

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Im Vogelsang" 15. Änderung

der Stadt Mayen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt:	Mayen
Gemarkung:	Mayen
Flur:	23 und 22

Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: April 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	23 und 22

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1 Historie und Bestand	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	3
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	6
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	7
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	7
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	9
1.5.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	11
1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP	11
1.5.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus)	16
1.5.3.3 Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (Stufe 3) (Kapitel 2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume)	17
1.5.3.4 Hochwasser und Starkregen.....	18
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	21
1.5.5 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan und seiner Änderungen	21
1.5.5.1 Ursprungsbebauungsplan.....	21
1.5.5.2 10. Änderung.....	22
1.5.5.3 13. Änderung.....	23
1.5.5.4 14. Änderung.....	24
1.5.6 Schutzgebiete	25
1.5.7 Äußere Erschließung	25
1.5.8 Geologische Vorbelastungen.....	25
1.5.9 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	26
1.6 Darlegung der konkreten Planinhalte	28
1.6.1 Geplante Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	28
1.6.2 Geplante Art der Nutzung	29
1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung und Zahl der Wohneinheiten	30
1.6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	31
1.6.5 Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen.....	32
1.6.6 Spielplätze	32
1.6.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht.....	32
1.6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
1.6.9 Sichtfelder	34
1.6.10 Schutz vor Starkregen	34
1.6.11 Festsetzungen mit Klimarelevanz.....	35
1.6.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen	35
1.6.13 Hinweise	35
1.7 Auswirkungen der Planung.....	36
1.7.1 Flächenbilanz.....	36
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	36
1.7.3 Auswirkungen der Planung.....	36
2 Belange des Naturschutzes	37
2.1 Räumlicher Umfang	37
2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	37
2.3 Pflanzen und Lebensräume.....	40
2.4 Wasserhaushalt und Boden.....	40
2.5 Klima und Luft.....	42
2.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	43
2.7 Fazit und Abwägung	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	3
Abbildung 2:	Luftbild vor Baureifmachung	4
Abbildung 3:	Luftbild nach Baureifmachung	4
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	9
Abbildung 6:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	10
Abbildung 7:	Kaltluftabfluss großräumig	11
Abbildung 8:	Kaltluftabfluss Umgebung des Plangebietes	12
Abbildung 9:	Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage	12
Abbildung 10:	Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage	13
Abbildung 11:	Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag.....	14
Abbildung 12:	Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem	14
Abbildung 13:	Fotos des Plangebietes aus dem Jahr 2019	17
Abbildung 14:	Sturzflutgefährdungskarte.....	19
Abbildung 15:	Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985.....	21
Abbildung 16:	Auszug aus der 10. Änderung aus 2023	22
Abbildung 17:	Auszug aus der 13. Änderung	23
Abbildung 18:	Auszug aus der 14. Änderung	24
Abbildung 19:	Vegetation im Plangebiet.....	40
Abbildung 20:	Stadtklimaanalyse Mayen-Koblenz; Klimaanalysekarte (Status quo).....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	36

Grundlagen

1. Vorplanung Straßenplanung, Stand April 2026
2. Vorplanung Entwässerungsplanung, Stand April 2026
3. Wasserhaushaltsbilanz, Stand April 2026
4. viriditas: Stadt Mayen, Bebauungsplans ‚Im Vogelsang‘ 15. Änderung, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Nachuntersuchung Reptilien 2025, Stand 02.10.2025
5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVPG, Stand: April 2026
6. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Im Vogelsang“ 15. Änderung in Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 27.02.2026

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Im Vogelsang“ wurde zwischen 1982 und 1985 aufgestellt. Seitdem hat er insgesamt 14 Änderungen durchlaufen. Die 9. Änderung passte die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet an. Das Gebiet war bis 2022/2023 bebaut, wobei ein Großteil der Baulichkeiten bis dahin aufgegeben war. Die für das vorliegende Änderungsgebiet relevante Änderung ist die 10. Änderung aus dem Jahr 2022. Die 5. und 6. Änderung nahm eine Änderung von dem Ursprungsbebauungsplan für den bebauten Bereich im Südwesten des 10. Änderungsbereiches in Form einer Festsetzung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes vor. Näheres siehe Kapitel 1.5.5 (Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans).

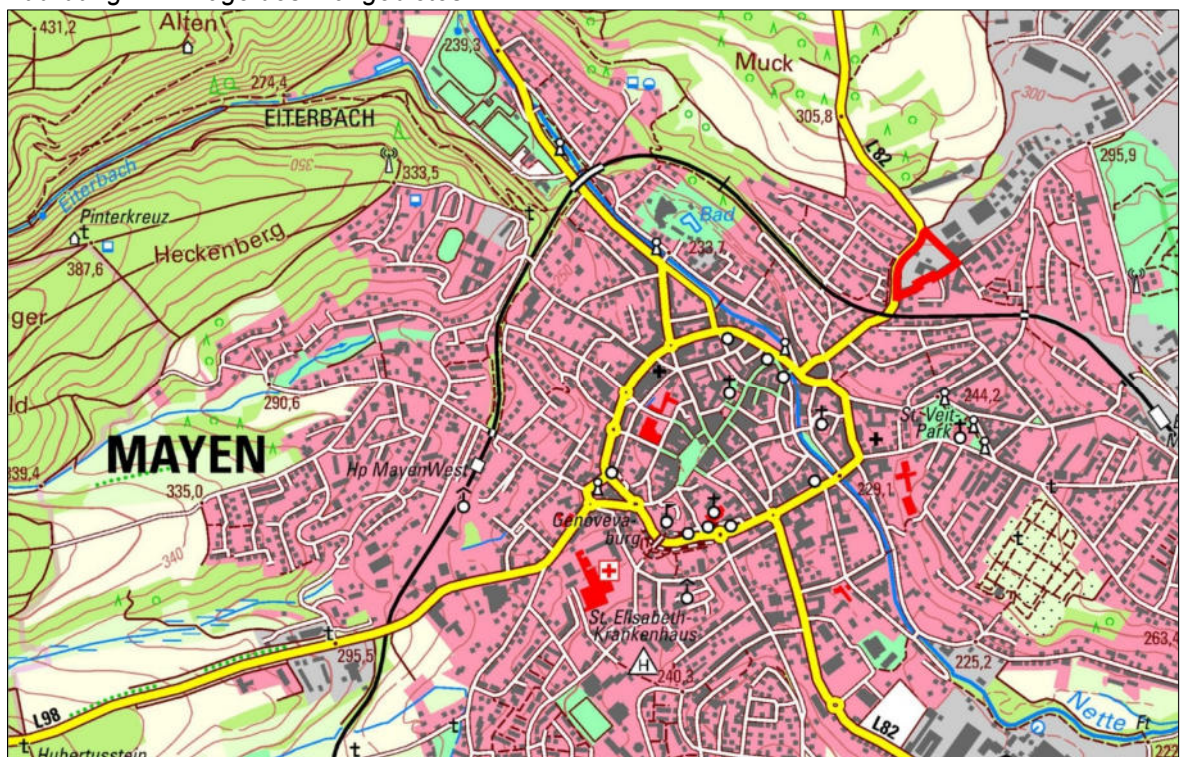
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Südwesten und Nordwesten durch die L 82 (Auf der Eich) und dahinterliegende Wohnbebauung, im Nordosten und Osten durch gewerbliche Nutzung, im Südosten und Süden durch den ‚Kottenheimer Weg‘ und dahinterliegende Wohnbebauung bzw. eine im Bau befindliche Einrichtung der Lebenshilfe.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 1,32 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



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

Abbildung 2: *Luftbild vor Baureifmachung*



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:2.000)

Abbildung 3: *Luftbild nach Baureifmachung*



(Quelle: wie vor, Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:2.000)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Überplant wird eine brachliegende und mittlerweile geräumte Gewerbefläche. Der am 12.10.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Vogelsang (10. Änderung)“ setzt für den Bereich bereits ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit Reihenhausbebauung fest. Mit der vorliegenden 15. Änderung soll das Plangebiet dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden. Insgesamt wird damit mehr Wohnraum in der Stadt Mayen geschaffen als mit der bisherigen Planung. Konkret sind nach derzeitigem Sachstand 124 Wohnungen in 7 Wohngebäuden. Aufgrund der Raumaufteilung kann von einer Belegung von 2 bis 3 Personen ausgegangen werden, was ca. 310 Einwohnern entspricht. Zusätzlich kann eine breitere Bevölkerungsschicht mit Wohnraum versorgt werden. Insgesamt werden damit Ressourcen geschont und die zeitnahe Bereitstellung von Bauland erleichtert. Es handelt sich folglich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte **Grundfläche** umfasst weniger als 20.000 m².

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer Pflicht zur **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Bau einer Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766)) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist). Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt. Im Ergebnis wird es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen mit dem FFH-Gebiet (FFH-5609-301 „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“) in einer Entfernung von gut 300 m östlich und das FFH-Gebiet (FFH-5610-301 „Nettetal“) in einer Entfernung von ebenfalls gut 300 m westlich. Beide FFH-Gebiete sind durch die städtisch geprägte Bebauung von dem Änderungsbereich getrennt, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG-5609-401 „Unteres Mittelrheingebiet“) befindet sich in einer Entfernung gut 300 m östlich und ist in diesem Bereich in etwa deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies

wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich mit einer Biogasanlage bei Kürrenberg. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 03.12.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	03.12.2025
Billigung des Vorentwurfs	
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

**Die Daten der Tabelle wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt*

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 03.12.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Vogelsang“, 15. Änderung“ aufzustellen.

Anlass ist der Wille der Stadt die seit geraumer Zeit brachliegende und mittlerweile geräumte Gewerbefläche einer marktfähigen Wiedernutzung zuzuführen. Damit wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und zusätzlich Wohnbaufläche zu Befriedigung der dringenden Nachfrage in der Stadt Mayen geschaffen.

In der 10. Änderung war innerhalb des Bereiches nördlich der Straße ‚Kottenheimer Weg‘ Reihenhausbebauung geplant. Bedingt durch die Kostensteigerungen in der Bauwirtschaft in Verbindung mit den Zinserhöhungen nach 2022 wurde die Reihenhausbebauung nicht verwirklicht. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist aber in den letzten Jahren weiter gestiegen, deshalb soll das Plangebiet nun mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Insgesamt wird damit mehr und günstigerer Wohnraum geschaffen. Der Wohnungsmarkt wird stärker entlastet als durch die Reihenhausbebauung.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

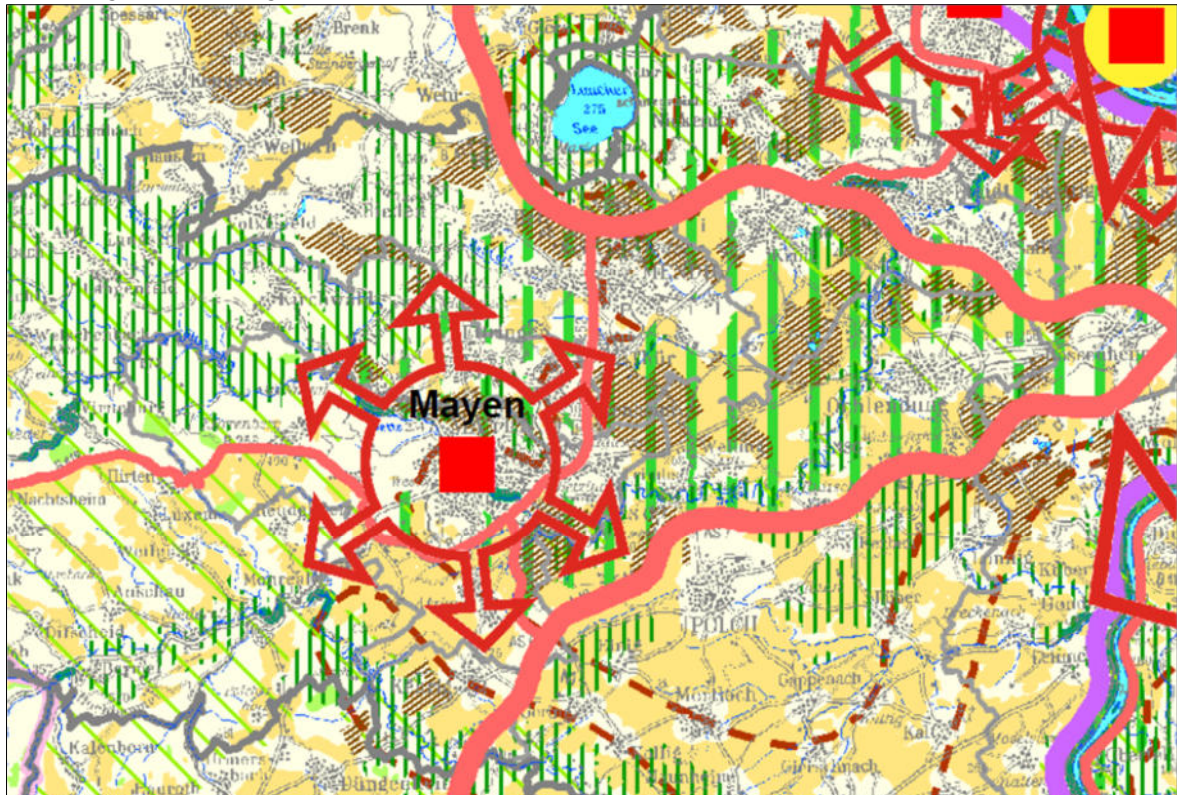
Die Stadt liegt nach Karte 14 zum Großteil (im Osten) und somit auch das Plangebiet innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind entlang des Nitzbachs, des Eiterbachs und der Nette dargestellt, d.h. nicht im Bereich des Plangebietes.

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

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

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

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

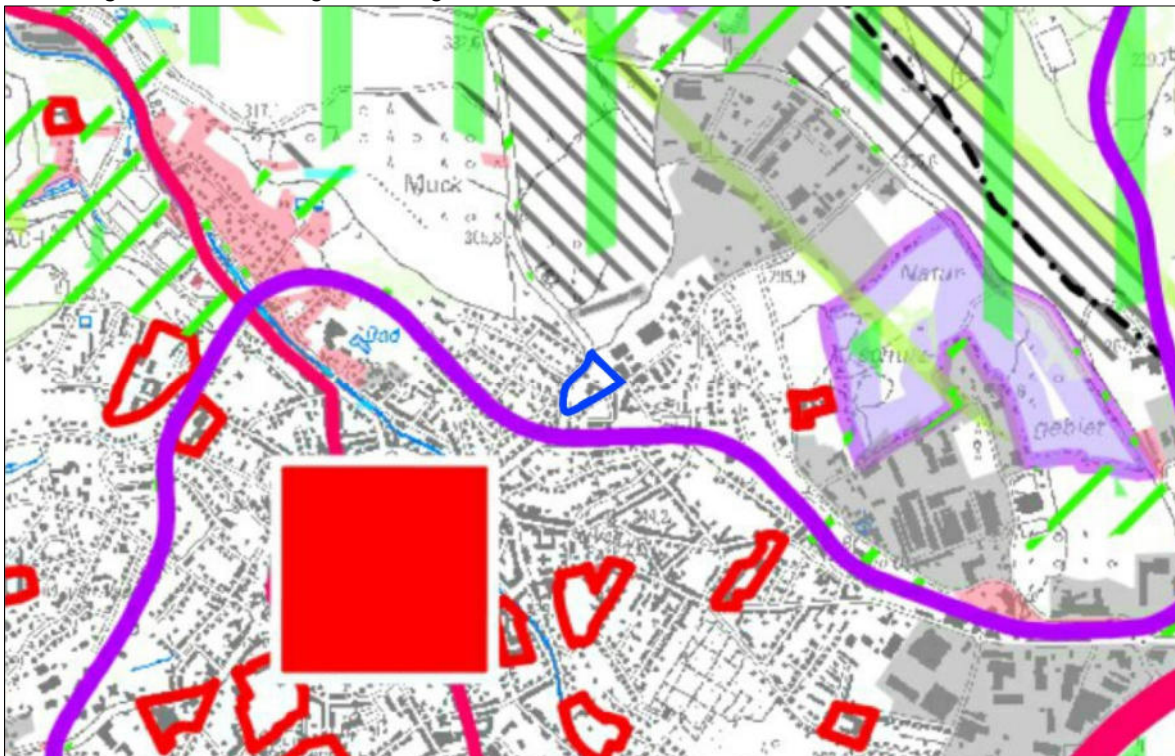
Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

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

- Ein Großteil des Stadtgebietes, bis auf den Siedlungsbereich der Kernstadt und der landwirtschaftlich genutzte Bereich um Alzeim fast vollständig mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Vorranggebiete Rohstoffabbau finden sich nur im Nordosten, Osten und Südosten des Stadtgebietes. Dort liegen auch Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung.
- Der Osten der Stadt liegt in der historischen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) und hoher Bedeutung (Stufe 3) 1.3 „Maifeld-Pellenz“. Die Genovevaburg in der Stadtmittle und das Schloss Bürresheim bei St. Johann sind als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen markiert (Karte 08).
- Durch das Stadtgebiet verläuft als großräumige Straßenverbindung auf einem kurzen Teilstück im Südosten die Autobahn 48, als überregionale Verbindungen die B 258 und B 262 sowie als regionale Verbindung die L 98. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt über die regionale Schienenverbindung Andernach-Kaisersesch und regionale sowie flächenerschließende Busverbindungen angeschlossen (Karte 09 und 10). Das großräumige und regionale Radwegenetz quert die Stadt ebenfalls (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 13.03.2026, Maßstab 1:20.00)

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

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

1.5.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan und einer historischen Kulturlandschaft. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung. Die Begründung/Erläuterung zum Grundsatz wird nicht wiedergegeben, da es sich um eine Überplanung innerhalb des Siedlungsbereiches handelt.

1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

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

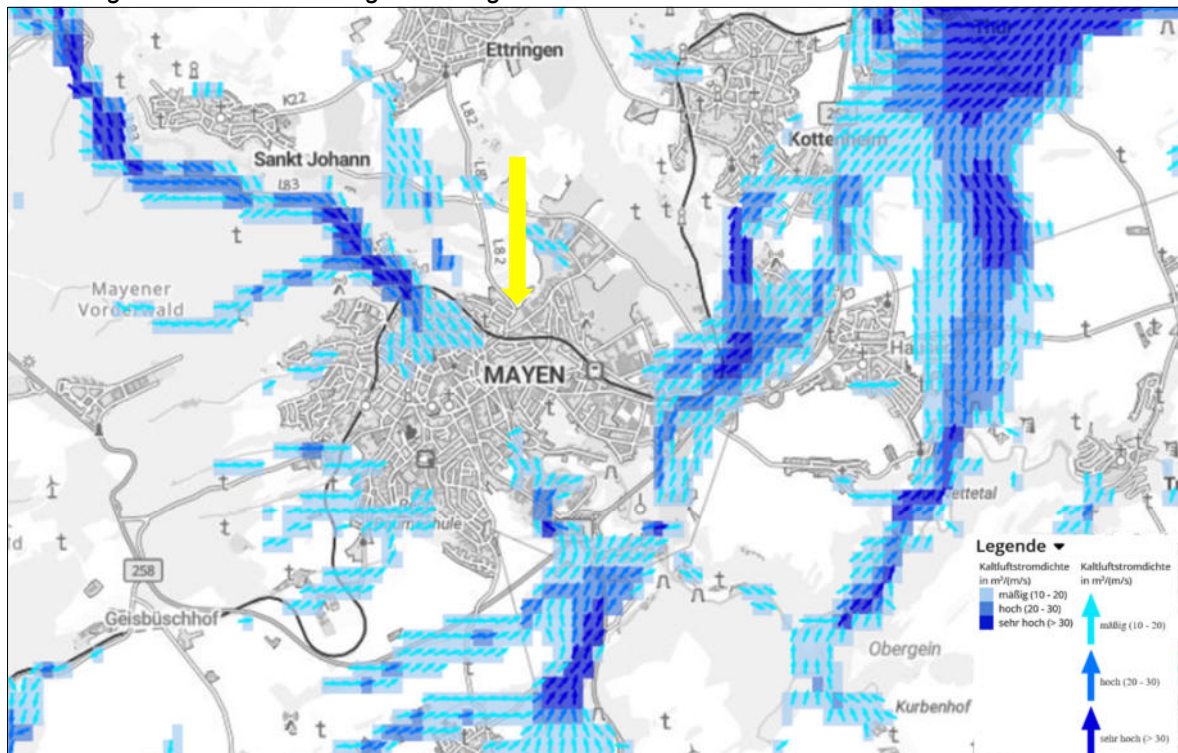
G 72

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

Abwägung:

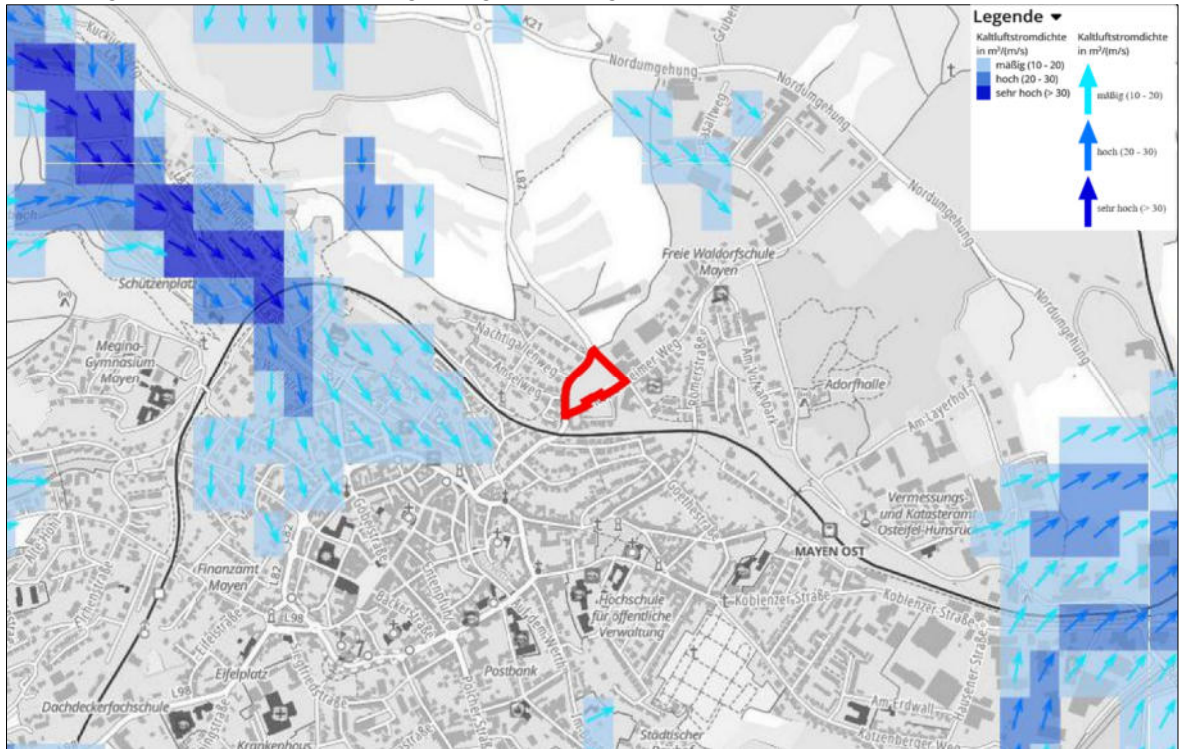
Ein Erholungsraum befindet sich nicht im Zusammenhang zum Plangebiet. Das Plangebiet war bis 2023 mit gewerblichen Hallen und versiegelten Freiflächen bebaut. Der Abriss und Rückbau erfolgten als Vorbereitung der wohnbaulichen Nutzung. Auf der Fläche konnte Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden. Derzeit befindet sich die Fläche in einem frühen Sukzessionsstadium. Aus folgenden Abbildungen ist ersichtlich, dass das Plangebiet hinsichtlich der Kaltluftproduktion nicht von Bedeutung ist.

Abbildung 7: Kaltluftabfluss großräumig



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#13/50.3386/7.2286, letzter Aufruf 20.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

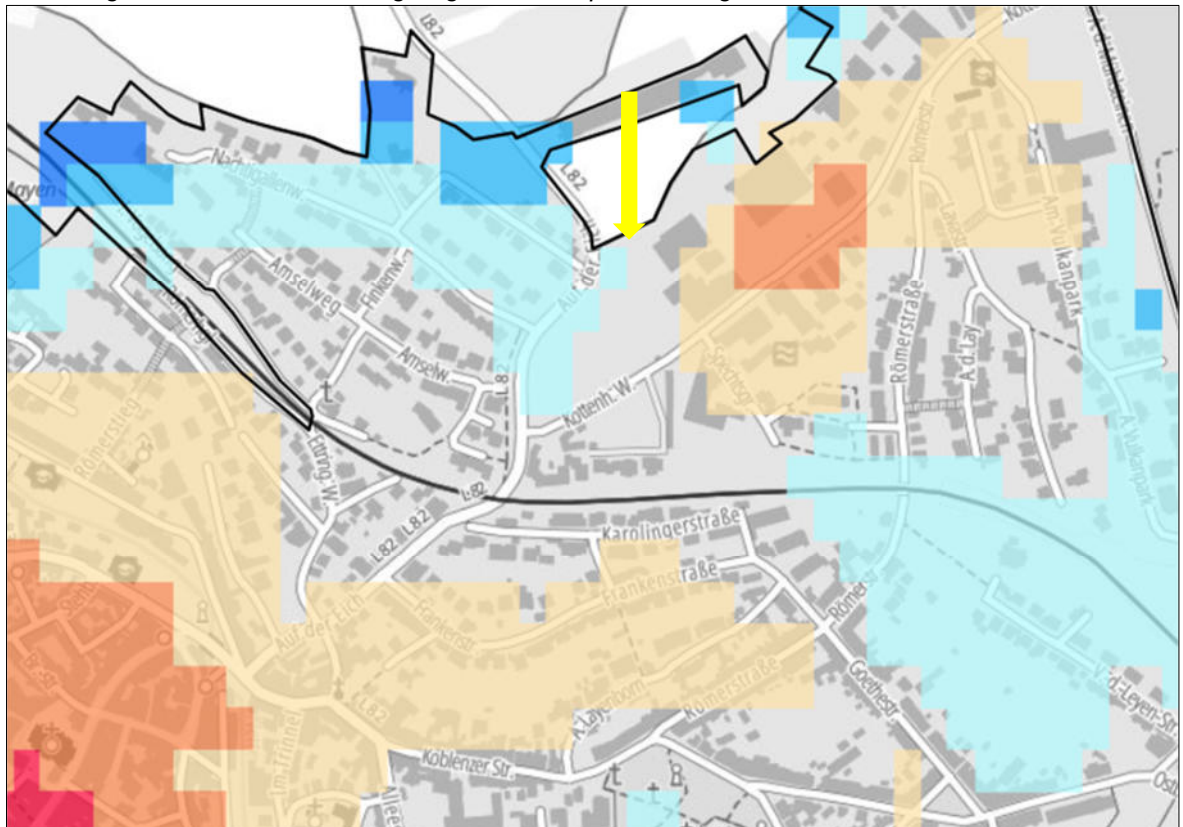
Abbildung 8: Kaltluftabfluss Umgebung des Plangebietes



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#16/50.3357/7.2404, Maßstab 1:20.000, letzter Aufruf 14.03.2026)

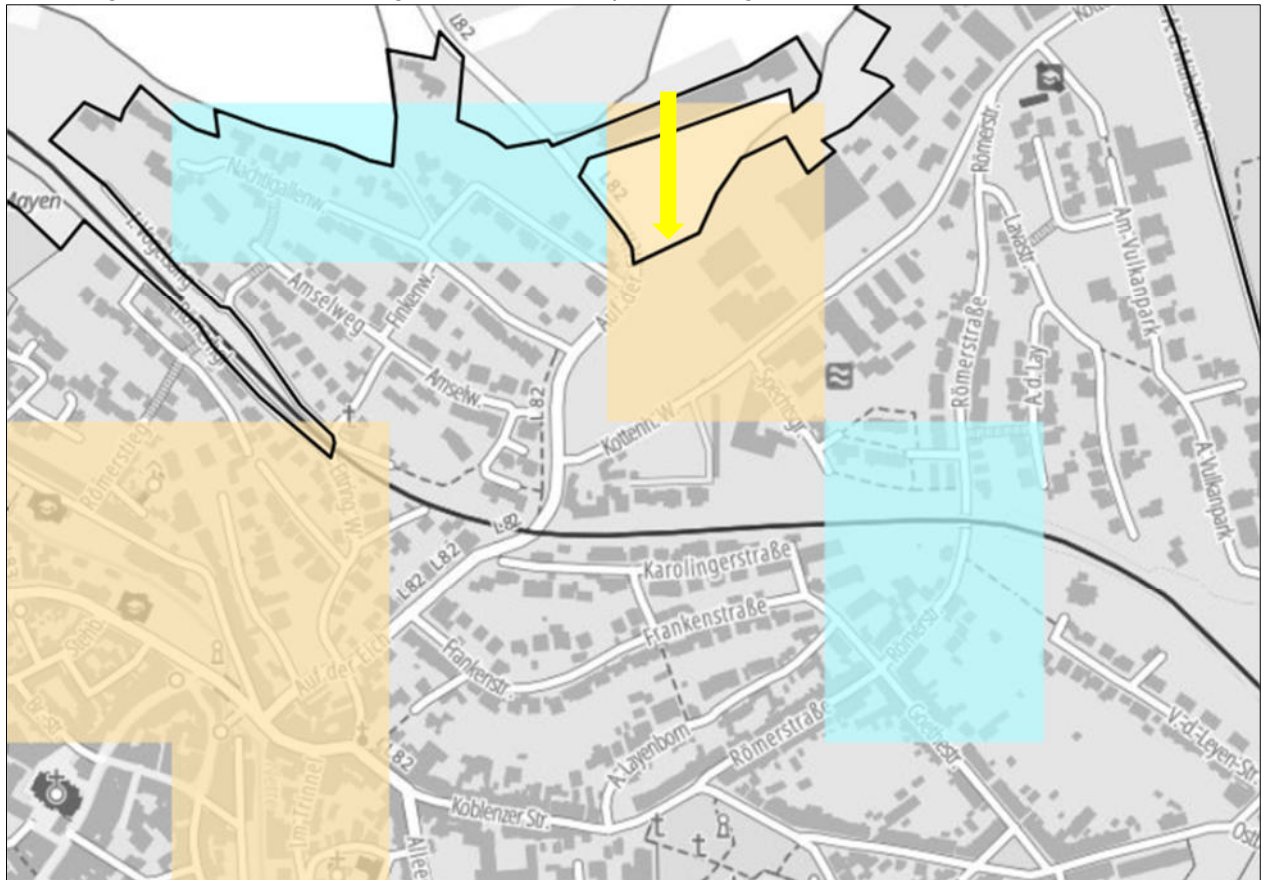
Allerdings können die offenen Bereiche von kleinklimatischer Bedeutung sein.

Abbildung 9: Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#16/50.3335/7.2291, letzter Aufruf 20.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Abbildung 10: Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#16/50.3335/7.2291, letzter Aufruf 20.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

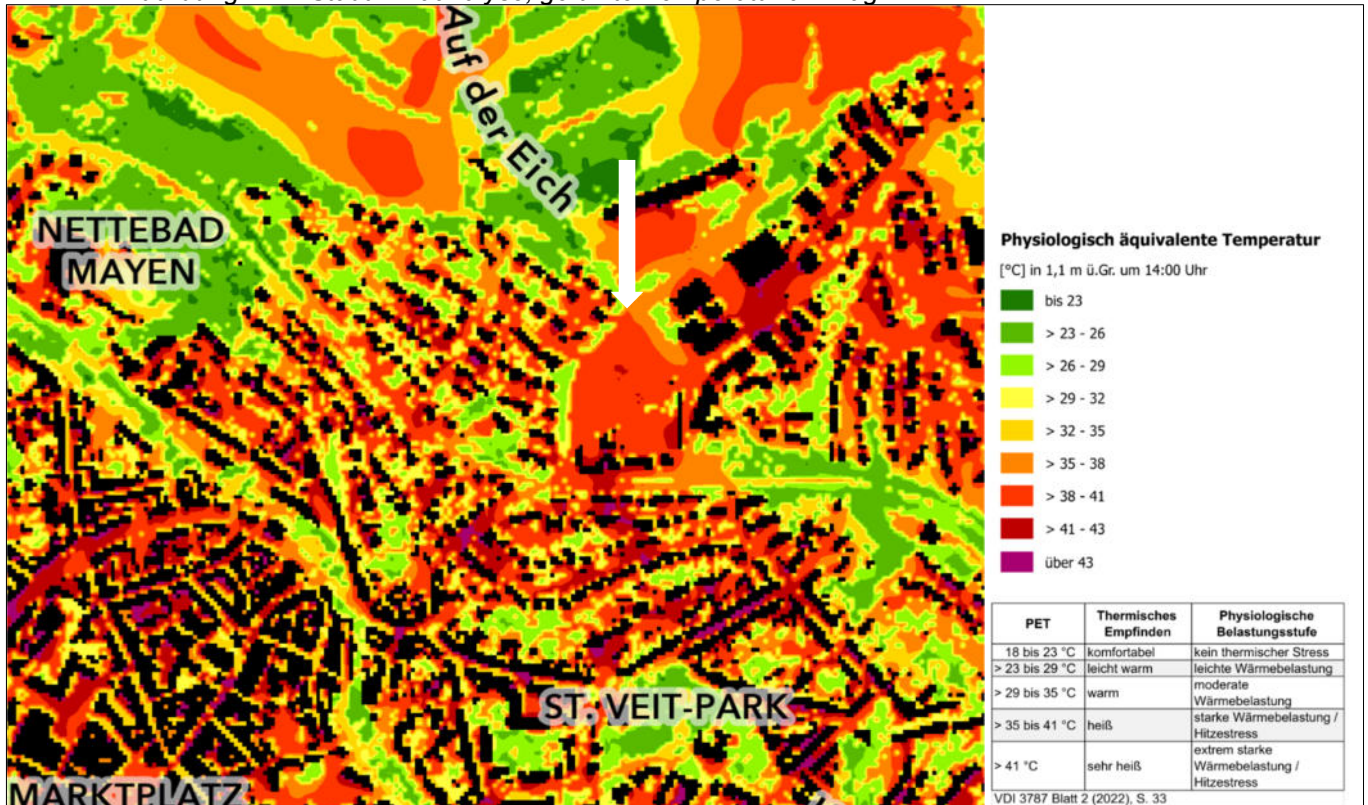
Aus obigen Karten ergibt sich, dass das Plangebiet in Bezug auf die Ortslage der Stadt nicht von besonderer Bedeutung ist.

Aus unten folgenden Kartenausschnitten ergibt sich, dass sich die Freifläche des Plangebietes tagsüber aufheizen. In der Nacht trägt das Plangebiet allerdings zur Abkühlung bei.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollten so viel Grünbereiche im Plangebiet erhalten bleiben, wie es mit der Nutzung und der Prämisse der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vereinbar ist. Planerisch wurde dies so umgesetzt, dass die Baufenster an der Projektplanung ausgerichtet und die GRZ so niedrig wie möglich festgesetzt wurden. Zusätzlich wurden Gründächer in die Bebauungsplanung aufgenommen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

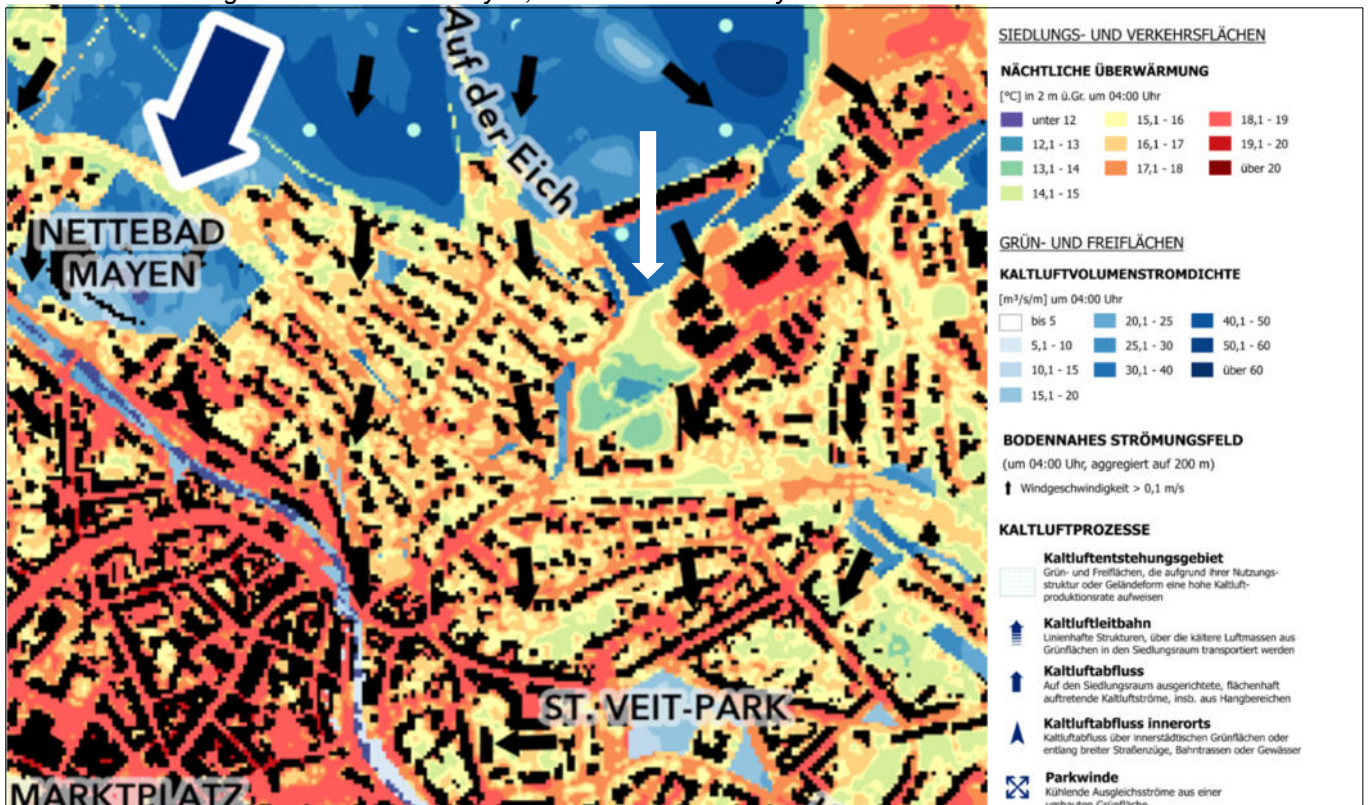
Siehe auch Ausführungen in Kapitel 2.5 Belange des Naturschutzes, Klima und Luft

Abbildung 11: Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag



(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/mayen>, letzter Aufruf 16. 04.2026, Plangebiet mit weißem Pfeil gekennzeichnet, o.M.)

Abbildung 12: Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem



(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/mayen>, letzter Aufruf 16.04.2026, Plangebiet mit weißem Pfeil gekennzeichnet, o.M.)

G 73

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

Abwägung:

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

G 74

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

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

Abwägung:

Bei der Planung des Gebietes werden Festsetzungen getroffen, damit sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Festsetzung eines GRZ von 0,5 und die Begrenzung der Überschreitung der GRZ auf 0,7 und somit nur geringfügig oberhalb der Versiegelungsmöglichkeit bis zu 0,6 aus der 10. Änderung des Bebauungsplans.
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12,5 m über Straße.

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

Tiefere Klimagutachten sind aufgrund der Vornutzung und der Lage außerhalb von Kaltluftströmen nicht erforderlich. Grundsatz 74 ist berücksichtigt.

G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“

Abwägung:

Die Werte der Radonkonzentration und des Radonpotenzials liegen unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Schutzmaßnahmen empfiehlt.

1.5.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus)**G 95**

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

G 96

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

G 97

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

G 98

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

G 99

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

G 100

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

G 101

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

Gesamtabwägung:

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

Zu den übrigen Grundsätzen: Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Bebauung der Fläche mit Wohnbebauung. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Die Fläche stellte sich bis vor ca. drei Jahren (Januar 2023) als gewerbliche Brachfläche dar und bildete einen städtebaulichen Missstand (siehe Fotos und Abbildung 2).

Abbildung 13: Fotos des Plangebietes aus dem Jahr 2019



Damit war auch ist der Erlebniswert der Landschaft, die in unmittelbarer Nähe nördlich beginnt, durch die Brachfläche beeinträchtigt. Dieser Missstand wird mit der Wohnbebauung und die bereits vollzogenen vorbereitenden Arbeiten der Baureifmachung behoben.

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

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

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

G 57

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

G 58

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

Abwägung:

In der „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Referat Freiraumsicherung, Kulturlandschaften ist unter der Nr. 2.3 die landesweit bedeutsame Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“ wie folgt beschrieben: *„Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch*

geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels“. Dabei wird der Pellenz-Maifeld eine hohe Bedeutung (mittlere Bewertungsstufe) zugeschrieben.

Vor obigem Hintergrund ist es für die Stadt Mayen von Wichtigkeit den Naturraum um das Stadtgebiet, das deutlich vulkanisch und vom Rohstoffabbau geprägt ist, so wenig wie möglich zu beanspruchen und ihr Wachstum landschaftsschonend vorzunehmen. Deshalb bietet sich das Plangebiet, mit seiner Lage umgeben von Bebauung und durch gewerbliche Vornutzung geprägt, für eine landschaftsbildschonende Bebauung an. Demnach sind die Grundsätze 57 und 58 beachtet.

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

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

1.5.3.4 Hochwasser und Starkregen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

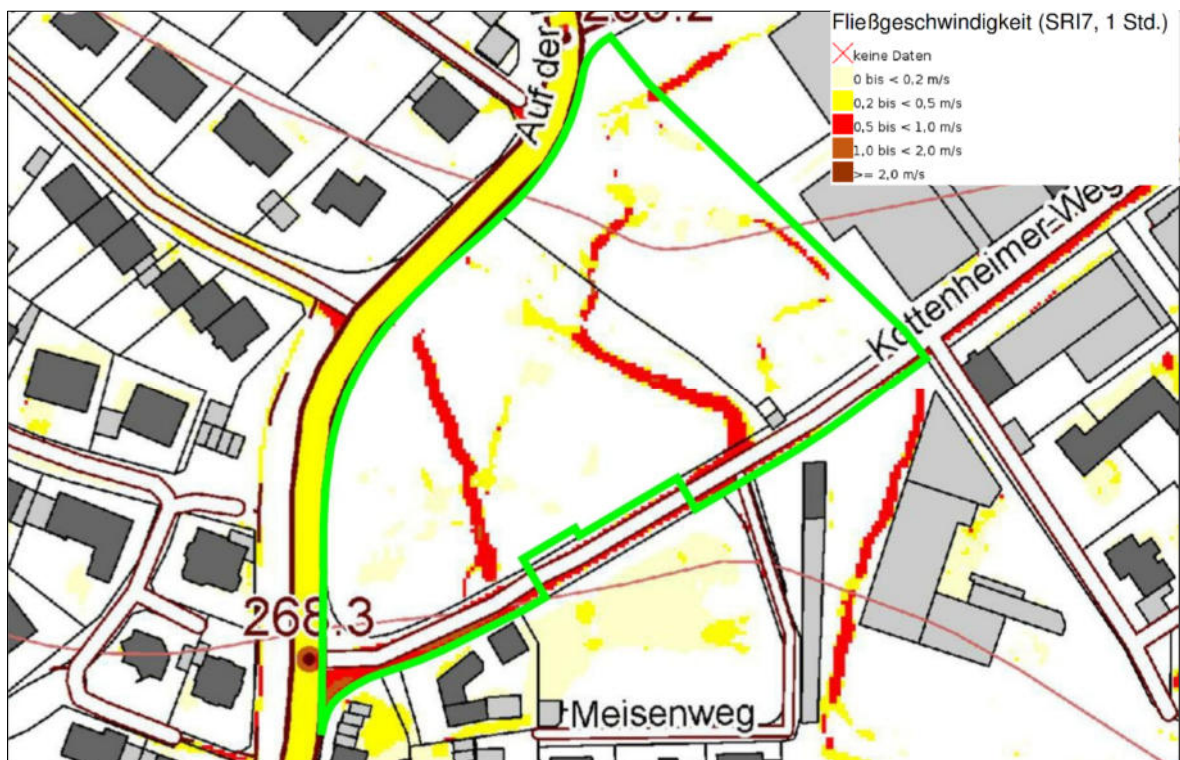
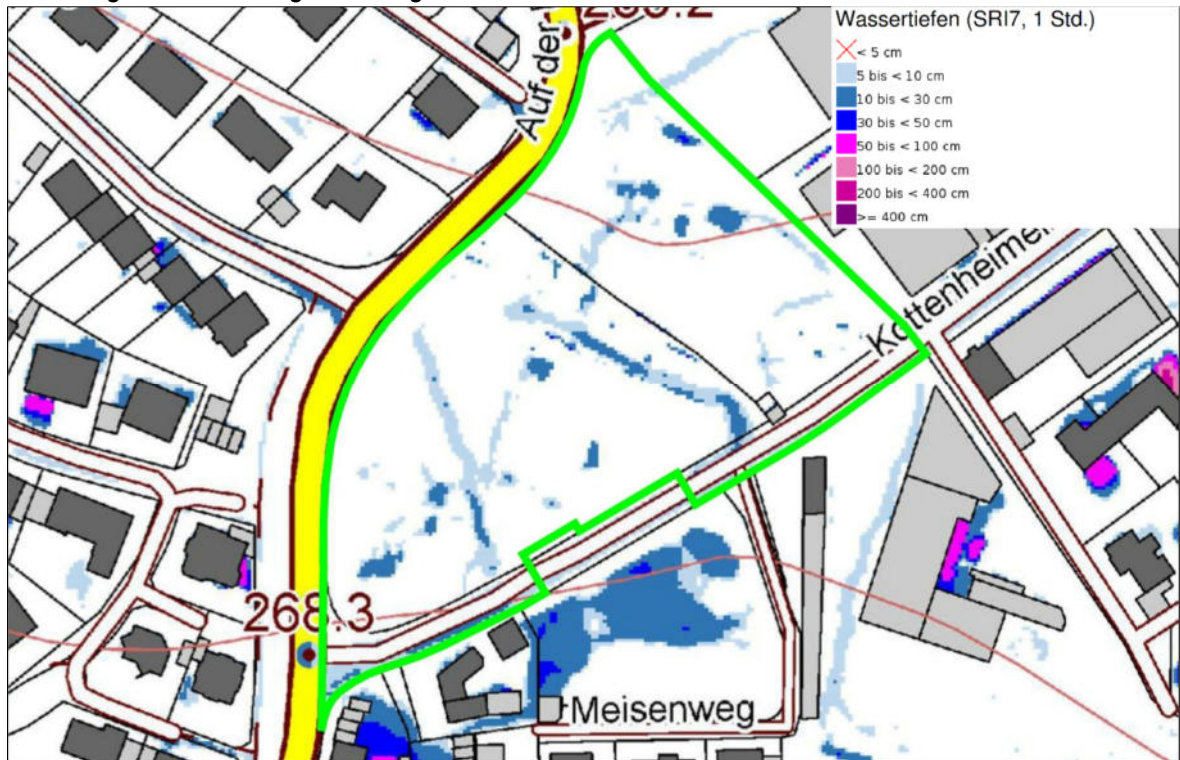
Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor.

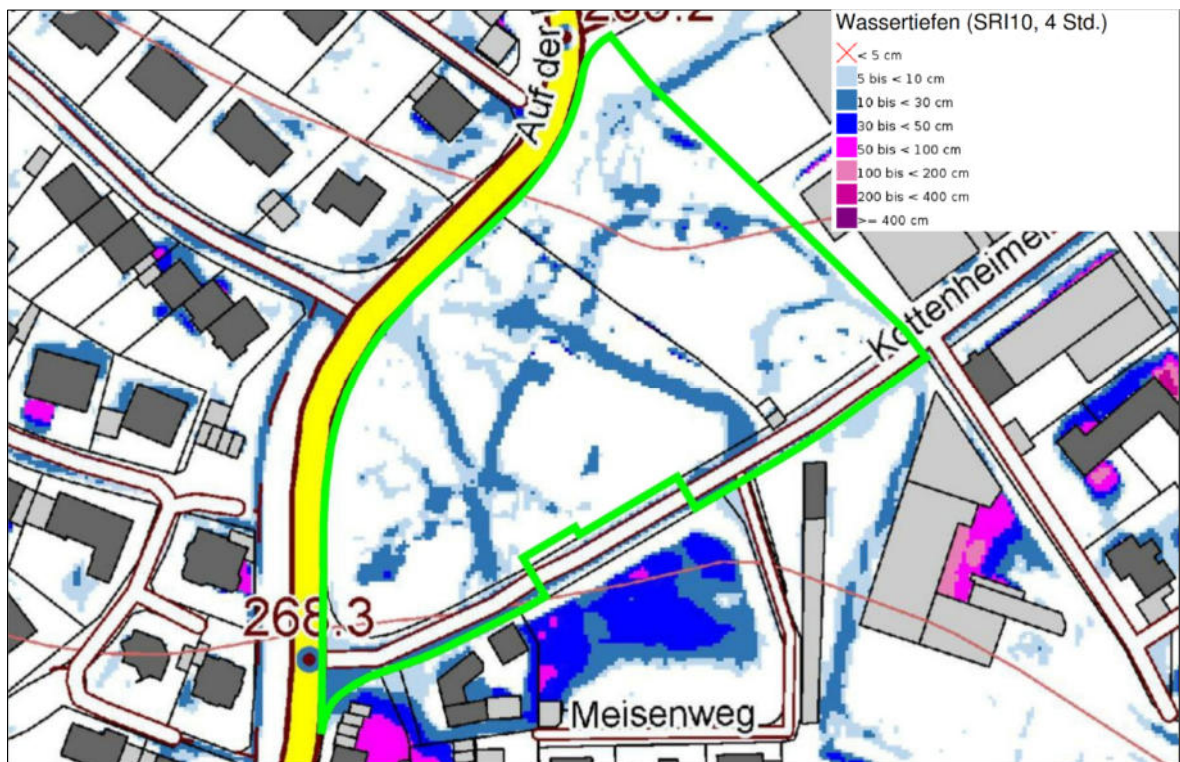
Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Die durchgezogenen grüne Line gibt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wieder.

In den beiden ersten folgenden Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung bzw. andere Lage der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std. in der 3. und 4. Abbildung) die Gefährdung im Plangebiet gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz im Falle eines Starkregenereignisses nur an den ehemaligen Fahrwegen betroffen ist.

Mit der Erschließung der Fläche wird das Gelände an die Höhe der inneren Erschließung angepasst. Es werden umfangreiche Geländemodellierungen für die Wohnbebauung vorgenommen werden müssen. Daher werden sich die Abflussrinnen nach der Bebauung verändern. Die Information aus den Sturzflutkarten ist in der Planung der Hochbauten und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Abbildung 14: Sturzflutgefährdungskarte





(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
Maßstab 1:2.000, letzter Aufruf 20.04.2026)

1.5.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mayen war das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen zur Art der der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans bis zur 5. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan war nach Inkrafttreten der 10. Änderung, die ein Wohngebiet vorsah, zu berichtigen. Deshalb weichen die Festsetzungen der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ nunmehr nicht von der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

1.5.5 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan und seiner Änderungen

1.5.5.1 Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Vogelsang – 2. Änderung und Ergänzung“ aus dem Jahr 1985, nachausgefertigt und bekanntgemacht 1994, wies für das in Rede stehende Gebiet zum Großteil ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus, lediglich der Bereich im Abstand von 25 m zur Landesstraße 82 und der Bereich im Südosten in Richtung angrenzende Wohnbebauung waren als eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl betrug in dem Industriegebiet 0,7 und den eingeschränkten Gewerbegebieten 0,6 bzw. 0,4. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt die BauNVO 1977, mit der Folge, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen, befestigte Flächen etc. noch nicht geregelt war. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um bis zu 50% sowie die Kappungsgrenze von 0,8 wurde erst mit der BauNVO 1990 eingeführt. Demnach bestand bis zu 10. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit der Vollversiegelung.

Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985

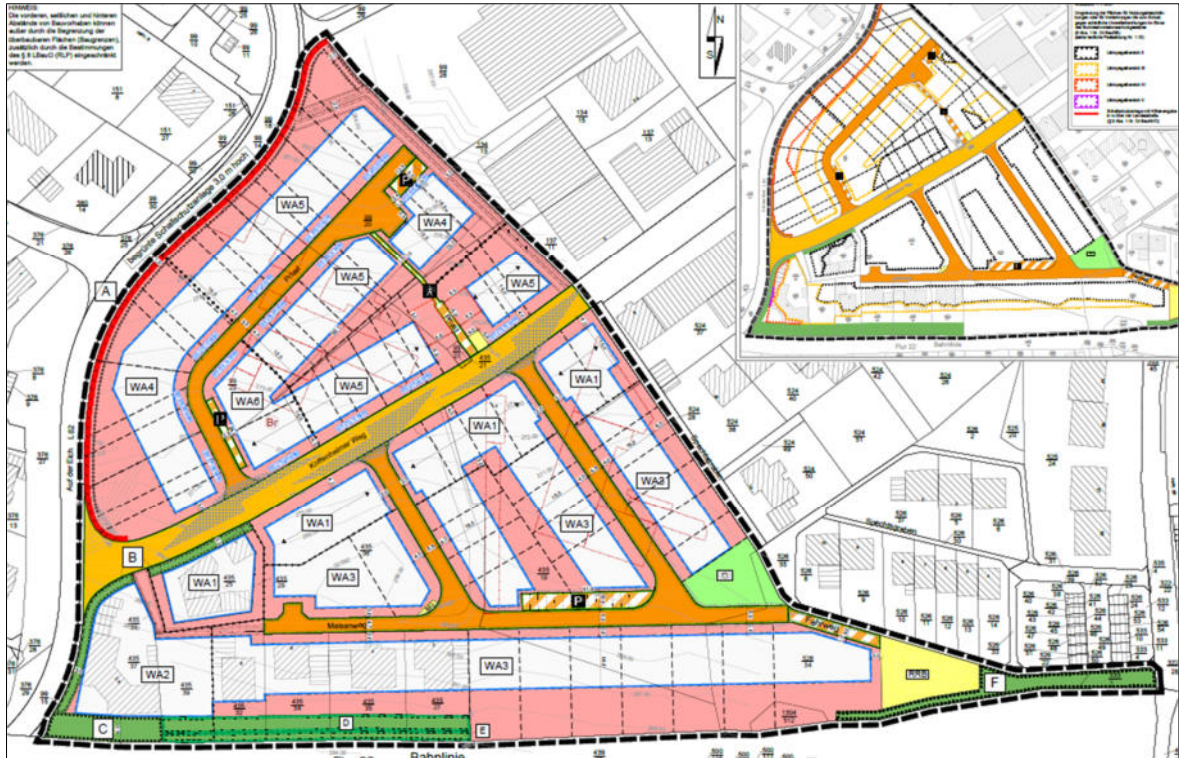


(ohne Maßstab)

1.5.5.2 10. Änderung

Die **10. Änderung** wurde am 12.10.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung vom 11.01.2023 in Kraft. Hier wurde für den Geltungsbereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt.

Abbildung 16: Auszug aus der 10. Änderung aus 2023



Die ‚Allgemeinen Wohngebiete‘ wurden in sechs Bereiche mit folgenden Festsetzungen untergliedert:

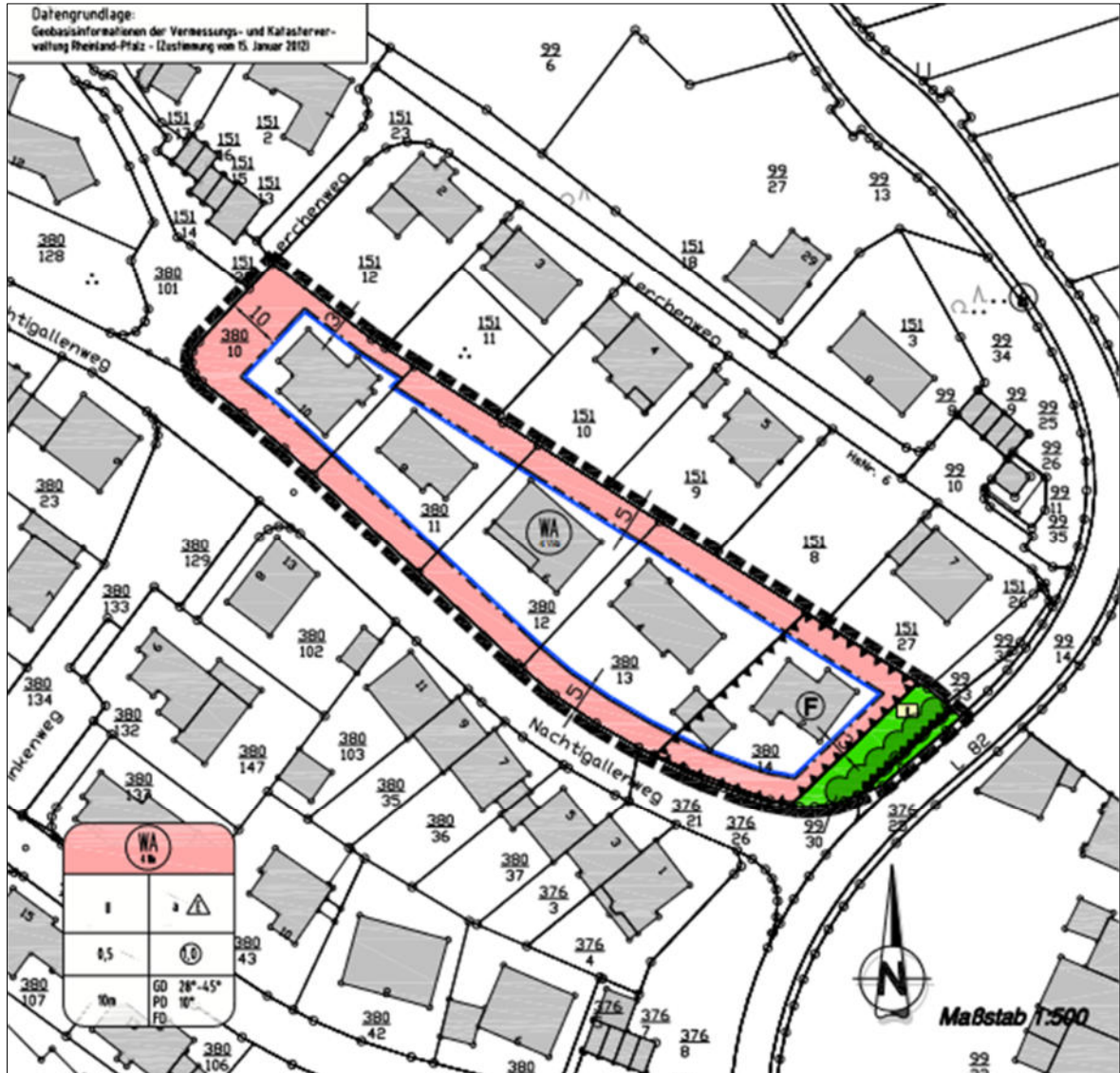
	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6
Vollgeschosse	2-3	2	2	2	2	2
GRZ	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Traufhöhe	9,8 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m
Firsthöhe	13,3 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	10,0 m	10,0 m
Dachform	Satteldach	Satteldach	geneigtes Dach	Satteldach	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	22°-40°	22°-40°	22°-40°	22°-40°	22°-40°	22°-40°
Wohneinheiten/Einzelhaus	9	9	2	3	3	4
Wohneinheiten/Hausgruppe	1	1	1	1	1	1
Bauweise	abweichend	abweichend	abweichend	abweichend	abweichend	abweichend
Gebäudelänge	24 m	30 m	13 m	16 m	18 m	24 m

Dabei wurden im Teilbereich nördlich der Straße ‚Kottenheimer Weg‘, d.h. innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 15. Änderung WA4 und WA5 festgesetzt. Zudem wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung die Lärmpegelbereiche II bis V festgelegt.

1.5.5.3 13. Änderung

Die 11., 12. und 13. Änderung betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Die 13. Änderung grenzt jedoch direkt nord-westlich an das Plangebiet an.

Abbildung 17: Auszug aus der 13. Änderung



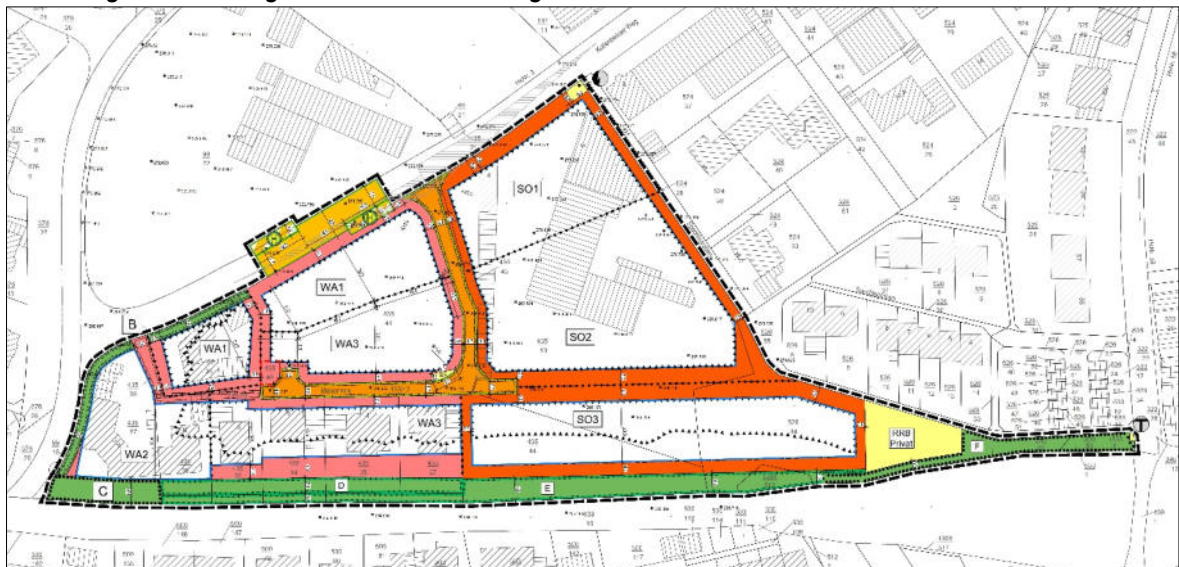
(ohne Maßstab)

In der 13. Änderung wird für den Geltungsbereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 bei max. 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser bei einer abweichenden Bauweise zulässig. Es sind bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 28°-45° zulässig, Pultdächer mit 10°.

1.5.5.4 14. Änderung

Kurz nach Abschluss der 10. Änderung sollte der Bebauungsplan südlich des ‚Kottenheimer Wegs‘ so geändert werden, dass die bereits vorhandene Privatstraße beibehalten werden konnte. Zusätzlich ergab sich ein Eigentümerwechsel im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches der 10. Änderung. Die Lebenshilfe, Kreisvereinigung Mayen-Koblenz e.V. hatte das Areal erworben und wollte es für die Einrichtungen und Angebote der Lebenshilfe nutzen. Daher war im südöstlichen Teil der 10. Änderung keine innere Erschließung mehr erforderlich und die Art der baulichen Nutzung musste angepasst werden. Da die Tätigkeiten der Lebenshilfe im öffentlichen Interesse liegen, wurde der Bebauungsplan so geändert, dass das gemeinnützige Vorhaben umsetzbar ist.

Abbildung 18: Auszug aus der 14. Änderung



Für die wohnbaulich genutzten Bereiche ist in dem Teilbereich, der im Westen bereits bebaut war und den seinerzeit noch unbebauten Teilbereich entlang der Straße ‚Kottenheimer Weg‘, wurde eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,5 und 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe wurde mit 9,8 m und die Firsthöhe mit 13,3 m über Straße festgesetzt. Es sind bis zu 12 Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig.

Für den noch unbebauten Bereich in der Mitte des Geltungsbereiches der 14. Änderung und den bebauten Bereich entlang der Bahnlinie wurde eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe wurde mit 7,0 m und die Firsthöhe mit 11,0 m über Straße festgesetzt. Es sind 2 Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig.

Die Maße der Sondergebietsnutzung wurden projektbezogen mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,5 und 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Mit in die 14. Änderung werden zwei Bushaltestellen aufgenommen. Die Stadt Mayen gestaltet in naher Zukunft ihre Haltestellen barrierefrei um, so dass der Flächenbedarf hierfür direkt in dieser 14. Änderung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ berücksichtigt wurde. Der Teilbereich, der wegen der Bushaltestelle über den derzeitigen öffentlichen Verkehrsraum hinausgeht, wird daher aus dem Geltungsbereich der 15. Änderung ausgespart.

1.5.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer verlaufen nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches endet das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Gesetzlich geschützte Biotop, Biotopkomplexe oder kartierte Biotop befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Denkmalschutz

Kulturdenkmäler befinden sich nicht in der Nähe. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt und wurden auch nicht von den zuständigen Behörden in dem erst im Jahr 2022 abgeschlossenen Verfahren der 10. Änderung mitgeteilt.

1.5.7 Äußere Erschließung

Straßenplanung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den ‚Kottenheimer Weg‘.

Ver- und Entsorgung des Gebietes

Eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegt derzeit nicht vor, bzw. wurde im Zuge der Baureifmachung zurückgebaut. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung der Stadtwerke Mayen. Deren Bestand wird über ein Leitungsrecht gesichert. Die Breiten des Leitungsrechtes von 2,5 bis 2,9 m entstehen durch den Verlauf der Leitung nicht exakt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze. Zusätzlich ist für einen Arbeitsraum entlang der Leitung ein Bereich von 2,0 m von Bebauung freizuhalten.

1.5.8 Geologische Vorbelastungen

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutzungsbedingt vor.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und außerhalb von Rohstoffsicherungsflächen.¹

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 43,1 kBq/m³ und das Radonpotential bei 29,5². Damit liegen die Radonwerte unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Maßnahmen an Gebäuden empfiehlt.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 14.03.2026

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 14.03.2026

1.5.9 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet grenzt an diverse Emittenten, was aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vermeidbar ist. Es ist von den Emissionen der angrenzenden Landesstraße 82 vorbelastet. Gewerbliche Emittenten befinden sich unmittelbar östlich des Plangebietes.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde im Rahmen der 10. Änderung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Gewerbelärms bei der Wohnnutzung keine Richt- und Spitzenwertüberschreitungen der TA-Lärm entstehen. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt, so dass im Bebauungsplan eine Schallschutzwand und passiver Schallschutz festgesetzt wurde.

Mit Einführung der neuen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 am 01.03.2021 änderte sich die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm. Das seinerzeitige Bauleitplanverfahren der 10. Änderung konnte noch auf der Grundlage der RLS-90 zum Abschluss gebracht werden. Für die erneute Änderung ist allerdings die RLS-19 anzuwenden. Daher wurde ein neues schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Auswirkungen von den angrenzenden Gewerbetrieben wurden dabei ebenfalls nochmals geprüft.

Das schalltechnische Gutachten kommt beim Gewerbelärm zu folgenden Ergebnissen:

„Im Zusammenhang mit der Gewerbegeräuschsituation wird der zulässige Tages- und Nachtorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) im relevanten Bereich eingehalten. Auch die maximal zulässigen Spitzenwerte werden zur Tages- und Nachtzeit ebenfalls in dem Allgemeinen Wohngebiet (85 dB(A) bzw. 60 dB(A)) unterschritten.“³

Das schalltechnische Gutachten kommt beim Verkehrslärm zu folgenden Ergebnissen:

„Im Zusammenhang mit der Verkehrsgeräuschsituation wird der zulässige Tages- und Nachtorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) in den Ober- und Dachgeschossen entlang der Landesstraße überschritten. [...]

In Bezug auf die Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation werden aktive Maßnahmen (Schallschutzwände oder Wälle), verkehrsabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereiche sowie Schutzabstände (planerische Maßnahmen) und passive Maßnahmen (maßgeblicher Außenlärmpegel) empfohlen.

Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz der Innenwohnbereiche kann den Anhängen 7.1 bis 7.6 (Lärmpegel II bis IV) entnommen werden. [...]

Bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten Maßnahmen und Anforderungen in Bezug auf die Verkehrsgeräuschsituation, ist das Planvorhaben realisierbar.“⁴

Die Empfehlungen zu Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden soweit festsetzbar in den Bebauungsplan aufgenommen.

³ Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Im Vogelsang“ 15. Änderung in Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 27.02.2026, Seite 48

⁴ Ebenda: Seite 48f

Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Topografie ist vornutzungsbedingt deutlich verändert. Das Geländeniveau fällt auf einer Strecke von 110 m um etwa 7 m ab. Das entspricht einem Gefälle von ca. 6 %. Die gewerblich genutzten Hallen sind bereits vollständig abgerissen. Das Gelände soll im Zuge der Erschließung und Bebauung komplett neu modelliert werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes ist das Plangebiet gut für eine teilverdichtete Bebauung geeignet, sofern entsprechende Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm getroffen werden.

Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind in Privateigentum und sollten zeitnah für den Wohnungsmarkt bebaut werden.

1.6 Darlegung der konkreten Planinhalte

Die Planung verändert sich bis auf die geplante Art der baulichen Nutzung in den Grundzügen, daher werden die einzelnen Festsetzungen im Folgenden erläutert.

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll eine größere Verdichtung erfahren als in der 10. Änderung, um der innenstadtnahen Lage und dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.
- Der Schallschutz ist besonders zu beachten.
- Der Artenschutz ist besonders zu beachten.

Anlass für die 15. Änderung des Bebauungsplans ist das Interesse eines Investors an der Gesamterschließung und Bebauung. Das Konzept wird mit der Führung der inneren Erschließung und der Positionierung der Gebäude in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen.

1.6.1 Geplante Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die geplante **verkehrliche Erschließung** erfolgt ausschließlich über den ‚Kottenheimer Weg‘. Dabei wird die verkehrliche Erschließung als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung soll dabei jeweils bei den Eigentümern innerhalb des Plangebietes verbleiben. Die Festsetzung einer Privatstraße hat auch für die Stadt den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für die Privatstraße, tragen. Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt ebenso bei den privaten Eigentümern.

Die Festsetzung als Privatstraße bewirkt, dass die Straßenverkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger und der Öffentlichkeit überlagert wird.

Hinsichtlich des Straßenquerschnittes wird das Plangebiet mit 5,7 m breiten Straßen erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche berücksichtigt eine 5,5 m breite Fahrbahn, die beidseitig mit einem Bordstein eingefasst ist (siehe Regelquerschnitt in Anlage 4.1 Straßenvorplanung). Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist möglich. Die Wendemöglichkeit ist für Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert.

Aufgrund der hohen Verdichtung innerhalb des Plangebietes werden größere Flächen für das Abstellen der **Abfall- und Wertstoffsammelbehälter** benötigt als bei einer Einfamilienhausbebauung bzw. Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern. Deshalb werden die Flächen für die Abfall- und Wertstoffsammelbehälter bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Auf den festgesetzten Flächen ist jeweils Platz für mindestens vier Vier-Rad-Behälter mit 1.100 Liter Fassungsvermögen. Die Umsetzbarkeit der Planung ist damit gegeben. Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine Eingrünung der Flächen festgesetzt.

Die vorhandene **Wasserleitung**, die am östlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. In der Nähe des Plangebietes befinden sich im Bestand nur Mischwasserkanäle. Daher ist eine Einleitung in ein Gewässer ohne vorherige Vermischung mit Schmutzwasser nach derzeitigem Sachstand technisch nicht machbar bzw. wirtschaftlich darstellbar. Die Abstimmungen zwischen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans hat ergeben, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erfolgen und vor Einleitung in den

Mischwasserkanal rückgehalten werden muss. Die Rückhaltung erfolgt für jedes Grundstück separat. Dabei ist anhängig von der abflusswirksamen Fläche für die Grundstücke eine Rückhaltung von 9,0 bis 29,0 m³ vorzuhalten. Da die privaten Verkehrsflächen nach Teilungsvermessung Bestandteil der Grundstücke werden, ist der Abfluss von den Verkehrsflächen in die Rückhaltung für das jeweilige Grundstück mit eingerechnet. Aus den Rückhaltungen kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Menge der gedrosselten Einleitung wurde dabei von dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Mayen vorgegeben. Details können der Vorplanung der Entwässerungsplanung in Anlage 4.2 entnommen werden.

Eine zentrale **Wärmeversorgung** für das Plangebiet ist nach derzeitigem Sachstand nicht geplant. Die Abwärme erzeugenden Betriebe in der Stadt Mayen (Kartonerzeugender Betrieb im Südosten der Kernstadt und Biogasanlage bei Kürrenberg) liegen in zu weiter Entfernung. Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz zu beachten.

1.6.2 Geplante Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ ein **„Allgemeines Wohngebiet“** festgesetzt werden.

Innerhalb des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes incl. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- Warenautomaten (gewerbliche Nutzung)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen festzusetzen, die dort angesiedelt werden sollen. Mit den allgemein zulässigen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO über die Wohngebäude hinausgehen, d.h. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, unterstützen die Wohnnutzung. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe können auch für die Wohnnutzung im Plangebiet dienlich sein. Hier ist allerdings z.B. die Größe und der potenzielle Störgrad ausschlaggebend, hierzu zählt auch der Verkehr, der durch diese Nutzungen induziert wird. Daher sind die Ausnahmen eng auszulegen und im Einzelfall, insbesondere die der Wohnnutzung dienende Funktion und die Größenordnung, zu prüfen. Warenautomaten

wurden als gewerbliche Nutzung aus städtebaulichen Gründen und wegen deren Nutzbarkeit auch in der Nachtzeit ausgeschlossen. Alle der Wohnnutzung nicht dienenden Nutzungen sind nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO fallen. Damit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude auch als Dauerwohnraum zur Verfügung stehen. Der hohe Nachfragedruck nach Wohnraum soll nicht durch die Nutzung bzw. späterer Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen noch verstärkt werden. Zudem wird durch Ferienwohnungen auch unerwünschter Verkehr erzeugt.

1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen leicht oberhalb der bisherigen Festsetzungen aus der 10. Änderung und den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die Anhebung der GRZ liegt in der geänderten Konzeption begründet. Bislang, d.h. mit der 10. Änderung des Bebauungsplans war eine Reihenhausbebauung vorgesehen, d.h. eine teilverdichtete Bebauung für den Einfamilienhausbau und auf diese Zielgruppe bezogen. Nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplans und dem Abriss der Gebäude im Jahr 2022/2023, wandelte sich die Situation am Immobilienmarkt. Deutliche Baukostensteigerungen in Verbindung mit einer Erhöhung der Zinsen führten zu einer Aufgabe der Reihenhausbebauung.

Die neue Konzeption sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit 2 bis 4 Zimmerwohnungen sowie Appartements vor. Damit wird eine breite Zielgruppe erreicht, vom Single bis zur Familie. Durch die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude mit bis zu 20 Wohnungen kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser, insbesondere im Einmündungsbereich des ‚Kottenheimer Wegs‘ auf die Straße ‚Auf der Eich‘ ist ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohneinheiten. Die im Osten angrenzende gewerbliche Bebauung setzt hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudekubatur ebenfalls Maßstäbe, die eine Bebauung mit größeren Gebäuden nahelegt. Diese städtebauliche Struktur soll dem Grunde nach gewahrt werden, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine innenstadtnahe Lage handelt. In der Abwägung wurden von der Stadt sowohl die öffentlichen Belange wie Stadtgestaltung und Verkehrserzeugung als auch die privaten Belange berücksichtigt. Vorliegend können sich die Interessen der Eigentümer im Plangebiet zu einer maximalen Ausnutzung ihres Grundstücks den Interessen anderer Eigentümer und Anwohner gegenüberstellen. Aufgrund der ggfls. entgegenstehenden Interessenslage machte die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit von einer Gewichtung der Belange Gebrauch und entschied sich für die Festsetzung von 20 Wohneinheiten als Höchstzahl. Mit der gewählten Festsetzung von 20 Wohneinheiten wird daher ein Kompromiss gesucht. Einerseits soll die städtebauliche Ordnung (Gebäudehöhe, Baukörper, Zahl der Wohneinheiten etc.) gewahrt bleiben, andererseits soll die Schaffung von Wohnraum, der in seiner Quantität den Markt entlastet, ermöglicht werden.

Dies führt aber auch dazu, dass der Orientierungswert für die Grundflächenzahl moderat angehoben werden muss. Die zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 0,7 festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wäre die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,75 (0,5 + 50 %) möglich. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, die teilweise

aufgelockert ist und zur Wahrung eines Mindestbegrünungsanteils bzw. aus stadtklimatischen Gründen wird die Überschreitung der GRZ auf 0,7 begrenzt.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der Topografie, und der in der Umgebung vorhandenen bzw. zulässigen Bebauung. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend oder als Höchstmaß und der Geschossfläche als Höchstgrenze korrespondieren miteinander. Diese Maßfestsetzung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage zu sehen. Dabei ist im gesamten Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe mit 12,5 m über der angrenzenden Straße festgesetzt. Für die künftigen Gebäude entlang der Straße ‚Kottenheimer Weg‘ kann Bezug auf den vorhandenen Gehweg genommen werden. Die Gebäudehöhe ist damit eindeutig bestimmbar. Für die Gebäude nördlich der neuen Erschließungsstraße wird Bezug auf die geplante Straße genommen. Zwecks Bestimmbarkeit der Gebäudehöhe wurden die Achshöhen der geplanten Straße in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten 12,5 m über Straße bzw. vorhandenem Gehweg liegen dabei leicht unterhalb der Gebäude bzw. der zulässigen Firsthöhe für neuen Gebäude südlich der Straße ‚Kottenheimer Weg‘. Dies ist darin begründet, dass im nördlichen Gebiet nunmehr Flachdächer und größere Gebäude vorgesehen sind, die von ihrer äußeren Wahrnehmung meist massiver wirken als Gebäude mit geneigten Dächern.

Mit der festgesetzten Geschossigkeit und Gebäudehöhe wird dem sparsamen Umgang mit Fläche und einer energieoptimierten Bebauung Rechnung getragen. Zudem ist die zweigeschossige Bebauung typisch für die Ortskerne der Gemeinden in der Eifel. Südlich entlang des ‚Kottenheimer Wegs‘ werden zwischen zwei und drei Vollgeschossen zugelassen. Damit wird ein fließender Übergang von der gewerblichen Bebauung entlang des ‚Kottenheimer Wegs‘ östlich des Plangebietes und der künftigen Wohnbebauung geschaffen.

1.6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen richten sich nach der Position der geplanten Gebäude. Sie gehen allerdings darüber hinaus bzw. sind insgesamt großzügig bemessen, um eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung zu sichern.

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, die mit Grenzabstand errichtet werden müssen.

Ebenfalls in dieser Festsetzung wird die maximal zulässige Gebäudelänge geregelt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da ohne eine Regelung Gebäude in der offenen Bauweise bis zu 50 m zulässig wären, was städtebaulich in dieser Lage nicht erwünscht ist. Die Länge wird mit maximal 40 m festgesetzt. Die Beschränkung der Gebäudelänge ist aus städtebaulichen Gründen aufgrund der Umgebungsbebauung erforderlich.

Eine Entlastung des Wohnungsmarktes, gleich ob für die Eigentumsbildung oder zur Miete, kann realistisch nur erreicht werden, wenn auch eine Gebäudelänge zugelassen wird, die deutlich über der eines üblichen Einfamilienhauses liegt.

Balkone und Terrassen dürfen dabei die überbaubaren Flächen nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist in Bezug auf mit dem Gebäude verbundenen Terrassen klarstellend. Hinsichtlich Balkone soll die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, nach welchem ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann, aufgrund planerischen Willens für diesen Bebauungsplan nicht angewandt werden.

1.6.5 Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dabei wird aus städtebaulichen Gründen die Anordnung der Nebenanlagen geregelt. Wie in Kapitel 1.6.1 (Erschließung) beschrieben, dient die Festsetzung der Flächen für das Abstellen der Abfallsammelbehälter der Sicherung der Umsetzbarkeit der Planung.

1.6.6 Spielplätze

Die Spielanlagen im Osten und Westen des Plangebietes sind als private Grünflächen überlagert mit einer Festsetzung für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die überlagernde Festsetzung las Gemeinschaftsanlage ist erforderlich, da die beiden Spielplätze den Bedarf an den erforderlichen Spielflächen nach § 11 LBauO für alle Gebäude im Plangebiet bündeln sollen. Damit wird einerseits für eine Kommunikation der Bewohner untereinander gesorgt und andererseits wird mit der Aufteilung in zwei Bereiche auch den unterschiedlichen Ansprüchen der Altersklassen von Kindern und Jugendlichen Rechnung getragen.

1.6.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht

Bereits für die 10. Änderung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der Landesstraße in das Plangebiet einstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Emissionen aus den Gewerbebetrieben beeinträchtigen das geplante ‚Allgemeine Wohngebiet‘ nicht. Aufgrund neuer Berechnungsgrundlagen wurde das schalltechnische Gutachten neuer erstellt (siehe auch Kapitel 1.5.9). Gewerbliche Emissionen beeinträchtigen das Plangebiet nach wie vor nicht.

Der Verkehrslärm kann planerisch, durch aktive Maßnahmen oder durch passive Maßnahmen eingedämmt werden. Da die Einhaltung von Schutzabständen zu einer Aufgabe der Planung geführt hätte, wurde bereits in der schalltechnischen Untersuchung für die 10. Änderung geprüft inwiefern mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** an den Emissionsquellen, d.h. möglichst nah an der Landesstraße wirksam gemindert werden kann. Durch aktive Maßnahmen, hier die Festsetzung einer Schallschutzwand mit 3 m Höhe entlang der L 82, kann der Verkehrslärm soweit abgeschirmt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der festgesetzten Baufenster im Erdgeschoss komplett eingehalten werden (siehe Anhang 4.1 des schalltechnischen Gutachtens). Die Außenwohnbereich der Erdgeschosse sind tagsüber bis auf sehr geringe Inseln ebenfalls geschützt (siehe Anhang 4.1 des schalltechnischen Gutachtens). Die Schallschutzwand ist aus stadtgestalterischen und aus naturschutzfachlichen Gründen zu begründen.

Die Festsetzung von **passiven Maßnahmen** ist zusätzlich erforderlich, um der Summation aus den Lärmarten, die sich in den Lärmpegeln im Anhang der textlichen Festsetzungen widerspiegeln, gerecht zu werden und die Innenräume der höher liegenden Geschosse zu schützen.

Wegen der Orientierung der künftigen Gebäude und weil die Anforderungen an Räume und Außenwohnbereiche an den schallverschatteten Gebäudefassaden deutlich geringer sein werden, als bei den Räumen/Balkonen, die der Straße zugewandt sind, können die Maßnahmen durch individuelle geschoss- und fassadenbezogene Berechnungen minimiert werden und zur Kostenersparnis beitragen.

1.6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen werden lediglich Regelungen zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Hinsichtlich der **Dachgestaltung** werden anders als bisher in der 10. Änderung nunmehr nur noch Flachdächer zugelassen.

Diese Festsetzung gewährleistet ein einheitliches Bild des neuen Wohnquartiers.

Wegen der Zulässigkeit von Flachdächern in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe ist festgesetzt, dass die Fassaden eines 3. Geschosses, das kein Vollgeschoss sein darf, entlang der längeren Gebäudefassaden um mindestens 2,5 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss.

Um den innerhalb des ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ zulässigen Gewerbetreibenden bzw. Freiberuflern die Möglichkeit der Eigenwerbung zu bieten, sind **Werbeanlagen** grundsätzlich an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei müssen sich alle Werbeanlagen in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterordnen und nicht durch ihre Gestaltung vom Gebäude ablenken. Eine aufdringliche, grelle Farbgebung ist deshalb unzulässig. Die Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Gestaltung begrenzt, um sicherzustellen, dass Werbeanlagen nicht zu stark in den Vordergrund rücken. Werbeanlagen verfolgen das Ziel Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Deshalb werden sie oft so gestaltet, dass Sie in der Umgebung auffallen. Besonders auffällig sind beleuchtete und sich bewegende Werbeanlagen. Mit der getroffenen Regelung ist angemessene Werbung möglich und das Einpassen ins Stadtbild gewährleistet. Zudem sind Werbeanlagen, den Nutzungen in einem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ entsprechend, nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einfriedungen stellen eine optische Grundstücksgrenze dar und dienen als Schutz vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Für das Straßenbild haben vor allem die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, und damit für jedermann sichtbaren, Einfriedungen eine große Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch hierfür Festsetzungen. Insgesamt soll das Baugebiet einen offenen und großzügigen Charakter erhalten, daher sind Einfriedungen entlang der Straßen nur bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Begrenzung gilt auch für Stützmauern, die mit einer zusätzlichen Einfriedungsmauer versehen werden. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Unabhängig davon dürfen in den Bereichen, die zum kommenden Verfahrensschritt als „Sichtfelder“ in den Bebauungsplan eingetragen werden, die Höhe der Einfriedungen 0,60 m nicht überschreiten, um die freie Sicht für den Straßenverkehr nicht zu beeinträchtigen.

Die Verwendung von Faserzementplatten, Schilfrohmatten, Flechtmatten innerhalb von Stabmattenzäunen, Metall in Form von Profilblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial sind ortsuntypisch und deshalb nicht zulässig.

Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird analog der südlich angrenzenden 14. Änderung festgesetzt. Damit wird der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt. Bei der Berechnung der Wohnfläche für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes, kann abweichend von der Wohnflächenverordnung die Größe von Abstellräumen und Balkonen unberücksichtigt bleiben, da deren Fläche sich nicht auf die Zahl der Bewohner auswirkt.

1.6.9 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtfelder auf den ‚Kottenheimer Weg‘ sind auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgerichtet. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der ‚Sichtfelder‘ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

1.6.10 Schutz vor Starkregen

Wie in Kapitel 1.5.3.4 beschrieben, ist das Plangebiet in Teilbereichen durch Starkregen gefährdet. Hinsichtlich des Niederschlagswassers wird das Plangebiet auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 118 „Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen“⁵ in die Schutzkategorie 3 von insgesamt 4 Schutzkategorien eingeordnet. Es handelt sich um *„Bereiche, in denen Überflutungen lokal zu größeren Schäden oder Nutzungseinschränkungen führen oder die Sicherheit und Gesundheit potenziell gefährden können, z.B. [...] Wohngebiete mit zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzten Untergeschossen [...] Tiefgaragen [...]“*⁶

Die entsprechenden Vorkehrungen zur Minderung des Schadenspotenzials sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB aufgenommen, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Als Art der Maßnahme wird festgesetzt, dass Räume unterhalb des Erdgeschosses vor Schäden durch Starkregenereignissen zu schützen sind (z.B. feste Kellerfenster, Aufkantungen um Lichtschächte, druckdichte Türen und Druckdichte Mauerdurchlässe für Kabel und Leitungen).

⁵ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA): Arbeitsblatt DWA-A 118 „Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen“, Januar 2024

⁶ Ebenda Tabelle 4 auf Seite 27

1.6.11 Festsetzungen mit Klimarelevanz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzung, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken bzw. dazu dienen, dass sich das Kleinklima nicht verschlechtert. Hierzu zählen die eng gefassten Baugrenzen, um die Durchlüftung des Plangebietes und der Umgebung sicherzustellen und alle grünordnerischen Festsetzungen. Die Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung gehört ebenfalls dazu. Begrünte Dächer tragen durch geringere Erhitzung und zusätzliche Verdunstung zur Kühlung der Umgebung bei. Die Begrünung des Plangebiets, der Schallschutzwand und die Dachbegrünung sollen nicht nur den Klimawandel in dem Maße, wie es für ein Baugebiet dieser Größenordnung möglich ist, verlangsamen, sondern auch einer klimaangepassten Bebauung dienen. Die Bepflanzungen führen zu Verschattung und helfen trotz der dichten Bebauung eine Hitze-Hot-Spot zu vermeiden. Die Pflanzliste enthält auch relativ trockenheitsresistente Arten.

Die Festsetzung zum Schutz vor Starkregen, dient der Klimawandelfolgenbewältigung.

1.6.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.6.13 Hinweise

Die 15. Änderung des Bebauungsplans enthält mehrere Hinweise, wie sie dem aktuellen Planungsstandard entsprechen und sich aus dem Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans ergaben. Sie haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

Insbesondere die Hinweise zum Artenschutz sind auf der Grundlage des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

1.7 Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)*	Anteil (%)*
Geltungsbereich	13.239	100,00
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kottenheimer Weg)	1.382	10,44
Private Straßenverkehrsfläche	974	7,35
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	32	0,24
Schallschutzwand	286	2,16
Allgemeine Wohngebiete	9.878	75,61
private Grünfläche	688	5,20
<i>davon Gemeinschaftsspielplatz Ost</i>	<i>338</i>	<i>2,55</i>
<i>davon Gemeinschaftsspielplatz West</i>	<i>350</i>	<i>2,64</i>

* Abweichungen wegen Rundungen möglich

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine gesetzliche Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke zur Verfügung stehen.

1.7.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Verwirklichung von rund 124 Wohneinheiten wird unweigerlich mehr Verkehr erzeugt. Im weiteren Verfahren soll eine Verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt werden.

2 Belange des Naturschutzes

2.1 Räumlicher Umfang

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

2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) liegt in ca. 0,4 km Entfernung im Osten.

Teile des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) liegen ebenfalls mit 0,4 km Entfernung östlich des Plangebiets. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen, da zwischen Plangebiet und Natura 2000-Gebiet ein Siedlungskörper besteht. Nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches endet das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopkomplexe oder kartierte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Gesamtgröße des geplanten Bebauungsgebietes beträgt ca. 1,2 ha.

In den vorangegangenen Planungen (10. und 14. Änderung) wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt.

Am 04.04.2022 erteilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Naturschutzbehörde mit Zeichen 425-104-137-0001/2022 eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für den Fang und die unvermeidbare Tötung von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Schlingnattern (*Coronella austriaca*) im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens auf der Grundlage der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegten Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Mauereidechse und Schlingnatter.

Im Zuge der Umsiedlung wurden bis zum 22.09.2022 insgesamt 331 Mauereidechsen (77 adulte Männchen, 98 adulte Weibchen, 117 vorjährige und 39 diesjährige Jungtiere) gefangen und umgesiedelt. Weiter konnten bis zum 22.09.2022 ebenfalls insgesamt 9 Schlingnattern (5 adulte Tiere, 4 Jungtiere) gefangen und umgesiedelt werden (VIRIDITAS 2022).

Im Zusammenhang mit der Planung der 14. Änderung für den Bereich südlich des ‚Kottenheimer Wegs‘ wurden für die Tiergruppe der Reptilien eine Nachuntersuchung im Jahr 2024 durchgeführt.

Die faunistischen Untersuchungen zeigten folgende Ergebnisse für die entsprechenden Tiergruppen.

Reptilien

2020 wurde die Fläche für die 10. Änderung erstmals hinsichtlich der Abschätzung der Betroffenheit von Reptilien untersucht.

Dabei konnten im Bereich des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“, d.h. nördlich der Straße ‚Kottenheimer Weg‘ Individuen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden. Angesichts der erheblichen Betroffenheit der Mauereidechse und Schlingnatter mussten die Planungen gewährleisten, dass die Populationen der Arten in dem geforderten guten Erhaltungszustand der lokalen Population im Sinne des §44 Abs. 5 BNatSchG verbleiben. Die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') des Lebensraumes war zwingend erforderlich.

Am 04.04.2022 erteilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Naturschutzbehörde o.g. Ausnahme. Bis zum Spätsommer 2022 wurde die oben beschriebene Umsiedlung durchgeführt und abgenommen.

Im Jahr 2024 erfolgte eine Nachuntersuchung zur Artengruppe der Reptilien für die 14. Änderung des Bebauungsplans, d.h. den Bereich südlich des ‚Kottenheimer Wegs‘. Bei den Terminen konnten zwei Individuen der Mauereidechse gefangen werden. Von der Schlingnatter konnten keine Individuen festgestellt werden, was zeigt, dass die vorangegangene Umsiedlung und der Reptilienzaun erfolgreich waren.

Im Jahr 2025 wurde eine Nachuntersuchung für die vorliegende 15. Änderung, d.h. den Bereich nördlich des ‚Kottenheimer Wegs‘ durchgeführt. Da die Flächen zwischenzeitlich vollständig rückgebaut wurden, war auch hier nicht auszuschließen, dass erneut Reptilien eingewandert sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in Rahmen einer Umsiedlung nie alle Individuen abgefangen werden können. Zwischen der Durchführung der Umsiedlung und der Nachuntersuchung lag eine Zeitspanne von 3 Jahren, in der sich verbliebene Individuen fortgepflanzt haben können.

Die Nachuntersuchung erfolgte, um abschätzen zu können, ob sich eine Teilpopulation entwickelt hatte oder ob auf dem Gelände nur Einzelindividuen vorzufinden sind. Diese wären dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzufangen und auf die bestehende Umsiedlungsfläche zu verbringen.

Insgesamt wurde das Plangebiet an zwei Begehungen mit guten Witterungsbedingungen (trocken, sonnig bis leicht bewölkt, nicht zu windig und Temperaturen >15 °C) kontrolliert. Da das Plangebiet wieder gute Bedingungen für geschützte Reptilienarten aufweist, konnten Einzelindividuen, insbesondere im Bereich von Abbruchresten, nachgewiesen werden. Die Gutachter gehen wegen der geringen Nachweisdichte von maximal drei Einzelindividuen pro Begehung davon aus, dass sich keine Teilpopulation entwickelt hat.

Mit erneutem Abfangen und Umsiedeln der Einzelindividuen der streng geschützten Arten Mauereidechse kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zuge der Vorhabenrealisierung aus fachgutachterlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dabei bietet die Umsiedlungsfläche genügend Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Mauereidechsen.

Weitere Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Beurteilung – Nachuntersuchung Reptilien 2025 des Büros viriditas (Anlage #) entnommen werden.

Fledermäuse

Im Jahr 2021 wurden, zusätzlich zu Detektorbegehungen, Quartierprüfungen an den Gebäuden im Planbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „im Vogelsang“ durchgeführt.

Bei der Detektorbegehungen zur Erfassung der Fledermausrufe an fünf aufeinanderfolgenden Nächten konnten die 11 Arten nachgewiesen werden.

Die äußerst hohe Zahl von nachgewiesenen Arten erklärt sich durch die unmittelbare Nähe des Mayener Grubenfeldes als einem herausragenden Fledermausquartier.

Durch eine Kontrolle konnte ausgeschlossen werden, dass es Quartiere an bzw. in den Gebäuden gibt, die von einer größeren Zahl an Fledermäusen oder über einen längeren Zeitraum regelmäßig genutzt werden. Zufallsaufenthalte rastender Tiere sind während der Aktivitätszeit jedoch jederzeit möglich. Aus diesem Grunde war beim Abriss der Gebäude ein Fledermauskundler hinzuzuziehen, um die aktuelle Situation nochmals überprüfen zu können.

Bäume mit entsprechenden Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen und somit Quartiereignung für die streng geschützten Säugetiere fehlen hingegen im Plangebiet komplett.

Trotz der zahlreichen Quartiermöglichkeiten an den Gebäuden im Plangebiet konnten keine Hinweise erbracht werden, die auf eine Quartiernutzung hindeuten. Die nachgewiesenen Arten nutzen primär den Luftraum zur Jagd. Für Arten wie die Zwerg- oder Zweifarbfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagen, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung zusätzlich.

Das ehemalige Betriebsgelände SHS Naturstein GmbH (Flur 23 Flurstück 99/22) sowie die Lagerfläche des Betriebes Basaltlavawerke Hans Schlink KG (Flur 23 Flurstück 99/20) sind seit Anfang 2023 vollständig rückgebaut. Eine Quartiermöglichkeit an oder in Gebäuden ergibt sich daher nicht mehr. Bäume mit entsprechender Quartiereignung sind weiterhin nicht im Plangebiet der 15. Änderung vorhanden.

Vögel

Im Jahr 2021 wurden die Vogelarten akustisch und optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellten im Jahr 2021 eine Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können durch drei Begehungen nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Trotz dessen liefern die Begehungsergebnisse eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Im Rahmen der damaligen Erfassungen konnten insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen werden, darunter 23 Vogelarten mit Brutnachweis bzw. Brutverdacht im Untersuchungsgebiet selbst oder in dessen näherer Umgebung. Aufgrund des weiträumigen Mosaiks verschiedener Lebensräume von Gehölzen, offenen Wiesen- und Schuttbereichen sowie leerstehenden Gebäuden handelte es sich bei dem Untersuchungsgebiet (10. Änderung) um ein Gebiet mit einer hohen Vogeldichte und Vielzahl verschiedener Arten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wurden Maßnahmen erforderlich, welche bei Beanspruchung der Bereiche umgesetzt werden.

Da es sich bei der 15. Änderung lediglich um eine Verlegung der geplanten Straße und eine Erhöhung der GRZ handelt, müssen keine weiteren Maßnahmen bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange erbracht werden. Die Hinweise bezüglich der Entfernung von

Gehölzbeständen haben weiterhin Bestand. Das ehemalige Betriebsgelände SHS Naturstein GmbH (Flur 23 Flurstück 99/22) sowie die Lagerfläche des Betriebes Basaltlavawerke Hans Schlink KG (Flur 23 Flurstück 99/20) sind mittlerweile vollständig rückgebaut.

2.3 Pflanzen und Lebensräume

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ umfasst eine Fläche von ca. 1,32 ha. Das Plangebiet stellt sich derzeit in einem frühen Sukzessionsstadium dar.

Auf der ehemaligen Betriebs- und Lagerfläche siedeln sich vor allem Pflanzenarten an, die mit verdichteten, steinigen oder nährstoffarmen Böden gut zurechtkommen.

Ökologisch wertvoll ist insbesondere die Vielfalt an Wildkräutern und Blühpflanzen, die Bienen, Schmetterlingen und anderen Insekten als Nahrungsquelle dienen. Auch Vögel profitieren von dem Sekundärbiotop.

Durch die unmittelbare Umgrenzung des Plangebiets mit Straßen und Wohnbebauung ist der Lebensraum einer hohen Störungs- und Bewegungsunruhe ausgesetzt, sodass sich vor allem siedlungstolerante Arten zu erwarten sind.

Abbildung 19: Vegetation im Plangebiet



(eigene Aufnahmen, links Juni 2023; rechts Juni 2024)

Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Änderung des Verlaufs der Straßenfläche und eine Änderung der GRZ vor. Dabei werden voraussichtlich zusätzliche Flächen versiegelt.

Das Ausmaß der Schädigung der Fauna hängt wesentlich vom Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahmen ab und lässt sich für die meisten Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse durch eine zeitliche Steuerung und begleitende Maßnahmen vermindern. Für die Reptilien, wurde bereits im Zuge der 10. Änderung Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen einer Nachuntersuchung im Jahr 2025 nachgewiesene Einzelindividuen bedürfen der erneuten Umsiedlung zu einem geeigneten Zeitpunkt.

2.4 Wasserhaushalt und Boden

Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Bereich der Formation des vom Bellberg zwischen Ettringen und Mayen ausgeflossenen Lavastroms. Durch Erkalten der heißen Lava bei der Eruption entstanden basaltische Gesteine, die wegen ihrer Härte und ihren gesteinsmechanischen Eigenschaften über Jahrtausende hinweg zu einem begehrten Rohstoff wurden.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Regosole aus tiefgründigen Aufschüttungen aus Bimstephra und Lösslehm (Quartär). Dieser Bodentyp ist lokal verbreitet.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Vornutzung wurde der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet überwiegend anthropogen überprägt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort zum Teil entsprechend beeinträchtigt. Die natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden trotz Überprägung.

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

Nach den Angaben im digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz wird die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (125 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel bis ungünstig kategorisiert.

Hinweise auf wasserführende Bodenzonen sind anhand der Vegetation nicht erkennbar.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Nette (Gewässer II. Ordnung) verläuft rund 320 m westlich des Plangebiets.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert.

Das auf den unversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Bei Neuanlage der Zufahrten und Hofflächen kann es zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses kommen. Sofern wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens aber erhalten. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Gebiete werden nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer. Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasserhaushalt“ sind als geringfügig einzustufen.

Durch die innere Erschließung werden ca. 950 m² versiegelt. Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben darüber hinaus eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu etwa 6.915 m² (GRZ 0,5 + zulässige Überschreitung bis 0,7) im zukünftigen Wohngebiet. Eine signifikante Vorbelastung ergibt sich dadurch, dass der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt wurde. Die natürlichen Bodenschichten wurden bereits im Zuge der gewerblichen Nutzung überprägt. Teilbereiche sind überbaut bzw. versiegelt.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als aufgrund der deutlichen Vorbelastungen, wozu auch die Bodenverdichtungen nach dem Rückbau zählen, als gering eingestuft.

2.5 Klima und Luft

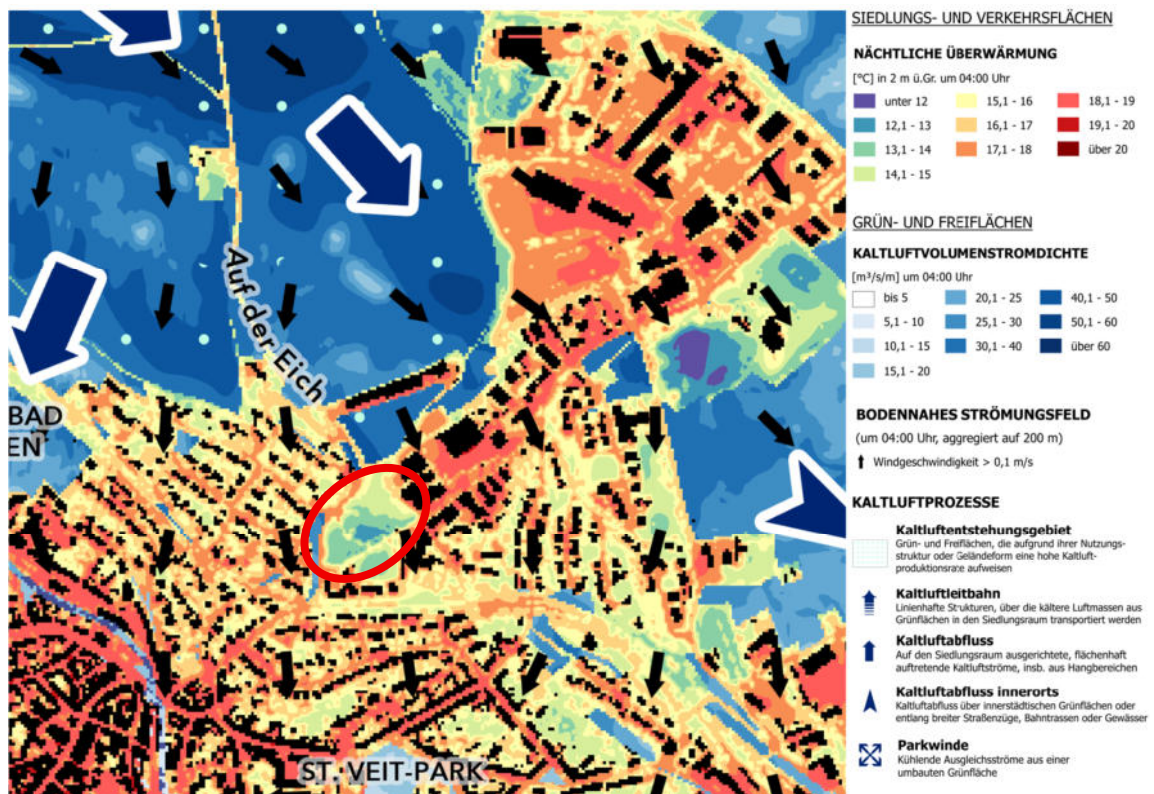
Mayen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes. Das Makroklima bildet den Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur 1,2°C) und den Niederschlagsverhältnissen (756 mm Jahresniederschlag) wider.

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

Das Plangebiet hebt sich in der nächtlichen Stadtklimaanalyse deutlich von seiner Umgebung ab. Während die umliegenden Quartiere in den Nachtstunden um 04:00 Uhr erhöhte Temperaturen aufweisen (orange bis rote Bereiche), zeigt die markierte Fläche niedrigere Werte (grünlich bis bläulich). Damit fungiert sie als lokale Kaltluftinsel innerhalb eines wärmebelasteten städtischen Umfelds.

Die Karte zur Kaltluftvolumenstromdichte sowie das bodennahe Strömungsfeld verdeutlichen zusätzlich, dass es sich nicht nur um eine isolierte Grünfläche handelt, sondern um einen funktional wirksamen Bestandteil einer nächtlichen Luftaustauschstruktur. Die eingezeichneten Strömungspfeile zeigen, dass derzeit Kaltluft aus nordwestlicher Richtung zufließt und in die angrenzende Siedlungsbereiche weiterströmt. Das Plangebiet übernimmt somit die Funktion einer Durchströmungs- bzw. Ventilationszone. Die Karte zeigt auch, dass eine bandartige Bebauung den Luftstrom negativer beeinflusst als eine offene Bebauung.

Abbildung 20: Stadtklimaanalyse Mayen-Koblenz; Klimaanalysekarte (Status quo)



(ohne Maßstab)

Emissionen/ Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Verkehrswege wurde für die 10. Änderung in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, welche Geräuscheinflüsse innerhalb des Plangebietsbereiches zu erwarten sind.

Für die 15. Änderung wurde aufgrund der Änderung der Berechnungsgrundlage von der RLS90 zur RLS-19 und des erweiterten Prognosezeitraums der Verkehrszahlen eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis bewirken die gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebietes keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die Emissionen aus Verkehr führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, so dass entsprechende aktive, planerische und passive Maßnahmen empfohlen werden.

Auswirkungen der Planung

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Brachflächen des Geländes zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse. Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Gelände in klimatischer Sicht voraussichtlich keinen maßgeblichen Einfluss. Eine zukünftige Bebauung würde diese klimaökologischen Funktionen voraussichtlich geringfügig beeinträchtigen. Eine dichtere oder geschlossene Bauweise könnte die bodennahe Luftströmung abbremsen oder umlenken, die Kaltluftproduktion durch zusätzliche Versiegelung reduzieren und insgesamt zu einer verstärkten Wärmeakkumulation im Plangebiet führen. Die Folge wären geringere nächtliche Abkühlungsraten sowie eine Verschlechterung des lokalen Luftaustauschs.

Bei der Entwicklung zum Baugebiet sollte eine stark begrenzte Versiegelung sowie eine offene und durchlüftungsorientierte Bauweise durch Festsetzung einzelner Baufenster angestrebt werden

Durch die planungsbedingte Inanspruchnahme dieser Vegetationsstrukturen ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ auszugehen.

Eine besondere Anfälligkeit der vorgesehenen Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels, z.B. durch Starkregenereignisse besteht nicht. Die festgesetzte Dachbegrünung und Anteilsbegrünung der Grundstücke trägt zum Hitzeschutz der künftigen Bewohner bei.

Im Hinblick auf Emissionen ist keine Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen zu erwarten. Das Gebiet ist hinsichtlich Immissionen bereits deutlich vorbelastet.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima“ wird als gering bewertet.

2.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

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

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

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

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

In diesem durch Industrie- und Gewerbeflächen sowie Verkehrsanlagen geprägten Teilbereich des Stadtgebiets befindet sich auch das Planungsgebiet, dessen östliche und zentrale Bereiche ebenfalls von gewerblichen Lager- bzw. Betriebsflächen eingenommen werden.

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

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

Das Altbergbaugelände ist durch ausgeschilderte Themenwege erschlossen, welche den ehemaligen regionaltypischen Abbau basaltischer Gesteine erlebbar machen.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gebiet nicht.

Auch vom Plangebiet bestehen wegen der umgebenden Bebauung ebenfalls überwiegend keine weitreichenden Sichtbeziehungen in die Umgebung.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche Wohnhäuser errichtet werden. Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Gewerbeflächen sowie Verkehrsanlagen deutlich vorgeprägten Teil des Stadtgebiets Mayen.

Durch die ehemalige gewerbliche Bebauung und Lagerflächen innerhalb des Plangebiets ist durch eine Wohnbebauung von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts-/Siedlungsbild auszugehen.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gelände zudem nicht. Gegenüber der umgebenden und bereits bestehenden Wohnbebauung wird eine Verbesserung des Siedlungsbildes erzielt.

Das Plangebiet entfaltet durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Kulturgütern bzw. des denkmalgeschützten Gesamtensembles und von Einzelanlagen sind nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungsintensität wird insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

2.7 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 15. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ mit den entsprechenden Vorgaben nicht erheblich nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Außenbereich nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. in der Planung berücksichtigt werden:

- **Rodung der Gehölze**

Obige Vorgaben und Hinweise tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei. Unabhängig von der entfallenden Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Abwägung eine Vermeidung und Verminderung der Eingriffe zu berücksichtigen.

Daher werden obige Aspekte in den Bebauungsplan übernommen, soweit eine Rechtsgrundlage die Stadt hierzu ermächtigt (Vorgaben) oder als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn keine Möglichkeit der verbindlichen Festsetzung mangels Rechtsgrundlage geben ist oder der Hinweis auf andere Vorschriften, wie DINs oder Artenschutz verweist.

Mayen, den

(Dirk Meid)

Oberbürgermeister