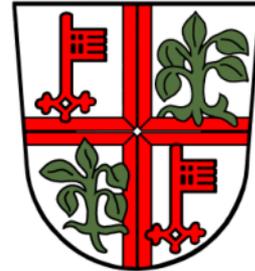


Bebauungsplan

"Im Vogelsang" 14. Änderung

der Stadt Mayen



Begründung

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

Stadt: Mayen
Gemarkung: Mayen
Flur: 22

Gehört zu den Verfahren nach § 13a, § 4a Abs.3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: ~~Dezember 2023~~ September 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Mayen	Flur:	22

Inhaltsverzeichnis

1 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.....	4
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)	8
1.5.3 Hochwasser und Starkregen	9
1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	10
1.7 Schutzgebiete	11
1.8 Äußere Erschließung	11
1.9 Geologische Vorbelastungen	11
1.10 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	12
1.11 Festsetzungen dem Ursprungsbebauungsplan.....	13
1.12 Angrenzendes und bestehendes Planrecht.....	17
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	18
3 Auswirkungen der Planung.....	20
3.1 Flächenbilanz.....	20
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	20
4 Belange des Naturschutzes	21
4.1 Räumlicher Umfang	21
4.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	21
4.3 Pflanzen und Lebensräume.....	23
4.4 Wasserhaushalt und Boden.....	24
4.5 Klima und Luft.....	25
4.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	26
4.7 Fazit und Abwägung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	3
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000).....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	8
Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte.....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen.....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985.....	13
Abbildung 7: Auszug aus der 5. Änderung aus 2006.....	14
Abbildung 8: Auszug aus der 6. Änderung aus 2012.....	14
Abbildung 9: Auszug aus der 10. Änderung aus 2022.....	15
Abbildung 10: Auszug aus der 13. Änderung (noch im Verfahren).....	16
Abbildung 11: Auszug aus dem Bebauungsplan „Spechtsgraben“.....	17
Abbildung 12: Vegetation im Plangebiet.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	20

Grundlagen

1. viriditas: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stand 18.08.2021
2. viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse und Schlingnatter, Stand 18.08.2021
3. viriditas: Umsiedlung der streng geschützten Arten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) & Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Abschlussbericht, Stand 26.09.2022
4. [viriditas: Artenschutzrechtliche Beurteilung - Nachuntersuchung Reptilien 2024, Stand 17.07.2024](#)
5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVPG
6. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ der Stadt Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 25.06.2019
- ~~6. Straßenplanung Südteil, Stand Mai 2023~~
7. Entwässerungsplanung Südteil, Stand [Mai 2022 / Mai 2023](#)

Hinweis:

Nach Abschluss der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden an den Planunterlagen Änderungen vorgenommen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB erfordern. Ergänzungen gegenüber der Beteiligung aus April 2024 sind in [blauer Schriftfarbe](#) gekennzeichnet. Streichungen sind in ~~magenta Schriftfarbe und durchgestrichen~~ gekennzeichnet.

Die erneute Beteiligung wird nicht auf die Kennzeichnungen beschränkt, die Ergänzungen und Streichungen dienen lediglich dem einfacheren Auffinden der Änderungen zur Erleichterung des Beteiligungsverfahrens.

1 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 13 Änderungen durchlaufen. Das Gebiet ist komplett bebaut, wobei ein Großteil der Baulichkeiten mittlerweile aufgegeben sind. 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 vorliegenden 10. Änderungsbereiches in Form einer Festsetzung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes vor. Die 9. Änderung passte die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet an. Näheres siehe Kapitel 1.11.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den Kottenheimer Weg und dahinterliegende Wohnbebauung. In alle übrigen Richtungen befindet sich ebenfalls Bebauung.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,12 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:1.000)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 14. 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 Gewerbefläche. Der am 12.10.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Vogelsang, 10. Änderung“ setzt für den Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der vorliegenden 14. Änderung soll lediglich der Straßenverlauf und die Straßenbreite geändert werden. Mit dieser Änderung können die bereits im Plangebiet vorhandenen Erschließungsanlagen auch weiterhin genutzt, d.h. Ressourcen geschont werden und die Eigentumsverhältnisse werden besser berücksichtigt, was den Planvollzug und somit 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 öffentlichen 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 mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (beachte: hier UVPG in

der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)). Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 74 UVPG wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt (siehe Anlage). 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 [13.12.2023](#) 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	13.12.2023
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	13.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.03.2024
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	12.03.2024
Unterrichtung der Öffentlichkeit	19.03.2024 bis 09.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	11.03.2024
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans Beteiligung der Öffentlichkeit	12.03.2024
Offenlage des Bebauungsplans Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	10.04.2024 bis 10.05.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des geänderten Planentwurfs, Beschluss zur erneuten Beteiligung	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Vogelsang“, 14. Änderung“ aufzustellen.

Anlass ist der Wille der Stadt die seit geraumer Zeit brachliegende Gewerbefläche einer 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 geplant, für eine bessere Grundstücksaufteilung im Süden des Geltungsbereiches der 10. Änderung die Straßen, bis auf den bereits bebauten Teil des Meisenweges, neu zu erstellen. Der nördliche Teilbereich aus dem Geltungsbereich der 10. Änderung wird mittlerweile baureif gemacht.

Der südliche Teilbereich der 10. Änderung, der noch keiner Neubebauung zugeführt wurde, ist in der Hand von zwei Eigentümern und die innere Erschließung ist im Westen teilweise vorhanden. Die vorhandene Straße soll nun beibehalten werden. Hierzu muss der Bebauungsplan erneut geändert werden.

Während der Durchführung des Beteiligungsverfahrens ergab sich ein Eigentümerwechsel im östlichen Teil des Plangebietes. Die Lebenshilfe, Kreisvereinigung Mayen-Koblenz e.V. hat das Areal erworben und möchte es für die Einrichtungen und Angebote der Lebenshilfe nutzen. Daher ist im östlichen Teil keine innere Erschließung mehr erforderlich und die Art der baulichen Nutzung muss angepasst werden. Da die Tätigkeiten der Lebenshilfe im öffentlichen Interesse liegen, sollte der Bebauungsplan über eine erneute Beteiligung so geändert werden, dass das gemeinnützige Vorhaben umsetzbar ist. Der westliche Teil des Plangebietes bleibt von den Änderungen in der erneuten Beteiligung nur geringfügig betroffen.

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 das Plangebiet.

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

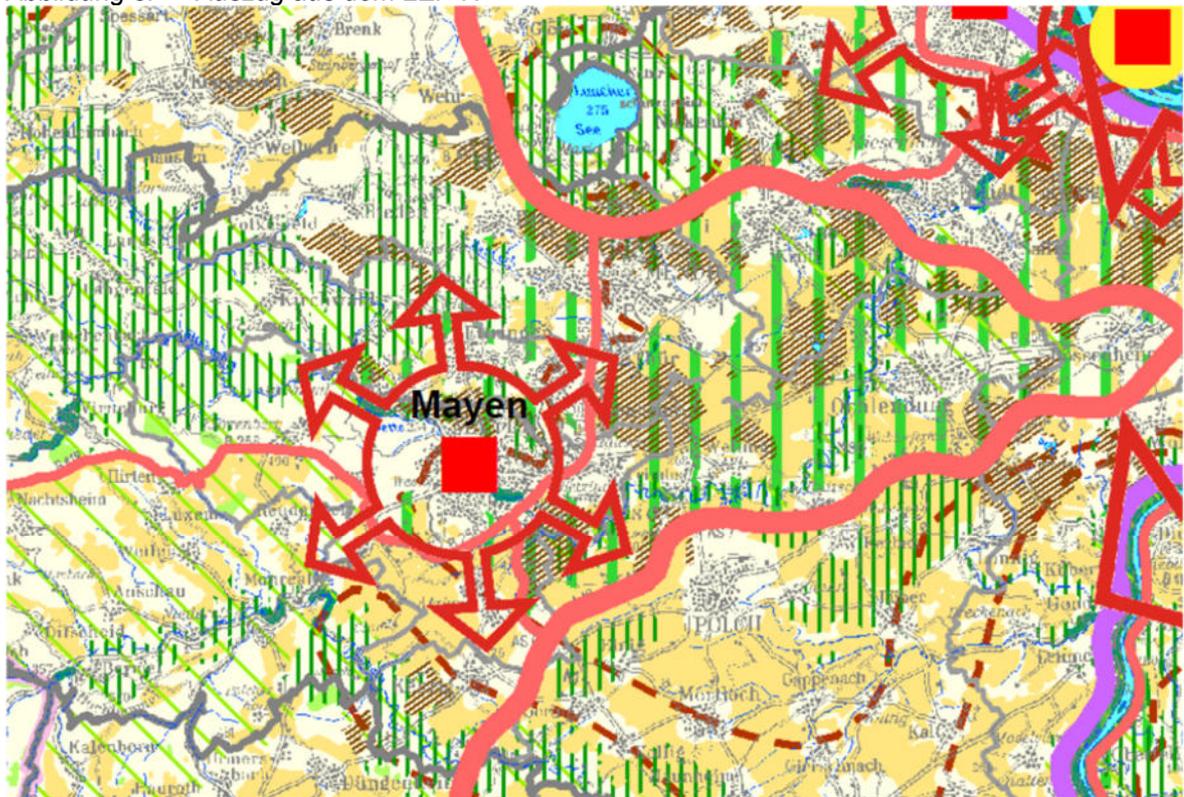
Die Stadt ist zum Großteil umgeben von einem des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 26b „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Ebenso befindet sich die Stadt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Im und um das Stadtgebiet finden sich auch landesweit bedeutsame Bereiche für die Rohstoff-sicherung. Westlich der Stadt liegt ein Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Im Süden verläuft entlang der Bahnlinie ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund. Dieser grenzt allerdings nur an das Plangebiet an und überlagert es nicht.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum
- Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen, innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung; Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich
- Mayen liegt im Regionalen Grünzug
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltdepunkte.

Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befindet sich die Genovevaburg in ca. 800 m Entfernung.

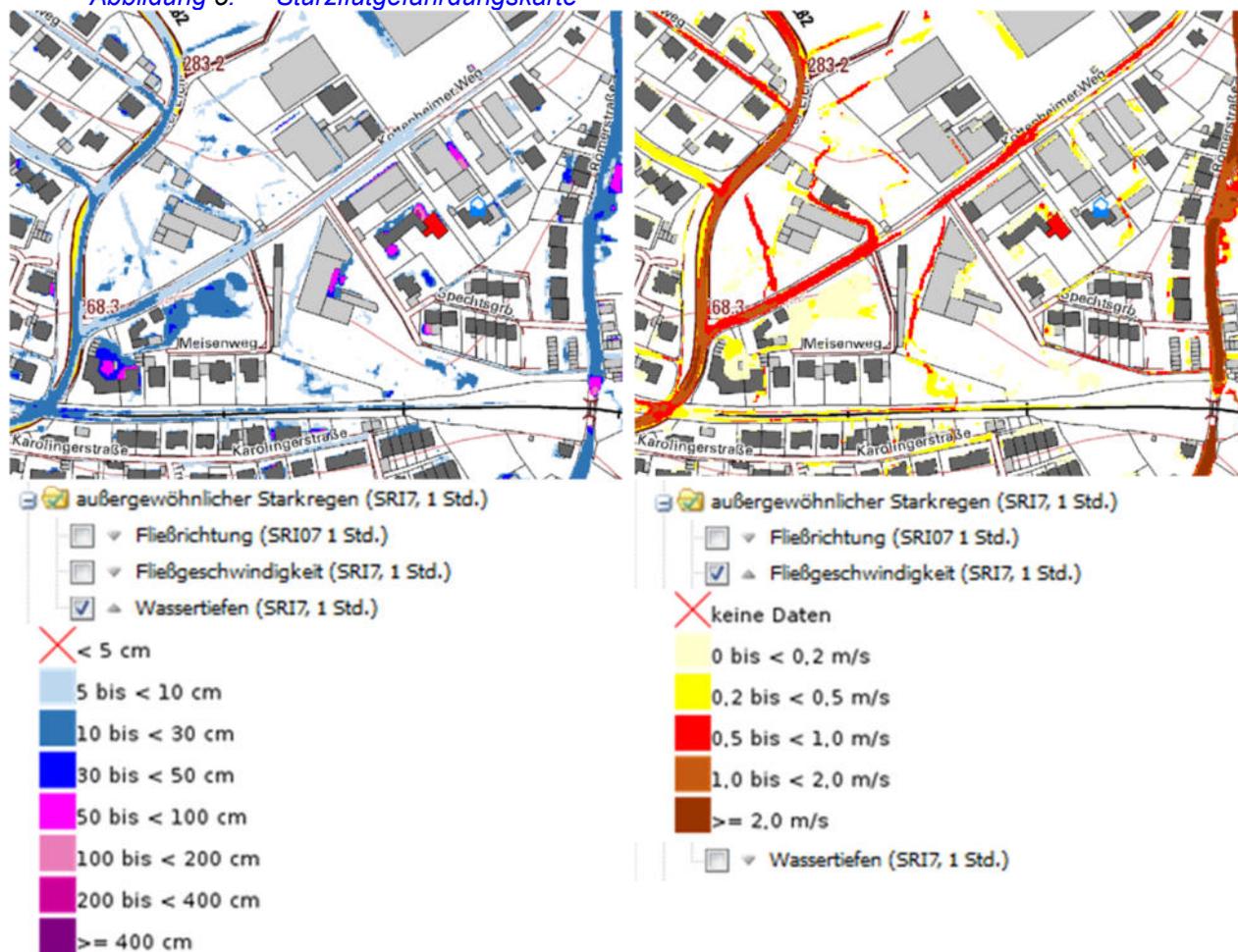
Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.5.3 Hochwasser und Starkregen

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

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

Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte



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

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses in mittlerem Ausmaß gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen bis 30 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Höhere

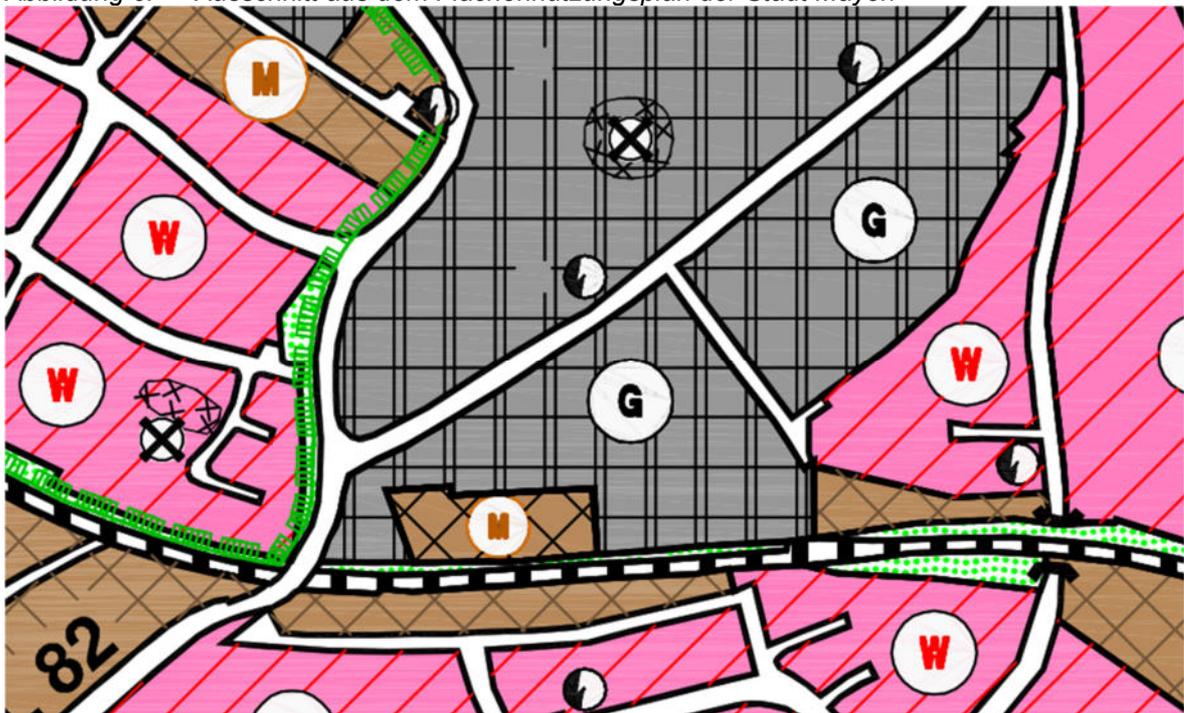
Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

An den Kartenausschnitten ist deutlich zu erkennen, dass sich der Wasserabfluss in dem unbebauten Bereich des WA 1 und WA 3 sowie der derzeitigen Zufahrt in das künftige Sondergebiet entlang der Bestandshalle konzentriert. Mit der Lage der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in diesem Bereich und der gesteuerten Zuführung in die dort geplante Anlage wird den Folgen von Starkregereignissen Rechnung getragen. Diese Information ist in der Planung der Hochbauten und Außenanlagen zu berücksichtigen.

1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen zur Art der Nutzung des Ursprungsbebauungsplans bis zur 5. Änderung dargestellt. Im Norden sind gewerbliche Bauflächen und im Süden gemischte Bauflächen dargestellt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Da sich unmittelbar angrenzend bereits Wohnbebauung befindet und ein hoher Bedarf an Wohnbaufläche besteht, ist dies vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen. Zudem ist in der rechtsverbindlichen 10. Änderung des Bebauungsplans „Vogelsang“ bereits „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

1.7 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 Biotope, Biotopkomplexe oder kartierte Biotope 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 kürzlich abgeschlossenen Verfahren der 10. Änderung mitgeteilt.

1.8 Äußere Erschließung

Straßenplanung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kottenheimer Weg. Die innere Erschließung ist teilweise bereits vorhanden, was auch der Anlass für die 14. Änderung des Bebauungsplans ist. Mit der 14. Änderung werden allerdings 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 wird.

Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die 14. Änderung stellt nur einen Teilbereich des kompletten geplanten Baugebiets dar. Die Ver- und Entsorgung kann autark von dem Gesamtgebiet sichergestellt werden.

1.9 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 Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 08.11.2022

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 08.11.2022

1.10 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 und der Bahnlinie 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 kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass der geplanten Wohnbebauung (Bezug Baugrenzen) Richt- und Spitzenwertüberschreitungen zur Tageszeit nicht auftreten. Eine Bewertung zur Nachtzeit war nicht erforderlich, da die Betriebe zur Nachtzeit (22.00 bis 06:00 Uhr) ruhen.“

Hinsichtlich des Verkehrslärms erfolgt folgende Bewertung:

„Die Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsgeschmmissionen innerhalb des Plangebietes durch die angrenzende Landesstraße L 82 im Westen sowie der Bundesbahnstrecke im Süden zeigt, dass zur Tageszeit Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie erforderlich werden. Auch zur Nachtzeit sind entsprechende Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich.“

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen erst ab Höhen von ≥ 6 m entlang der Landesstraße bezogen auf die Obergeschosse wirksam werden und diese aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll erscheinen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Lärmschutzfenstern etc.) erforderlich.

Lediglich zum Schutz der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Wandhöhen von ca. 3,0 m entlang der Straße und Wandhöhen zwischen 2,5 bis 3 m entlang der Böschungskanten möglich und sinnvoll. ...“

Obige Auszüge aus dem Gesamtgutachten zeigen, dass das Plangebiet unter Einhaltung bestimmter Schutzvorkehrungen grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet ist. Diese Erkenntnisse gelten entsprechend auch für die 14. Änderung.

Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Topografie ist vornutzungsbedingt deutlich verändert. Das Geländeniveau fällt auf einer Strecke von 60 m um etwa 3 m in südwestlicher Richtung ab. Das entspricht einem Gefälle von 5 %. Im östlichen Teilbereich befindet sich Bebauung, die abgerissen werden soll. Das Gelände soll nach Abriss der ehemals gewerblich genutzten 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, stehen den Wohnungsbaumarkt wegen Verkaufsbereitschaft grundsätzlich zur Verfügung.

1.11 Festsetzungen dem 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 bestünde nach geltendem Baurecht für den noch nicht mit jüngeren Änderungen überplanten nördlichen Bereich die Möglichkeit der Vollversiegelung.

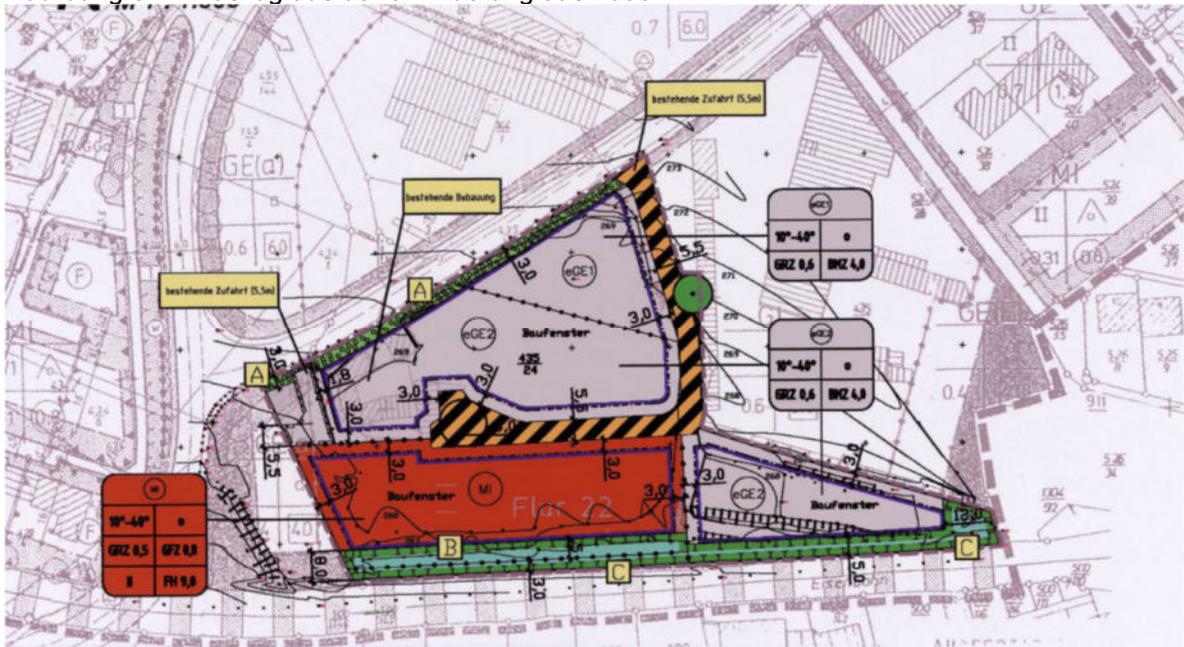
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985



(ohne Maßstab)

Die **5. Änderung** aus dem Jahr 2006 wurde der südliche Teilbereich zum Großteil überplant. Dabei wurde ein Abschnitt entlang der Bahnlinie als Mischgebiet festgesetzt und das übrige Plangebiet als Gewerbegebiet. Die vorhandene innere Erschließung wurde ebenfalls erstmalig festgesetzt. In dem Mischgebiet wurden ausschließlich Wohngebäude verwirklicht.

Abbildung 8: Auszug aus der 5. Änderung aus 2006



(ohne Maßstab)

Die **6. Änderung** aus dem Jahr 2012 überplante den südwestlichen Teil der 5. Änderung. Hier wurde anstatt eines Gewerbegebietes ebenfalls Mischgebiet festgesetzt.

Abbildung 9: Auszug aus der 6. Änderung aus 2012



(ohne Maßstab)

Die 8. Änderung des Bebauungsplans enthält lediglich die Zusammenführung der überbaubaren Fläche aus der 5. und 6. Änderung.

Keiner der Bebauungspläne enthält eine Festsetzung zum Immissionsschutz.

Die 10. Änderung wurde am 12.10.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Hier wurde für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abbildung 10: Auszug aus der 10. Änderung aus 2022



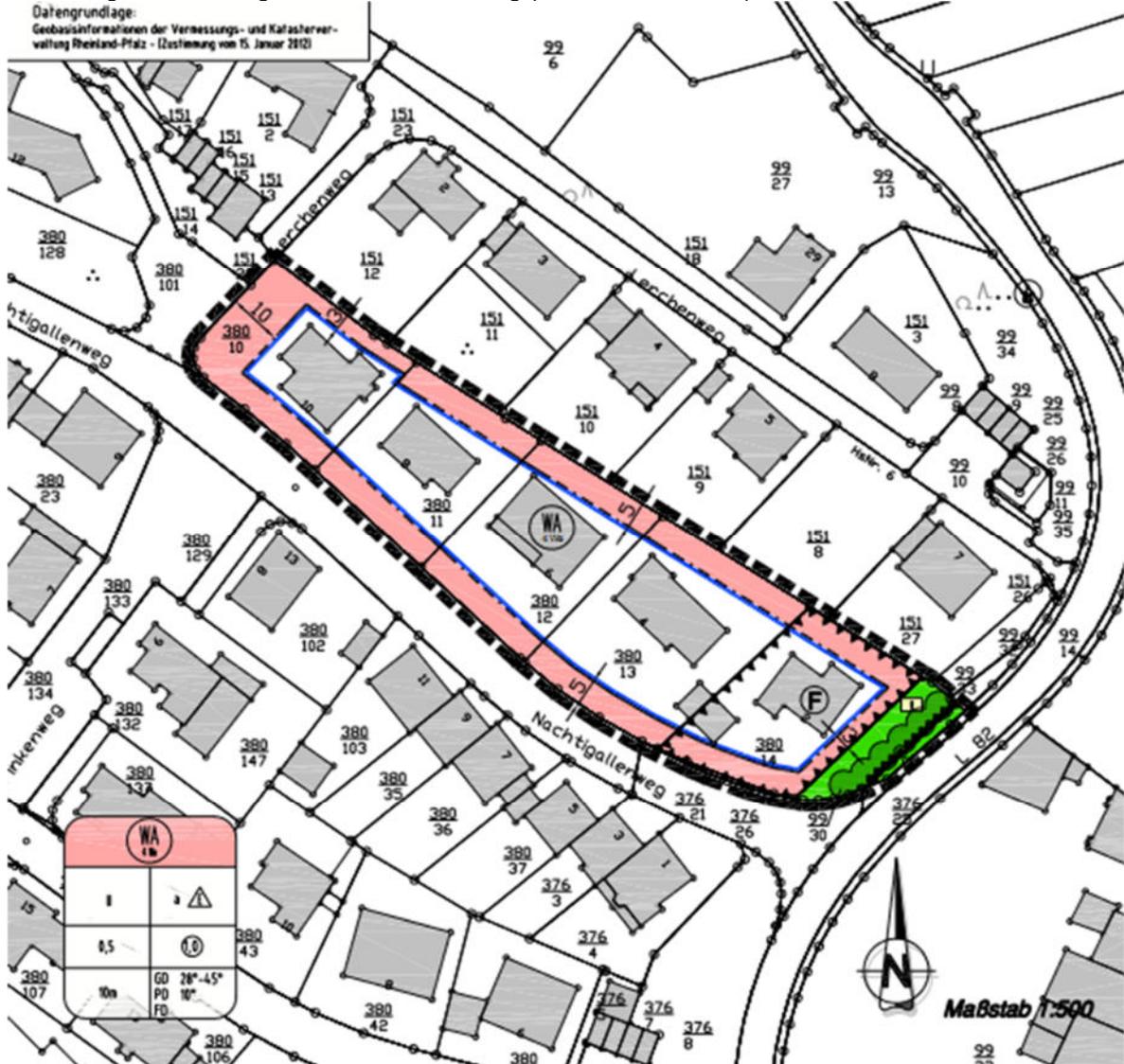
Die allgemeinen Wohngebiete wurden in 6 Bereiche mit folgenden Festsetzungen untergliedert:

	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

Zudem wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung die Lärmpegelbereiche II bis V festgelegt.

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 11: Auszug aus der 13. Änderung (noch im Verfahren)



(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. Geeignete Dächer sind mit einer Neigung von 28°-45° zulässig, Pultdächer mit 10°.

1.12 Angrenzendes und bestehendes Planrecht

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Spechtsgraben“ an das Plangebiet an bzw. wird in Teilen zwischen dem Fußweg und der Bahnlinie überplant.

Abbildung 12: Auszug aus dem Bebauungsplan „Spechtsgraben“



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Spechtsgraben“ wurde in den Jahren 1967/1968 aufgestellt, trat aber wegen Nachausfertigung erst im Jahr 1996 in Kraft. Er setzt zum Großteil ein Allgemeines Wohngebiet fest und im Südosten Garagen und einen Kinderspielplatz. In dem überplanten Teilbereich ist ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Fläche festgesetzt. Die GRZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,4, die GFZ 0,7 und es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

Die Planung bleibt im Vergleich zur 10. Änderungen im Wesentlichen unverändert. Es sollte lediglich der Verlauf der inneren Erschließung für den Bereich südlich des Kottenheimer Wegs an den Istzustand angepasst werden und die Breite der bestehenden Straße für die geplanten Straßen übernommen werden. Die ursprüngliche Intention der Verlegung des Verbindungsstückes zwischen dem Kottenheimer Weg und dem bereits bebauten Teil des Meisenweges zwecks Grundstückszuschnitt in Rechteckform wird wegen dem baulichen Aufwand nicht mehr weiterverfolgt.

Durch die Änderung der inneren verkehrlichen Erschließung wurde auch die Entwässerungsplanung angepasst. Die Grundstücke entlang des Kottenheimer Weges sollten schon zuvor in den dort vorhandenen Kanal entwässern. Da nun kein Straßenneubau **im westlichen Teilbereich** erforderlich ist, kann der Teilbereich zwischen der vorhandenen Straße und der vorhandenen neuen Bebauung ebenfalls in die vorhandenen Kanäle entwässern. Der mögliche Anschluss wird privatrechtlich geregelt, da es sich bei dem vorhandenen Kanal im Meisenweg um eine private Anlage handelt. Die übrige Entwässerungskonzeption bleibt hiervon unberührt.

Weiterhin kann auf den öffentlichen Spielplatz verzichtet werden. Die angestrebte Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes erfordert keinen eigens dem südlichen Plangebiet dienenden Spielplatz.

Zusätzlich werden im WA 1, d.h. dem Allgemeinen Wohngebiet entlang dem ‚Kottenheimer Weg‘ großzügigere Überschreitungen der GRZ zugelassen. Diese Möglichkeit der Mehrversiegelung kann allerdings nur genutzt werden, wenn die Dächer so begrünt werden, dass die Begrünung auch einen kleinklimatischen Vorteil und zusätzliche Rückhaltung des Niederschlagswassers bewirkt. Damit die Auswirkungen der Mehrversiegelung gemildert werden ist die Vorgabe einer Dachbegrünungsqualität erforderlich.

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern im WA 1 ist es zudem erforderlich die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Gestaltung des obersten Geschosses zu ergänzen, damit die neuen Gebäude nicht den Zulässigkeitsmaßstab im Verhältnis zu der gegenüberliegenden Seite des Kottenheimer Weges und der im Plangebiet südlich liegenden Bebauung und somit die Dominanz der Gebäude nicht unangemessen wirkt.

Die überbaubaren Flächen wurden an der vorderen Baugrenze zur Straße vereinheitlicht, so dass die Hauptbaukörper durchgängig einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzung der privaten Straßenverkehrsflächen einhalten müssen.

Für den östlichen Teil des Plangebietes war zunächst eine innere Erschließung und die Aufteilung in Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Während des Beteiligungsverfahrens ergab sich allerdings ein Eigentümerwechsels und die Nutzungsabsicht durch die Lebenshilfe e.V. Die Art der Nutzung wird daher in diesem Bereich auf die Angebote der Lebenshilfe angepasst.

Da die Lebenshilfe den gesamten Bereich östlich der vorhandenen privaten Erschließung für ihre Einrichtungen nutzen möchte, ist hier keine innere Erschließung mehr erforderlich. Die Straßenplanung, die bisher Anlage zur Begründung war kann demnach auch aus den Unterlagen entnommen werden. Dafür entfällt aber auch die Rundfahrmöglichkeit innerhalb des Plangebietes, so dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeugen eingeplant wurde.

Die Zufahrt in den östlichen Teil wird weit überwiegend vom Kottenheimer Weg aus erfolgen, so dass die Breite der vorhandenen privaten Erschließung auch weiterhin ausreicht.

Darüber hinaus werden noch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und die Bauweise an die Erfordernisse der Lebenshilfe angepasst.

Für den gesamten Geltungsbereich der 14. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen um die Pflicht zur Dachbegrünung bei neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Dachneigung von $< 22^\circ$ und eine Solarpflicht ergänzt. Bei der Solarpflicht wird zusätzlich auf die Regelungen zum Energiefachrecht verwiesen. Hier soll das Energiefachrecht gelten, sofern es nach Inkrafttreten der 14. Änderung des Bebauungsplans umfassendere Regelungen trifft als die Festsetzung Nr. 1.11 die textlichen Festsetzungen.

Alle übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der bisherigen Änderungen, inklusive der Lärmpegelbereiche, bleiben unverändert!

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	21.630	-100 %
Allgemeine Wohnbaugebiete	16.815	77,74
Verkehrsflächen	2.542	11,75
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	477	2,21
<i>Kottenheimer Weg</i>	363	1,68
<i>Bushaltestellen</i>	115	0,53
Private Straßenverkehrsflächen	2064	9,54
<i>Straße</i>	1728	7,99
<i>Parkplätze</i>	218	1,01
Zufahrt zur Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	117	0,54
Flächen für Ver- und Entsorgung	482	2,23
<i>Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung</i>	468	2,16
<i>Mülltonnenabstellplatz</i>	14	0,07
Grünflächen (<i>Private Grünflächen</i>)	1.791	8,28
Geltungsbereich	21.653	100,00
Allgemeine Wohngebiete	7.252	33,49
Sonstiges Sondergebiet „Soziale Einrichtungen“	10.020	46,27
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	505	2,33
<i>Kottenheimer Weg</i>	377	1,74
<i>Bushaltestellen</i>	128	0,60
Private Straßenverkehrsfläche, <i>Vorhandene Erschließungsstraße und neue Wendemöglichkeit</i>	787	3,64
Flächen für die Ver- und Entsorgung	510	2,35
<i>Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung</i>	468	2,16
<i>Mülltonnenabstellplatz</i>	14	0,07
<i>Fläche für Elektrizität</i>	24	0,11
<i>Fläche für Telekommunikation</i>	3	0,02
Private Grünflächen	2.579	11,91

3.2 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.

4 Belange des Naturschutzes

4.1 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.

4.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) liegt in ca. 0,4 0,2 km Entfernung im Osten.

Teile des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) liegen ebenfalls mit 0,4 0,2 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. 2,1 ha.

In der vorangegangenen Planung (10. Änderung) wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Diese zeigten folgende Ergebnisse für die entsprechenden Tiergruppen. Im Zusammenhang mit der Planung der 14. Änderung wurden für die Tiergruppe der Reptilien eine Nachuntersuchung im Jahr 2024 durchgeführt.

Reptilien

Eine kleine Population der Mauereidechse konnte durch Einzelindividuen, insbesondere am Südrand und an Böschungen, nachgewiesen werden.

Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Eine größere Population kann ausgeschlossen werden. Übersehene Einzeltiere sind möglich.

Die Schlingnatter konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Eine Besiedlung ist aufgrund der Habitatverhältnisse nicht ausgeschlossen. Da das Nahrungsangebot bezüglich Reptilien eingeschränkt ist, ist nur von sehr wenigen Schlingnatterindividuen auszugehen.

Blindschleichen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass diese versteckt lebende Art im Gebiet vorkommt und weit verbreitet ist.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum weitestmöglichen Schutz der betroffenen Individuen der Mauereidechse und Schlingnatter, wurden bereits durchgeführt und von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

Im Jahr 2024 erfolgte eine Nachuntersuchung zur Artengruppe der Reptilien. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass sich die Reptilienzäune in einem guten Zustand befinden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Individuen zurück in das Plangebiet eingewandert sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in Rahmen einer Umsiedlung nie alle Individuen abgefangen werden können. Zwischen der Durchführung und der Nachuntersuchung liegt eine Zeitspanne von einer Vegetationsperiode, in der sich verbliebene Individuen fortgepflanzt haben können.

Die Nachuntersuchung erfolgte, um abschätzen zu können, ob sich eine Teilpopulation entwickelt hat 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 drei Begehungen mit guten Witterungsbedingungen (trocken, sonnig bis leicht bewölkt, nicht zu windig und Temperaturen >15 °C) kontrolliert.

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.

Nach Durchführung der Begehungen mit Abfangen nach der Umsiedlung verbliebener und ggf. eingewanderter Individuen der streng geschützten Arten Mauereidechse und Schlingnattern kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zuge der Vorhabenrealisierung aus fachgutachterlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Beurteilung – Nachuntersuchung Reptilien 2024 des Büros viriditas entnommen werden.

Fledermäuse

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 ist 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.

Zusätzlich zur Quartierprüfung wurden Detektorbegehungen zur Erfassung der Fledermausrufe an fünf aufeinander-folgenden Nächten durchgeführt. Dabei konnten die nachfolgenden 11 Arten nachgewiesen werden.

Die äußerst hohe Zahl von nachgewiesenen Arten erklärt sich durch die unmittelbare Nähe des Mayener Grubenfeldes als einem herausragenden Fledermausquartier. Fledermäuse nutzen das Gebiet als Jagd- oder lediglich als Transfergebiet.

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. Diese Nutzung als Flug- und Jagdraum bleibt auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten. Für Arten wie die Zwerg- oder Zweifarbfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagen, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung zusätzlich.

Vögel

Die Vogelarten wurden akustisch und optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellen 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 Erfassungen konnten insgesamt 32 Vogelarten erfasst 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 14. Änderung lediglich um eine Verlegung der geplanten Straße auf eine bereits bestehende Straße handelt, müssen keine weiteren Maßnahmen bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange erbracht werden. Die Hinweise bezüglich der Entfernung von Gehölzbeständen haben weiterhin Bestand.

4.3 Pflanzen und Lebensräume

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha. Innerhalb des Plangebiets liegen gewerbliche Flächen, Verkehrsflächen, **Gehölze** und ruderale Wiesenflächen.

Das Plangebiet wird umgrenzt von Flächen, welche entsprechend der 10. Änderung des Bebauungsplans zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden.

Abbildung 13: Vegetation im Plangebiet



(eigene Aufnahmen)

Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Änderung des Verlaufs der Straßenfläche sowie deren Anpassung in der Breite vor. Dabei werden Flächen, die derzeit bereits als Verkehrsfläche bestehen auch als solche festgesetzt.

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. Eine Betroffenheit besteht nicht mehr.

Die Baumaßnahmen werden sich zumindest in Bezug auf die Herstellung von Verkehrsflächen minimieren.

4.4 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 Klufftgrundwasserleiter.

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. Das Gebiet verfügt teilweise über eine innere Erschließung, da es im Südwesten bereits mit Wohngebäude bebaut ist. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann mit einer Ergänzung des Bestandsnetzes und der Anlage einer Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Südosten des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplans (~~siehe Abbildung ##~~) innerhalb der neuen Erschließung vollständig sichergestellt werden.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich eine Änderung auf den Wasserhaushalt und den Boden ergeben. Das von bereits versiegelten bzw. überbauten Teilflächen anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. In den übrigen Bereichen versickert das Niederschlagswasser.

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.

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu etwa 3.764 m² 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 als gering eingestuft.

4.5 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 Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt.

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

Emissionen/ Immissionen

Aufgrund der südlich verlaufenden Bahnstrecke wurde für die 10. Änderung in einer schalltechnischen Immissionsprognose untersucht, welche Geräuscheinflüsse innerhalb des Plangebietsbereiches zu erwarten sind.

Die Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsräuschemissionen innerhalb des Plangebietsbereiches durch die angrenzende Bahnstrecke im Süden zeigt, dass zur Tageszeit und zur Nachtzeit Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich sind.

Detaillierte Ausführungen zu den Lärmpegelbereichen und deren Berechnung sind in der „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ der Stadt Mayen“ vom 25.06.2019 zu finden.

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.

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 besteht nicht.

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.

4.6 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 Kleinstadt 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 ebenfalls überwiegend keine weitreichenden Sichtbeziehungen in die Umgebung.

Auswirkungen der Planung

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

Durch die bereits bestehende gewerbliche Bebauung 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.

4.7 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 14. 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