

Bebauungsplan

"Im Vogelsang" 10. Änderung

der Stadt Mayen



Begründung

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

Stadt:	Mayen
Gemarkung:	Mayen
Flur:	22 und 23

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

Stand: Dezember 2021

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	Flur:	22 und 23
Gemarkung:	Mayen		

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
1.6 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	9
1.7 Schutzgebiete	9
1.8 Äußere Erschließung	10
1.9 Geologische Vorbelastungen	10
1.10 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	11
1.11 Festsetzungen dem Ursprungsbebauungsplan.....	13
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	15
2.1 Geplante Erschließung	15
2.2 Geplante Art der Nutzung.....	16
2.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	17
2.4 Bauweise, Haustypen, überbaubare Grundstücksfläche und Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	17
2.5 Sichtfelder	18
2.6 Stellplätze und Garagen	19
2.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht.....	19
2.8 Gestalterische Festsetzungen	19
2.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen	20
2.10 Hinweise	21
3 Auswirkungen der Planung.....	22
3.1 Flächenbilanz.....	22
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	22
4 Belange des Naturschutzes	23
4.1 Räumlicher Umfang	23
4.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	23
4.3 Pflanzen und Lebensräume.....	27
4.4 Wasserhaushalt und Boden.....	29
4.5 Klima und Luft.....	31
4.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	32
4.7 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4.8 Fazit und Abwägung	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	3
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:2.500).....	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	8
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen.....	9
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:	Vegetation im Plangebiet.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	22
Tabelle 3:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	34

Grundlagen

1. Deutsche Reihenhaus AG: Geländeschnitte, Nordteil, Stand 24.08.2021
2. Schnitte Südteil A, B und E, Stand August 2021
3. Schnitte Südteil C und D, Stand August 2021
4. Vorplanung Entwässerungsplanung, Stand Dezember 2021
5. viriditas: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stand 18.08.2021
6. viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse und Schlingnatter, Stand 18.08.2021
7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVPG
8. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ der Stadt Mayen. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 25.06.2019

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 9 Änderungen durchlaufen. Das Gebiet ist komplett bebaut, wobei ein Großteil der Baulichkeiten mittlerweile aufgegeben sind. Die für das vorliegende Änderungsgebiet relevanten Änderungen sind die 5. Änderung aus 2006, die 6. Änderung aus 2012, die 8. Änderung aus 2015 und die 9. Änderung aus 2016. 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.

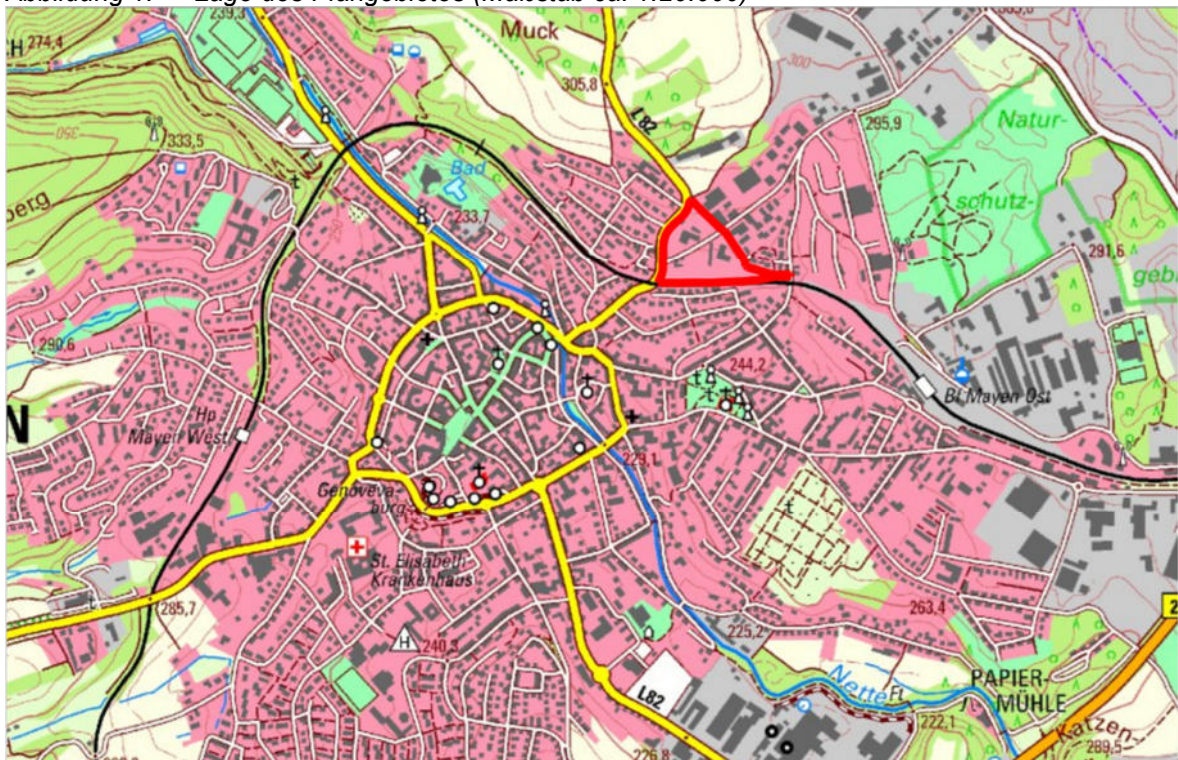
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die Landesstraße 82 und darüber hinaus durch Wohnbebauung, im Nordosten durch Gewerbebetriebe, im Südosten durch Wohnbebauung und im Süden durch eine Bahnlinie und darüber hinaus Wohnbebauung.

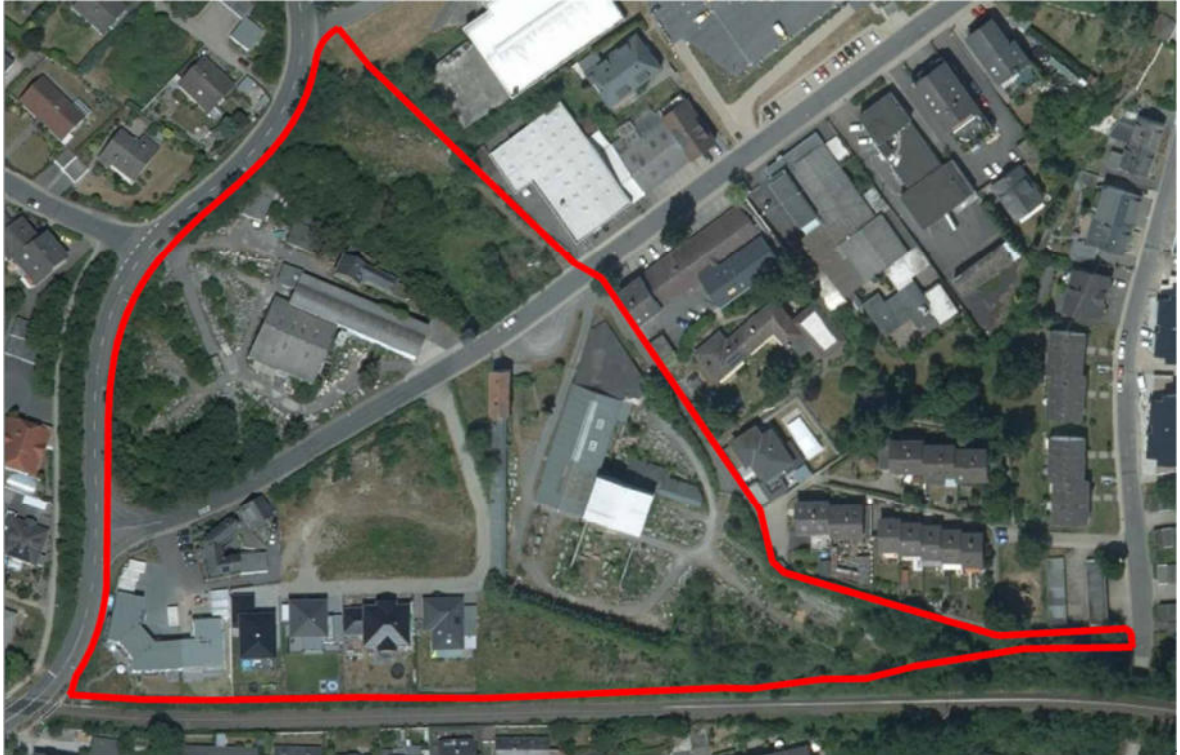
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 3,49 ha.

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. 1:2.500)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS, Befliegung 27.06.2019)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 10. 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 ein brachliegende Gewerbefläche. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Damit einhergeht die Festsetzung einer inneren Erschließung und eine komplette Neufassung der textlichen Festsetzungen für die 10. Änderung. Es handelt sich folglich um eine **Wiedernutzbarmachung einer Fläche**, so dass § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt ist.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die **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 UVP (beachte: hier UVP 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 UVP 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, Nettetäl) 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 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und am 04.12.2019 den Vorentwurf gebilligt. Damit konnte das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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	06.12.2018
Billigung des Vorentwurfs	04.12.2019
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	13.01.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Vorentwurfs	06.10.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Vogelsang“, 10. 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.

Unter der Federführung eines der drei Eigentümer der ehemals gewerblich genutzten Flächen soll das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen.

Für den nördlichen Teilbereich besteht konkretes Interesse der Deutschen Reihenhaus AG zum Kauf, zur Baureifmachung, Erschließung und Bebauung des Areals entsprechend der Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG.

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).

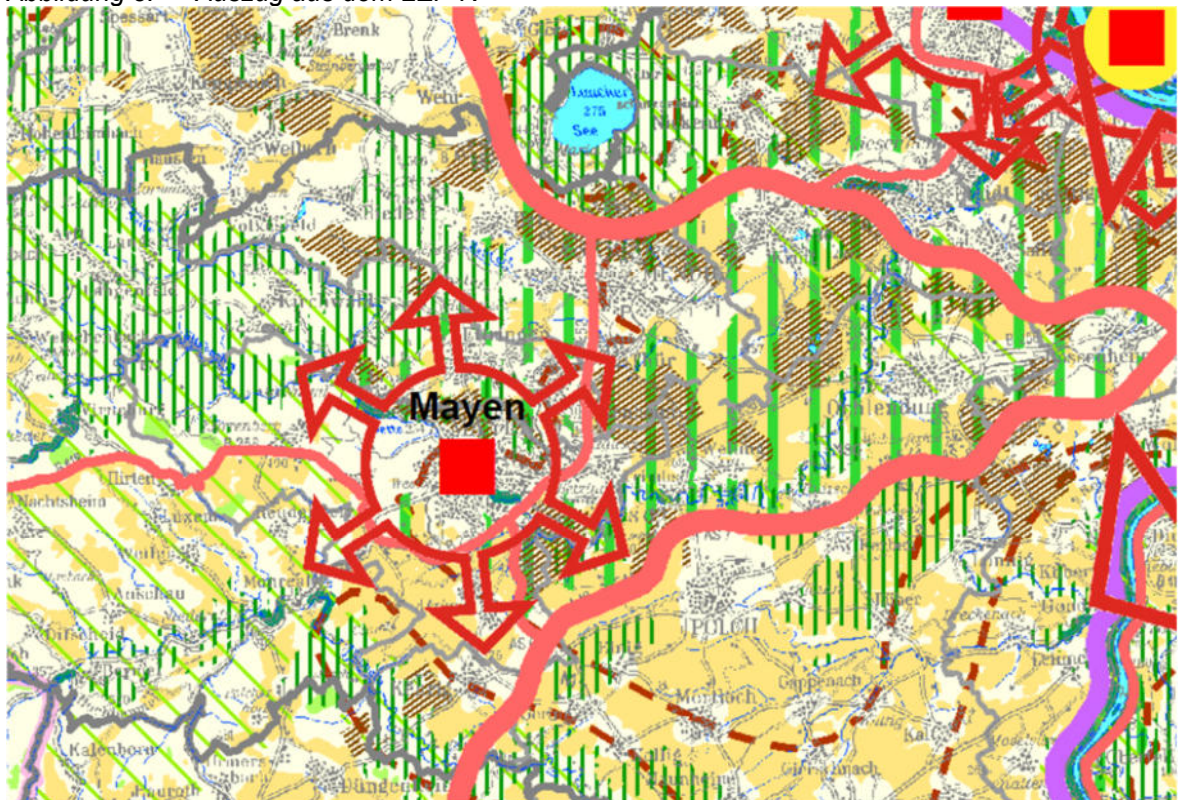
Die Stadt ist zum Großteil umgeben von einem des landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug), das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

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

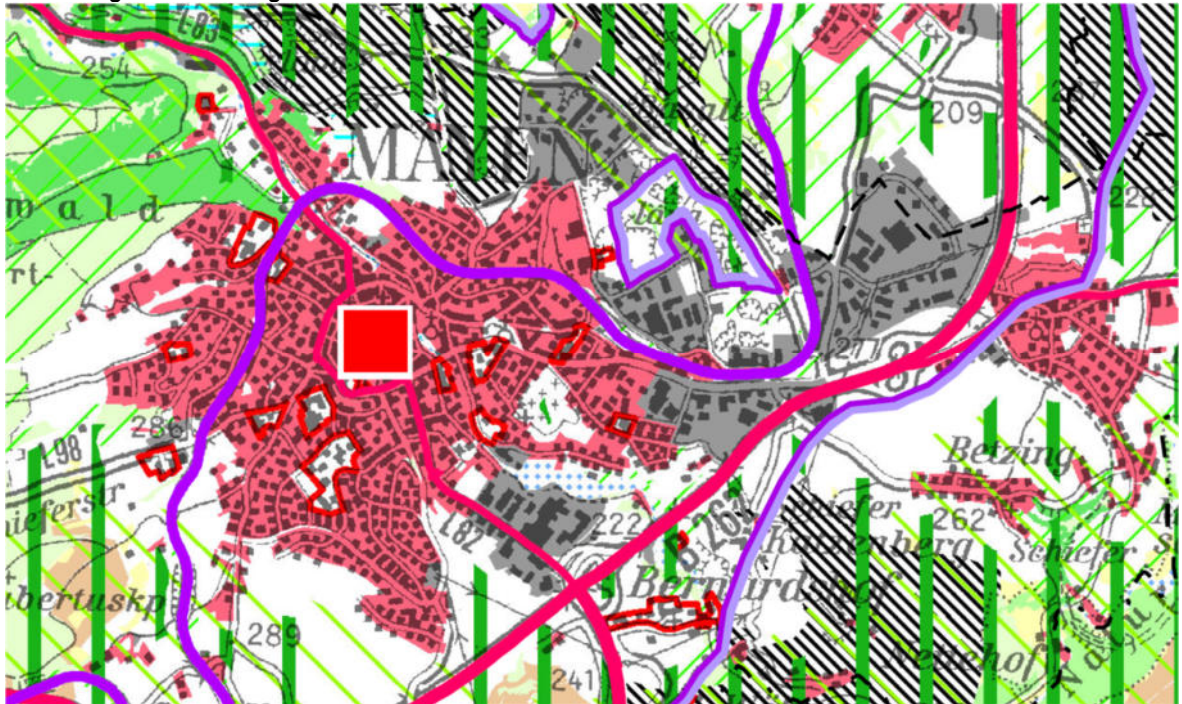


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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.

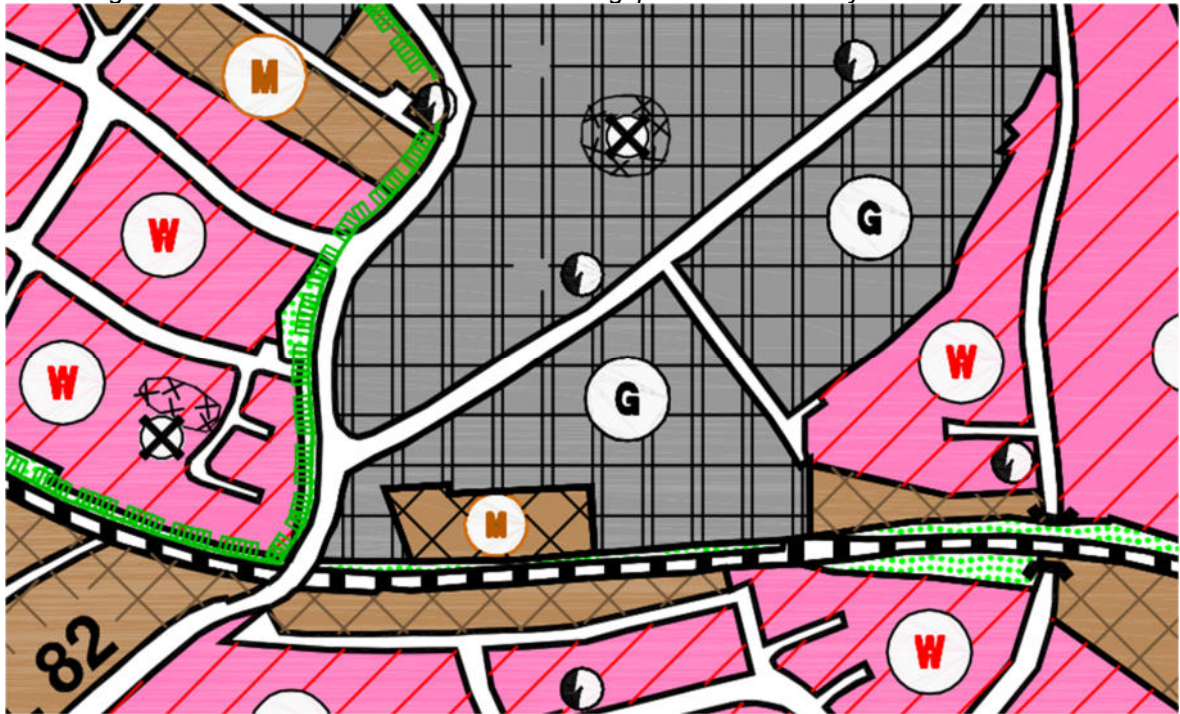
Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz überlagert sich mit einer Vorrangfläche Rohstoffsicherung nach Regionalem Raumordnungsplan. Der Rohstoffabbau ist auf dieser Fläche allerdings seit vielen Jahrzehnten abgeschlossen. Der abbauende Betrieb hat die Fläche nach vollzogener Verfüllung veräußert. Daher liegt hier faktisch kein Zielkonflikt vor.

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 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden 10. 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.

1.7 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer verlaufen nicht in der Nähe.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine aktive Wasserfassung, deren wasserrechtliche Erlaubnis allerdings abgelaufen ist. Der Schacht soll verfüllt werden, Abstimmungen mit der zuständigen Behörde sind bereits erfolgt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches endet das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe oder kartierte Biotopkomplexe 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 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet verfügt teilweise über eine innere Erschließung, da es im Südwesten bereits mit Wohngebäude bebaut ist. In dem Teilbereich nördlich des Kottenheimer Weges verläuft am östlichen Rand des Gebietes eine Wasserleitung innerhalb des Privatgeländes. Die Leitung wird in der Planung mit einem Leitungsrecht gesichert.

Unmittelbar am Kottenheimer Weg befindet sich eine Ortsnetzstation in Form eines Turms, von der aus Erdkabel und eine Niederspannungsfreileitung abzweigen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich mit einer Ergänzung des Bestandsnetzes innerhalb der neuen öffentlichen Erschließung über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke Mayen und des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung vollständig sichergestellt werden.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Westen verläuft eine Gasleitung, die in der vorliegenden 10. Änderung mit einem Leitungsrecht gesichert wird.

Im Westen des Plangebietes liegt eine geringe Gefährdung bzw. Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen vor. Im nördlichen Teil wird die Schallschutzwand einen Schutz auch davor bieten und im südlichen Teil ist der bereits bebaute Bereich, aber nicht der neu überplante betroffen.

1.9 Geologische Vorbelastungen

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.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen vornutzungsbedingt vor.

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 frühzeitig 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 Verkehrsgeräuschimmissionen 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.

¹ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 29.08.2021

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 29.08.2021
Empfehlung des Landesamtes für Umwelt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Topografie ist vornutzungsbedingt deutlich verändert. Im südlichen Teilbereich steigt das Gelände von der Bahnlinie bis zum Kottenheimer Weg auf einer Strecke von ca. 130 m von 165 auf 275 m über NHN an, was ca. 8 % Steigung entspricht. Im nördlichen Teilbereich steigt das Gelände im Osten, d.h. den steileren Bereich von dem Kottenheimer Weg auf einer Strecke von ca. 100 m von 274 auf 284 m über NHN an, was ca. 10 % Steigung entspricht. Der Baubestand im Plangebiet umfasst massive Betriebsgebäude und ein Verwaltungsgebäude, die komplett niedergelegt werden sollen. Die Wohnbebauung im Südwesten ist jüngeren Datums.

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

Das Grundstück im Plangebiet ist für den Projektentwickler verfügbar.

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.

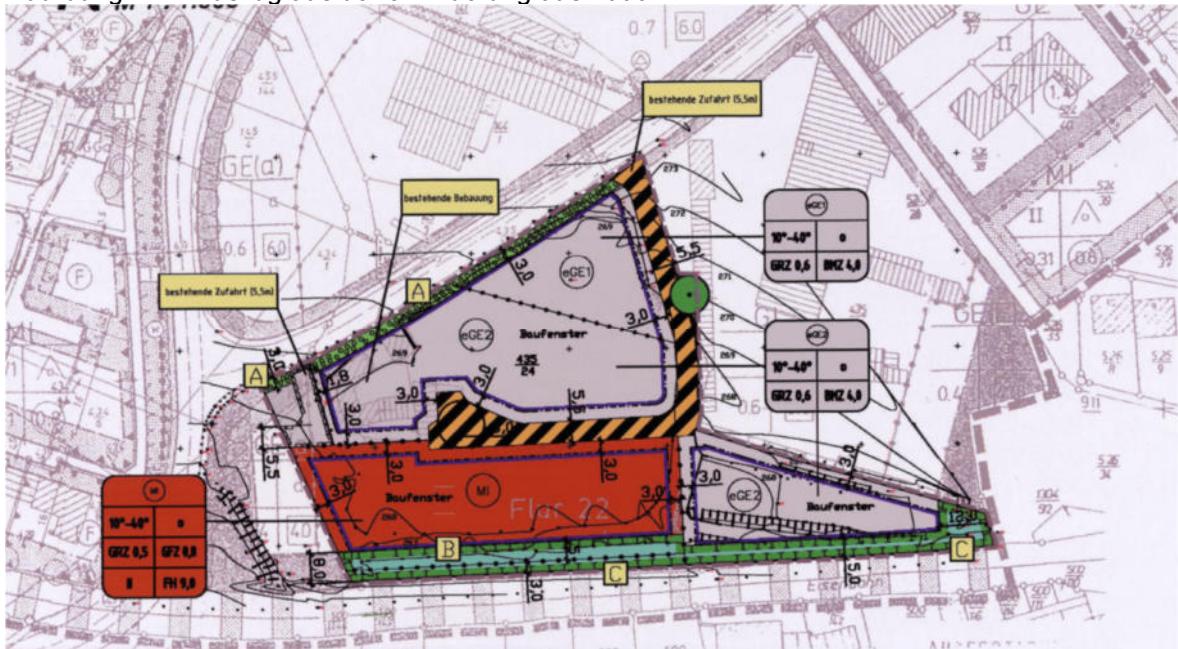
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan aus 1985



(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 7: 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 8: 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.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll eine angemessene Verdichtung erfahren, um der innenstadtnahen Lage und den Kosten für die Baureifmachung der Gewerbebrache gerecht zu werden.
- Der Schallschutz ist besonders zu beachten.
- Der Artenschutz ist besonders zu beachten.
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen sich an denen der stadttypischen Bebauung orientieren.

Während des Planungsprozesses wurde für den nördlichen Teilbereich das Interesse der Deutschen Reihenhaus AG an der Gesamterschließung und Bebauung bekannt. Das Konzept der Deutschen Reihenhaus AG entspricht dabei hinsichtlich geplanter innerer Erschließung, Verdichtung, Zielgruppe und Gestaltung den Zielvorstellungen, wie sie in dem Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitige Beteiligung vorgesehen war.

Nach dem Konzept der Deutschen Reihenhaus AG werden die einzelnen Reihenhäuser in serieller Bauweise errichtet und basieren auf einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dabei stehen alle Reihenhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück, an dem die zukünftigen Eigentümer Sondernutzungsrechte halten.

Dies führt dazu, dass sich die Struktur der Festsetzungen für den nördlichen und den südlichen Teilbereich teilweise unterscheiden.

Die Planung ist dabei im nördlichen Teilbereich aber nur insoweit auf die Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG abgestimmt, dass auch andere Investoren das Gebiet entwickeln könnten.

2.1 Geplante Erschließung

Die geplante verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Kottenheimer Weg. Dabei werden sowohl der nördliche als auch der südliche Teilbereich über private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Hintergrund ist, dass für den nördlichen Teil das konkrete Interesse der Deutschen Reihenhaus AG besteht, das Gelände in Gänze zu entwickeln. Die innere Erschließung soll dabei im Eigentum der Eigentümer innerhalb des Plangebietes verbleiben. Die Festsetzung einer Privatstraße hat auch für die Stadt den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum, als auch für die Privatstraße, tragen. Ein eigens für das Gebiet eingesetzter Verwalter wird sich um die Instandhaltung der Flächen kümmern. Damit entfallen auf die Stadt weder erstmalig noch künftig Investitions- oder Folgekosten. Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt ebenso bei der privaten Eigentümerschaft.

Im südlichen Teilbereich befindet sich mit dem Meisenweg bereits eine private Straßenverkehrsfläche. Daher wird diese zeichnerische Festsetzung auch auf den übrigen südlichen Teilbereich übertragen. 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 der Nord- und der Südteil jeweils mit 5,5 m breiten Straßen erschlossen. Lediglich im Südwesten ist eine schmalere Straße festgesetzt, da dieser Straßenabschnitt bereits vorhanden ist und unverändert bleiben soll.

Die Wendemöglichkeit im Norden wäre ausreichend groß für Müllfahrzeuge. Allerdings wird es nicht erforderlich sein, dass das Müllfahrzeug jedes Einzelhaus anfährt, da östlich des Stromversorgungsturm ein zentrales Gebäude vorgesehen ist, in dem die Abfallsammelbehälter des gesamten nördlichen Teilbereiches konzentriert stehen und auch am Abfuhrtag dort abgeholt werden können.

Die Wendemöglichkeit im Südwesten ist für ein Müllfahrzeug zu gering dimensioniert, so dass an der Ringerschließung des südlichen Teilbereichs eine Abstellfläche für die Abfallsammelbehälter am Abholtag festgesetzt ist.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser und Gas), die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

2.2 Geplante Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Geltungsbereich der 10. 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 störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig. 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, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützen die Wohnnutzung, wohingegen die die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eher in Konkurrenz zu der Wohnnutzung stehen können.

Nahwärme

Auf der Fläche für Ver- und Entsorgung im Nordteil des Plangebietes soll eine Technikzentrale errichtet werden, die eine zentrale Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme ermöglichen. Die Wärmegewinnung soll über eine Wärmepumpe erfolgen, die die Grundlast absichert. Der Strom für den Betrieb der Wärmepumpe wird über eine Photovoltaikanlage erzeugt und im

Bedarfsfall auf das Stromnetz zurückgegriffen. Dabei soll der zugekaufte Strom als Strom aus regenerativen Energien geliefert werden. Für die Spitzenlast ist zusätzlich eine Brennwärme thermie vorgesehen, die mit reinem Biomethan betrieben wird.

Die Lage der Fläche für Versorgung ist auf die konkrete Planung der Deutschen Reihenhaus AG abgestimmt.

2.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen bei den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierbei wird berücksichtigt, dass bestimmte Anlagen in den Freibereichen auch bauliche Anlagen darstellen und somit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO angerechnet werden müssen. Bei den geplanten Grundstücksgrößen zwischen unter 300 m² bis zu knapp 600 m² nördlich der Bahnlinie ist die Ausrichtung an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die Festsetzung der Grundflächenzahl angemessen.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der Topografie, nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen 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 Nordteil des Plangebietes, aufgrund der mittlerweile vorliegenden Planung der Deutschen Reihenhaus AG, eine maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFB) festgesetzt und die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf diese Höhe. Im Südteil des Plangebietes ist die Trauf- und Firsthöhe jeweils auf die Straße bezogen. Anhand der beigegeführten Schnitte A bis E ist zu erkennen, dass keine Abstufung innerhalb des Baugebiets, je nach Lage der Gebäude, talwärts oder bergwärts einer Erschließungsstraße vorgenommen werden musste.

Eine Staffelung der Höhe und der Geschossigkeit erfolgt auch nach der Lage im Inneren des Baugebietes und entlang des Kottenheimer Wegs. Jeweils im Inneren des südlichen und des nördlichen Teils des Plangebietes wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Fläche und einer energieoptimierten Bebauung Rechnung getragen. Zudem ist die zweigeschossige Bebauung typisch für die Ortslagen 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 hinterliegenden Wohnbebauung geschaffen.

2.4 Bauweise, Haustypen, überbaubare Grundstücksfläche und Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Baugrenzen richten sich nach dem städtebaulichen Entwurf, bieten aber unabhängig davon eine gewisse Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern oder Hausgruppen zuzulassen. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung mit einzelnen dominierenden Gebäuden zu.

Aufgrund der durchgängigen Zulässigkeit sowohl von Einzelhäusern als auch von Doppelhäusern im Baugebiet und der Zulässigkeit Mehrfamilienhäusern kann unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Finanzierungsmöglichkeiten entsprochen werden.

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 Gebäudelänge richtet sich im südlichen Teil dabei nach der städtebaulich gewünschten Struktur. Entlang des Kottenheimer Weges sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9 Wohneinheiten zulässig. Damit soll erreicht werden, dass das Plangebiet unterschiedlichen Nutzergruppen dient und nicht nur, wie häufig im ländlichen Raum, nur dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorgehalten wird. Eine Entlastung des Wohnungsmarktes wird mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern angestrebt. Damit korrespondiert die Wohnungszahl auch mit der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe. Eine Entlastung des Wohnungsmarktes, gleich ob für die Eigentumsbildung oder zur Miete, kann aber nur realistisch erreicht werden, wenn auch eine Gebäudelänge zugelassen wird, die deutlich über der eines üblichen Einfamilienhauses liegt. Daher wird in den Bereichen des WA 1, in dem bis zu 9 Wohneinheiten zulässig sind, eine Gebäudelänge von bis zu 24 m vorgesehen. Diese Gebäudelänge erlaubt die Erschließung innerhalb des Gebäudes über ein Treppenhaus mit ca. 3 Wohnungen pro Geschoss. Im WA 2 richtet sich die Gebäudelänge nach dem Bestand und im WA 3 nach der angestrebten Nutzung eher für den Einfamilienhausbau. Der innere Bereich des südlichen Teils soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben, so dass hier eine Gebäudelänge pro Einzelhaus von bis zu 13 m und maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und Gebäude in einer Hausgruppe geregelt wird. Dies entspricht sowohl der Zielgruppe (familienfreundliches Wohnen) als auch dem Großteil der westlich angrenzenden Umgebungsbebauung sowie bereits vorhandener Bebauung entlang der Bahnlinie im Allgemeinen Wohngebiet WA3.

Nördlich des Kottenheimer Weges sind bei der Festsetzung der Gebäudelänge und der Wohneinheiten pro Gebäude die Besonderheiten der Vermarktung der Deutschen Reihenhäuser zu berücksichtigen. Die gesamte Bebauung nördlich des Kottenheimer Weges wird auf einem Grundstück errichtet. Nach dem Bau erfolgt keine Ausparzellierung von einzelnen Reihenhauserparzellen, sondern alle Eigentümer innerhalb des nördlichen Teilgebietes bilden eine Eigentümergemeinschaft. Dies führt dazu, dass die Gebäude, die optisch wie Reihenhäuser aussehen, bauplanungsrechtlich Einzelgebäude sind. Begründet ist dies dadurch, dass Doppelhaushälften und Häuser in Hausgruppen als Gebäude an Grundstücksgrenzen definiert sind. Da dies vorliegend nicht der Fall ist, wird eine Gebäudelänge und Wohneinheiten für Einzelgebäude festgesetzt, wie sie dem städtebaulichen Konzept der Deutschen Reihenhäuser entsprechen. D.h. die Festsetzung für ein Einzelgebäude gilt für eine optische Hausgruppe. Wichtig ist dabei, dass die Festsetzung dennoch so flexibel ist, dass sie eine spätere Grundstücksteilung nicht ausschließt und auch bei einem anderen Investor nicht zu einer zu starken Verdichtung führen würde.

2.5 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtfelder auf den Kottenheimer Weg sollen auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgerichtet werden und innerhalb der Plangebiete auf 30 km/h. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante

ausgebauter 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.

2.6 Stellplätze und Garagen

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. Der Gartenbereich soll von Garagen freigehalten werden.

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

In einem frühen Planungsstadium bzw. bereits vor Einstieg in den städtebaulichen Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der Landesstraße und der Bahnlinie in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Emissionen aus den Gewerbebetrieben beeinträchtigen das geplante allgemeine Wohngebiet 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 geprüft, inwiefern mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** an den Emissionsquellen, d.h. möglichst nah an der Landesstraße bzw. der Bahnlinie wirksam gemindert werden kann. Durch aktive Maßnahmen kann der Verkehrslärm soweit abgeschirmt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der Wohnbauflächen bis auf die zu bepflanzen Fläche im Westen eingehalten werden. Innerhalb der festgesetzten Baufenster werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss komplett eingehalten. Hierzu ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Landesstraße erforderlich. Die Schallschutzwand ist aus stadtgestalterischen und aus naturschutzfachlichen Gründen zu begründen. Zum Schutz vor dem Bahnlärm empfiehlt der Gutachter die Errichtung einer 5,0 bis 5,5 m hohen Lärmschutzwand. Dieser Schutz wird auch erreicht, wenn die an die Bahnlinie angrenzenden neuen Baugrundstücke auf ein Geländeniveau angehoben werden, das mind. 5,0 m über der Bahnlinie liegt. Diese Geländemodellierung ist seitens des Projektentwicklers beabsichtigt. Daher wird auf die Festsetzung einer Schallschutzanlage zur Bahnlinie verzichtet.

Die Festsetzung von **passiven Maßnahmen** ist zusätzlich erforderlich, um der Summation aus den Lärmarten, die sich in den Lärmpegeln widerspiegeln, gerecht zu werden. Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden für schutzbedürftige Innenwohnräume schalltechnische Anforderungen (Bauschalldämmmaße) an die Außenbauteile vorgegeben.

2.8 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen werden lediglich Regelungen zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Hinsichtlich der **Dachgestaltung** werden die Inhalte der Satzung über die Gestaltung von Dächern von Gebäuden vom 25.04.2006 für die Gestaltungszone B übernommen. Zusätzlich werden die Dachformen auf das

Satteldach mit einer Neigung zwischen 22° und 40° beschränkt. Lediglich in den durch bestehende Wohnbebauung vorgeprägten Bereichen im Süden und Südwesten werden auch Walmdächer bzw. geneigte Dächer ohne Beschränkung der Dachform zugelassen.

Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Bild des neuen Wohnquartiers. Lediglich für die Technikzentralen (Gebäudekörper für Pelletheizung) wird keine Dachneigung festgesetzt, da es sich um Zweckgebäude handelt.

Um den innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 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 rohen Betonflächen, Faserzementplatten, Schilfrohmatten, Metall in Form von Profiblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial sind ortsuntypisch und deshalb nicht zulässig.

2.9 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.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen B bis E sind aus der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

2.10 Hinweise

Die 10. Änderung des Bebauungsplans wurde um diverse Hinweise ergänzt, wie sie dem aktuellen Planungsstandard entsprechen. 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.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	34894	100,00%
Allgemeine Wohngebiete	26656	76,394%
Wohngebiet neu	22330	63,99%
bereits bebaute Wohngebiete	4326	12,40%
Private Grünflächen zu Bestandswohngebieten	1321	3,79%
Verkehrsflächen	3227	9,25%
Kottenheimer Weg	1820	5,22%
innere Erschließung Süd (Privatstraße)	1858	5,32%
innere Erschließung Nord (Privatstraße)	923	2,65%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	498	1,43%
Fußweg Nord (Privat)	101	0,29%
Fußweg Süd (Privat)	5	0,01%
Parkplätze Nord (Privat, öffentlich nutzbar)	122	0,35%
Parkplätze Süd (Privat, öffentlich nutzbar)	218	0,63%
Schallschutzanlage (begrünt)	191	0,55%
Flächen für Ver- und Entsorgung	432	1,24%
Heizzentrale	219	0,63%
Strom	32	0,09%
Abstellplatz Abfallsammelbehälter Nord	73	0,21%
Abstellplatz Abfallsammelbehälter Süd	12	0,04%
Öffentliche Grünflächen	1342	3,84%
Verkehrsrün	36	0,10%
Spielplatz	836	2,40%
Eingrünung Spielplatz (Grünfläche F)	470	1,35%

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine 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 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:

Im Zusammenhang mit der Planung wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Gesamtgröße des geplanten Bebauungsgebietes beträgt ca. 3,49 ha.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung war eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten anzunehmen.

Reptilien

Es erfolgten elf Begehungen zur Erfassung von Reptilien. Aufgrund der versteckten Lebensweise und der daraus folgenden schwierigen Erfassbarkeit, wurden zur Verbesserung der Möglichkeiten für den Nachweis der Schlingnatter beim ersten Termin am 17.04.2020 künstliche Verstecke (insbesondere Dachpappe) ausgelegt, die an insgesamt 10 Terminen im Rahmen der Kartiergänge kontrolliert wurden. Auf den extrem versteckreichen Flächen der brachliegenden Gewerbeflächen ist die Wirkung solcher künstlichen Verstecke jedoch sehr eingeschränkt, da die Tiere mehr als genug Versteckplätze verfügbar haben.

Die Begehungen erfolgten an insgesamt elf Terminen am 17.04., 27.04., 13.05., 22.05., 26.05., 07.07., 04.09., 09.09., 17.09., 23.09. und 07.10.2020.

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.

Ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen verstößt die Planung baubedingt gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum weitestmöglichen Schutz der betroffenen Individuen der Mauereidechse und Schlingnatter, die aus fachgutachterlicher Sicht erforderlich sind, sind im Folgenden dargestellt. Detaillierte Aussagen bezüglich der Reptilienfauna können im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) (Bearbeitung: Viriditas 2021) entnommen werden.

Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Mauereidechse und Schlingnatter

- Umsiedlung auf eine Umsiedlungsfläche Gemarkung Mayen, Flur 1, Flurstück 146/1 mit einer Größe von etwa 2,3 ha entsprechend der Vorgaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Reptilien.
- Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Populationen sind Pflegearbeiten erforderlich, um die Habitatqualität für die Mauereidechsen und Schlingnattern sicherzustellen.

Die Betroffenheit der streng geschützten Mauereidechse und Schlingnatter erfordert ein Monitoring durch entsprechend geschultes Personal, um die Effizienz der durchgeführten Maßnahmen zu gewährleisten und ggf. negativen Entwicklungen gegensteuern zu können.

Das Monitoring wird begleitend im Jahr der Umsiedlung und anschließend über einen Zeitraum von mehreren Jahren durchgeführt. Für die Mauereidechse ist ein dreijähriges Monitoring (Jahre 1, 2 und 3 nach der Umsiedlung) und für die Schlingnatter ein achtjähriges Monitoring (Jahre 1, 2, 3, 5 und 8 nach der Umsiedlung) erforderlich.

Fledermäuse

Außen an den Gebäuden befinden sich Spalten, die von Fledermäusen genutzt werden können. Die Gebäude sind darüber hinaus für Fledermäuse in Teilen auch nach innen zugänglich.

Durch die Kontrollen kann 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 vom 26.07. bis 31.07.2021 durchgeführt. Dabei konnten die nachfolgenden **11 Arten** nachgewiesen werden.

Name	Wissenschaftl. Name	BNatSchG	RL RLP	RL BRD
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	§§	2	2
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	§§	1	G
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	§§	3	V
Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	§§	1	1
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	§§	2	V
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	§§	D	D
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	§§	II	G
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	§§	2	
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	§§	3	
Zweifarbflledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	§§	1	D
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	§§	3	

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 Zweifarbflledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagen, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung zusätzlich.

Es werden aller Voraussicht nach keine Individuen getötet oder verletzt sowie keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Der Verlust der Nahrungshabitate bleibt, trotz aktuell starker Frequentierung des Gebietes zur Jagd, angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der großen Mobilität der Fledermäuse ohne Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, so dass auch das Eintreten eines Verstoßes gegen das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Die geplanten Abrissarbeiten und die Anlage neuer Wohnbebauungen führt daher zu keiner Betroffenheit für streng geschützte Fledermausarten gemäß den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Vögel

Die Erfassung der Vögel erfolgte im Rahmen von drei Begehungen am 20.06., 01.07. und 04.08.2021.

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. Die verbliebenen neun Arten sind als Überflieger und/oder Nahrungsgäste einzustufen, die außerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes brüten. Sechs nachgewiesene Vogelarten sind Arten der Roten Listen und fünf nachgewiesene Arten sind streng geschützt. Als planungsrelevante Arten werden hier nur geschützte Arten gemäß Art. 4 bzw. Anhang I Vogelschutzrichtlinie (VRL), nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschland (RL BRD) und Rheinland-Pfalz (RL RLP) verstanden. Mit Grünspecht, Mittelspecht, Rotmilan, Schwarzmilan und Turmfalke konnten fünf Arten nachgewiesen werden, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Für keine dieser Arten besteht eine höhere Relevanz für das Untersuchungsgebiet, da diese lediglich als Nahrungsgäste eingestuft werden.

Aufgrund des weiträumigen Mosaiks verschiedener Lebensräume von Gehölzen, offenen Wiesen- und Schuttbereichen sowie leerstehenden Gebäuden handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein Gebiet mit einer hohen Vogeldichte und Vielzahl verschiedener Arten. Da bei der geplanten Bebauung nahezu die kompletten Gehölz- und Krautbestände beseitigt werden, gibt es einen Verlust an Nisthabitaten für den überwiegenden Teil der Avifauna. Bei der überwiegenden Zahl der Arten betrifft der Verlust an Nisthabitaten allgemein verbreiteten Arten, die den Verlust in der reich strukturierten Umgebung durch eine Revierverlagerung bewältigen können. Durch die Anbringung geeigneter Nistmöglichkeiten für den Haussperling und das Aufwerten der Umsiedlungsfläche der Reptilien im Hinblick auf die Turteltaube kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Um Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden und einen möglichst umweltverträglichen betrieblichen Ablauf zu gewährleisten sind zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen folgende Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes

- Die Gehölzrodungen sowie der Abriss der Gebäude haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

- Haussperling

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf den Haussperling zu vermeiden, ist der Verlust der Brutplätze zu kompensieren. Aufgrund der hohen Flexibilität der Art bei der Wahl der Nistplätze muss der Ersatz nicht vor dem Abriss der Gebäude erfolgen, jedoch sind in den dann entstehenden Wohnbereichen wieder Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Das Verhältnis 2:1 ist beim Haussperling deshalb zu wählen, da die Möglichkeit der Fremdnutzung einer Nisthilfe durch eine andere Art besteht.

Es sind somit insgesamt 12 Nisthilfen an geeigneter Stelle im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Nach aktueller Rechtsauffassung ist keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Der Artenschutz ist im Falle der Zerstörung der Niststandorte der Haussperlinge bei Beseitigung der Gebäude durch die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5, welcher die Verbote unter bestimmten Bedingungen einschränkt, abgedeckt.

- Turteltaube

Die Turteltaube benötigt eine vielfältig, extensiv bewirtschaftete Wiesen- und Agrarlandschaft mit einem reich strukturierten Wechsel aus Acker- Wiesen- sowie Brachflächen, Hecken und Feldgehölzen. Sie ist in besonderem Maße darauf angewiesen, dass in ausreichender Anzahl geeignete Nistplätze, ein ausreichendes Nahrungsangebot und Versteckmöglichkeiten in einem engen räumlichen Bezug zueinander vorhanden sind. Der dauerhafte Fortbestand solcher struktur- und nahrungsreichen Biotopkomplexe kann mit der Aufwertung der Umsiedlungsflächen für die umzusiedelnden Reptilien Rechnung getragen werden.

4.3 Pflanzen und Lebensräume

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“ umfasst eine Fläche von ca. 3,49 ha, es umfasst vor allem gewerbliche Flächen 23,8 %, Lagerflächen und Ablagerungen 15,2 %, Ruderalbestände i. w. S. 27,8 % und Gehölze und Wälder 29,0 %.

Nordöstlich des Plangebietes bestehen gewerblich genutzt Flächen. Südlich an das Plangebiet grenzt die Bahntrasse. Westlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsflächen.

Abbildung 9 Vegetation im Plangebiet



(eigene Aufnahmen)

Im Zuge der Vegetationskartierung erfolgte eine Aufnahme der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes.

Biotoptypen im Plangebiet

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im April 2020 durch das Büro Viriditas. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist dazu ein detaillierter Plan zu finden (Karte 1).

Gewerbliche Flächen 23,8 %

- Gewerbehalle 9 %
- Nebengebäude 2,3 %
- Unterstand 0,03 %
- Hof, Platz 2,1 %
- Hof, Platz - geschottert 7,1 %
- Betonbecken 0,5 %
- Scherrasen 1,2 %
- Zierbeet 0,1 %
- Zierhecke 1,5 %

Lagerflächen und Ablagerungen 15,2 %

- Ablagerung 0,3 %
- Lagerfläche 14,9 %

Ruderalbestände i. w. S. 27,8 %

- Trittrasen 2,0 %
- Ausdauernder Ruderalbestand mittlerer Standorte 0,3 %
- Ruderale Wiese 25,5 %

Grünland i. w. S. 0,9 %

- Magerwiese 0,9 %

Gehölze und Wälder 29,0 %

- Schleiergehölz 2,4 %
- Strauchgehölz 4,2 %
- Vorwald 21,7 %

Siedlungsgebiete 0,3 %

- Wohnhaus 0,3 %
- Hausgarten 0,01 %

Verkehrsflächen 3,7 %

- Straße 0,1 %
- Pflasterstraße 2,6 %
- Straßenbegleitender Fußweg 1 %
- Schotterweg 0,01 %

Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Nachverdichtung der Bebauung am nördlichen Stadtrand vor. Im Zuge dessen soll die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die Ausweisung von Wohnbauland geht anlagebedingt voraussichtlich der gesamte Biotopbestand des Plangebiets verloren. Die Realisierung des Vorhabens hat in den zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen sowie in den Erschließungsflächen die Beseitigung der gesamten Vegetation sowie der vorhandenen Gebäude und Lagerflächen zur Folge. Mit den strukturreichen Brachen gehen hochwertigere Lebensräume verloren.

Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist voraussichtlich der gesamte Vegetationsbestand im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu beseitigen. Hierdurch kommt es zur Beseitigung der dort lebenden Pflanzen und Tötung wenig mobiler Tiere, die nicht flüchten können. 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, die im Plangebiet Ganzjahreslebensräume besitzen, kommt es anlagebedingt zum nahezu vollständigen Verlust der Lebensräume. Baubedingte Störungen betreffen das für die Bebauung und die Erschließung vorgesehene Gebiet und dessen unmittelbare Umgebung. Für Reptilien sowie für wenig mobile Arten inklusiv der Pflanzen führen die baubedingten Störungen zwangsläufig zur Tötung.

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie stöempfindliche Vögel und Säuger im Bereich des Plangebiets und dessen näherer Umgebung betroffen. Artenschutzrechtlich relevant sind Störungen, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen streng bzw. europarechtlich geschützter Arten führen. Durch die noch vorhandene gewerbliche Teilnutzung des Areals, die benachbarte Wohnbebauung sowie die unmittelbar südlich angrenzende Bahntrasse unterliegt das Gebiet bereits aktuell starken Vorbelastungen, so dass die baubedingten Störungen, abgesehen vom Tötungsrisiko wenig mobiler Arten, vernachlässigbar sind. Wie bereits ausgeführt, lässt sich das Ausmaß der Schädigung der Fauna wesentlich durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahmen vermindern. Betriebsbedingte Störungen durch die Erweiterung der Wohnbaufläche sind in dem bereits stark frequentierten, aktuell in Teilen noch genutzten Gewerbegebiets, der westlich angrenzenden Landesstraße sowie der südlich gelegenen Bahntrasse vernachlässigbar.

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 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. Das Gebiet verfügt teilweise über eine innere Erschließung, da es im Südwesten bereits mit Wohngebäude bebaut ist. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich mit einer Ergänzung des Bestandsnetzes innerhalb der neuen öffentlichen Erschließung über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadtwerke Mayen und des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung 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 14.400 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, der nordwestlich tangierenden Landesstraße L 82 („Auf der Eich“) und der nordöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde in einer schalltechnischen Immissionsprognose untersucht, welche Geräuscheinflüsse innerhalb des Plangebietsbereiches zu erwarten sind. Die Untersuchung erfolgte entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Zusammenhang mit den Verkehrsgeräuschimmissionen und nach der TA-Lärm für die Gewerbe Geräusche. Die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Park-, Fahr- und Verladeverkehr der angrenzenden Gewerbebetriebe wurden in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) beurteilt.

In der geplanten Wohnbebauung (Bezug Baugrenzen) treten Richt- und Spitzenwertüberschreitungen zur Tageszeit nicht auf. Eine Bewertung zur Nachtzeit ist nicht erforderlich, da die Betriebe zur Nachtzeit (22.00 bis 06:00 Uhr) ruhen.

Die Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietsbereiches durch die angrenzende Landesstraße L 82 im Westen sowie der Bundesbahnstrecke im Süden zeigt, dass zur Tageszeit und zur Nachtzeit Schutzabstände zur Straße und zur Bahnlinie zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich sind.

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

Auswirkungen der Planung

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Brachflächen des Geländes zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischluftbildung, 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. Lediglich von den aufgefüllten Flächen im östlichen Teil des Plangebiets sowie von den angrenzenden Straßen sind Sichtbeziehungen über den Mayener Kessel mit dem Stadtgebiet von Mayen und den teils bewaldeten Randhöhen bzw. Vulkankuppen möglich.

Um die sichtbare Schallschutzwand besser in das Siedlungsgefüge zu integrieren, soll diese beidseitig begrünt werden.

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 lediglich von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts-/Siedlungsbild auszugehen.

Dagegen wird es durch die im Norden des Plangebiets zu errichtende Schallschutzwand zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds kommen. Um dem entgegen zu Wirken soll die Schallschutzwand beidseitig begrünt werden.

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 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich.

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 3: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf							
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirksamkeit Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirksamkeit Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wirksamkeit Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdaug.	Wirksamkeit Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Luftthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirksamkeit Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirksamkeit Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirksamkeit
Wirkung von								
Mensch	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourceträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/ Zerfall von Kulturgütern	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturschicht	Ensemblewirkung	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft		-

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

4.8 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 10. 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 § 13 a 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:

- **Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Mauereidechse und Schlingnatter**
- **Rodung der Gehölze**
- **Ökologische Baubetreuung (ÖBB)**

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 Ortsgemeinde 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