

# Flächennutzungsplan-Änderung „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“



der Stadt Mayen

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen  
Gemarkung: Allenz  
Flur: 4

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Oktober 2020

**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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Allenz</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze	1
1.1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	1
1.1.2 Verfahrensübersicht	2
1.1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	3
1.2 Überörtliche Planungen	4
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	4
1.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.3 Planungs- und Standortalternativen	9
1.4 Fachplanungen	10
1.4.1 Schutzgebiete	10
1.4.2 Straßenplanungen	10
1.4.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	10
1.4.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau	10
1.4.5 Denkmalschutz	11
1.5 vorhandene örtliche Gebietsprägungen	11
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	11
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	11
1.6 Darlegung der Änderungsinhalte	12
1.6.1 Geplante Art der Flächennutzung	12
1.6.2 Geplante Erschließung	12
1.6.3 Flächenbilanz	13
1.6.4 Kostenschätzung	13
<b>2 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
2.1 Einleitung	11
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes	12
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung, Bedarf an Grund und Boden	13
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	14
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung	16
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	16
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen	18
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	19
2.2.2 Schutzgut Boden	26
2.2.3 Schutzgut Wasser	27
2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft	27
2.2.5 Schutzgut Landschaft	28
2.2.6 Schutzgut Mensch	31

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Allenz</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... (Nullvariante) .....	32
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	33
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	33
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	36
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....	36
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange .....	37
2.4.5	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	37
2.4.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	37
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Vermeidungs-, ..... Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	39
2.6	Zusätzliche Angaben .....	39
2.6.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....	39
2.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	39
2.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	40
2.6.4	Referenzliste der Quellen .....	42
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>11</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab 1:30.000) .....	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab. 1:3.000).....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen .....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 6:	Blick auf das Plangebiet .....	11
Abbildung 7:	Gehölzbestand auf der Böschung zur BAB 48 und vorgelagerter Feldweg .....	20
Abbildung 8:	Wald südöstlich des Plangebiets sowie vorgelagerter Strauchmantel .....	20
Abbildung 9:	Schotterfläche mit schütterer Ruderalvegetation .....	21
Abbildung 10:	Ruderalfläche südöstlich des Plangebiets.....	21
Abbildung 11:	Übersichtsplan(ungefähre Lage des Plangebiets rot markiert; ..... Vogelschutzgebiet farbig hinterlegt), unmaßstäblich .....	24
Abbildung 12:	Blick vom nördlichen Randbereich des Plangebiets über den planungsrelevanten ..... Acker; im Bildhintergrund: Industriepark Osteifel mit Hochregallager.....	29
Abbildung 13:	Blick über das Plangebiet von der B 262; im Bildhintergrund: Windpark Polch .....	30

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

<b>Stadt:</b>	<b>Mayen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Allenz</b>	<b>Flur:</b>	<b>4</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	13
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	15
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	16
Tabelle 5: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz .....	25
Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens .....	26
Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers .....	27
Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft .....	28
Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft .....	30
Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	32
Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	38

## Anlagen:

- Landespflegerischer Bestandsplan – Biotoptypen, Nutzungsstrukturen, Stand Oktober 2020
- Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (Vorprüfung insbes. zu Vögeln/Reptilien/Heuschrecken) und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: Oktober 2020

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

**1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung****1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze****1.1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Gehölzbestände, im Süden durch die B 262 und die L 82 und im Westen durch die A 48

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,34 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:30.000)



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



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab: 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus Lanis, Aufnahme: 27.06.2019)

**1.1.2 Verfahrensübersicht**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum*</b>
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	25.06.2020
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	26.06.2020
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	28.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	03.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15.07.2020 bis 29.07.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

**1.1.3 Planerfordernis und Planungsanlass**

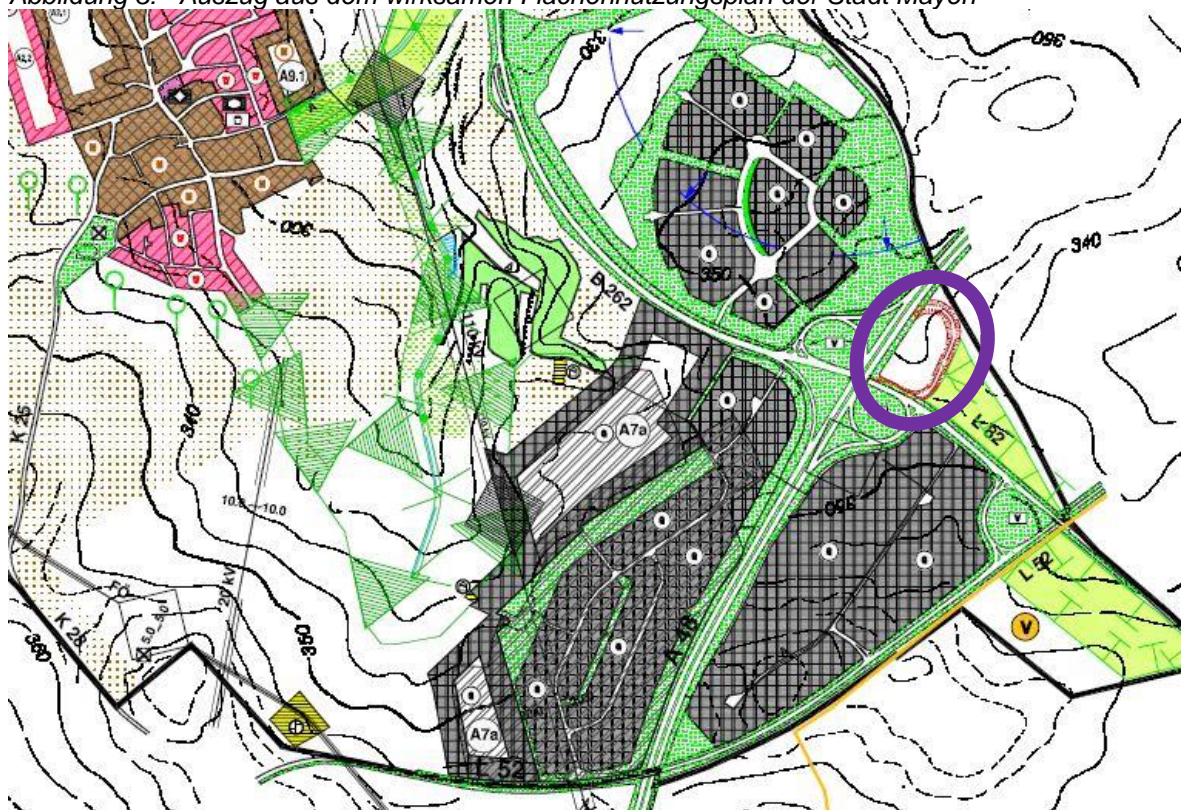
Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse eines bundesweit agierenden Betreibers, auf der in Abbildung 1 und 2 umgrenzten Fläche einen Autohof zu errichten.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereiches als „Straße - Planung“, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und als weiße Fläche (ohne konkretisierte Nutzung) dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen, wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsaufstellung mit dem Namen „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ teilfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

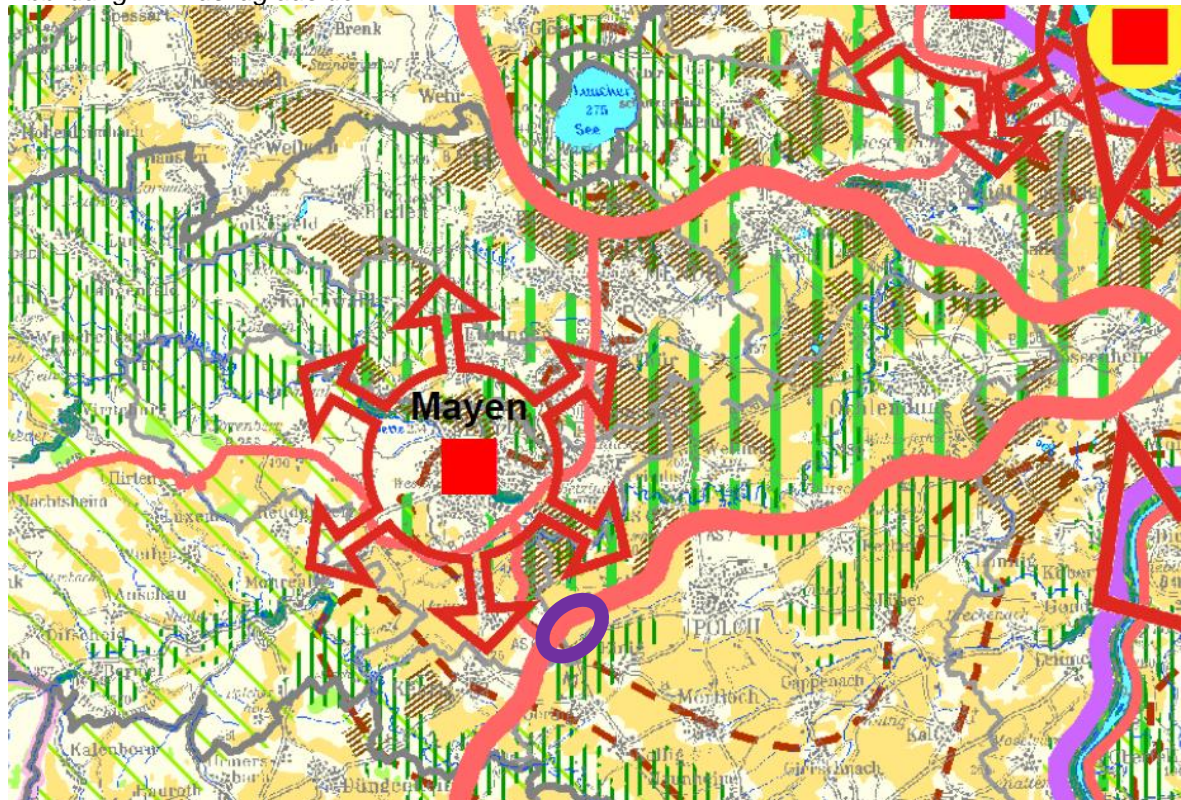
**1.2 Überörtliche Planungen****1.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

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 Fläche befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum sowie innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)



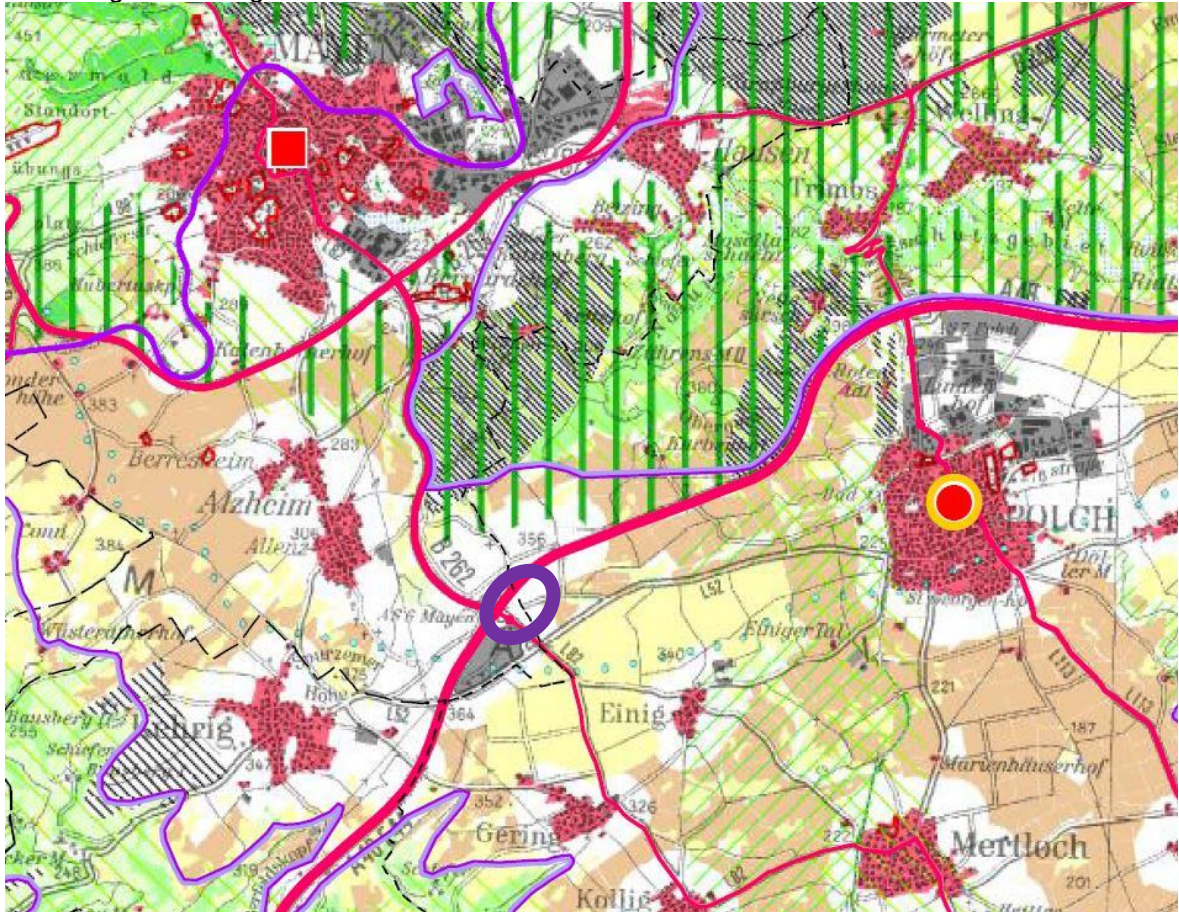
„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen

Oktober 2020

### 1.2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegen für das Plangebiet keine Einträge vor.

Für die Stadt Mayen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur
- 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 ist umgeben von einem regionalen Grünzug
- Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Mayen ist die besondere Funktionen Gewerbe zugewiesen
- Großräumige Straßenverbindung und großräumiges Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen
- Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

**Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP**

Da das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion liegt, sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

**„G 71**

*Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

**Abwägung:**

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

**„G 72**

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

**Begründung/Erläuterung:**

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

**Abwägung:**

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

**„G 73**

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen*

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

*Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

**Abwägung:**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahn verläuft durch das Nettetal und nicht über die Höhe, auf der das Plangebiet liegt. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet. Das Plangebiet liegt auch nicht in einer Tallage, daher bedarf es keiner konkreteren Untersuchung in der Bauleitplanung, inwieweit das Gebiet von besonderer Bedeutung als Luftaustauschbahn ist.

**„G 74**

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

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

**Begründung/Erläuterung:**

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

Abwägung:

Durch die Lage des Plangebietes auf einer Höhe und nicht in Tallage ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig wird bei der Planung der Sonderbaufläche, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht maßgeblich verschlechtert. Dazu sollen im Bbauungsplan folgende Festsetzungen beitragen:

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen,
- das Niederschlagswasser ist vor Ort offen zurückzuhalten und zu versickern, es trägt durch Verdunstung zum klimatologischen Ausgleich bei
- Empfehlung von Dachbegrünung

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

Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

*Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.*

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

Begründung/ Erläuterung:

*Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“*

Abwägung:

Es wird kein Wohngebiet festgesetzt. Der Grundsatz ist nicht von Relevanz.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

**1.3 Planungs- und Standortalternativen**

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Grundsätzlich sind Autohöfe in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen ist jedoch eine Ansiedlung nicht in jedem Gewerbegebiet sinnvoll. Voraussetzung ist die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss. In der unmittelbaren Umgebung des Autobahnanschlusses bei Mayen sind im Flächennutzungsplan drei gewerbliche Bauflächen, aber keine Sonderbaufläche dargestellt. Die Fläche südöstlich der Autobahn ist bereits verbindlich mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ überplant und neben anderen Firmen auch durch das Logistikzentrum einer Kartonfabrik genutzt. Die Flächen nördlich der A 48 und nördlich der B 262 sind mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Auf Lend“ verbindlich überplant und für den Großteil der Flächen westlich der A 48 und südlich der B 262 befindet sich der Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Spurzem“ in Aufstellung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spurzem“ schließen westlich noch weitere geplante gewerbliche Bauflächen an. Die dort im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung im Sinne von Gewerbe des sekundären Sektors vorgehalten werden. Gewerbeflächen sind in der Stadt Mayen sehr rar, so dass diese im Flächennutzungsplan enthaltene und teilweise bereits verbindlich überplanten Flächen nicht für die flächenintensive Nutzung als Autohof herangezogen werden sollen.

Da Autohöfe durch Tankstelle, Gastronomie und insbesondere wegen der Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf haben, ist eine ausreichend große Fläche erforderlich. Hinzu kommt die Notwendigkeit von breiten Zufahrtsstraßen, da vor allem LKWs den Autohof stark frequentieren werden.

Das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs an der Abfahrt der A48 ist daher im Gebiet der Stadt Mayen der ideale Standort. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe und liegt direkt an der A48 sowie der B262. Eine Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist am Kreisverkehr unproblematisch, Ortschaften müssen zudem nicht durchfahren werden.

Alternativ ist daher nur eine Ansiedlung etwas weiter entfernt vom Autobahnanschluss entlang der L 82 oder B 262 denkbar, jedoch würde dies die Fahrtstrecke der Gäste erhöhen und der Autohof würde weiter an bestehende Wohnbebauung heranrücken. Dies soll aus Lärmschutzgründen möglichst vermieden werden. Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass es vorausschauend ist, die Fläche „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ für eine Nutzung als Sonderbaufläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

## **1.4 Fachplanungen**

### **1.4.1 Schutzgebiete**

#### **Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der Umgebung.

#### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 km (FFH-Gebiet „Nettetal“) im Norden und ca. 370 m (Vogelschutzgebiet VSG Maifeld Einig-Naunheim) im Süden.

Das Naturschutzgebiet „Nettetal“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung im Norden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ca. 1,7 km entfernt im Westen. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

### **1.4.2 Straßenplanungen**

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebiets kann über einen Anschluss an den Kreisverkehr erfolgen, der die Abfahrt der A 48 mit der B 262 und der L 82 verbindet.

Der Anschluss muss mit dem Landesbetrieb Mobilität im Laufe des Verfahrens abgestimmt werden.

### **1.4.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Gebiet ist zurzeit nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen der einschlägigen Versorgungsträger angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes müsste über eine Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

### **1.4.4 Geologische Vorbelastungen und Bergbau**

Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Bereich mit lokal hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden. Allerdings befinden sich im weiteren Umfeld mehrere Bereiche mit lokal hohem Radonpotential. Zum Zeitpunkt der Kartenerstellung des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie und Bergbau war das Radonpotential nicht bekannt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Rutschungen sind nicht bekannt. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0.



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Das Gebiet kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung. In der Übersichtskarte zu oberflächenarmen Rohstoffen findet sich keine Darstellung<sup>1</sup>.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor. Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau in der frühzeitigen Beteiligung liegen innerhalb des Plangebietes bereits erloschene Bergwerksfelder. Die Behörde wies darauf hin, dass in der Gemarkung Allenz untertägiger Abbau von Dachschiefer erfolgt ist. Daher sollte für die Objektplanung ein Baugrundgutachten erstellt werden.

### 1.4.5 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nach der Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wegen benachbarter archäologischer Fundstellen um eine Verdachtsfläche. Daher wurde eine Prospektion durchgeführt. Über die geomagnetische Prospektion wurden Anomalien erkannt, die mittels Baggerschürfen näher sondiert werden müssen. Die Klärung erfolgt im weiteren Verfahren, insbesondere für den Bebauungsplan.

## 1.5 vorhandene örtliche Gebietsprägungen

### 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist vor allem von Straßenverkehrslärm betroffen. Es liegt direkt angrenzend an die A 48, die B 262 und die L 82. Hinzu kommen die Emissionen des Industrieparks Osteifel. Es ist allerdings keine schutzbedürftige Nutzung geplant.

### 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist leicht abschüssig nach Süden. Das Gefälle beträgt etwa 4 m auf einer Strecke von ca. 100 m. Das entspricht etwa 4 %. Das Gebiet ist aktuell nicht bebaut. Es wird landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet  
von Süd-Ost nach Nord-West



von Nord-West nach Süd-Ost



<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 13.05.2020

## **1.6 Darlegung der Änderungsinhalte**

### **1.6.1 Geplante Art der Flächennutzung**

Das gesamte Plangebiet soll als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung „Autohof“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Flächennutzung wird über einen aufzustellenden Bebauungsplan vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potentielle Nutzungskonflikte, wie Artenschutz oder Schallschutz detaillierter behandelt.

### **1.6.2 Geplante Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Kreisverkehr im Süden erschlossen. Der Anschluss muss mit dem Landesbetrieb Mobilität im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch abgestimmt werden. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anschlusses wird derzeit geprüft. Hierfür fanden als Grundlage Verkehrszählungen statt.

Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die gesamte Fläche als Autohof betrieben wird und die Fahrgassen und Stellplätze entsprechend der Ingenieurplanung dazu im Bauantragsverfahren festgelegt und nicht öffentlich gewidmet werden.

#### **Leitungsgebundene Erschließung**

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker“. Mit allen Leitungen muss zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes die B 262 gequert werden.

Das Schmutzwasser aus den Gebäuden und das Niederschlagswasser von den flüssigkeitsdichten Fahrbahnen der Tankstelle soll in den Schmutzwasserkanal in der Ludwig-Erhard-Straße eingeleitet werden. Dazu muss ein Pumpwerk mit einer Druckleitung errichtet werden, welches das Abwasser in das gegenübergelegene Gewerbegebiet in den Schmutzwasserkanal in der Ludwig-Erhard-Straße transportiert.

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der Bauverbotszone neben der Autobahn versickert werden. Ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Festlegung der Art der Versickerung wurde erstellt. Für die Bebauungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und den Eigenbetrieben Abwasser der Stadtverwaltung Mayen abgestimmt wird.

Eine Wasserleitung sowie Telekommunikationsleitungen verlaufen ebenfalls in der Ludwig-Erhard-Straße. Das Plangebiet soll an diese Leitungen angeschlossen werden.

Zurzeit wird von einer Löschwasserlieferleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden ausgegangen. Genaue Messungen werden noch vorgenommen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet mit einem Gewerbegebiet vergleichbar. Der Bebauungsplan wird Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche enthalten. Damit können die Parameter des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes so eingehalten werden, dass der Grundschutz voraussichtlich ausreichend ist. Sofern für die Objekte eine höhere Löschwasserlieferleistung erforderlich ist, wird diese von den Eigentümern bzw. den Betreibern/Bauherren im Planvollzug sichergestellt werden müssen. Dies wäre beispielweise mit einem ausreichend dimensionierten Löschwassertank möglich.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

**1.6.3 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	2,34	2,34	0,00
Straße - Planung	0,67	0,67	- 0,67
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,19	0,19	- 0,19
Weißer Fläche	1,47	1,47	- 1,47
Sonstiges Sondergebiet	0	1,19	+ 1,19
Flächen für Ver- und Entsorgung	0	0,35	+ 0,35

**1.6.4 Kostenschätzung**

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden von der Projektentwicklungsgesellschaft übernommen.



## **2 Umweltbericht**

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

### **2.1 Einleitung**

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### **2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### **1. Phase UB:**

- Städtebauliche Planung:  
Die dem Bauleitplan zugrunde liegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:  
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:  
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:  
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.  
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

**2. Phase UB:**

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben:  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung.

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

**2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung, Bedarf an Grund und Boden**

Der Rat der Stadt Mayen hat den Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Autohof gefasst.

Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf einer Fläche nahe der BAB 48 an der Anschlussstelle Mayen einen Autohof zu errichten.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Straße - Planung“, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und als weiße Fläche (ohne konkretisierte Nutzung) dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen,

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit dem Namen „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ teilsfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.

Der Flächenumfang der Änderungsfläche beträgt etwa 2,34 ha.

### **2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Flächennutzungsplan der Stadt Mayen
- Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (Vorprüfung insbes. zu Vögeln/Reptilien/Heuschrecken) und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: Oktober 2020

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung eines faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Bewertung auf Ebene des Bebauungsplans
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprognose auf Ebene des Bebauungsplans
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und eine Autobahn, des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen,</li> <li>• Festlegung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</li> <li>• Erstellung einer artenschutzrechtlichen Bewertung auf Ebene des Bebauungsplans</li> <li>• Erfordernis zur Durchführung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen (Festlegung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung), Verknüpfung mit Ausgleich für Boden-/Wasserpotential möglich</li> </ul>
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind nicht betroffen.</li> </ul>
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> <li>• Hinsichtlich des etwa 370 m entfernten Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung auf Ebene des Bebauungsplans erstellt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>• keine Darstellung in der Zielekarte</li> </ul>	/



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsgerechten Einpassung der Bauflächen sowie zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Schutzguts, Festlegung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</li> <li>• Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans</li> </ul>

### 2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine entsprechende Betrachtung erfolgt im städtebaulichen Teil der Begründung.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Allenz nahe der BAB 48 an der Anschlussstelle Mayen.

Der vorgesehene Geltungsbereich stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Nach Südwesten schließen die Bundesstraße 262 bzw. die Landesstraße 82 an. An diese grenzt nach Süden der `Industriepark Osteifel` an.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die BAB 48, wobei eine gehölzbestandene Dammböschung unmittelbar anschließt.

Nach Nordosten grenzt eine ackerbaulich geprägte Feldflur an, südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Wald.

Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortslage Alzheim beträgt rund 1,3 km.

Das Plangebiet liegt innerhalb der flach gewellten Hochflächenlandschaft des Obermaifelds. Es befindet sich im Bereich der muldenförmig ausgeprägten Ursprungsmulde des Viedelerbachs, welcher etwa 500 m östlich des Plangebiets entspringt und in Richtung Polch verläuft.

Die Höhenlage im Plangebiet beträgt zwischen rund 343 und 347 m über NN. Die Exposition ist Osten, das Gelände ist lediglich schwach geneigt (etwa 4 % Geländeneigung).

Die anschließenden Verkehrsflächen verlaufen in Dammlage, so dass im Übergang zum Plangebiet Böschungen ausgeprägt sind.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Obermaifeld“.

#### Flächengröße

Der Flächenumfang der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt etwa 2,34 Hektar.



## 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Ackerschlag dar.

Nach Südwesten schließt die Bundesstraße 262 an. An diese grenzt nach Süden das Industriegebiet Osteifel an.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die BAB 48, wobei eine gehölzbestandene Dammböschung unmittelbar anschließt.

Nach Nordosten grenzt eine ackerbaulich geprägte Feldflur an, südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Wald.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald in der relativ armen Ausbildung.<sup>2</sup>

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):

- Acker (HA0):

Das Plangebiet ist durch intensiv bewirtschaftetes Ackerland gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebiets liegt ein etwa 2,3 ha großer Ackerschlag. Auch nach Nordosten grenzen Ackerflächen an.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weist das Ackerland eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerunkrautgesellschaften auf.

Verbreitete Vegetationsgesellschaft der ackerbaulich genutzten Böden ist die Fumario-Euphorbion-Gesellschaft. Kennzeichnende Arten sind Sonnwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Gemeiner Erdrauch (*Fumaria officinalis*), Einjähriges Bingelkraut (*Mercurialis annua*), Acker-Täschelkraut (*Thlaspi arvense*).

- Böschungshecke (BD4):

Auf der Böschung zwischen dem Ackerschlag und der Autobahn befindet sich ein streifenartiger Gehölzbestand.

Dieser weitgehend geschlossene Bestand ist aus standorttypischen, vermutlich ehemals angepflanzten Sträuchern und Laubbäumen aufgebaut.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt Stangenholz und geringes Baumholz. Vereinzelt findet sich liegendes schwaches Totholz.

Der autobahnparallele Gehölzstreifen weist nördlich des Plangebiets eine etwa 40 m breite Lücke auf.

Charakteristische Gehölzarten sind Kirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*).

<sup>2</sup> Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

Abbildung 7: Gehölzbestand auf der Böschung zur BAB 48 und vorgelagerter Feldweg



- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG1):  
Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein forstlich angelegter, etwa 2,5 ha umfassender Laubwald. Der Bestand wurde durch Pflanzung angelegt. Bestandsbildende Art ist Eiche, zudem treten Spitzahorn und Esche auf.  
Der Bestand ist altershomogen und weist ein mäßiges Entwicklungsalter auf (Entwicklungsstand: Stangenholz bis geringes Baumholz). Eine Krautschicht ist weitestgehend unterdrückt.  
Im Übergang zu dem planungsrelevanten Acker ist eine Strauchmantelzone mit heimischen Straucharten ausgebildet.  
*Charakteristische Arten:* Quercus, Acer platanoides, Fraxinus excelsior;  
*Waldrandbereich:* Schwarzdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),  
*Hinweis:* Der Bestand befindet sich innerhalb einer Ausgleichsfläche, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ festgelegt wurde.

Abbildung 8: Wald südöstlich des Plangebiets sowie vorgelagerter Strauchmantel



- Ruderaler frischer Saum bzw. linienfante Hochstaudenflur (KB1):  
Südwestlich des planungsrelevanten Ackerschlags haben sich auf den Böschungen im Übergang zur B 262 sowie lückenhaft im Bereich der Schotterflächen (siehe VB5) Ruderalfluren entwickelt. Die Vegetation besteht aus wenigen verbreiteten Arten ruderal geprägt, ausdauernder Gras-/Hochstaudenfluren.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

- **Gewerbe- und Industrieflächen (SC0):**  
An die Bundesstraße 262 grenzt nach Süden der „Industriepark Osteifel“ an. Das Industriegebiet weist einen hohen Anteil an versiegelten bzw. überbauten Flächen auf. Besonders markant ist ein großvolumiges Hochregallager, welches eine Gebäudehöhe von rund 35 m aufweist.  
Gegliedert wird das Gebiet durch zumeist linear ausgeprägte Gehölzpflanzungen.
- **Rad- und Fußweg (VB5)/ Ruderaler frischer Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur (KB1):**  
Im Übergang zur B 262 wurde bereits die Schotter-Tragschicht für einen Rad- und Fußweg (Neubau-Abschnitt) hergestellt. Diese Bereiche weisen eine schütterere Ruderalvegetation auf.

*Abbildung 9: Schotterfläche mit schütterer Ruderalvegetation*



- **Hochstaudenflur, flächenhaft (LB0) (außerhalb):**  
Südöstlich des Plangebiets befindet sich zwischen dem Wäldchen und der Böschung zur B 262 eine Ruderalfläche. Vermutlich handelt es sich um eine ehemalige Wiesenfläche.

*Abbildung 10: Ruderalfläche südöstlich des Plangebiets*



- **Feldweg, unbefestigt (VB2) (außerhalb):**  
Zwischen dem planungsrelevanten Ackerschlag und der Böschung zur BAB 48 verläuft ein grasbewachsener Feldweg.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2): Bundesstraße 262 bzw. Landesstraße 82 in deren Verlängerung
- Autobahn (VA1): Autobahn A 48

**Tierwelt**

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Bewertung auf Ebene des Bebauungsplans wurden im Jahr 2020 zwei Überblickebegehungen des betroffenen Geländes einschließlich einer Habitatstrukturanalyse durch einen Biologen durchgeführt; zudem wurden weitere Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten (Angaben der SGD-Nord, LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz) eingeholt.

**Vogelfauna:**

Aus dem Datenbestand LANIS des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, den Angaben im Gebietssteckbrief zum Vogelschutzgebiet „Maifeld Einig-Naunheim“ sowie der eigenständigen Kartierung 2020 im Plangebiet und nahen Umfeld ließen sich 28 Vogelarten differenzieren. Als Brutvögel in den Gehölzrändern nordwestlich und südöstlich der Ackerfläche waren nur allgemein verbreitete Arten (Amsel, Blaumeise, Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke u. Nachtigall) festzustellen. **Feldlerchen** (Rote Liste „3“) wurden ausschließlich auf dem östlich angrenzenden Nachbaracker und die Goldammer im Gebüsch daneben kartiert. Der beobachtete **Mäusebussard** flog über das Gesamtareal hinweg, ohne erkennbaren Bezug zur Plangebietsfläche. Rund 1 km entfernt wurden in einer östlich gelegenen Ackerfläche **Rebhühner** (Rote Liste „2“) entdeckt. Im Plangebiet selbst gab es aber trotz intensiver Absuche keine Hinweise auf Bodenbrüter zwischen den Getreidehalmen.

Auch zu den anderen differenzierten Arten gibt es keinen konkreten Bezug zur Plangebietsfläche. Sie rekrutieren aus Beobachtungen in den letzten 26 Jahren in einem 2 km-Umkreis oder sind explizite Nachweise ausschließlich in dem 400 – 6.000 m entfernten Vogelschutzgebiet.

**Fledermäuse:**

Im Plangebiet und seinen Randbereichen existieren keine Bäume oder Gebäude mit Quartiereignung für Fledermäuse. Gehölzbestandsränder werden aber gerne von Tieren dieser Säugetiergruppe zur Nahrungssuche und als Landschaftsmarke für ihre Transferflüge zwischen Quartier und Jagdhabitat genutzt, insbesondere von sogenannten „*Gleaner*“-Arten, die dicht entlang der Vegetation fliegen.

Da die unterirdischen Basaltgruben von Mayen und Niedermendig von zahlreichen Fledermäusen vor allem zur Überwinterung angefliegen werden, ist nicht auszuschließen, dass auch das 1,2 km entfernte Plangebiet gelegentlich von Fledermäusen überflogen wird. Durch seine Habitatausstattung (Intensivacker) und die Lage unmittelbar neben einer stark befahrenen Autobahn, ist die Attraktivität für diese Insektenjäger aber mit Sicherheit gering. Am ehesten können dort allgemein verbreitete und häufige Zwergfledermäuse oder gelegentlich auch Breitflügelfledermäuse als Luftjäger in Offenlandhabitaten erwartet werden.

**Reptilien und Amphibien:**

Bei den Begehungen wurde eine juvenile Eidechse beobachtet. Höchstwahrscheinlich handelte es sich dabei um eine Zauneidechse, doch ist dies leider unsicher. Das Tier verschwand sofort im hohen Gras am Rande des Plangebietes und kam auch nach 40 min Wartezeit, trotz

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

günstiger Witterungsverhältnisse nicht wieder zu Gesicht. Dies sowie der Umstand, dass beim Kontrolltermin im Juni 2020 überhaupt keine Eidechsen gesehen wurden, spricht zumindest für eine nur kleine Population. Zahlreiche Mäusegänge am Ackerrand können aber als günstige Versteckplätze für diese Tiere angesehen werden. Aus der LANIS-Datenbank geht allerdings ebenfalls ein Zauneidechsenfund (vor 1994) hervor, also im 4 km<sup>2</sup>-Umkreis zum Plangebiet. Im Bewirtschaftungsplan zum Vogelschutzgebiet wird ansonsten noch die häufige Blindschleiche (*Anguis fragilis*) als vorkommend aufgeführt.

Für Amphibien fehlen im gesamten Plangebiet und dem weiteren Umfeld geeignete Laichgewässer.

Kleinsäuger und Wildkatze:

Die Ackerfläche im Plangebiet bietet Feldmäusen einen auskömmlichen Lebensraum. Seltene oder gesetzlich geschützte Arten sind aber nicht anzunehmen. Feldhamsterbaue waren nirgends in der Ackerfläche festzustellen.

Im Datenbestand im LANIS ist am Rande der Autobahn (A 48) auf Höhe des geteerten Wirtschaftsweges und der Lücke in den Böschungsgehölzen der Fund einer **Wildkatze** (*Felis sylvestris*) vermerkt (OSIRIS-Datenbank: 13.11.2012). Diese Art wird in den Roten Listen aufgeführt und ist nach BNatSchG streng geschützt. Die Wildkatze bewohnt bevorzugt Laub- und Mischwälder mit dichtem Unterholz. Schlafplätze sind häufig in hohlen Baumstämmen, Reishaufen oder anderem Totholz zu finden. Derartige Habitate fehlen im Plangebietsumfeld, aber die dichten Feldgehölze an der Autobahnböschung und südöstlich ans Plangebiet angrenzend sind auch für streunende und revierkontrollierende Tiere hervorragende deckungsbietende Landschaftsstrukturen. Da Wildkatzen bis zu 3.000 ha große Reviere durchstreifen, überqueren die Tiere auch häufig Autobahnen oder Bundesstraßen und fallen dabei bisweilen dem Straßenverkehr zum Opfer.

Heuschrecken und andere Insekten:

Bei den Geländeinspektionen in 2020 wurde die **Blaflügelige Ödlandschrecke** (*Oedipoda caerulescens*) als wertgebende Heuschreckenart (Rote Liste BRD u. RLP: 3 = gefährdet) ausschließlich am Böschungsfuß der B 262 / L 82 auf Höhe des Straßenkreisel festgestellt. Auch in der LANIS-Datenbank wird diese Art in der tangierten TK5-Rasterzelle für das Jahr 1994 aufgeführt. Die Ödlandschrecke ist bundesweit gesetzlich geschützt. Sie ist als „Leitart“ auch für andere xerothermophile Tierarten anzusehen und ist als solche im Planungsprozess zu berücksichtigen. Ihr Erhalt oder die Wiederherstellung ihrer Lebensräume hat bei der Flächenrekultivierung daher Berücksichtigung zu finden.

Wertgebende Tagfalter, Libellen oder Hummeln und (Wild-)Bienen wurden bei den beiden Kartiergängen in 2020 nicht auf der Plangebietsfläche gefunden. Einzig ein **Kleiner Kohlweißling** (*Pieris rapae*) wurde über dem Stoppelfeld des abgeernteten Getreideackers im August beobachtet. Dieser Schmetterling aus der Familie der Weißlinge gehört zu den am häufigsten in Mitteleuropa vorkommenden Tagfaltern.

**Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotop**

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete/-objekte im Sinne des Naturschutzrechts.



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

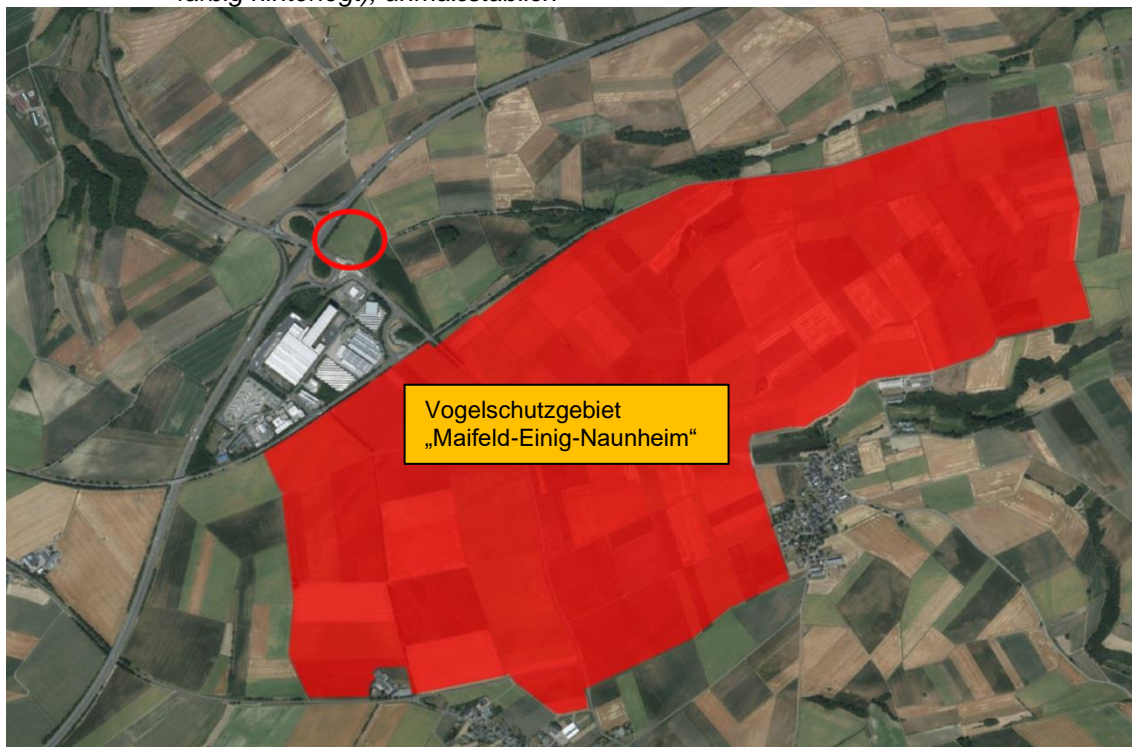
Eine Teilfläche des **Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“** (VSG-5709-401) beginnt etwa 370 m südöstlich des Plangebiets. Zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangelände befinden sich die Landesstraße 52 sowie Acker- und Waldflächen.

Das insgesamt etwa 609 ha umfassende Vogelschutzgebiet ist gekennzeichnet durch ackerbaulich (Getreide, Rüben) genutztes, leicht welliges Offenland in der östlichen Eifel.

Es handelt sich um das zweitbedeutendste Rast- und Nahrungsgebiet für den Mornellregenpfeifer in Rheinland-Pfalz. Zur Zugzeit kommen im Gebiet zudem u.a. Goldregenpfeifer und Kiebitz auf den Ackerflächen vor.

Als Erhaltungsziele<sup>3</sup> wurden festgelegt: *„Erhaltung oder Wiederherstellung des Gebiets als bedeutender Rastplatz vor allem durch Beibehaltung der bestehenden vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung“*.

Abbildung 11: *Übersichtsplan<sup>4</sup> (ungefähre Lage des Plangebiets rot markiert; Vogelschutzgebiet farbig hinterlegt), unmaßstäblich*



Das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Koblenz bis Schweich“ ist etwa 1,7 km vom Plangebiet entfernt.

Schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz befinden sich nicht im Plangebiet.

Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop „Gebüsch östlich Autobahnanschlussstelle Mayen“ (BK-5709-0017-2006) befindet sich rund 550 m östlich des Plangebiets.

<sup>3</sup> s.o.

<sup>4</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))

„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen

Oktober 2020

Tabelle 5: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz

Biotop-/ Nutzungstypen	Typ/ Nr.	Gefährungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungspotential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungsrang	Gesamtbewertung
Acker	HA0	3	2	2	5	3	1-2	6	-	mäßig
Böschungshecke	BD4	6	5	5	6	6	4-5	6-7	-	mittel
Ruderaler frischer Saum bzw. linienfalte Hochstaudenflur	KB1	6	4	5	5	5-6	2-3	6	-	mittel
Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten	AG1	6	4	5	6	5-6	4-5	6-7	-	mittel
Feldweg, unbefestigt (grasbewachsen)	VB2	5	3	3	5	4	2-3	5-6	-	mäßig

**Erläuterungen der Bewertungskriterien:**

- Gefährungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität):

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte), Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.

- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität):  
abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhäufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.  
geringster Wert (0): vegetationslose, teilversiegelte Flächen  
höchster Wert (9): vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- Hemerobie, Maturität (Skala von 1-9):  
Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- Isolation, Vernetzung, Flächengröße (Skala von 1-9):  
räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

- Repräsentanz im Naturraum (Skala von 1-9):  
un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit (Skala von 1-9):  
räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- Entwicklungspotential (Skala von 1-9):  
Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- Schutzkategorien:  
Diese Spalte enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien:  
§ 30/ §15- nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG besonders geschützte Biotop  
BK - Schutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster Rheinland-Pfalz  
FFH - Lage in einem FFH-Gebiet  
VSG - Lage in einem Vogelschutzgebiet  
P.v.B. - nach Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten und zu entwickeln

### 2.2.2 Schutzgut Boden

Nach den digitalen Bodenflächendaten des Landesamts für Geologie und Bergbau<sup>5</sup> führte die Bodenentwicklung zur Bildung von Lockerbraunerde aus bimsasche-, löss- und grusführendem Lehm (Hauptlage mit Lapilli) über Lehmgrus (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon). Dieser Bodentyp ist im Naturraum verbreitet.

Durch die ackerbauliche Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens eingeschränkt.

*Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Seltenheit /Verbreiterung des Bodentyps	regional verbreitet	mittel
• Lebensraumfunktion	mittel	mittel-hoch
• Natürlichkeit des Bodens	eingeschränkt durch ackerbauliche Nutzung	hoch
• Nutzbare Feldkapazität	mittel (90 - 140 mm)	hoch
• Nitratrückhaltevermögen	mittel	hoch
• natürliches Ertragspotential	mittel	mittel
• Archivfunktion (naturnahe und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden)	/	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	sehr gering	mittel
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenbefestigung/-versiegelung	sehr hoch	sehr hoch

<sup>5</sup> Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Der Raum liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft, mit einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 65 mm/a ist die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Die anstehenden Böden weisen keine hydromorphen Merkmale auf.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Viedelerbach (Gewässer III. Ordnung) entspringt etwa 500 m östlich des Plangebiets.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

*Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	gering	mittel
• Grundwasserüberdeckung	mittel	hoch
• Nitratrückhaltevermögen	mittel	hoch
• Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	-
• Oberflächengewässer	-	-

### 2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 im Randbereich eines großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Die Fläche liegt zudem in einem „klimaökologischen Ausgleichsraum“ gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen im Plangebiet und dessen Umfeld können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen.

Sich bildende Kaltluft fließt den topografischen Verhältnissen entsprechend nach Osten in Richtung der etwa 3,5 km entfernten Ortslage Polch ab. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen der Plangebietsfläche und den siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Der Kfz-Verkehr auf den angrenzenden, stark frequentierten Verkehrsanlagen verursacht klimaschädliche Emissionen. Im Übrigen wird hinsichtlich Emissionen/ Immissionen auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• klimatische Ausgleichsfunktion	gering	gering
• Kaltluft-/Frischluftentstehungsgebiet <u>ohne</u> /mit Einfluss auf örtliche Klimaverhältnisse	gering	gering
• Immissionsschutzfunktion, Filterfunktion für Schadstoffe	gering	gering
• Inversionsgefährdung des Siedlungsraumes	gering	gering

### 2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Obermaifeld“, welcher als „Agrarlandschaft“ charakterisiert wird und im „Landschaftsinformationssystem LANIS“ wie folgt erläutert wird:

*Die Hochflächenlandschaft des Obermaifelds leitet von der östlichen Hocheifel zum rund 100 m tiefer liegenden mittelrheinischen Becken über. Mehrere radial zu Nette, Nothbach und Elz entwässernde kleine Bäche in Muldentälern verleihen dem Landschaftsraum ein flachwelliges Relief. Im Nordosten quert die Nette auf kurzer Strecke das Obermaifeld in einem tief eingeschnittenen Talzug.*

Die offene Agrarlandschaft bestimmt traditionell den Landschaftscharakter mit ausgedehnten Ackerflächen auf fruchtbaren Lössböden, die nur vereinzelt von Grünlandresten in Bachursprungsmulden und –niederungen, um Siedlungen und an steilen Rändern von Trockenkuppen (Obergein, Sammetzkopf) unterbrochen sind. Die ehemals ausgedehnten und landschaftsprägenden Streuobstgürtel der Dörfer und Obstreihen an Weg und Straßenrändern sind nur vereinzelt in Restbeständen erhalten.

Der Teillandschaftsraum, in welchem der Autohof errichtet werden soll, weist den Charakter einer Ackerlandschaft mit leicht bewegtem Relief auf, welche nur vereinzelt durch Elemente wie Hecken, Gebüsche und kleine Waldstücke strukturiert ist.

Das Gebiet ist hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung deutlich vorbelastet durch die von der BAB 48 und der B 262/ L 82 hervorgerufenen Lärmeinträge, welche in der gesamten umliegenden Landschaft wahrnehmbar sind, sowie durch die von den Verkehrsstrassen erzeugte Barrierewirkung.

Die Lärmbelastungen durch die Autobahn werden einerseits durch die Begleitpflanzung auf der Böschung etwas gemildert, andererseits wird die visuelle Dominanz der Autobahntrasse wie auch der Bundes-/Landesstraße durch die Dammlage zusätzlich verstärkt.

Weitere visuelle Vorbelastungen ergeben sich v. a. durch das nahe gelegene Industriegebiet „Osteifel“, dabei vor allem durch ein rund 35 m hohes Hochregallager mit großflächigen Fassadenflächen, welches eine starke Fernwirkung erzeugt und eine deutliche Präsenz im Gesamtbild der Landschaft aufweist (siehe Abb. 12).



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Auf Grundlage des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel- Teilgebiet Spurzem“ soll das Industriegebiet zukünftig nach Westen auf Flächen westlich der BAB 481 erweitert werden. Dabei werden Gebäudehöhen von bis zu 16 m zulässig sein.

Zudem bestehen Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen mit Gesamthöhen von rund 145 m, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind.

Positiv auf die örtliche Wahrnehmung wirken sich die Gehölzränder im Übergang zu den angrenzenden Hecken- bzw. Waldbeständen aus.

Aufgrund der Lage zwischen der auf einem gehölzbestandenen Damm verlaufenden BAB 48, dem `Industriepark Osteifel` und einem Waldstück ist das Plangebiet nur bedingt einsehbar.

Sichtbeziehungen bestehen vom Offenland nordöstlich des Plangebiets sowie von der in Dammlage verlaufenden B 262/ L 82.

Von den umliegenden Ortschaften ist das Planungsgebiet nicht einsehbar.

Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet im Randbereich einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“; prägende Merkmale sind Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), Abbau von Lava und Bims sowie zahlreiche Bimskanten als Landschaftsstrukturen.

*Abbildung 12: Blick vom nördlichen Randbereich des Plangebiets über den planungsrelevanten Acker; im Bildhintergrund: Industriepark Osteifel mit Hochregallager (Blickrichtung Norden → Süden)*





**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Abbildung 13: Blick über das Plangebiet von der B 262; im Bildhintergrund: Windpark Polch  
(Blickrichtung: Südwesten → Nordosten)



Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Gebüsche/ Gehölzränder, Wald, Waldränder	im Anschluss an das Plangebiet	mittel	hoch
- markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	Baumreihe aus alten Obstbäumen im Umfeld, jedoch keine Sichtbeziehungen möglich	-	-
- Offenlandflächen, Wiesen/ Weiden, Ackerland	verbreitet (Ackerland)	gering-mittel	mittel
- Wegraine, Säume, Ruderalfluren	entlang von Nutzungsgrenzen/ Wegen	mittel	mittel-hoch
- Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	-	-	-
- kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	-	-	-
- geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen	Verkehrsanlagen in Dammlage	-	-
- Stillgewässer, Weiher, Teiche	-	-	-
- Fließgewässer	-	-	-

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Naturnähe/-ferne	gering-mittel	gering-mittel	mittel
- landschaftskulturelle Eigenart	gering-mittel	gering-mittel	mittel
- Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	-	-	-
- landschaftliche Vielfalt	mittel	mittel	mittel-hoch
- Sichtbeziehungen, Sichtachsen	eingeschränkt	gering-mittel	mittel
- räumlich verbindende Struktur, Gliederungselemente	-	-	-
- Störung durch Geruch	-	-	-
- Störung durch Lärm	hoch	-	-
- Störung durch Zerschneidung	hoch	-	-
- Störung durch Verfremdung (industr./ gewerbl. Großbauwerke, Abbauflächen u.ä.)	durch Hochregallager im benachbarten Industriegebiet	-	-

### 2.2.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Immissionen

Deutliche Lärmeinträge ergeben sich durch Kfz-Verkehr auf der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn 48 sowie auf der südlich angrenzenden Bundesstraße 262. Diese Verkehrsanlagen verursachen zudem Schadstoff-/Feinstaubemissionen.

Zudem gehen Emissionen von dem Industriegebiet `Osteifel` aus.

Schutzwürdige Nutzungen befinden keine im näheren Umfeld des Plangebiets. Die nächstgelegene Wohnbebauung in den Orten Kehrig, Alzheim, Einig und Gering liegt etwa 1,3 km bis 2 km vom Plangebiet entfernt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Eine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung besteht aufgrund der Überprägung des Teillandschaftsraums mit den umgebenden Verkehrstrassen und der damit einhergehenden Verlärmung und Zerschneidung nicht.

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege oder sonstigen Einrichtungen für die Erholungsnutzung. Als nächstgelegener

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Wanderweg verläuft der örtliche Wanderweg „5“ durch das Offenland nördlich der BAB 48 und ist mindestens etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der in Dammlage verlaufenden Autobahn bestehen von diesem Weg aber keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

Land- und Forstwirtschaft

Die Freiflächen im Plangebiet werden derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Das Ertragspotential des anstehenden Bodens wird als mittel eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines „landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft“ gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV).

*Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering	gering
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	-	-
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	gering
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	hoch	hoch

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Gebiets als „weiße Fläche“ (ohne konkretisierte Nutzung) dargestellt.

Die tangierten Ackerflächen werden bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen voraussichtlich weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Diesbezüglich sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

In dem 0,19 ha großen Bereich, in welchem „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind, kann sich bei Umsetzung entsprechender Maßnahme eine Verbesserung des Umweltzustands gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor

Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf einer Fläche nahe der BAB 48 an der Anschlussstelle Mayen einen Autohof zu errichten.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsflächen im Plangebiet beansprucht werden.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird zusätzlich beeinträchtigt.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

#### **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtliche sämtliche Vegetationsflächen innerhalb der zukünftigen Sonderbaufläche beansprucht.

Voraussichtlich sind rund 2,3 ha Ackerland und kleinflächig ruderal, teils schütterer Gras-/Staudenfluren und ein grasbewachsener Feldweg eingriffsrelevant.

Mit der o.a. Beanspruchung von Vegetationsflächen gehen die Habitatfunktionen der beanspruchten Vegetationsstrukturen für die das Gebiet frequentierenden Tierarten verloren, zudem werden zusätzliche Störungen eintreten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der örtlich durchgeführten Erhebungen ist dabei insbesondere Folgendes relevant:

- etwaige Störung brütender Vögel und evtl. von Wildkatzen in randständig stehenden Gehölzbeständen im Zuge von lärmintensiven Bauarbeiten (Bodenabtrag)
- Gefahr der Verletzung, Tötung und Störung von Reptilien (evtl. Zauneidechsen) und Ödlandschrecken beim Abräumen des Oberbodens im Plangelände (vor allem am südlichen Arealrand auf Höhe des Straßenkreisels)
- Verluste an Nahrungshabitaten für allgemein verbreitete Singvogelarten sowie randständig an Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen für Reptilien und eine besonders geschützte Heuschreckenart innerhalb des Bebauungsbereichs
- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden
- Gefahr von Vergrämungseffekten auf Brutvögel und Wildkatzen durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Autohofs

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu rechnen, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als mittel eingestuft.

**Boden**

Autohöfe weisen durch Tankstelle, Gastronomie und Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf und einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Durch die Versiegelung bzw. Überbauung ergibt sich ein Verlust sämtlicher ökologischer Bodenfunktionen.

Der genaue Umfang der Flächen-Neuversiegelung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht genau zu beziffern, beträgt aber voraussichtlich rund 1,6 ha.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als hoch eingestuft.

**Wasser**

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung in der zukünftigen Sonderbaufläche geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Sofern das anfallende unbelastete Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets rückgehalten und versickert wird, kann die örtliche Wasserbilanz weitgehend erhalten bleiben.

Wasserschutzgebiete und/oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ als mittel eingestuft.

**Klima/ Luft**

Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen. Von einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Offenlandflächen und siedlungsklimatischen Verhältnisse ist aber nicht auszugehen.

Durch die voraussichtliche Inanspruchnahme sämtlicher Offenlandflächen im Gebiet werden die kleinklimatischen Gunstwirkungen beansprucht. Im Zusammenhang mit dem hohen Versiegelungsanteil in der zukünftigen Sonderbaufläche kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration.

Diese nachteiligen Auswirkungen werden allerdings nur unmittelbar vor Ort wirksam sein und sich nicht nachteilig auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen werden klimaschädliche Emissionen verursacht. Im Übrigen wird hinsichtlich Emissionen/ Immissionen auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima“ wird als mittel eingestuft.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

**Landschaftsbild**

Durch die baulichen Anlagen und die Veränderungen der Geländegestalt in der zukünftigen Sonderbaufläche wird es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen.

Die zu erwartende Beleuchtung des geplanten Autohofs und von Werbeanlagen in den Nachtstunden wird sich ebenfalls nachteilig auf die landschaftliche Wahrnehmung auswirken.

Ein Teil der Kulturlandschaft wird beansprucht. Die anthropogene Präsenz in dem Teillandschaftsraum verstärkt sich weiter.

Strukturen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild werden nicht beseitigt.

Eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbilds ergibt sich vor allem sowie durch die großvolumigen Gebäude im bestehenden `Industriepark Osteifel`, dabei insbesondere durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, sowie durch die vorhandenen, stark frequentierten Verkehrsanlagen.

Zudem bestehen Sichtbeziehungen zu insgesamt rund 145 m hohen Windenergieanlagen, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind.

Aufgrund der Lage zwischen der auf einem gehölzbestandenen Damm verlaufenden BAB 48, dem `Industriepark Osteifel` und einem Waldstück ist das planungsrelevante Gelände lediglich bedingt einsehbar; Sichtbeziehungen bestehen vom Offenland nordöstlich des geplanten Autohofs sowie von der in Dammlage verlaufenden B 262/ L 82.

Von den umliegenden Ortschaften ist das Planungsgebiet nicht einsehbar.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird insgesamt als mittel bis hoch eingestuft.

**Mensch und Gesundheit****Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung, Spiel und Freizeit**

Durch die unter dem Punkt „Landschaftsbild“ beschriebenen Auswirkungen wird das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt.

Der Teillandschaftsraum, in welchem der Autohof errichtet werden soll, ist allerdings deutlich vorgeprägt und weist derzeit nur eine eingeschränkte Eignung für die Erholungsnutzung auf.

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege oder sonstigen Einrichtungen für die Erholungsnutzung. Als nächstgelegener Wanderweg verläuft der örtliche Wanderweg „5“ durch das Offenland nördlich der BAB 48 und ist mindestens etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der in Dammlage verlaufenden Autobahn bestehen von diesem Weg aber keine unmittelbaren Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion werden insgesamt als mäßig eingestuft.

**Emissionen/ Immissionen**

Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen werden sich Geräuschemissionen ergeben. Auf Ebene des Bebauungsplans soll, vor allem in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung in den Ortschaften Kehrig, Alzheim, Einig und Gering, ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Neben den Schallemissionen werden sich Schadstoffemissionen sowie voraussichtlich Lichtemissionen durch die Beleuchtung des Autohofs und von Werbeanlagen in den Nachtstunden ergeben.

Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden etwa 2,3 ha derzeitig ackerbaulich genutzte Flächen beansprucht.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch die Bauleitplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

Das natürliche Ertragspotential der betroffenen Böden wird im digitalen Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau als mittel eingestuft.

**2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 2,34 ha.

Betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

**2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs. Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 8 km entfernten Mayen-Kürrenberg.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind keine Erdbebenereignisse im Bereich der Stadt Mayen eingetragen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 0.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. von hochwassergefährdeten Gebieten.

Hinsichtlich des Risikos für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle ist die Ansiedlung eines Störfallbetriebs in der Sonderbaufläche nicht geplant.

#### **2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen eines „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung ...“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Beachtung finden.

Diese Maßnahmen müssen in Rahmen des Bebauungsplans festgelegt werden und bei der Ausführung berücksichtigt werden.

#### **2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten**

Eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ (VSG-5709-401) beginnt etwa 370 m südöstlich des Plangebiets.

Vor diesem Hintergrund wurde auf Ebene des Bebauungsplans eine Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dessen Schutzregimen durchgeführt.

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage einer zusammenfassenden Bewertung des Vorhabens keine Erreichung von Schwellen einer erheblichen Beeinträchtigung für das VSG 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“ vorliegt.

Somit wird der geplante Eingriff als unerheblich und vereinbar mit dem dortigen Schutzzweck und mit den dortigen Erhaltungszielen gesehen.

#### **2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

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

„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen

Oktober 2020

Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt							
Wirkung von									
<b>Mensch</b>	Konkurrierende Raumansprüche, 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-/ Erholungs-nutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter		
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Art-erhaltung/Syne rgien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern		
<b>Boden</b>	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklima-bedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion		
<b>Wasser</b>	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		
<b>Klima, Luft</b>	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		
<b>Landschaft</b>	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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

## **2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur möglich verträglichen Einbindung des Autohofs empfiehlt sich die Festlegung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen innerhalb der Sonderbaufläche und ein Gebot zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollte innerhalb einer Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung rückgehalten und versickert werden, so dass die örtliche Wasserbilanz weitgehend erhalten bleibt. Die erforderlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen und die gesamte Fläche ist landschaftsgerecht unter Verwendung standorttypischer Laubgehölze zu begrünen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen weitere Maßnahmen bzw. Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden.

**Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter können voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden, so dass geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche zuzuordnen bzw. umzusetzen sind.**

## **2.6 Zusätzliche Angaben**

### **2.6.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Durchführung faunistischen Erhebungen auf Ebene des Bebauungsplans
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

### **2.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erscheint die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht zielführend, da die Darstellung von

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Bauflächen usw. im nicht rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat. Planbedingte Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplanung zwar vorbereitet, aber erst der aus dem FNP entwickelte Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt.

Auf der Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes werden die umwelt-/eingriffsrelevanten Faktoren rechtsgültig festgelegt und es können die konkret erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich abgeleitet werden.

Insofern sind die entsprechenden Maßnahmen zum Monitoring im Einzelfall auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

### **2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Mayen beschlossen, den Flächennutzungsplan für einen Bereich nahe der BAB 48 an der Anschlussstelle Mayen zu ändern.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als „Straße - Planung“, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und als weiße Fläche (ohne konkretisierte Nutzung) dar.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll dort zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ ausgewiesen werden.

Anlass ist das Interesse einer Tankkette, auf dieser Fläche einen Autohof zu errichten.

Für die Fläche soll auch ein Bebauungsplan mit dem Namen „Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ aufgestellt werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Das etwa 2,34 Hektar große Plangebiet liegt in der Gemarkung Allenz nahe der Autobahn A 48 an der Anschlussstelle Mayen.

Das Gelände stellt sich derzeitig als eine Ackerfläche dar.

Nach Südwesten schließen die Bundesstraße 262 bzw. die Landesstraße 82 an. An diese grenzt nach Süden der `Industriepark Osteifel` an, in welchem sich großem Gebäude wie ein 35 m hohes Hochregallager befinden.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Autobahn 48. Die Dammböschung zur Autobahn ist mit Gehölzen bewachsen.

Nach Nordosten grenzen Ackerflächen an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Wald.

Im Jahr 2020 wurde durch einen Fachmann geprüft, welche relevanten Tierarten im Plangebiet vorkommen könnten.

Für Vögel ist die ackerbaulich genutzte Fläche kaum geeignet. Bruten von Vögeln wurden nicht festgestellt.

Bei den Begehungen wurde eine Eidechse, vermutlich eine Zauneidechse (streng geschützte Art), am südlichen Rand des Plangebiets beobachtet.

Außerdem wurde die gefährdete Heuschreckenart Blauflügelige Ödlandschrecke am Rand des Plangebiets festgestellt.

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

Quartiere für Fledermäuse sind im Gebiet nicht vorhanden.

Im Jahr 2012 wurde am Rande der Autobahn nördlich des Plangebiets ein totes Exemplar einer Wildkatze (streng geschützte Art) gefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das benachbarte Wäldchen zumindest sporadisch Wildkatzen streifen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete. Eine Teilfläche des europäischen Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ beginnt etwa 370 m südöstlich des Plangebiets.

Bei dem von Natur aus anstehenden Boden im Plangebiet handelt es sich um einen Bodentyp, welcher in der Region verbreitet ist.

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet und dessen Umfeld.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in klimatischer Sicht keinen maßgeblichen Einfluss auf Siedlungsbereiche in der Umgebung hat.

Insbesondere durch die angrenzende Autobahn A 48, aber auch durch die Bundesstraße 262 und die Landesstraße 82 sowie durch das nahe gelegene Industriegebiet ist das Plangebiet durch Geräuscheinträge belastet.

Die Landschaft, in welcher sich das Plangebiet befindet, weist den Charakter einer Ackerlandschaft auf, welche nur vereinzelt durch Hecken, Gebüsche und kleine Waldstücke strukturiert ist.

Das Gebiet ist deutlich vorbelastet durch die von der BAB 48 und der B 262/ L 82 hervorgerufenen Lärmeinträge, welche in der gesamten umliegenden Landschaft wahrnehmbar sind. Außerdem ergibt sich durch diese Verkehrsanlagen eine Barrierewirkung.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich durch das nahe gelegene Industriegebiet `Osteifel`, dabei vor allem durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, welches eine starke Fernwirkung hat. Außerdem bestehen Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen, welche nördlich der Autobahn in der Gemarkung Polch installiert sind.

Aufgrund der Lage zwischen der auf einem Damm verlaufenden BAB 48, dem `Industriepark Osteifel` und einem Waldstück ist das Plangebiet nur bedingt einsehbar. Sichtbeziehungen bestehen vom Offenland nordöstlich des Plangebiets sowie von der in Dammlage verlaufenden B 262/ L 82. Von den umliegenden Ortschaften ist das Planungsgebiet nicht einsehbar.

Sollte auf der Fläche ein Autohof gebaut werden, werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im Plangebiet (Betroffen ist Ackerland)
- etwaige Störung brütender Vögel und evtl. von Wildkatzen in umliegenden Gehölzbeständen aufgrund von lärmintensiven Bauarbeiten
- Gefahr der Verletzung, Tötung und Störung von Reptilien (evtl. Zauneidechsen) und Ödlandschrecken beim Abräumen des Oberbodens im Gebiet
- Verluste an Nahrungshabitaten für allgemein verbreitete Singvogelarten sowie randständig an Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen für Reptilien und eine besonders geschützte Heuschreckenart innerhalb des Bebauungsbereichs
- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden



**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

- Gefahr von Strörungseffekten auf Brutvögel und Wildkatzen durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen innerhalb des zukünftigen Autohofs
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Veränderungen der Geländegestalt und die baulichen Anlagen im Autohof.

Da die Landschaft durch die Bebauung in dem bestehenden Industriegebiet, dabei insbesondere durch ein rund 35 m hohes Hochregallager, sowie durch die Autobahn und Windenergieanlagen bereits deutlich vorgeprägt ist, ist aber keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

- zusätzliche Geräuschemissionen durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets „Maifeld Einig-Naunheim“ kann ausgeschlossen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans müssen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Somit müssen auf einer außerhalb liegenden Fläche zusätzlich geeignete Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.

#### **2.6.4 Referenzliste der Quellen**

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

*Allgemeine Literatur:*

- Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 1994

**„Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«,  
Mayen-Alzheim“, Stadt Mayen**

Oktober 2020

*Internet-Datenquellen:*

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

*Sonstiges:*

- Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (Vorprüfung insbes. zu Vögeln/Reptilien/Heuschrecken) und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: Oktober 2020

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

Mayen, den

Oberbürgermeister