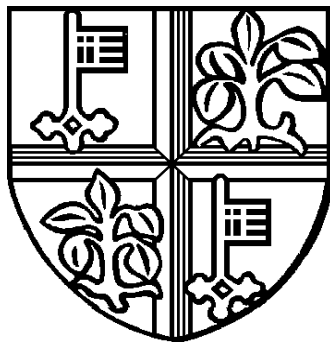


Begründung zum Bebauungsplan »Polcher Straße II«

Mayen



Inhalt

A.	Begründung	3
1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Einfügung in die übergeordnete Planung	4
3	Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption.....	11
4	Planinhalt.....	11
5	Angaben zur Erschließung.....	17
6	Ver- und Entsorgung	17
7	Auswirkungen der Planung.....	17
8	Planverwirklichung	19
B.	Umweltbericht	21
1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	21
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
5	Planungsalternativen.....	36
6	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	36

A. Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

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

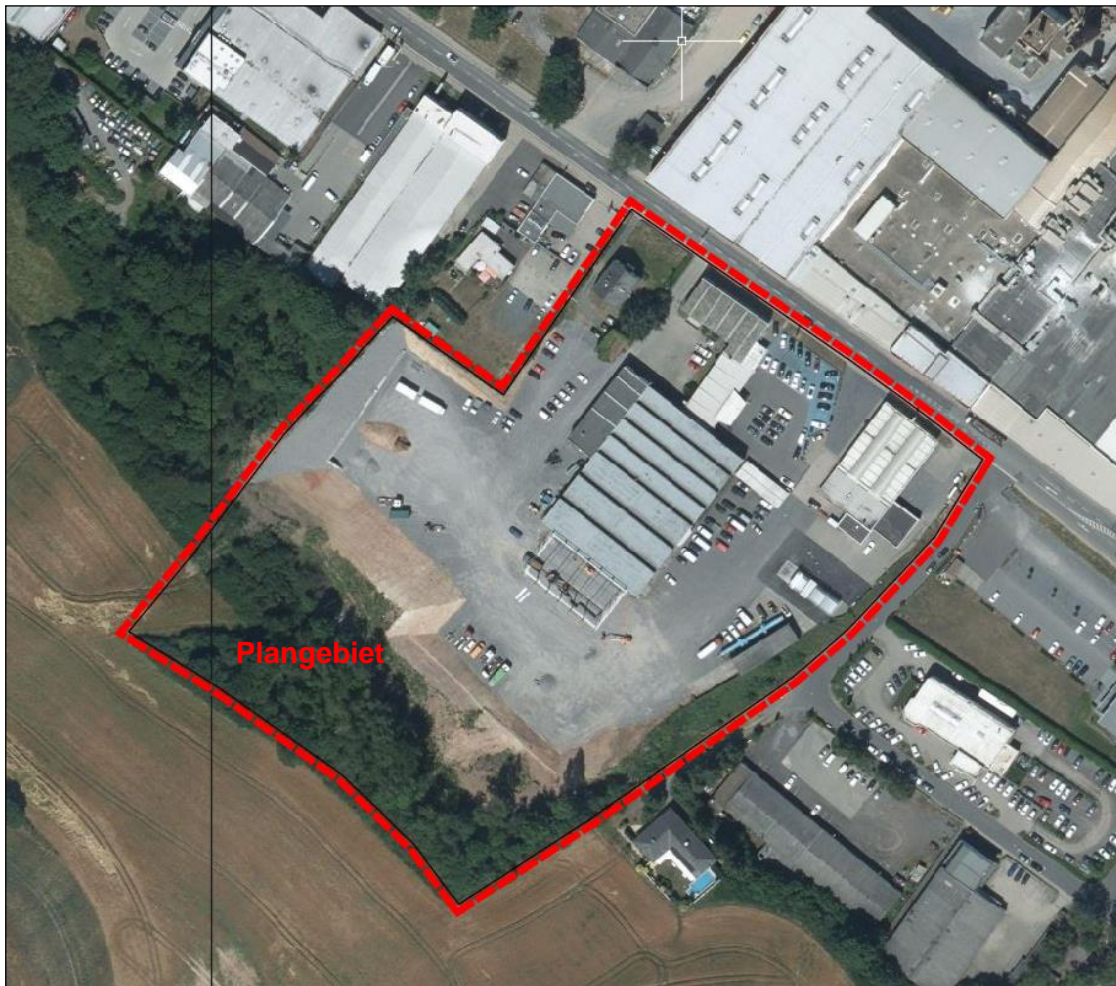


Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Quelle LANIS)

1.2 Begründung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich entspricht dem Betriebsgelände des im Plangebiets ansässigen Unternehmens sowie einem als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestand südwestlich des Betriebsgeländes.

1.3 Planungserfordernis

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

2 Einfügung in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

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

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

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist das Plangebiet größtenteils als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt, der südwestliche Teil des Plangebiets (Flurstück 312/5) besitzt keine Signatur. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zur B262 und B258 und der Lage in einem großflächig als Gewerbegebiet genutzten Bereich (ca. 22 ha zusammenhängende Gewerbeflächen) entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Ziele und Grundsätze des RROP:

1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34

Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

G 35

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

Begründung/Erläuterung zu G 34 und G 35: In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist. Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt. Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbebestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn. In Verbindung mit dem Regionallughafen Siegerland in Nordrhein-Westfalen entsteht ein Entwicklungsschwerpunkt mit dem länderübergreifenden Gewerbegebiet Liebenscheid. Am Nürburgring hat sich ein interkommunales, die Landkreise Ahrweiler, Mayen-Koblenz und Vulkaneifel übergreifendes Gewerbegebiet entwickelt. Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen soll

berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in den hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die Belegungsdichte für das Dienstleistungsgewerbe kann generell deutlich höher angenommen werden als die Belegungsdichte für Industrie und produzierendes Gewerbe.

G 36

Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Begründung/Erläuterung: *In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.*

(...)

4. Besonders planungsbedürftige Räume

4.4 Mayen

G 171

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

Begründung/Erläuterung: *Der Bereich Mayen umfasst die große kreisangehörige Stadt Mayen, die Verbandsgemeinden Maifeld, Vordereifel und Mendig im Landkreis Mayen-Koblenz sowie die Verbandsgemeinde Kaisersesch im Landkreis Cochem-Zell. Er erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 541 km². In ihm leben rd. 86.000 Einwohner. Der Bereich Mayen soll einen Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Region bilden. Durch diese Schwerpunktbildung sollen sich die Standortbedingungen von Betrieben durch Fühlungsvorteile untereinander und durch leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen verbessern. Eine siedlungsstrukturelle bzw. wirtschaftliche Agglomeration begünstigt in Verbindung mit einer attraktiven und leistungsfähigen Verkehrsanbindung die Ansiedlung von neuen Betrieben und damit die nachhaltige Weiterentwicklung dieses Bereiches.*

Durch weitere Bevölkerungszuwanderungen, den Ausbau von öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen, des Einzelhandels und nicht zuletzt des Kultur- und Ausbildungsangebotes werden sich auch für den umgebenden strukturschwachen ländlichen Raum die Lebens- und Arbeitsbedingungen durch verbesserte Erreichbarkeiten bzw. durch eine Verminderung der Pendlerentfernungen zu den Arbeitsplatzstandorten, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen verbessern.

Bebauungsplan »Polcher Straße II« Mayen, Begründung
und Umweltbericht

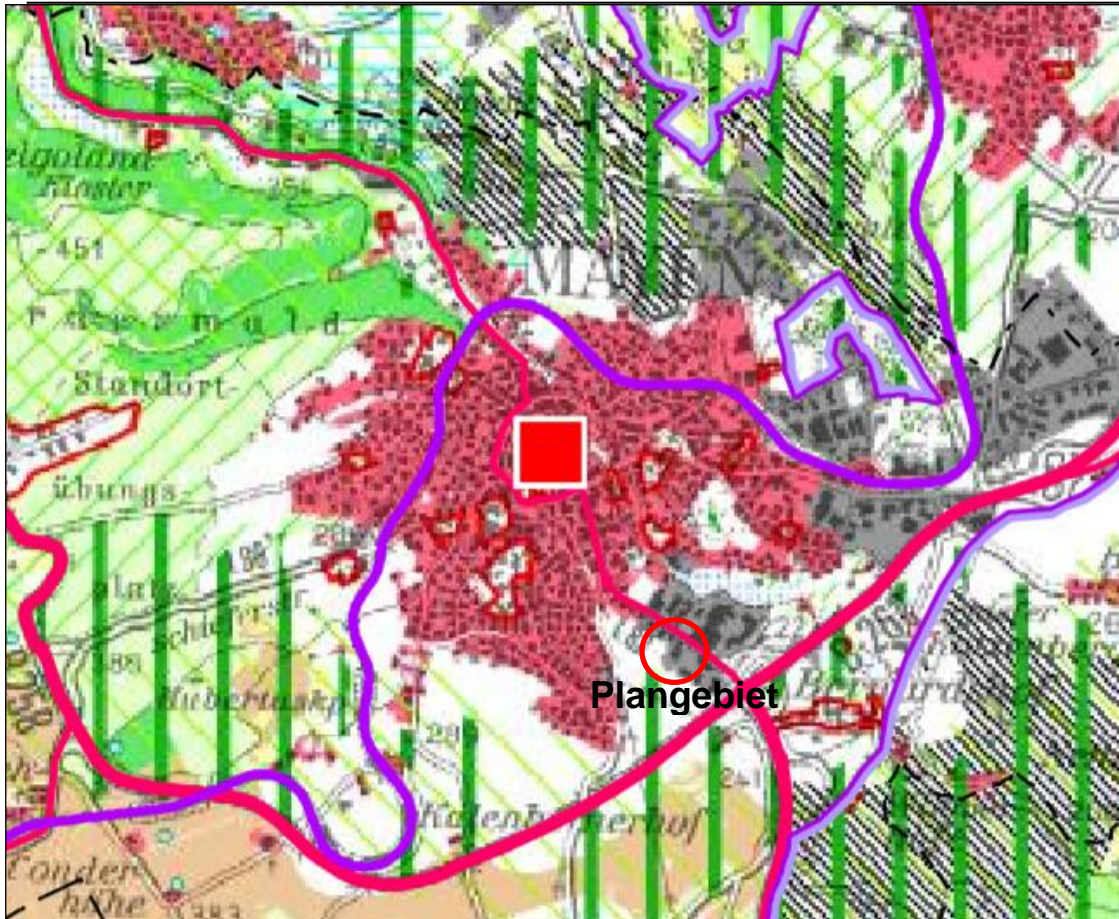


Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

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

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet. Das Entwicklungsgebot ist im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu interpretieren, womit im vorliegenden Fall dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.



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

2.4 Angrenzendes Planrecht

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

2.5 Schutzgebiete

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

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

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

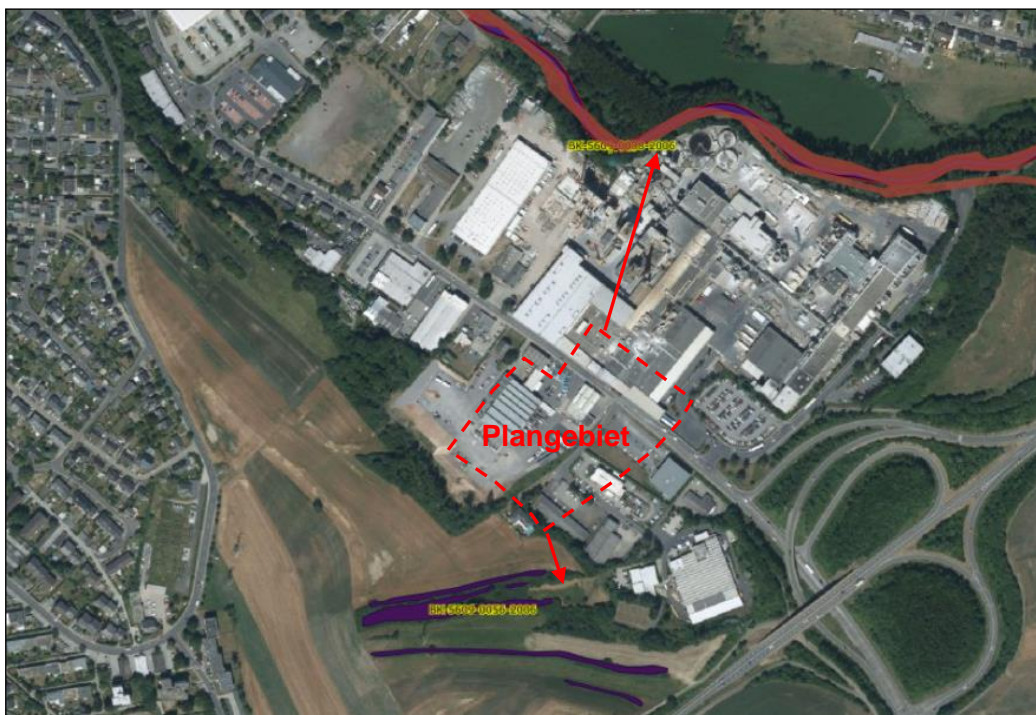


Abbildung 4: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope) (Quelle LANIS RLP)

2.6 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Polcher Straße.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler bekannt (Liste der Kulturdenkmäler in Mayen). Ein Hinweis zum Umgang mit bei Grabungsarbeiten zutage tretenden archäologischen Funden wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Errichtung baulicher Anlagen, für die ein Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von min. 20.000 m² durchzuführen. Teile des Bebauungsplangebiets können als Innenbereichsfläche gewertet werden. Der als Gewerbegebiet festgesetzte, bisher im Außenbereich liegende Teil der GE-Fläche besitzt eine Größe von ca. 8890 m² und beinhaltet zudem nicht bebaubare „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“



Abbildung 5: Ausschnitt Planzeichnung, rot umrandet: ehem. Außenbereichsfläche

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

2.9 Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse/städtebauliche Konzeption

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

Es wird die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung auf ca. 6160 m² bisher als Außenbereich zu wertender Fläche geschaffen. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist durch die nördlich, östlich und südöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung stark vorbelastet, eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Flächen entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4 Planinhalt

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

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution

nachgegangen wird,

- Sexkinos,
- Einzelhandel, dessen Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Alle übrigen in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

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

Für Vergnügungsstätten bestehen beschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet, weshalb diese nicht prinzipiell unzulässig sind, soweit vom Antragssteller im Genehmigungsverfahren dargelegt wird, dass die von ihm beantragte Nutzung keine störende Wirkung auf in der Umgebung bestehende Nutzungen hat oder Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet beeinträchtigt. Zudem ist eine Ausnahmegenehmigung für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nur dann möglich, wenn die Nutzung in Innenräumen ausgeführt wird und durch eine Gebäudehülle eine geeignete Abschirmung gegen vom Gewerbegebiet einwirkende Immissionen sowie durch die Nutzung Innerhalb der Gebäude ausgehende Emissionen gewährleistet ist. Ebenso ist § 15 BauNVO bei der Ausnahmegenehmigung für Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten zu beachten.

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

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

begründeten Verdrängungswettbewerb zu schützen.

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

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

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

- Lagerplätze,
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck dienen,
- Stellplätze.

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

Der als GE II festgesetzte südwestliche Grundstücksbereich lässt lediglich Lagerplätze und Stellplätze zu, um die Platzierung von Baukörpern im hinteren (südwestlichen) Grundstücksbereich zu vermeiden. Dem ortsansässigen Betrieb soll durch die GRZ von 0,65 eine effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht werden, jedoch sollen Gebäude im GE I und innerhalb der Baugrenzen platziert werden um eine nahezu vollständige Bebauung der Gewerbegebietsfläche zu verhindern.

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,5 m beschränkt. Diese maximale Gebäudehöhe

darf auf maximal 15% der Gesamtdachfläche mit technischen Anlagen um 2,0 m überschritten werden.

Der Untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf 228,0 m ü. NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf 240,5 m ü. NHN festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

Stellplätze sind auf der gesamten Gewerbegebietsfläche, ausgenommen der Teilbereiche A bis E (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zulässig. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind Stellplätze unzulässig.

Die Festsetzung, dass Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilflächen A-E) unzulässig sind, dient der Verhinderung der Nutzung von zu begründenden Flächen für Stellplätze, indem z.B. eine

Fläche, welche als Schotterrasen ausgebildet ist, primär der Nutzung als Stellplatz dient, jedoch aufgrund des Bewuchses ebenfalls als begrünte Fläche gezählt wird.

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

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

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

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

Für die Teilflächen D,E,F und H wird die Entwicklung einer artenreichen Grünfläche festgesetzt. Die Hälfte dieser Flächen sind durch eine Mahd im September eines jeweiligen Jahres von Gehölzen freizuhalten. Eine Hälfte der Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Stellplätze sind je 5 Stellplätzen durch einen mittelkronigen Baum (Baum II. Ordnung) zu unterteilen.

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

Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

Die Festsetzung der Bepflanzung und Pflege der Flächen D,E,F und H als artenreiche Grünfläche mit Teilen, welche der Sukzession überlassen werden und Teilen, welche durch eine Mahd/Jahr einer extensiven Pflege unterliegen, dient der Sicherung einer Begrünung der betroffenen Flächen, welche eine gewisse Wertigkeit als Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen besitzt. Ohne eine solche Festsetzung könnten die betroffenen Flächen beispielsweise als Intensivgrünland genutzt werden (regelmäßige Mahd und Düngung), was eine eher geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Eine Mischung aus Sukzessionsfläche (Ziel: Gehölzbestand) und extensiv gepflegtem Grünland bietet Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Tiere und Pflanzen.

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

Die standortnahe Anbringung von Nisthilfen dient dem Ersatz von durch bereits erfolgte Rodungen weggefallene Brutstätten, welche im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz festgelegt wurden.

4.8 Zeichnerische Festsetzungen

Im Südwesten des Plangebiets ist der bestehende Gehölzbestand als „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt um den Erhalt dieser Gehölzhecke zu sichern. Diese Festsetzung verhindert eine weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in Richtung Südwesten.

Im Nordosten des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen entlang der Polcher Straße festgesetzt.

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

5 Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Polcher Straße erschlossen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

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

6.2 Wasserversorgung

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

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

6.3 Abwasserbeseitigung

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

Prinzipiell ist die Entwässerungsplanung Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

7 Auswirkungen der Planung

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

7.1 Verkehr

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

7.2 Ver- und Entsorgung

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

7.3 Lärm

Die Umgebung des Plangebiets entlang der Polcher Straße weist eine hohe Vorbelastung durch Straßen und Gewerbelärm auf. Erhebliche Auswirkungen auf die ca. 275 m (süd)westlich der Planung liegende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Vorhaben liegt ca. 40 m unterhalb der Wohnbebauung und ist in das bestehende Gelände eingegraben, sodass keine freie Schallausbreitung zwischen Plangebiet und Wohnbebauung entlang der Kehringer Straße möglich ist.



Abbildung 6: Böschungen im Südwesten der Gewerbefläche (Dez. 2020)

8 Planverwirklichung

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

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

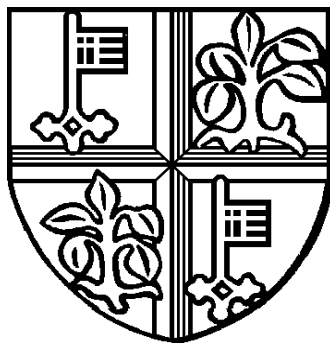
Oberbürgermeister

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

»Polcher Straße II«

Mayen



B. Umweltbericht

1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

Im Plangebiet werden Nutzungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt (siehe. A 4).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Davon werden etwa 5.900 m² als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt. Die Teilbereiche D,E,F und H sind als „Artenreiche Grünfläche mit standortgerechten Gräsern und Kräutern“ zu entwickeln. Eine Hälfte der Fläche ist durch eine Mahd im September eines jeweiligen Jahres von Gehölzen freizuhalten. Eine Hälfte der Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

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

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

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

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

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- Denkmalschutzgesetz

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

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

b) Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturschutz-Gebiete sowie Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

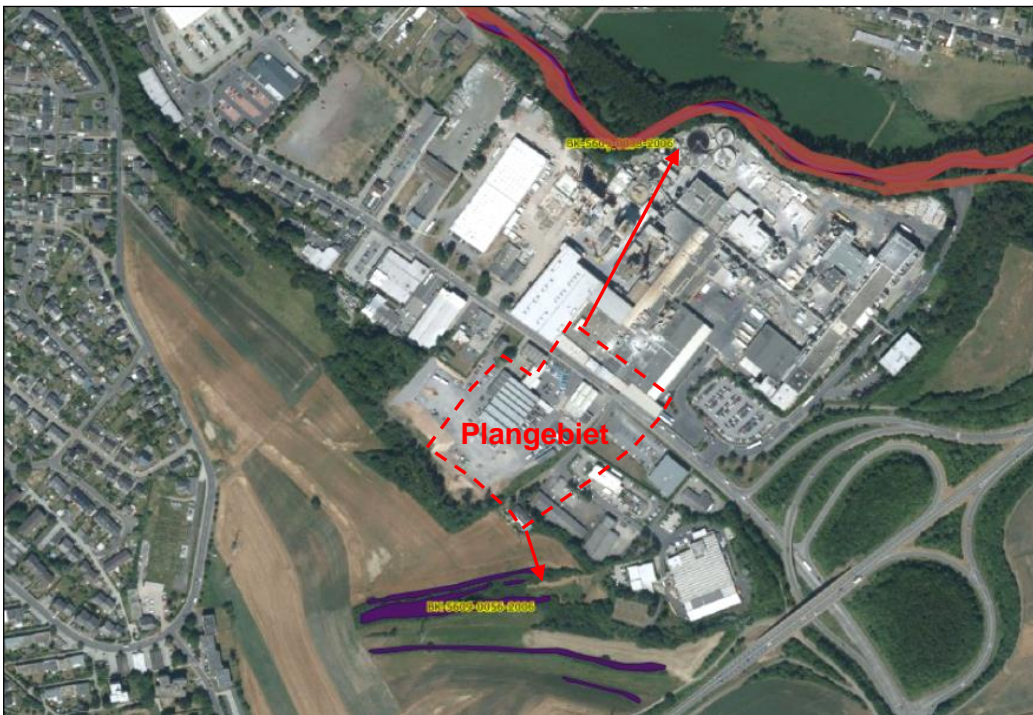


Abbildung 7: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope, Biotopkomplexe)
(Quelle LANIS RLP)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Schutzgut Mensch

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

Die Umgebung des Plangebiets besitzt keine besondere Erholungsfunktion. Zudem geht von der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Polcher Straße II“ in südwestliche Richtung durch die Einsenkung in das Gelände keine Fernwirkung aus (siehe Abbildung 6). Richtung Norden, Osten und Südosten schließen an das Plangebiet weitere Gewerbeflächen an.

Bewertung:

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

Schutzgut Flora und Fauna

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

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

ebenfalls eine geringe Lebensraumfunktion besitzen.

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

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

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



(...)

3.1 Faunistische Kartierungen

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

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

übertragbar)

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

3.1.1 Brutvögel - Heckenbrüter

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

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

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

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

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

3.1.2 Brutvögel - Höhlenbäume

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

3.1.3 Brutvögel - Horstbäume

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

3.1.4 Amphibien

Für Amphibien lassen sich keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren abbilden.

3.1.5 Reptilien

Für Reptilien lassen sich keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren abbilden.

3.1.6 Fledermäuse

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

3.1.7 Tagfalter

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

4. Beschreibung der Wirkfaktoren

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren

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

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

4.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

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

rechnen:

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

4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

5. Analyse der artenschutzrechtlichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten

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

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

6. Maßnahmenkonzept

Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten

der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens können für die im Wirkungsraum potentiell auftretenden besonders und streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Aufgrund der bereits erfolgten Baufeldfreistellung können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht nach gängigen Verfahren formuliert werden, sondern werden (dem worst case Ansatz folgend) nachträglich betrachtet und sind unmittelbar umzusetzen. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass die folgenden allgemeinverbindlichen Vorgaben beachtet wurden:

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

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

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

7. Zusammenfassung

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

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

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

D. Liebert

Die Festsetzung der Pflanzung einer Gehölzhecke zur Kompensation des Verlusts eines Gehölzbestandes erfolgt im weiteren Verfahren.

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

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

Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Bewertung: Die versiegelten Flächen des Plangebiets wirken sich negativ auf das Lokalklima aus. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann als potenzielle Kaltluftproduktionsfläche dienen.

Schutzgut Landschaft



Abbildung 8: Luftbildausschnitt Plangebiet und Umgebung

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

Bewertung:

Das Plangebiet sowie die aktuelle Nutzung sind durch den Gehölzbestand in südwestliche Richtung sowie die Eintiefung des Geländes kaum landschaftlich wirksam. Die Wirkung in Richtung Polcher Straße ist durch die umliegende gewerbliche Bebauung nicht relevant.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Auf den Menschen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen von Bauarbeiten können baubedingte Emissionen (z.B. Lärm und Staub) auftreten, welche jedoch auf die Zeit der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen beschränkt sind. Die Erholungsfunktion des Plangebiets gegenüber seinem aktuellen Zustand wird nicht verändert. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten Emissionskontingente festlegen.

Fläche / Boden

Im Plangebiet wurden bereits Eingriffe in den Boden vorgenommen (Geländemodellierung, Versiegelung). Im Rahmen der Erweiterung der Bebauung im Plangebiet werden potentiell Flächen versiegelt, welche bisher lediglich teilversiegelt waren (Schotter).

Wasser

Das anfallende Niederschlagwasser im Plangebiet versickert teilweise auf teilversiegelten

Flächen, das restliche Niederschlagswasser wird gesammelt und z.B. zur Bewässerung verwendet oder in die Kanalisation eingeleitet.

Pflanzen und Tiere

Die zur Gebietserweiterung erforderliche Entfernung von Gehölzen hat bereits stattgefunden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bereits versiegelt oder teilversiegelt, womit keine weiteren erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Biologische Vielfalt

Die Minderung der biologischen Vielfalt hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Geländeangleichung und Baufeldfreimachung stattgefunden. Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt im Plangebiet zu erwarten. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz sind zu beachten.

Art und Menge an Emissionen

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

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

Erhebliche betriebsbedingte Emissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten und voraussichtlich vergleichbar mit Emissionen, wie Sie durch die umliegende gewerbliche Nutzung entstehen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

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

Risiken

für die menschliche Gesundheit

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

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

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

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

Ressourcen

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

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

Durch die Nutzungsbeschränkung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind keine besonderen Auswirkungen auf den Klimawandel zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Wichtigste Maßnahmen für den Menschen ist die Nutzungsbeschränkung auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit entsprechend geringem Störpotenzial.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im weiteren Verfahren werden weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz werden beachtet.

Festsetzungen:

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

-Für die Teilbereiche D,E,F und H wird die Entwicklung einer artenreichen Grünfläche mit standortgerechten Gräsern und Kräutern festgesetzt. Die Hälfte dieser Flächen ist durch eine Mahd im September eines jeweiligen Jahres von Gehölzen freizuhalten. Eine Hälfte der Fläche

ist der Sukzession zu überlassen.

- Je fünf Stellplätzen für Mitarbeiter ist entlang der nördlichen, nordwestlichen oder südlichen Grenze des GE II ein mittelkroniger Laubbaum (Baum II. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten.

-Es sind:

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

- 1 Kunsthorst (Produkt z.B. Fa. Schwegler)

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

möglichst Standortnah zu errichten und dauerhaft zu erhalten.“

Hinweis:

Rodungszeitenbeschränkung und Quartierkontrolle:

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

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

Auch im Winterhalbjahr (Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) muss im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Baumbestandes mit Winterquartierpoten- zial erfolgen (dies betrifft Bäume mit einem Brusthöhen-Stammdurchmesser von

> 40 cm), um Winterquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Sollten im Zuge der Quartierkontrolle besetzte Quartiere oder Bruten nachgewiesen wer- den, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde über die weiteren Schritte und Maßnahmen zu halten sowie die Entfernung der Gehölze zu unterbrechen bzw. zu verschieben.“

Schutzgüter Boden, Wasser

Hinweis:

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

Schutzgüter Klima/Luft

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden relevante Luftverschmutzungen ausgeschlossen, die bei nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigenden Anlagen entstehen könnten. Solche Anlagen sind in einem Gewerbegebiet

nicht zulässig.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird der Gehölzbereich im Südwesten des Plangebiets als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Überwachungsmaßnahmen

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

5 Planungsalternativen

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

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

6 Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

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

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

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister