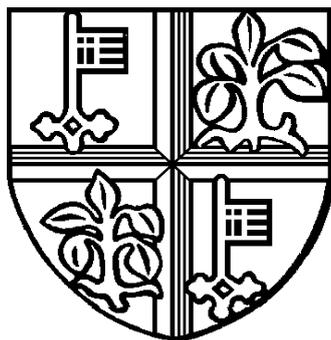


**Begründung**  
**zur 10. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**»Polcher Straße II«**

**Mayen**



April 2022

## Inhalt

A	Begründung .....	4
1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
2	Übersicht .....	5
3	Verfahren .....	6
4	Darlegung der Abwägungsergebnisse (§ 1 Abs. 7 BauGB) .....	6
5	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Mayen und umliegendes Planungsrecht ...	6
6	Vorgaben übergeordneter Planungsebenen .....	9
7	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
8	Auswirkungen der Planung .....	11
9	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	11
10	Inhalte der Änderung des FNP .....	12
11	Flächenbilanz .....	12
12	Anerkennung .....	12
B	Umweltbericht .....	14
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....</b>	<b>37</b>

## A Begründung

### 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in einem Teilbereich entlang der Polcher Straße in westliche und südwestliche Richtung.

Im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan »Polcher Straße II«, Mayen aufgestellt, der für die erweiterten Flächen verbindliches Baurecht schaffen soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, da der Bebauungsplan nicht hinreichend aus der gegenwärtigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung (rot: im Bebauungsplan »Polcher Straße II« als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche, schwarz gestrichelt: Änderungsbereich Flächennutzungsplan Stadt Mayen)

## 2 Übersicht

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 teilweise kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, womit die Änderung des Flächennutzungsplanes die rechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung sowie eine Erweiterung des ansässigen Betriebes bilden wird.

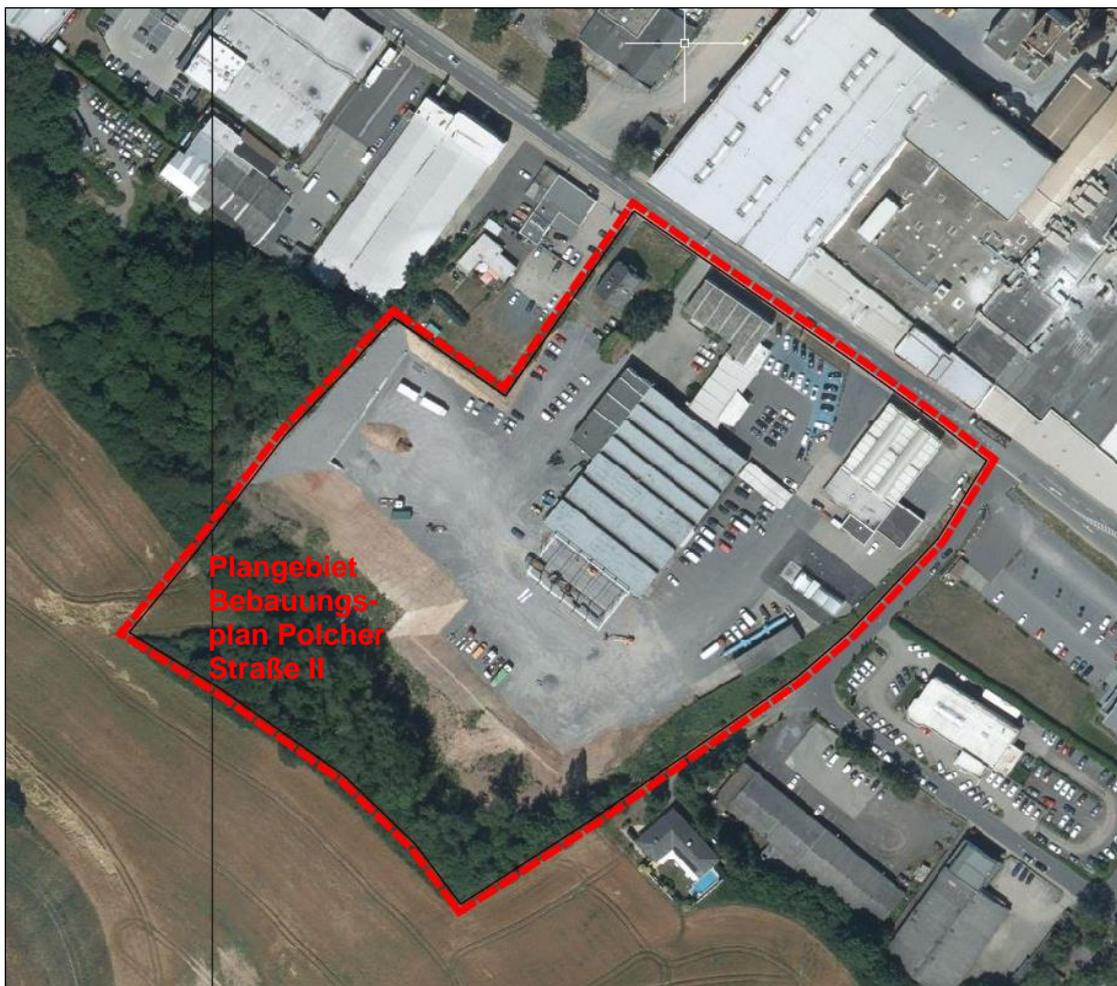


Abbildung 2: Luftbildausschnitt (Quelle LANIS)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets »Polcher Straße II«, Mayen entspricht dem Betriebsgelände des im Plangebiets ansässigen Unternehmens, einem als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestand südwestlich des Betriebsgeländes sowie einer ca. 600 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Gehölzbestandes.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die im Bebauungsplan über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche, was einer ca. 17 m x 165 m großen Fläche entspricht.

### 3 Verfahren

(...Ergänzung im weiteren Verfahren)

### 4 Darlegung der Abwägungsergebnisse (§ 1 Abs. 7 BauGB)

(...Ergänzung im weiteren Verfahren)

### 5 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Mayen und umliegendes Planungsrecht

#### 5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Polcher Straße II“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mayen von 2006 als gewerbliche Baufläche und der südwestliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche (weiß) dargestellt. Der Bebauungsplan kann dementsprechend nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



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

## **5.2 Angrenzendes Planrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »Polcher Straße II«, Mayen liegt im derzeit unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Südwesten des Plangebiets im Außenbereich (§ 35 BauGB). Etwa sechzig Meter nordwestlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Polcher Straße I«, Mayen, welcher ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt.

## **5.3 Einfügung in angrenzende Planungen / Schutzgebiete / Rechtsverordnungen**

Der aufzustellende Bebauungsplan »Polcher Straße II«, Mayen setzt ein Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie private Grünflächen fest.

Es wird die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung auf ca. 4.366 m<sup>2</sup> bisher als Außenbereich zu wertender Fläche geschaffen. Zudem werden ca. 2.334 m<sup>2</sup> der Außenbereichsflächen als Gewerbegebiet „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Das Plangebiet ist durch die nördlich, östlich und südöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung vorbelastet, eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Flächen entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **5.4 Schutzgebiete**

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

Etwa 230 m nördlich des Plangebiets ist 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.

Etwa 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.

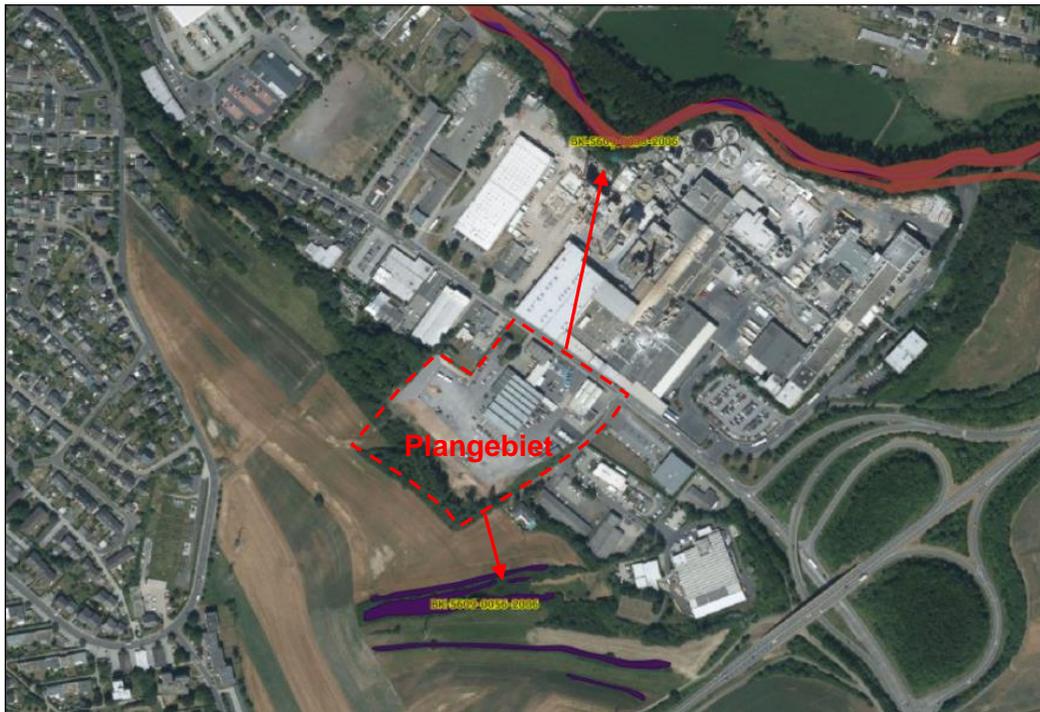


Abbildung 4: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope) (Quelle LANIS RLP)

## 5.5 Verkehrliche Erschließung und Straßenplanung

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

## 5.6 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. Südöstlich des Plangebiets wird im Bebauungsplan eine archäologische Verdachtsfläche nachrichtlich dargestellt.

## 5.7 Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

## **6 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen**

### **6.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV**

Das Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 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 Zentren-Erreichbarkeit beschrieben.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben hier keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

### **6.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Maßstab 1:75.000) ist das Plangebiet größtenteils als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie als Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion dargestellt.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zu den Bundesstraßen B 262 und B 258 und der Lage in einem großflächig als Gewerbegebiet genutzten Bereich (rund 22 Hektar zusammenhängende Gewerbeflächen) entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP Mittelrhein-Westerwald, Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, (11.12.2017), siehe 1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung, S.20 f.; 2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft, S. 41 f.; 4.4 Besonders planungsbedürftige Räume – Mayen, S. 84 ff.)

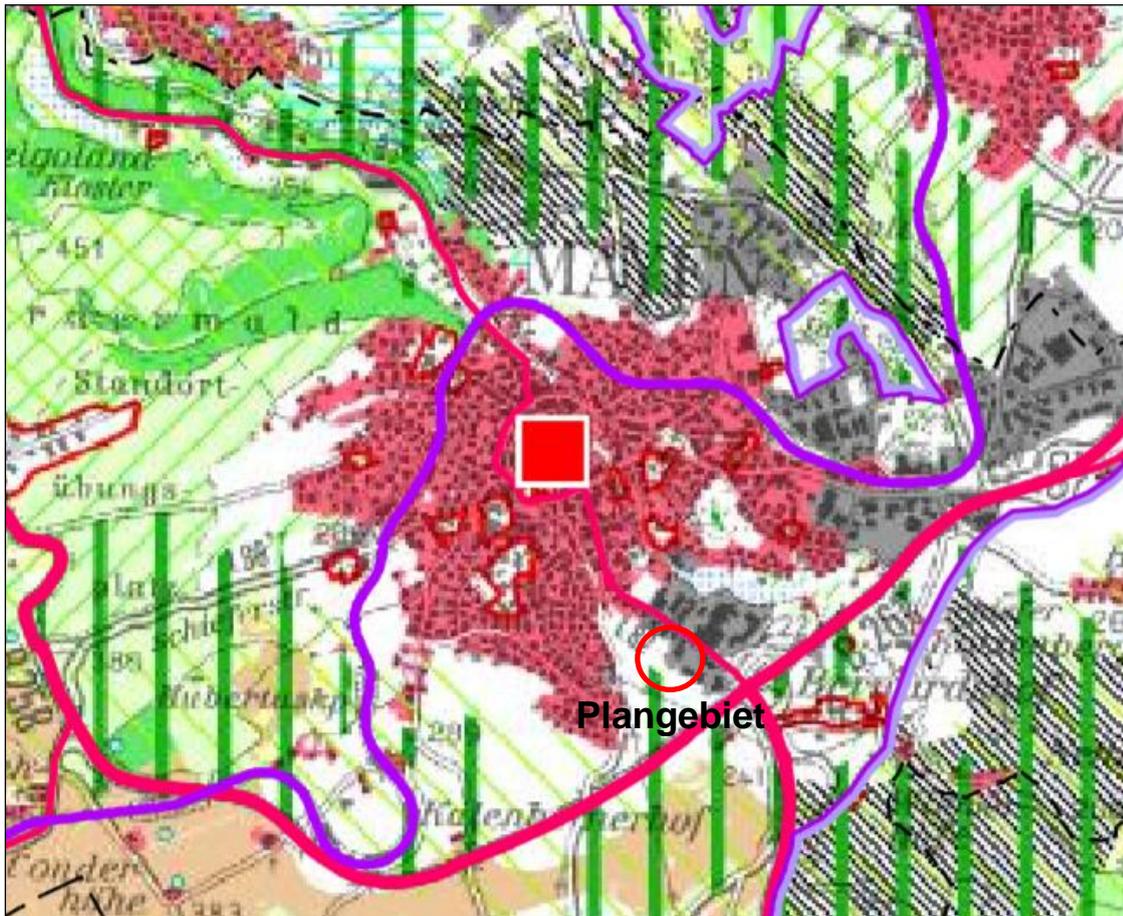


Abbildung 5: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

### 6.3 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. Die Landesplanerische Stellungnahme wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung durch die Verwaltung eingeholt.

## 7 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 m<sup>2</sup> 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. 6.700 m<sup>2</sup> und beinhaltet zudem nicht bebaubare „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“



Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung, lila umrandet: ehem. Außenbereichsfläche

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

## 8 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden bei Einhaltung der Vorgaben, insbesondere des Fachbeitrags Artenschutz (*Stand 24. Februar 2021, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung 52477 Alsdorf*), keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Umwelt oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

## 9 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 9.1 Lage im Raum und Nutzung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt am südwestlichen Rand eines großflächigen Gewerbegebiets (ca. 22 ha). Die im Plangebiet vorliegenden und geplanten Nutzungen sind Gewerbeflächen als Lagerplatz sowie nicht überbaubare, zu begrünende Böschungsflächen.

## 9.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes erfolgt über die bestehende Zufahrt des Betriebsgeländes zur Polcher Straße. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch den Anschluss an bestehende Leitungen auf dem Betriebsgelände oder im Bereich der Polcher Straße. Die Entwässerung des Plangebiets ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

## 10 Inhalte der Änderung des FNP

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellt „gewerbliche Bauflächen“ (bisher: landwirtschaftliche Nutzung) dar. Im Bebauungsplan »Polcher Straße II«, Mayen werden im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit den zulässigen Nutzungen als Lager- und Stellplätze sowie nicht überbaubare Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage einer Vogelschutzhecke festgesetzt.

## 11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Flächennutzungsplan Stand 2006 - landwirtschaftliche Fläche	ca. 2.805 m <sup>2</sup>
10. Änderung Flächennutzungsplanänderung Polcher Straße II - gewerbliche Baufläche	ca. 2.805 m <sup>2</sup>

## 12 Anerkennung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den .. . . . . . . . . . .

Dirk Meid  
Oberbürgermeister

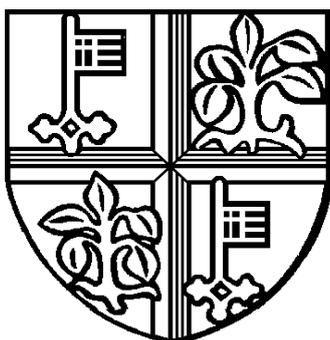
# **Umweltbericht**

## **zur 10. Änderung des**

### **Flächennutzungsplanes**

#### **»Polcher Straße II«**

# **Mayen**



April 2022

## 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**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt südwestlich der Polcher Straße (Hausnr. 130-166) gewerbliche Bauflächen mit einer Tiefe von ca. 120 - 165 m dar. Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Polcher Straße II“, welcher auf den Flurstücken 304/20, 304/32, 304/35, 327/1 und 312/5 (tw.) ein Gewerbegebiet festsetzt, dessen Fläche am südwestlichen Rand der Gewerbegebietsfläche die Darstellung des Flächennutzungsplanes um ca. 17 m überschreitet.

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Davon werden etwa 5.877m<sup>2</sup> als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt. Die Teilbereiche C,D,E und F sind als „Vogelschutzhecke“ zu entwickeln. Die Fläche H ist ebenfalls als Gehölzbestand zu entwickeln. Eine Hälfte der Fläche ist als Vogelschutzhecke anzulegen, eine Hälfte ist der Sukzession zu überlassen. Alternativ kann die gesamte Fläche H der Sukzession überlassen werden.

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.

Zusätzlich zu den Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet in Mayen sind in \_\_\_ auf den Flurstücken \_\_\_ \_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_ als Vogelschutzhecke zu entwickeln.

Die Anlage einer Vogelschutzhecke dienen sowohl dem artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch dem Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung.

## **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.

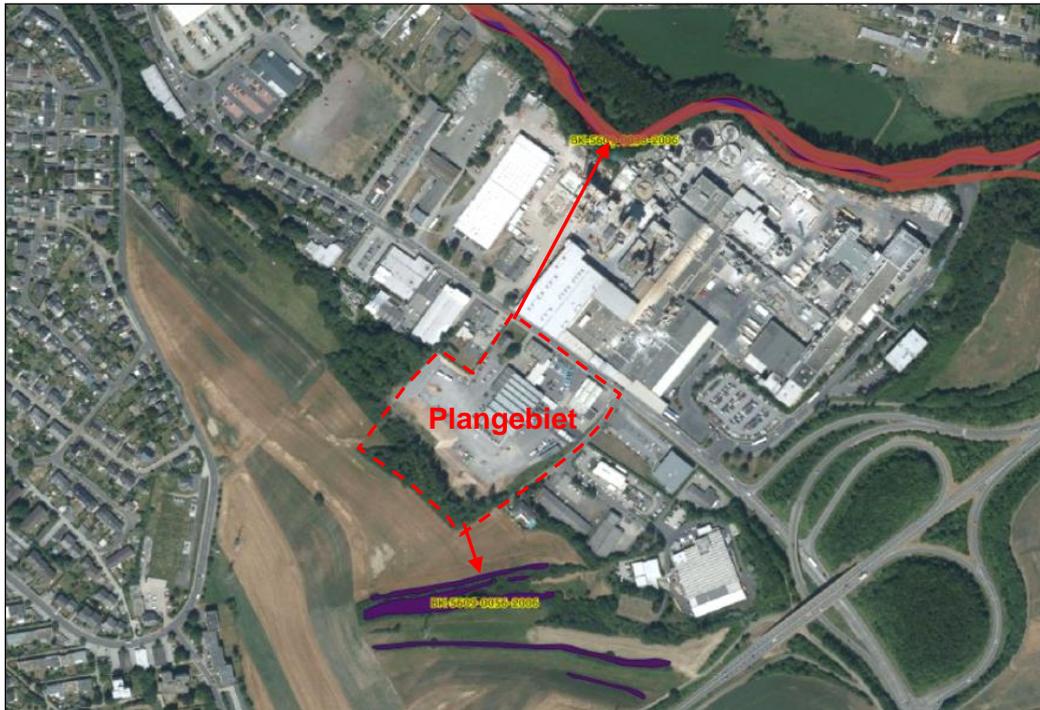


Abbildung 7: Schutzgebiete (rot-braun: FFH-Gebiete, lila: kartierte Biotope, biotopkomplexe) (Quelle LANIS RLP)

### (c) Landschaftsplan, Planung vernetzter Biotopsysteme

Landschaftsplan der Stadt Mayen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestand den Biotoptyp „Feldgehölz“ dar. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt im Änderungsbereich den Erhalt von „Flächen mit hohem Gehölzanteil“ dar.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt im Westen und Südwesten des Bebauungsplangebiets ca. 9100 m<sup>2</sup> Strauchbestände dar, wovon ca. 7.350 m<sup>2</sup> zum Erhalt oder zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzt werden.

## 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.

---

**Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet „Polcher Straße II“, worin die Bewertung der Fläche der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mayen inbegriffen ist.**

### **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 Bebauungsplangebiets 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) zum Bebauungsplanverfahren vom 28. August 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 Osten (...)*

### *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. November 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 Vogelnährgehölze 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 auf den Teilflächen C,D,E und F des Bebauungsplangebiets sowie \_\_\_\_.

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 Wasserspeichervermögen 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 Quartät), 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.

Die Thermische Situation wird im Umweltatlas des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität als heiß beschrieben. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,01 - 9,5 °C und der Jahresniederschlag bei 500-700 l/m<sup>2</sup>. Großräumig wirksame Luftaustauschbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In Mayen ist die Hauptwindrichtung Westen, womit aus westlicher Richtung Luft von Siedlungs- und Freiflächen im Süden von Mayen über das Plangebiet und weitere Gewerbeflächen in Richtung Nette und B262 weitergeleitet werden. Eine besondere klimatische Funktion kommt dem Plangebiet dabei nicht zu.

Bewertung: Die versiegelten Flächen des Plangebiets wirken sich negativ auf das Lokalklima/Mikroklima aus. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann als potenzielle Kaltluftproduktionsfläche dienen. Das Plangebiet liegt in einem thermisch vorbelasteten Gebiet (Verdichtungsraum Mayen).

### **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. Das Plangebiet hat in Richtung Polcher Straße durch die umliegend vorhandene gewerbliche Bebauung keine relevante Wertigkeit für das Landschaftsbild.



### **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.

Um schädlichen Auswirkungen durch Lärmemissionen vorzubeugen, legt das schalltechnische Prognosegutachten im Plangebiet eine Emissionskontingentierung fest.

Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polche Straße II“, Mayen, Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022):

---

### **1. Situation und Aufgabenstellung**

*In Mayen wird derzeit an der in Anlage 1 dargestellten Position südwestlich der Polcher Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes "Polcher Straße II" geplant.*

*Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Gewerbegebietsflächen (GE I – GE II) ausgewiesen werden. Zur Vermeidung von zukünftigen schalltechnischen Konflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund schallemittierender Betriebe im Plangebiet zu untersuchen und anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten.*

*Das hierzu geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Durch die Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK in dB(A)/m<sup>2</sup> Fläche im Bebauungsplan umgesetzt.*

*Ziel ist hierbei zu gewährleisten, dass bei Belegung aller Flächen innerhalb des Gewerbegebietes durch die Summe im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen und der damit verbundenen Geräuschemissionen in der Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll auf den unterschiedlichen Nutzungszonen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt werden.*

*Hierzu wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 als Vorgabe für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt. Darüber hinaus sind die einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die öffentlichen Straßen ermittelt worden.*

*(...)*

#### **5.4 Ergebnisse der Kontingentierung**

*Die Ergebnisse der Kontingentierung dokumentieren die Charakteristik eines Gewerbegebietes für die Fläche GE1 und eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Fläche GE2. Hierzu sei auch auf die DIN 18005 hingewiesen, diese nennt für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung Anhaltswerte von  $L_{WA}' = 60$  dB(A) je m<sup>2</sup>.*

*Eine explizite Berücksichtigung abschirmender Maßnahmen kann im Rahmen der Kontingentierung aufgrund der o. g. Berechnungsverfahren nicht erfolgen. Hier wird ausschließlich anhand des Abstandes die zulässige Emission bestimmt. Aktive Schallschutzmaßnahmen können im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren in Ansatz gebracht werden, um die Einhaltung der Anforderungen aus dem Bebauungsplan zu dokumentieren.*

*In Anlage 2 (Tag) und Anlage 3 (Nacht) sind die farbigen Schallausbreitungsmodelle der Geräuschkontingentierung ohne Zusatzkontingente dokumentiert. Die unter Berücksichtigung der Emissionskontingente inklusive Zusatzkontingente ermittelten Beurteilungspegel an den Immissionspunkten IP1 – IP5 können folgender Tabelle sowie den Anlagen 4 ff entnommen werden.*

Immissionspunkt	Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
IP1	53,7	38,7
IP2	42,3	27,3
IP3	43,2	28,2
IP4	59,0	44,0
IP5	49,1	34,1

Bei dem bislang auf den Flächen vorhandenen Betrieb handelt es sich um einen Kfz-Händler, welcher auf den Außenflächen im Wesentlichen Fahrzeugverkehr verursacht.

Auf der Erweiterungsfläche (im Wesentlichen GE II) sollen zukünftig Fahrzeuge abgestellt werden, bis diese innerhalb der Hallen zum weiteren Verkauf aufbereitet werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Topographie sowie der zu erwartenden Betriebsrandbedingungen ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb unter Berücksichtigung der durchgeführten Geräuschkontingentierung die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einhält und auch die Erweiterung des Betriebes im Einklang mit den Regelungen der TA Lärm erfolgen kann.

## 6. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 6.1. Geräuschkontingentierung

Gemäß DIN 45691:2006-12 wird folgende Formulierung für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für die Emissionskontingentierung empfohlen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, T in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK, N in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	60	45
GE 2	57	42

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, Zus in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	10	10
C	2	2
D	5	5
E	10	10

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32374098 / 5575693 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 154° - 167°

Sektor B: Winkel 167° - 202°

Sektor C: Winkel 202° - 304°

Sektor D: Winkel 304° - 35°

Sektor E: Winkel 35° - 154°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

## **7. Zusammenfassung**

Im vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten wurde die Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan "Polcher Straße II" in Mayen beschrieben.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente  $L_{EK}$  inklusive Zusatzkontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Bei dem vorhandenen Betrieb auf der Fläche ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in Form der durchgeführten Kontingentierung aufgrund der Betriebsrandbedingungen sowie der örtlichen Gegebenheiten erfüllt werden.

---

### 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).

Für die ehemals als Gebüschflächen/Feldgehölz bestehenden Flächen, auf welchen bisher kein

Baurecht nach § 34 bestand und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nun Gewerbeflächen festgesetzt werden, ist der Eingriff in die Bodenfunktion im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen auf den Teilflächen C,D,E und F, Sukzession auf der Teilfläche H, externe Kompensationsmaßnahme: \_\_\_) zu kompensieren, indem die Gehölzpflanzungen neben dem Ausgleich des Eingriffes in die Biotopfunktion auch der Verbesserung der Bodenfunktion dienen.

#### Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser 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. Der Fachbeitrag Artenschutz legt seinen Bewertungen eine Worst-Case Betrachtung anhand von Luftbildern vor dem erfolgten Eingriff zugrunde und legt für den stattgefundenen Eingriff in den Gehölzbestand und die Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse die Neuanlage einer 8.740 m<sup>2</sup> großen Gehölzhecke als Vogelschutzhecke sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren fest. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

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. Der erfolgte Eingriff wird über die Neuanlage einer 8.740 m<sup>2</sup> großen Gehölzhecke als Vogelschutzhecke sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren kompensiert. Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt im Plangebiet zu erwarten. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz sind zu beachten. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

### Klima und Luft

Die Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen hat eine nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima in und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sowie auf die Kaltluftentstehung und führt zu einer stärkeren Aufheizung der betroffenen Flächen bei Sonneneinstrahlung. Um die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu mindern und zu kompensieren, werden Gehölzpflanzungen auf den Böschungsflächen C,D,E , der Ackerfläche F sowie der externen Ausgleichsfläche \_\_\_ festgesetzt. Im Plangebiet wird zudem die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt, sodass eine Beschattung der versiegelten und teilversiegelten Flächen stattfindet.

### Landschaft

Das Plangebiet hat eine landschaftliche Wirksamkeit in Richtung Polcher Straße, durch die umgebende gewerbliche Nutzung ist die Relevanz der Fläche für das Landschaftsbild als niedrig einzustufen. Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den Böschungsflächen mindert und kompensiert die nachteilige Wirkung der derzeit unbepflanzten Böschungsflächen auf das Landschaftsbild.

### **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. Das schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan „Polcher Straße II“, Mayen, Graner + Partner Ingenieure GmbH (17.03.2022) setzt im Plangebiet Emissionskontingente fest, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden und die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellt.

### **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 sowie die Emissionskontingentierung zur Sicherung der Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die Neuanlage einer 8.740 m<sup>2</sup> großen Gehölzhecke als Vogelschutzhecke sowie das standortnahe Anbringen von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter, eines Kunsthorstes sowie 10 künstlichen Fledermausquartieren. Die Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird im Plangebiet die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro 5 Stellplätze festgesetzt.

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 Teilflächen C,D,E und F wird die Anlage einer Vogelschutzhecke in Form der Pflanzung heimischer Laubgehölze gem. Pflanzliste festgesetzt.

Für die Teilfläche H wird die Entwicklung eines Gehölzbestandes mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Hälfte der Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Auf einer Hälfte ist eine Vogelschutzhecke in Form der Pflanzung heimischer Laubgehölze gem. Pflanzliste anzulegen. Alternativ kann die gesamte Teilfläche H der Sukzession überlassen werden.

Stellplatzanlagen im GE II sind je fünf Stellplätzen mit mindestens einem mittelkronigen Baum (Baum II. Ordnung) zu gliedern. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abhang gleichwertig zu ersetzen.

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 (Rodungszeitraum somit von Anfang Oktober bis Ende Februar) sind zu beachten.

Außerhalb dieses Zeitraums ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle des Gehölzbestandes 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 Winterquartierpotenzial 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 werden, 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.“ Die Pflanzung von 8.740 m<sup>3</sup> Gehölzhecke sowie die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze im Plangebiet dienen Ebenfalls der Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

### **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. Die Pflanzung von 8.740 m<sup>3</sup> Gehölzhecke sowie die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze im Plangebiet dienen Ebenfalls der Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### **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“, die Pflanzung von 8.740 m<sup>3</sup> Gehölzhecke sowie die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze im Plangebiet 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](mailto: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).“ Der von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche angegebene Bereich südöstlich des Plangebiets wird in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Auf denen im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen hat der Eingriff in die Schutzgüter bereits stattgefunden. Für die Flurstücke 304/35 und 304/20 bestand bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Baurecht nach § 34 BauGB, für den Eingriff auf den südwestliche Gewerbegebietsflächen (bisher Außenbereich) werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Kompensation erfolgt durch die Festsetzungen zu „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)“. Der Fachbeitrag Artenschutz legt bei seinen Bewertungen eine Worst-Case-Betrachtung anhand von Luftbilder vor dem erfolgten Eingriff zugrunde, womit die nun Festgesetzten Maßnahmen in Art und Umfang den erfolgten Eingriff ausgleichen.

### **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 vorgeschriebener 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.

Die Kompensation der erfolgten Eingriffe in die Schutzgüter wird in Kapitel 4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ erläutert.

Stadtverwaltung MayenMayen,  
den .....

Dirk Meid

Oberbürgermeister