
Stadt Mayen

UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUGSPLANS DER STADT MAYEN FÜR DEN BEREICH „AN DER HUNDELHECK III“

Stand: Dezember 2018

Planungsbüro Valerius

Städtebau · Landschafts- u. · Regionalplanung



Dipl.-Ing. Michael Valerius
Landschaftsarchitekt AK/RLP
Dorseler Mühle 1
53533 Dorsel

Telefon: 0 26 93 / 930 945

Telefax: 0 26 93 / 930 946

Email: mv@planungsbuero-valerius.de

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2	Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden	4
1.3	Festlegung von Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung ...	8
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	8
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB, 1a Abs. 2 BauGB).....	11
2.1.2	Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	14
2.1.3	Darstellung Landschaftsplanung, Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und Regionaler Raumordnungsplan (2016)	15
2.1.4	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	16
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	16
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	18
2.5	Alternativenprüfung	19
2.6	Prüfung kumulativer Wirkungen	19
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1 EINLEITUNG

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes Bestandteil der Umweltprüfung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 13.07.2016 den Grundsatzbeschluss für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs „An der Hundelheck III“ gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt, nach Beendigung des Basaltabbaus und Verfüllung der Gruben das Gelände zur Erweiterung des Gewerbegebietes und Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ zu nutzen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (Basalt) dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ wird der Flächennutzungsplan im Vorgriff zu einer beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „An der Hundelheck III“ teiltfortgeschrieben. Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Westen und einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ im Osten vor.

1.2 Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet wird nördlich durch das bestehende Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“ bzw. durch das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermeidig“ begrenzt; östlich durch die Kreisstraße 21 sowie durch landwirtschaftliche intensiv genutzte Flächen östlich und westlich; südlich und westlich durch Sukzession- und Ruderalflächen, resultierend aus den Abbaugebieten sowie daran angrenzend, durch gewerblich genutzte Bereiche.

Der Eigentümer der Fläche hat nach Rücksprache mit dem Umweltministerium Rheinland-Pfalz die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zur weiteren ökologischen Entwicklung an den Umweltverband NABU veräußert.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: LANIS, 2018)

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die derzeit gültige FNP-Flächenausweisung hervor somit bedarf es der FNP-Änderung um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB einzuhalten.

BESTAND

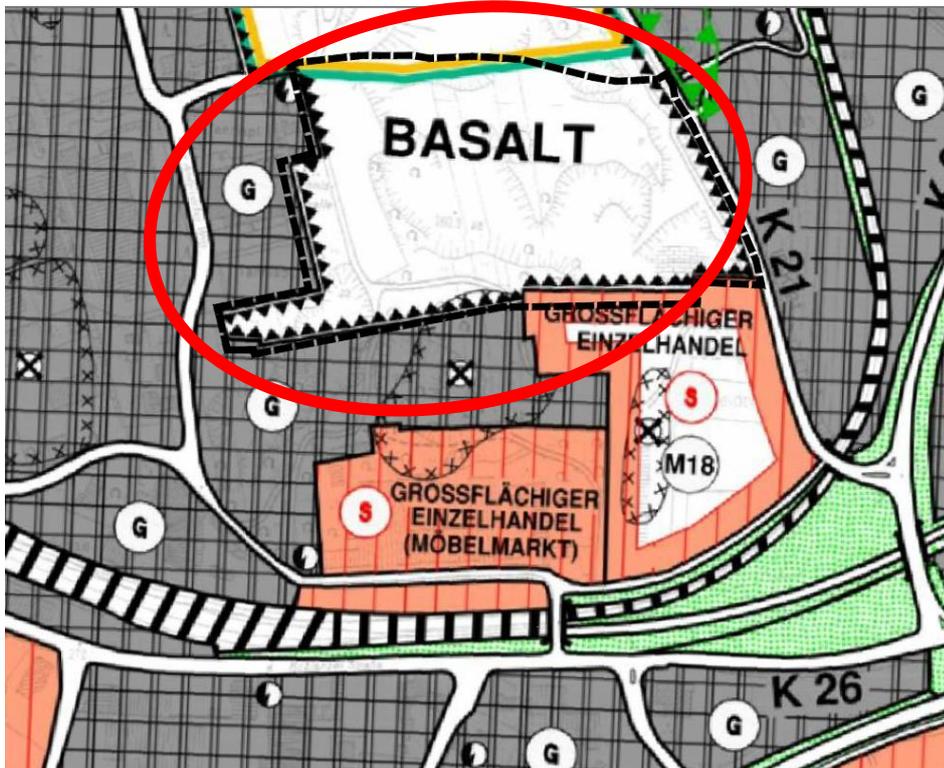


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP (Quelle: Faßbender - Weber Ingenieure, 2017)

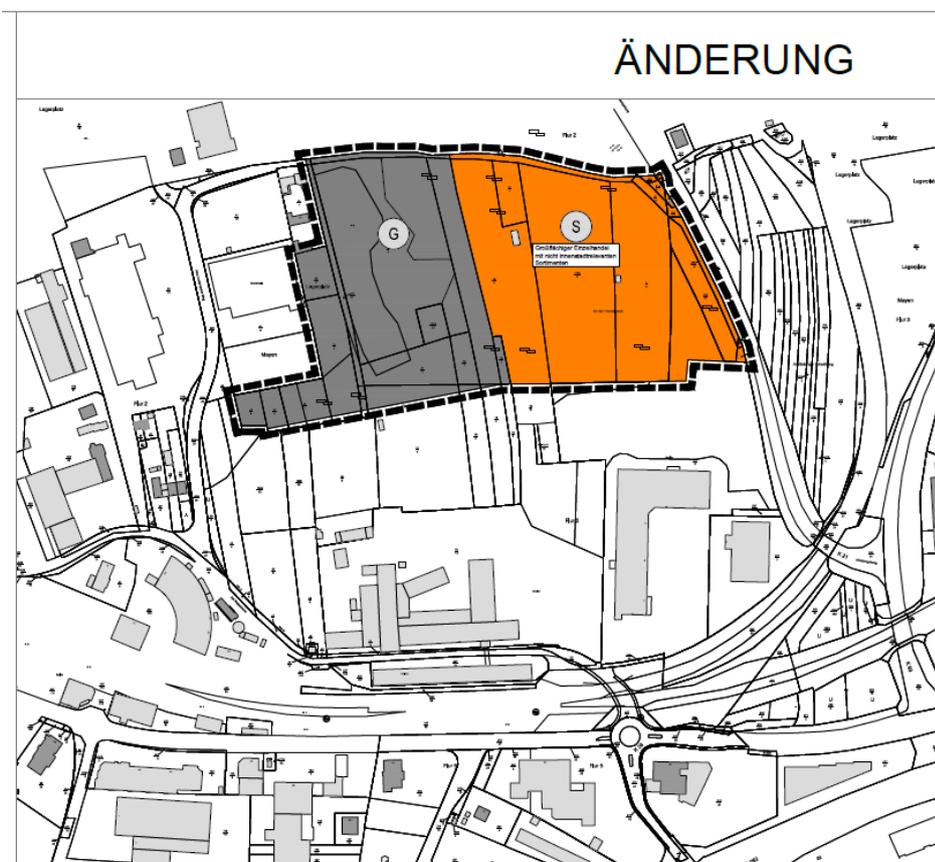


Abbildung 3: geplante Nutzungsänderung (Quelle: Faßbender – Weber Ingenieure, 2017)

Das Plangebiet „An der Hundelheck III“ soll im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Ziel ist es, der Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen.

Eine Konkretisierung der Flächennutzung soll über einen später aufzustellenden Bebauungsplan vorgenommen werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potentielle Nutzungskonflikte, wie die Themen Artenschutz/Eingriffs-Ausgleichbilanz oder Schallschutz behandelt.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	5,96	5,96	0,00
Flächen für Rohstoffabbau	5,96	0	- 5,96
Gewerbefläche	0	2,84	+ 2,84
Sonstiges Sondergebiet	0	3,12	+ 3,12

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: Faßbender - Weber Ingenieure, 2017)

1.3 Festlegung von Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung

In dem hier vorliegenden Umweltbericht wird die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der BauGB durchgeführt. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden. Für diese Ermittlung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden zunächst bestehende Unterlagen herangezogen; eigene Erhebungen zum Artenschutz und der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Fachgesetze und Fachplanungen berücksichtigt sowie die potentiellen Umweltauswirkungen mit Bezug auf die Schutzgüter und den Menschen durch den geplanten Eingriff beschrieben und bewertet. Weiterhin werden im Umweltbericht Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes analysiert und eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei der Durchführung der Planung formuliert. Neben dem Hinweis auf Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Möglichkeit der Alternativen-Planung diskutiert sowie Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung formuliert.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind folgende Fachgesetze beachtlich:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 1 BImSchG, (hier: mögliche Immissionen aus Verkehr),
- die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz mit dem Ziel nach Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- die umweltrelevanten Planungsleitzielen des § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 7a) bis i) BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes mit den Zielen, eine nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung sowie eine Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden,
- Bundesbodenschutzgesetz mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung/Landschaftsplanung/Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz,
- Flächennutzungsplan der Stadt Mayen
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald/Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Anschließend erfolgt i.S. des § 2 (4) Satz 1 BauGB eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewertbar	Ist durch entsprechende floristische und faunistische Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz • Artenschutzrechtliche Prüfung • Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS)
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewertbar	Ist durch entsprechende Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> • FFH-Vorprüfung, ggf. FFH-Prüfung gemäß § 34 BNatSchG, da Plangebiet unmittelbar nördlich an das FFH-Gebiet angrenzt • LANIS/Fachbeitrag Naturschutz
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	aller Voraussicht nach nicht betroffen; Beeinträchtigungen werden durch Pflanzgebote minimiert/vermieden	<ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz • Schallgutachten
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	aller Voraussicht nach nicht betroffen	
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Emissionsentwicklung durch bestehenden Abbau	<ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	Eignung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen, aufgrund der Ausrichtung in südliche Richtung
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	<ul style="list-style-type: none"> • LANIS
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	<ul style="list-style-type: none"> • LANIS
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	<ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja zur Umsetzung der Planung werden ehemalige Abbaugelände und landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht.	Keine Darstellung einer Vorbehaltsfläche <ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffsbilanz)
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja bei Umsetzung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.	<ul style="list-style-type: none"> • Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffsbilanz)

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Beeinträchtigungsgrad der Schutzgüter zusammenfassend abgeleitet.

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB, 1a Abs. 2 BauGB)

Pflanzen und Tiere

Bestand:

Die im Plangebiet vorkommenden Flächen sind mit Bezug auf die vorhandenen Unterlagen, zumindest von mittlerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Dies wird auf den Nutzungszustand, die heterogene Entwicklung im und angrenzend an das Plangebiet zurückgeführt. Zudem grenzen unmittelbar nördlich ein FFH- bzw. ein Naturschutzgebiet an. Andererseits ist das Plangebiet durch anthropogene Einflüsse in Form des regelmäßigen Befahrens sowie durch die unterschiedlich angrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen, wie Verkehr und Siedlung/Gewerbe direkt beeinflusst.

Auswirkungen:

Es bedarf der Untersuchung auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, um entsprechende Auswirkungen qualifizieren und quantifizieren zu können. Dies erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang können erst Aussagen darüber getroffen, ob durch die geplante Bebauung negative Auswirkungen auf das FFH-/Naturschutzgebiet entstehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes (biotopkartierte Objekte) sind bei Realisierung der Bebauung nicht zu erwarten.

Bewertung der Beeinträchtigungen: zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Um den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können, leitet sich die Möglichkeit ab, auf den hier geplanten Flächen mit einer Größe von 5,96 ha zurückgreifen zu können.

Die planungsrechtliche Qualifizierung zu Bauland orientiert sich einerseits an den Qualitäten der nördlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Restriktionsgebieten, andererseits bietet die vorhandene Erschließung und gewerbliche Entwicklung des ehemaligen Abbaugbietes eine sinnvolle bauliche Entwicklung, bei gleichzeitigem Schutz und der ökologischen Entwicklung der naturschutzrelevanten Flächen.

Alternative Flächenpotenziale mit ähnlich günstigen städtebaulichen Bedingungen sind in der Stadt Mayen nur bedingt vorhanden (vgl. Kap. 3.12 der Begründung zum Flächennutzungsplan, Faßbender und Weber, 2017).

Bestand:

Der Boden im Plangebiet ist durch den Abbau bzw. durch die Landwirtschaft geprägt. Die nicht dem Abbau unterliegenden Bereiche weisen gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Bodenart SI - anlehmiger Sand aus.

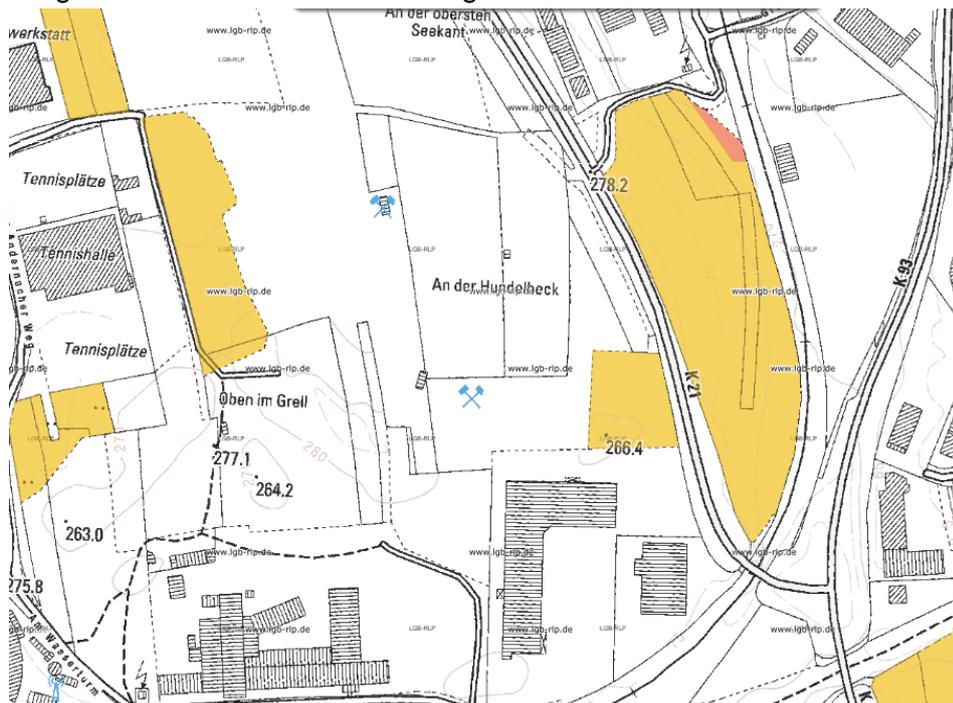


Abbildung 4: Bodenart anlehmiger Sand (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, 2018)

Das Ertragspotenzial des Plangebietes ist mit Bezug auf die Bodenarten als geringwertig einzustufen. Es weist eine geringe Feldkapazität auf und wird mit einer im Durchschnitt geringen Bodenfunktion bewertet (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, RLP, 2017). Es bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen sowie insgesamt Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse durch den Abbau; diese anthropogenen Vorbelastungen haben zu einer Veränderung des gesamten Bodens um Plangebiet und daran angrenzend geführt.

Auswirkungen:

Es kommt durch eine Bebauung in erster Linie zu einer Versiegelung, wodurch die Bodenfunktionen weiter zerstört werden. Der Boden des Planungsgebiets ist zwar durch die vorhandenen Nutzungen vorbelastet, dennoch sind die Bodenfunktionen, wenn auch in eingeschränkter Form, vorhanden. Die Schutzbedürftigkeit wird daher zum jetzigen Zeitpunkt als mittelwertig eingestuft.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich (Abbau, vegetationslos) **1 = weniger erheblich** (Sukzessionsflächen)
2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden; weiterhin ist der Planungsraum durch keine Oberflächengewässer gekennzeichnet.

Das Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Zu erwartende Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Flächenverdichtung und verändertem Oberflächenabfluss
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung

Auswirkungen:

Durch eine Bebauung kommt es zu einer weiteren Verdichtung, bzw. zu einer Versiegelung mit der Folge, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr im Bereich versiegelter Flächen versickern kann. Das unbelastete Dachwasser kann in Abhängigkeit der hydrogeologischen Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bereich des Plangebietes der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein wird, mit Hinweis auf § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes, darauf hingewiesen, das anfallende Niederschlagswasser über eine Kanalisation zu entsorgen, bzw. der Vorflut zuzuführen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Luft, Klima

Bestand:

Der Planungsraum fungiert als Kaltluftproduktionsfläche.

Eine Siedlung wird grundsätzlich durch Schadstoffe beeinträchtigt. Die dabei entstehende Warmluft steigt auf und saugt kalte Frischluft, v.a. aus den Offenlandflächen (Äcker und Wiese = Kaltluftentstehungsgebiete) in den Siedlungsbereich.

Auswirkungen:

Durch die Größe des Plangebietes wird ein Kaltluftentstehungsgebiet infolge der Versiegelung beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund des ehemals durchgeführten Abbaus und der damit verbundenen mikro- und mesoklimatischen Entwicklung kann durch die Nutzungsänderung zwar von der Entwicklung von Wärmeinseln ausgegangen werden, jedoch auch von einer

Reduktion der Emissionen, da kein Abbau mehr erfolgt. Gleichzeitig werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen für den Mayener Kessel durch eine beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt, da östlich, südlich und westlich des Plangebietes zusammenhängende gewerbliche Bauten errichtet wurden und somit durch die weitere bauliche Entwicklung keine Barriere errichtet wird.

Bewertung der Beeinträchtigungen: Zum jetzigen Zeitpunkt wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet ist durch folgende Faktoren geprägt:

- ehemaliges Abbaugelände mit Sukzessionsflächen und vegetationsfreien Flächen
- direkte Nähe zu Gewerbe- und Siedlungsbereichen und zu Erschließungsstraßen

Die Einsehbarkeit in den Planungsraum ist von der angrenzenden Siedlung, des angrenzenden Gewerbes und den Erschließungsstraßen gegeben. Eine Betretbarkeit ist möglich.

Auswirkungen:

Der Planungsraum hat aus Sicht der Landschaftsbildbewertung eine mittlere Bedeutung. Dies resultiert zum einen aus dem Freiraum des von Bauten und Straßen umgebenen Plangebietes sowie der heterogenen Biotopstruktur des ehemaligen Abbaugeländes, zum anderen weist der Planungsraum keinen Bereich auf, der aus Sicht des Schutzgutes Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist.

Bei Realisierung einer zumindest randlichen Eingrünung, ist von einer fehlenden Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist anzuführen, dass zwar das nördlich angrenzende FFH- und das Naturschutzgebiet genutzt werden kann, jedoch nicht der Planungsraum von der ortsansässigen Bevölkerung regelmäßig zur Nah- und Feierabenderholung genutzt wird.

Bewertung der Beeinträchtigungen: Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

2.1.2 Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Grundsätzlich ist der Plangeber verpflichtet, bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu be-

rücksichtigen. In Ergänzung hierzu tritt das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Hierbei handelt es sich nicht um ein rigoroses Konzept der räumlichen Trennung, sondern vielmehr um die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Kombination aus gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen handelt, das unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete angrenzt, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit nicht eintreten. Richtwertüberschreitungen finden wegen des Fehlens emittierender Betriebe nicht statt.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

2.1.3 Darstellung Landschaftsplanung, Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und Regionaler Raumordnungsplan (2016)

Bestand:

Gemäß Angaben der Landschaftsplanung (Quelle: LANIS, 2018) ist der Planungsraum Teil der Ettringer Vulkankuppen, Mayener Kessel und die Pellenzsenke:

Ettringer Vulkankuppen

Früher verbreitete Nutzungsformen wie Magerwiesen, Feuchtwiesen und Heiden sind durch die Nutzungsintensivierung (Gesteinsabbau) nur noch auf Restflächen vorhanden. Gleiches gilt für die traditionellen Streuobstbestände um die Ortslagen v.a. im Südteil der Einheit. Naturnahe Landschaftselemente finden sich z.T. im Umfeld von offengelassenen Steinbrüchen, wo Felsen und Höhlen, Halbtrockenrasen und Feuchtgebiete nach Nutzungsaufgabe entstanden sind.

Mayener Kessel

Im Übergang von der östlichen Hocheifel zum Mittelrheingebiet stellt der Landschaftsraum einen von randlich 300 m ü.NN bis auf 230 m ü.NN eingetieften Talkessel der Nette dar, der durch mehrere Hangsporne gegliedert ist. Der Mayener Kessel wird fast vollständig von der Stadt Mayen eingenommen. Außerhalb des Siedlungskörpers bestimmt vor allem ackerbauliche Nutzung das Bild. Charakteristische Grünlandstandorte sind bachbegleitende Bänder, die auf Restflächen vor allem im Westen der Stadt erhalten sind. Darüber hinaus bieten die Bergbaufolgefleichen von Bellberg (Basalt) und Katzenberg (Schiefer) Nischen für Halbtrockenrasen und Gebüschbestände.

Pellenzsenke

Der Landschaftsraum ist nur wenig durch Gewässer gegliedert. Neben dem Laacher Graben und dem Krufter Bach ist vor allem der Abschnitt des Nettetals im Süden durch den naturnahen Gewässercharakter ein eigenartprägendes Landschaftselement. Darüber hinaus sind im Bereich von Abbauflächen vereinzelt kleinere Stillgewässer entstanden.

Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (vgl. Begründung der FNP-Änderung „An der Hundelheck III, Faßbender und Weber, 2017).

Regionaler Raumordnungsplan RROP (2017) (vgl. Begründung der FNP-Änderung „An der Hundelheck III, Faßbender und Weber, 2017).

Auswirkungen

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung ist für den Planungsraum gegeben, da keine erheblichen Zielkonflikte durch eine Bebauung zu erwarten sind. Das Plangebiet wird zum einen durch eine randliche Eingrünung in das Landschaftsbild integriert, zum anderen erfolgt keine Beeinträchtigung des Menschen und der Erholungsfunktion.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

2.1.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Fachbeitrag Naturschutz bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgelegt.

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche oder nicht erhebliche Umweltauswirkungen durch sich eventuell negativ verstärkende Wechselwirkungen können erst nach Abschluss der notwendigen Prüfung benannt werden.

Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Der geplanten Nutzung der Potenzialfläche zu Gewerbe-, Sondergebietsflächen geht eine erhebliche anthropogene Vorbelastung in Form des Gesteinsabbaus voraus. Diese äußert sich im Wesentlichen durch die Veränderung des Bodens, der Vegetation und der Landschaft.

Unabhängig der faunistischen und floristischen Ergebnisse ist festzuhalten, dass der Großteil des Plangebietes einer intensiven Nutzung unterlag und weitere Störfaktoren, in Form ge-

werblicher Nutzflächen und Straßen unmittelbar bzw. mittelbar an den Planungsraum angrenzen. Weiterhin ist festzuhalten, dass ein Natura 2000-Gebiet sowie ein in Teilen deckungsgleiches Naturschutzgebiet unmittelbar an den nördlichen Bereich des Planungsraums angrenzt. Es ist nicht zuletzt festzuhalten, dass Abbauflächen, bzw. deren extensiv genutzte Randbereiche grundsätzlich ein hohes Biotopotenzial bergen können.

Dennoch wird wegen der Lage des Plangebietes außerhalb naturschutzrechtlicher Restriktionsgebiete und erheblicher Vorbelastungen zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass der Eingriff kompensierbar ist und mögliche Beeinträchtigungen im Plangebiet, oder aber an externer Stelle mit funktionalem Bezug ausgeglichen werden können, so dass mögliche umweltrelevante Belange, trotz einer Bebauung, eine ausreichende Berücksichtigung finden.

Gesamtbeurteilung der Auswirkungen

Die Stadt Mayen verfolgt mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und einer Sonderbaufläche eine wirtschaftliche Entwicklung, bei gleichzeitiger Beachtung naturschutzrechtlicher Vorgaben.

Die Potenzialfläche ist nicht Bestandteil von kartierten Schutzgebieten. Weiterhin weist sie eine siedlungsangepasste Größe auf, die eine verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Die Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass bis auf die ausstehenden Untersuchungsergebnisse von Flora und Fauna, keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind, bzw. dass der geplante Eingriff durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Flächennutzungsplanänderung, mit anschließender verbindlicher Bauleitplanung würde eine freie Sukzessionsentwicklung eingeleitet, sodass, in Abhängigkeit der Maßnahmen des Abschlussbetriebsplans, die potenzielle Qualität für Arten und Biotope nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen gesichert werden kann. Durch eine zügig einsetzende Brache-/Verbuschungs-Entwicklung kommt es hingegen zu einer Verdrängung höherwertiger Arten und damit zu einer Verringerung der Biotopqualität im Plangebiet.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die zuvor aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind bisher - ausgenommen Pflanzen und Tiere - keine erheblichen Umweltauswirkungen für die relevanten Schutzgüter zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Bei der hier vorliegenden Planung entstehen, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Verlust bzw. weitere Beeinträchtigung des gewachsenen Bodens (Versiegelung/Verdichtung) durch Gebäude und Plätze

- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen
- Geländeprofilierung

Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhöhung des Versiegelungs- und Verdichtungsgrades der Landschaft durch die Bebauung und dadurch Einleitung einer weiteren Störung der natürlichen Bodenfunktionen und der Behinderung der Grundwasserneubildung
- Zusätzliche Lärmemissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch Bewegungsunruhe aufgrund der weiteren Wohnfunktion

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzlicher, im Verhältnis zum Status quo verträglicher Verkehr, mit entsprechend geringen Auswirkungen.

2.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Hinsichtlich der Bewertung des Plangebietes sowie der funktionalen Gegenüberstellung der zu erwartenden Eingriffe und des Ausgleichs wird dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugesprochen. Der geplante Eingriff und die damit vorhandenen Beeinträchtigungen sind, in Abhängigkeit der Ergebnisse der Kartierungen, im Plangebiet bzw. an externer Stelle kompensierbar. Hieraus leitet sich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ab, wonach innerhalb dieser Flächen spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude entsprechende Pflanzmaßnahmen mittels geeigneter Gehölz- und Heckenpflanzungen unter Beachtung der im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Pflanzlisten auf einer noch festzulegenden räumlichen Struktur vorgenommen werden müssen. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Damit die o.g. Umweltauswirkungen minimiert und/ oder vermieden werden können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1. Reduzierung der Versiegelung/Verdichtung
2. Anlage von begrünten Regenwasserversickerungsmulden zum temporären Einstau von unbelastetem Niederschlagswasser
3. Anlage einer randlichen Eingrünung aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern
4. Anlage von Grünflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstückflächen

2.5 Alternativenprüfung

Es ist erklärtes planerisches Ziel der Stadt, eine siedlungsangepasste bauliche Entwicklung, orientiert an den Bedürfnissen der Bevölkerung, zu betreiben. Dabei wird sowohl mit Blick auf die Größe des Plangebietes, dessen Lage und dessen Qualität der städtebaulichen Gesamtentwicklung von Mayen eine besondere Beachtung geschenkt, indem eine Arrondierung sowie räumliche Zuordnung vorbelasteter Fläche an bereits bestehende gewerblich genutzte Bereiche und deren Erschließung realisiert wird (vgl. 3.12 Alternativenprüfung in der Begründung zur FNP-Änderung „An der Hundelheck, in Faßbender und Weber, 2017).

2.6 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nach derzeitigem Stand der Planung, trotz der westlich angrenzenden Gewerbegebietsplanung „Am Betzinger Scheidtweg“ nicht zu erwarten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs.3 BauGB).

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen, insbesondere bei Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungen und Hinweisen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es sollen dennoch zum Monitoring folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen auf privaten Flächen
- Sammlung und Auswertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger, nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild
- Überprüfung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung
- Durchführung von gesondertem Monitoring im Einzelfall: sollten z.B. bei Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind diese den Fachbehörden zu melden und z.B. über eine gutachterliche Begleitung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu überwachen

Das Monitoring soll durch Kontrolle der jeweiligen Baugenehmigungen nach Fertigstellung der einzelnen Bauvorhaben und anschließend in turnusmäßigen Abständen auf Initiative der Stadtverwaltung durch die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden.

Sofern im Rahmen der fachbehördlichen Tätigkeiten erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Stadtverwaltung auf der Grundlage des § 4c

Abs. 1 BauGB mitzuteilen. Angesprochen sind hier besonders Naturschutz- und Wasserbehörden sowie die Bauaufsichtsbehörde.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 13.07.2016 den Grundsatzbeschluss für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs „An der Hundelheck III“ gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt, nach Beendigung des Basaltabbaus und Verfüllung der Gruben das Gelände zur Erweiterung des Gewerbegebietes und Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ zu nutzen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (Basalt) dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ wird der Flächennutzungsplan im Vorgriff zu einer beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „An der Hundelheck III“ teilfortgeschrieben. Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Westen und einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ im Osten vor.

Die Stadt Mayen führt die hier dargestellte Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um der regen Nachfrage nach geeignetem gewerblich nutzbaren Bauflächen und Sonderbauflächen für den Einzelhandel Rechnung zu tragen. Die Änderung wird notwendig, um das daran anschließende verbindliche Bauleitplanverfahren gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einhalten zu können.

Wegen der Tatsache, dass keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, oder sich im Bebauungsplanverfahren befinden, soll im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dieses Gebiet an der Siedlungsperipherie von Mayen als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Da eine kurze Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz möglich ist, handelt es sich um eine umweltverträgliche und städtebauliche maßvolle Bauentwicklung in der Stadt Mayen.

Durch die FNP-Änderung sollen im Plangebiet mehrere Arten der baulichen Nutzungen ermöglicht werden („Gewerbliche Bauflächen“, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO - und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Bau NVO).

Ziel der Stadt Mayen ist es, durch die o.a. Bauflächenausweisung am vorgesehenen Ort, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu bündeln, und gleichzeitig naturschutzrechtliche Bedingungen zu berücksichtigen.

Durch die Bauleitplanung sind - bis auf die noch nicht untersuchten floristischen und faunistischen Arten - keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Dies hat die

Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Umweltprüfung gezeigt.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann festgehalten werden, dass zum jetzigen Planungsstand eine umweltverträgliche Planung - in Abhängigkeit der kartierten Arten – gegeben ist.

Aufgestellt:

53533 Dorsel, Dezember 2018

Antragsteller:

Stadt Mayen



Planungsbüro Valerius