
STADT MAYEN



BEBAUUNGSPLAN IM BEREICH „KIRCHERSHOF“ MAYEN / MAYEN-HAUSEN

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB
und der Behörden sowie
sonstige Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan
im Bereich „Kirchershof“
Mayen-Hausen
Stadt Mayen

Stand:

06.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL	6
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
1.1 Anlass der Planung	6
1.2 Erfordernis der Planung	6
2 ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS	8
3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1 Lage im Raum und Nutzung	10
4.2 Verkehr	11
5 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Flächen für Versorgungsanlagen	14
5.4 Verkehrsflächen	14
5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.6 Leitungsrecht	16
6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB	17
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
9 FLÄCHENBILANZ	18

TEIL B	UMWELTBERICHT	19
1	EINLEITUNG	19
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans	19
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	25
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	28
2.1.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	29
2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	30
2.1.5	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	31
2.1.6	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	31
2.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	31
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	33
2.6	Alternativenprüfung	33

2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen	35
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	35
3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	39

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich „Kirchershof“ in Mayen-Hausen. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans, da das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB nicht berücksichtigt wird.

Anlass für die planerische Aktivität ist der Absicht des im Bereich „Kirchershof“ ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs nach Errichtung einer Pyrolyse-Anlage zur Herstellung und den Vertrieb von Biokohle, die aus Landschaftspflegegehölz und Waldrestholz erzeugt werden soll. Neben der Biokohle findet im Pyrolyse-Vorgang und nachgeschalteten Holzvergaser auch eine Gaserzeugung statt, welches in einem Gasmotor in nutzbaren Strom und Wärme umgewandelt wird.

Zu den Eigenschaften der Biokohle zählen u.a. die Bindung von Kohlestoffen im Boden, die Verbesserung der Nährstoffspeicherung, positive Effekte auf die Wurzelentwicklung, die Verbesserung der Wasserhaltekapazität, die Emissionsminderung in Ställen und positive Auswirkungen auf die Tiergesundheit. Insgesamt kann die Biokohle als Bodenverbesserer eingestuft werden und trägt zudem zur Emissionsminderung bei.

Die Anlage soll in Ergänzung zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb errichtet und in Betrieb genommen werden.

Derzeit ist der Standort aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildete bisher der § 35 (1) BauGB.

Die Pyrolyseanlage erfüllt jedoch nicht die Privilegierungstatbestände als „Zubehöranlage“ eines landwirtschaftlichen Betriebs, da insbesondere nicht nur aus dem eigenen Betrieb stammende Produkte verarbeitet werden sollen. So ist die Nutzung von Landschaftspflegeholz und Waldrestholz angedacht, was beispielsweise im Rahmen der Landschaftspflege als Restholz anfällt.

Außerdem ist es die Planungsabsicht des künftigen Betreibers, die Pyrolyseanlage auch als selbständiger, von der Landwirtschaft losgelöstem Wirtschaftszweig betreiben zu können (= selbständiger gewerblicher Betrieb).

1.2 Erfordernis der Planung

Im Sinne des Gebots der Erforderlichkeit nach § 1 (3) BauGB haben sich verschiedene Belange herauskristallisiert, die das städtebauliche Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung begründen. Dies betrifft zum einen die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz sowie zur nachhaltigen Existenzsicherung der Landwirtschaft im ländlichen Raum

Die Herstellung und energetische Nutzung von Biomasse gehört zu den erneuerbaren Energien. Die Bundesregierung unterstützt die verstärkte Nutzung regenerativer Energien durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).

Mit den getroffenen planungs- und förderrechtlichen Maßnahmen soll u.a. auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft im ländlichen Raum unterstützt werden.

Ein wesentlicher Belang zur Rechtfertigung der gemeindlichen Planungsabsicht ist die in § 1 (6) Nr. 7 f) BauGB genannte Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Insbesondere aus umweltbezogenen Gesichtspunkten ist der Betrieb positiv zu bewerten, da auf diese Weise ein Beitrag zum Klimaschutz wie etwa in Form der Minimierung von CO₂-Emissionen erzielt werden kann.

Außerdem wird die Möglichkeit nach Verwertung der im Rahmen der Pyrolyse anfallenden Produkte geschaffen wie etwa die Verwertung des erzeugten Gas für die Wärme- und Stromversorgung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt daher einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine Anpassung an den Klimawandel zu ermöglichen.

Durch die Energiewende hat der Klimaschutz im Rahmen der Bauleitplanung einen „allgemeinen“ Charakter erlangt. Das am 30.07.2011 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509) hat insbesondere die allgemeine Stärkung des Klimaschutzes bereits auf der Ebene der kommunalen Planungen zum Ziel.

Eine wichtige Bedeutung kommt auch dem in § 1 (6) Nr. 8 b BauGB verankerten Belang der Landwirtschaft zu. Demnach hat eine planende Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie der Pyrolyseanlage können für den ortsansässigen Landwirt günstige Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine langfristige Existenzsicherung und eine Einkommensalternative im ländlichen Raum geschaffen werden. Neben den „traditionellen“ Einkünften aus der Landwirtschaft kann für den ansässigen Landwirt auf diese Weise die Voraussetzung für eine alternative Einnahmequelle geschaffen werden.

Die Planungsziele sind wie folgt zusammenzufassen:

1. Förderung und Stärkung des ländlichen Raumes,
 - durch Verlagerung der Wertschöpfung in den ländlichen Raum,
 - durch Energieerzeugung aus landwirtschaftlichen und organischen Produkten,
 - durch Herstellung eines hochwertigen und umweltschonenden Produktes,
2. Schonung der natürlichen Ressourcen,
3. Stärkung und Förderung der Erneuerbaren Energien,
4. Verwertung von in der Landschaftspflege anfallender organischen Stoffen,
5. Verringerung der Abhängigkeit von Gas- und Ölimporten sowie Reduzierung von CO₂-Emissionen durch Substitution von Kohle, Heizöl und Erdgas und dadurch Reduzierung des CO₂-Ausstosses (Klimawandel),
6. Nutzung der anfallenden Wärme und Strom im landwirtschaftlichen Betrieb sowie den in der Umgebung ansässigen Einrichtungen und

7. nachhaltige Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs samt seiner vorhandenen Gebäude und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Folgenutzung.

Bei der Planung sind aber auch konkurrierende Belange wie etwa die Anforderungen an die menschliche Gesundheit i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten umweltrelevanten Schutzgüter sowie der Belang von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und in einen verträglichen Rahmen mit der angestrebten Nutzung zu bringen.

2 ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Wie bereits erwähnt, erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Sitzung am 2019 wurde die Einleitung der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Mayen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden.

Sollte sich nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Klärung fachplanerischer Belange durch die Erstellung von Gutachten ergeben, so werden diese - soweit erforderlich - erstellt und in den vorliegenden Bauleitplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes integriert.

Im weiteren Verfahren wird dann auch der Umweltbericht unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt und abschließend fertiggestellt. Hierzu gehören auch die naturschutzfachplanerischen Gutachten wie der Fachbeitrag Naturschutz und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt die nordwestlich des Wirtschaftswegs gelegene Fläche als Vorgabe aus dem Landschaftsplan als „Dauergrünland“ dar. Weiterhin ist sie als Fläche mit Wasserschutzfunktion („W“) gekennzeichnet.

Die Flächen der „bebauten“ Hofstelle südöstlich des Wirtschaftswegs sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Überlagerung trifft der Flächennutzungsplan die Aussage einer Fläche für das Rohstoffvorkommen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt nicht mit den Planungsabsichten der Stadt Mayen und dem Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überein.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird daher nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan – wie bereits erwähnt - im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

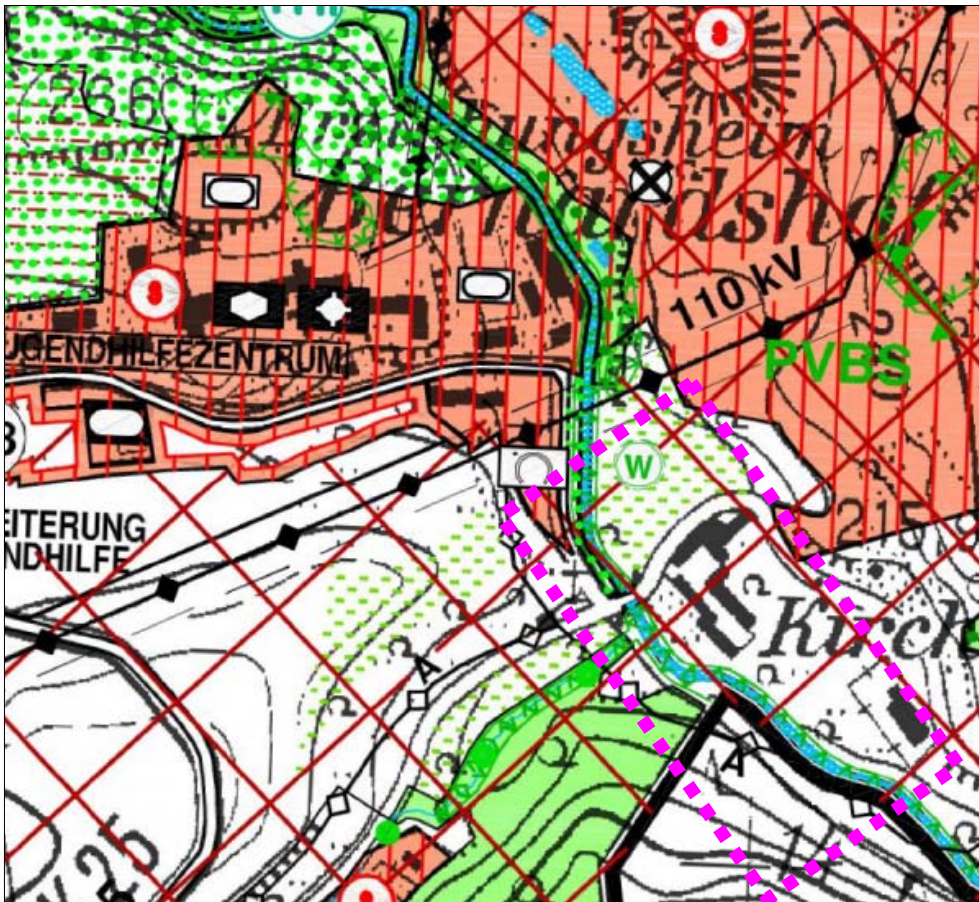


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, Quelle Stadt Mayen

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage im Raum und Nutzung

Der zur Überplanung anstehende Bereich liegt südöstlich des Stadtgebietes von Mayen im Nettetal.

In räumlicher Nähe liegt nordwestlich, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, der Bernardshof sowie südwestlich in einer Entfernung von rund 280 m das Tierheim von Mayen.

Südöstlich in einer Entfernung von rund 150 m liegt der landwirtschaftliche Betrieb „Wölwerhöfe“. Dieser ist ebenso wie der „Kirchershof“ als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) BauGB einzustufen.

Nördlich liegt das Schieferbergwerk „Katzenberg“ in einer Entfernung von ca. 550 m. Das Bergwerk diente bisher der Gewinnung und Verarbeitung des vor Ort gewonnenen Schiefers. Künftig soll nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen kein Bergbau mehr vor Ort betrieben werden.

Der nordöstliche gelegene Stadtteil Betzing hat eine Entfernung von ca. 1,1 km zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst ist durch die Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle geprägt. Neben dem Wohngebäude und den Wirtschaftsgebäuden zählen hierzu auch die Abstell- und Lagerflächen sowie die hofnahen Wirtschaftsflächen in Form von Wiesen- und Ackerflächen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Nette als Gewässer III. Ordnung

Die südlich der Nette gelegenen Flächen stellen sich als zusammenhängende Waldfläche dar. Entlang des nördlichen Ufers der Nette liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend den dort ansässigen Betrieben als hofnahe Wiesen dienen.

Die Größe des zur Überplanung anstehenden Areals beträgt ca. 3,2 ha.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

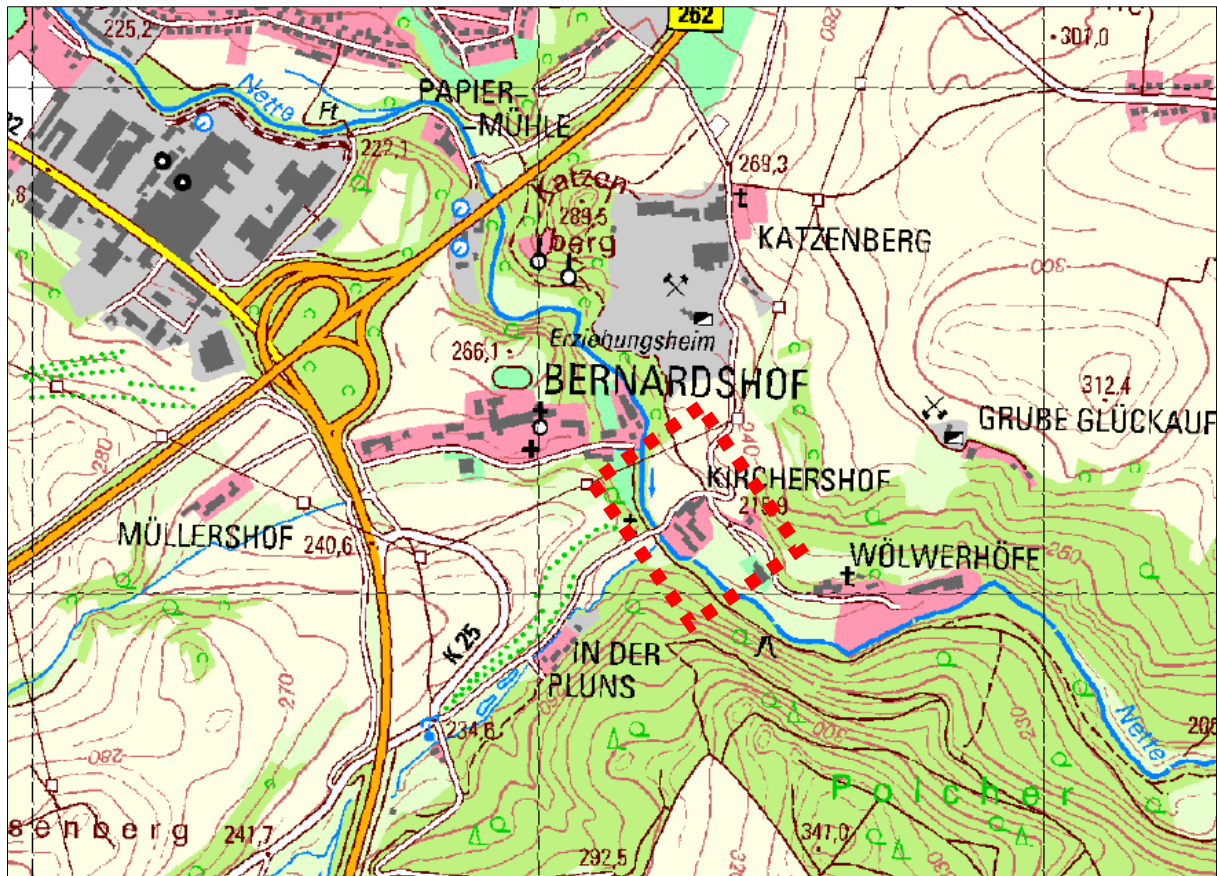


Abb.: Lage des Plangebiets, Quelle TK 25 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

4.2 Erschließung

Der Betriebsstandort ist entsprechend seiner bisherigen Bedeutung als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB über das zur Verfügung stehende Wirtschaftswegenetz erschlossen.

Künftig soll der anfallende Verkehr über den in nördlicher Richtung zur Schiefergrube „Katzenberg“ verlaufenden Weg erschlossen werden. Der angeführte Wirtschaftsweg dient schon heute der Erschließung.

Er unterliegt einer entsprechenden intensiven Befahrung insbesondere durch die Landwirtschaft im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen und angeschlossenen Hofstellen.

Als Bemessungsgrundlage für diese Wirtschaftswege sind die heute in der Landwirtschaft gängigerweise eingesetzten Fahrzeuge anzunehmen. Die Leistungsfähigkeit des zur Verfügung stehenden Wirtschaftswegenetzes ist durch die beschriebene „Vorbelastung“ der Landwirtschaft als gegeben einzustufen.

Für die Stadtwerke besteht ein Leitungsrecht entlang der Nette.

Für die Unterhaltung und Instandsetzung der Abwasserleitung ist eine ständige Befahrbarkeit des betroffenen, im Eigentum des Landwirts stehenden Flächenstreifens zu gewährleisten.

Dies gilt für einen vom vorhandenen Erschließungsweg in südöstliche Richtung verlaufenden Weg von ca. 170 m Länge entlang der Nette und hier tlw. im Gewässerrandstreifen.

Seitens des Antragstellers wird das Verkehrsaufkommen wie folgt eingeschätzt:

- Anlieferung Hackschnitzel ca. 125 Lkw/ Jahr und
- Abholung Biokohle ca. 40 Lkw/ Jahr.

5 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 11 (2) festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Erneuerbare Energien“. Die wesentlichen städtebaulichen Gründe sind bereits in Kapitel A1 der Begründung dargelegt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Um eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen schaffen zu können, erfolgt eine weitergehende Konkretisierung der Zweckbestimmung wie folgt:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Weiterhin sind gewerblich Anlagen und Einrichtungen (Pyrolyseanlage) zulässig, die der energetischen Herstellung und Nutzung von Strom, Wärme und Biokohle aus pflanzlichen Rohstoffen wie Landschaftspflegeholz und Waldrestholz dienen. Die gewerbliche Nutzung und Weiterverarbeitung der im Prozess anfallenden Produkte sind ebenfalls zulässig.

Die weitergehende Definition erfolgt zum einen zur Schaffung von eindeutigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen, die die planungsrechtlichen Kriterien für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben hinreichend bestimmen sollen.

Als wesentliche Nutzungen sind künftig die bisher bereits schon vorhandene Landwirtschaft i.S. des § 201 BauGB sowie eine Anlage für erneuerbare Energien zulässig.

Damit wird dem Eigentümer neben der planungsrechtlichen Sicherung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich etwaiger Entwicklungsmöglichkeiten auch die künftige Möglichkeit nach Ausübung einer „landwirtschaftsfremden“ Nutzung am Standort eingeräumt. Dies wird durch den Zusatz „gewerblich betriebene“ Anlage zum Ausdruck gebracht. Neben der Herstellung und Erzeugung der Biokohle wird dem künftigen Betreiber somit die Möglichkeit des Vertriebs seiner erzeugten Produkte ermöglicht.

Die „Entkoppelung“ der Anlage vom funktionalen Zusammenhang zur Landwirtschaft soll dem Betreiber zudem einen von der Landwirtschaft unabhängigen Betrieb der Anlage ermöglichen. Dies ergibt sich zum einen aus der Tatsache, dass die Pyrolyseanlage überwiegend mit Produkten betrieben wird, die außerhalb der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen erzeugt werden. Hierbei handelt es sich um Landschaftspflege- und Waldgehölze.

Weiterhin soll für den ansässigen Landwirt eine zweite, von der Landwirtschaft unabhängige Existenzmöglichkeit geschaffen werden. Auf diese Weise kann auch bei einer möglichen Aufgabe oder Reduzierung der landwirtschaftlichen Tätigkeit im Rahmen des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft zumindest aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzung für eine sinnvolle Folgenutzung der am Standort vorhandenen Gebäude und Lagerflächen geschaffen werden.

Auch sollen für etwaig notwendige Fachgutachten bereits hinreichende Vorgaben gemacht werden, um eine entsprechende Prüfung im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen von relevanten Schutzgütern wie beispielsweise die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange vornehmen zu können und entsprechende Lösungen aufzeigen zu können.

Des Weiteren kann mit der Definition eine nicht gewollte Nutzung bzw. Zweckentfremdung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen unterbunden werden.

In Ergänzung zu den beiden Hauptnutzungsarten ist die Zulässigkeit von weiteren und für den Betrieb notwendigen Zubehöranlagen geregelt. Demnach sind im Plangebiet auch zulässig:

1. Anlagen zur Trocknung von landwirtschaftlichen Produkten wie z.B. Getreide, Mais, Heu sowie Holz u.a.,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (räumlich-funktionaler Zusammenhang),
5. ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, das der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Für die zulässigen Wohnnutzungen ergibt sich eine zweckgebundene Abhängigkeit bzw. Reduzierung auf die beiden definierten Hauptnutzungen. Damit soll der o.a. Zweckentfremdung bzw. einem Kippen der angestrebten Gebietsstruktur in Richtung Wohngebiet entgegengewirkt werden.

Für die Zulassung der zweckgebundenen Wohnnutzung in räumlicher Nähe zur jeweiligen Betriebsstätte sprechen insbesondere betriebliche Gründe wie etwa die Überwachung der Anlage, die Erreichbarkeit des Betriebsleiters, „Gefahrenabwehr“ in Form von Einbruchdiebstählen und Vandalismus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächenzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan grundsätzlich einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Dies bedeutet bei einer Größe des Betriebsgrundstücks von ca. 31.200 m² eine für bauliche Zwecke

ausnutzbare Grundstücksfläche von ca. 12.480 m².

Der (zu erwartende) hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet ergibt sich neben der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Gebäude insbesondere durch die Flächenbeanspruchung für die Lager- und interner Verkehrsflächen für die An- und Ablieferung der Produkte. Dies gilt sowohl für die landwirtschaftliche als die gewerbliche Nutzung.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor zum Maß der baulichen Nutzung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt worden. Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird wegen der Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die „Gebäudehöhe“ (GH) höchstens 12 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes liegen. Der Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des angrenzenden Geländes und den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Dachhaut und wird gemessen in der Gebäudemitte.

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, können einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung wie etwa Siloanlagen, Schornsteine u.ä. bis zu einer Höhe von 15 m ausnahmsweise zugelassen werden. Je Einzelanlage darf eine Grundfläche von höchstens 100 m² nicht überschritten werden. In der Summe der Einzelanlagen dürfen höchstens 5 % der festgesetzten Grundfläche beansprucht werden. So kann beispielweise zur Ableitung der Abgase eine Mindesthöhe für bestimmte bauliche Anlagen (hier: Schornsteine) notwendig werden.

Eine funktionale und nutzergerechte Errichtung der Gebäude ist mit den festgesetzten Höhen möglich.

5.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an die westliche Grenze des Wirtschaftswegs eine Trafo-Station des Stromversorgers.

Die Trafo-Station befindet sich auf dem privaten Grundstücksteil des Landwirts und wird von diesem in Absprache mit dem Versorgungsträger geduldet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Fläche für die Versorgung mit entsprechender Zweckbestimmung.

In Ergänzung hierzu wird sie als öffentliche Fläche festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Trafo-Station der Allgemeinheit dient und einem nicht näher zu bestimmenden Personenkreis zur Stromversorgung dient.

Die Eigentumsfrage ist hierzu nicht relevant und die Fläche muss nicht zwingend dem Versorgungsträger gehören. Mit der vereinbarten Duldung ist die flächenhafte Sicherung aus privatrechtlicher Sicht gegeben.

5.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Für die Ebene des Bebauungsplans gilt grundsätzlich, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche rein bodenrechtlicher Natur ist. Diese Festsetzung normiert lediglich eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der das Plangebiet mittig durchquerende Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch den Planeinschrieb „WW“ wird klargestellt, dass es sich lediglich um einen Wirtschaftsweg handelt.

Dieser ist Bestandteil eines Wirtschaftswegenetzes, über welches die Erschließung der Hofstelle bereits heute sichergestellt ist.

Grundsätzlich erfüllt ein Wirtschaftsweg nicht die Anforderungen an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche i.S. des § 30 BauGB.

Im vorliegenden Fall wird einerseits landwirtschaftstypsicher Verkehr zum und vom Betriebsstandort fahren, so dass eine den Ansprüchen und Funktion gerecht werdende Erschließung möglich ist.

Der anfallende gewerbliche Verkehr ist entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.2 „überschaubar“. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Ansprüche, die an das Wegenetz durch den landwirtschaftlichen Verkehr gestellt werden, kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit unterstellt werden.

Bei der Beurteilung der gesicherten Erschließung sind im vorliegenden Fall auch die vorhabenspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die wesentlichen Rahmenbedingungen sind:

- Lage des Planungsgebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.
- Bei der Klärung der Erschließung sind daher die spezifischen Belange des Außenbereichsschutzes zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass für die Erschließung nicht unbedingt ein Standard verlangt werden kann, der sonst etwa in geplanten Gebieten vorausgesetzt wird. Die Anforderungen der Erschließung richten sich auch nach den Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens und auch nach der Ortsüblichkeit.
- Das Wirtschaftswegenetz genügt bisher den Ansprüchen, die an die gesicherte Erschließung für das vorliegende Vorhaben gestellt werden. So ist gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge wie Krankenwagen und Feuerwehr sowie andere Einrichtungen zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung das Vorhaben über den vorhandenen Weg ohne Schwierigkeiten erreichen.
- Ferner wird der Weg durch den Anliegerverkehr nicht überlastet und er führt auch nicht zu einer Schädigung des Straßenverkehrs. Über das Wegenetz ist wie bereits erwähnt eine Anbindung vom Plangebiet an das öffentliche Straßennetz möglich.

Zwischen der Stadt Mayen und dem Eigentümer kann auf der Grundlage des § 124 BauGB zusätzlich ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. Hierin können die wesentlichen Belange für die Sicherstellung der Erschließung wie etwa das Nutzungsrecht, die Unterhaltung- und Instandsetzungspflicht, der Ausbauzustand des Weges und die Verkehrssicherungspflicht geregelt werden.

5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie bereits erwähnt verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Nette als Gewässer III. Ordnung. Tlw. grenzt die Gewässerparzelle unmittelbar an das Plangebiet an.

Die wasserrechtlichen Vorgaben des § 76 Landeswassergesetz (LWG) erfordern einen von Bebauung freizuhaltenen Abstand von 10 m zur Uferrandlinie eines Gewässers III. Ordnung.

Dieser Vorgabe wird in Teilbereichen des Bebauungsplans entsprochen. Jedoch ist eine ganzheitliche Festsetzung als Gewässerrandstreifen nicht möglich.

Grund hierfür ist die schon in Kapitel A 4.2 angeführte Abwasserleitung, die entlang der Nette verläuft. Diese liegt tlw. auf dem Privatgrundstück der landwirtschaftlichen Hofstelle. Für die notwendige Instandsetzung und Unterhaltung dieser Leitung durch den zuständigen Entsorgungsträger der Stadt Mayen (= Eigenbetrieb Abwasser) gestattet der Eigentümer bisher schon das Betreten und Befahren seiner betroffenen Grundstücksteile.

Dieser Flächenteil liegt jedoch tlw. innerhalb des Gewässerrandstreifens, so dass das wasserwirtschaftliche Ziel nach Überlassung der betroffenen Flächen für eine freie Gewässerentwicklung nicht umsetzbar ist.

Als weitere grünordnerische Maßnahme gibt der Bebauungsplan die innere Durchgrünung des Betriebsgrundstücks vor. So sind auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück mindestens 10% der Grundflächen, vorzugsweise entlang den Grundstücksgrenzen, als Vegetationsflächen anzulegen.

Das Planungsziel ist die Umsetzung einer Einbindung in das Landschaftsbild.

Bereits heute ist die landwirtschaftliche Hofstelle durch die Ufergehölze entlang der Nette und den Waldflächen in das Landschaftsbild eingebunden bzw. kaschiert.

Unter Berücksichtigung der Hauptnutzungen und der sich hieraus ergebenden Flächeninanspruchnahme und Nutzung ergibt sich eine gewisse „Zurückhaltung“ weiterer grünordnerischer Maßnahmen.

Diese fordern nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen ein, um ein problemloses Bewirtschaften zu ermöglichen.

5.6 Leitungsrecht

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 5.4 zur vorhandenen Abwasserleitung wird im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht festgesetzt.

Das festgesetzte Leitungsrecht mit einer Breite von bis zu 5 m dient dem zuständigen Entsorgungsträger der Stadt Mayen (= Eigenbetrieb Abwasser) zur Unterhaltung und Instandsetzung von Einrichtungen der Abwasserbeseitigung. Hierin enthalten ist auch das Betretungsrecht der jeweiligen Flächenteile.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung bedarf es auch einer privatrechtlichen Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit) dieses Leitungsrechts zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Entsorgungsträger.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Ein Grund für die Gewährleistung einer wirkungsvollen Einbindung ist im vorliegenden Fall die Lage im Außenbereich, wobei eine Einsehbarkeit des Plangebietes wegen der Lage abseits der klassifizierten Straße sowie den ortsspezifischen Rahmenbedingungen (Topographie, Waldfläche) mehr oder weniger nicht gegeben ist.

Die Lage im Nettetal und dessen Bedeutung für die naherholungssuchende Bevölkerung in der Umgebung des Plangebiets stellen aus planerischer Sicht ebenfalls gewisse Anforderungen an das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und somit an die Umsetzung des planerischen Ziels nach einer wirkungsvollen Einbindung in das Landschaftsbild.

Hierzu trifft der Bebauungsplan in Ergänzung zu den in Kapitel A5 erwähnten Festsetzungen auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestimmte Festsetzungen.

Grundsätzlich kann im vorliegenden Planungsfall ein begründbares Gestaltungskonzept auf der Grundlage von Vorgaben aus der Umgebungsbebauung nicht abgeleitet werden. Es geht ausschließlich um die beschriebene Einbindung in das Landschaftsbild und die Lage im Außenbereich.

Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Dachgestaltung.

Ziel ist ein landschaftsverträgliches Einfügen der baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die in den Textfestsetzungen aufgelisteten RAL-Farbtöne beispielhaft sind und durch andere Produkte/ Marken ersetzt werden können.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen sind im Bedarfsfall zudem die Vorgaben der Landesbauordnung heranzuziehen (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“).

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Nette.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Nette vom 12.11.2014 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG). Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt in Abstimmung und Einbeziehung der relevanten Ver- und Entsorgungsträger die abschließende Klärung, ob und welche planungsrechtliche Darstellungen/ Festsetzungen ggf. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung i.S. des § 30 BauGB notwendig sind.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	m ²	%
Größe	31.980	100
Sonderbaufläche	31.200	98
Verkehrsfläche	780	2

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“, 5 „Planungsrechtliche Inhalte“ und 9 „Flächenbilanz“ im Teil A „Städtebaulicher Teil“ verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bauleitverfahren sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

1. Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz,
2. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
3. wirksamer Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen der Stadt Mayen.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,

- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens entlang der Nette sowie die tlw. Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. Abflussprofil der Nette einschließlich der dazugehörigen Rechtsverordnung,
- Landeswaldgesetz im Hinblick auf die Einhaltung ausreichend bemessener Schutzabstände (Funkenflug und Gefahr umstürzender Bäume).

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Vorprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf erhebliche Beeinträchtigungen

In einem ersten Schritt wurde Klärung herbeigeführt, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt dann – sofern erforderlich - in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich auf den überwiegenden Flächen bereits der Nutzung als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs unterliegt. Dies betrifft einerseits die bereits baulich genutzten Teilflächen einschließlich der dazugehörigen Zuwegungen sowie Hof- und Lagerflächen. Ebenso unterliegen die noch unbebauten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesen- und Ackerflächen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>ja</p> <p>eine erhebliche Beeinträchtigung ist nach derzeitigen Erkenntnissen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Landschaft zu erwarten.</p> <p>Hierbei sind aber die anthropogenen Vorbelastungen in Rechnung zu stellen.</p> <p>Für das Schutzgut Klima/ Luft ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Bei der Pyrolyse wird das aufgenommene CO₂ nicht wieder in die Atmosphäre abgegeben.</p> <p>Eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsbereiche besteht nicht.</p>	<p><u>Im weiteren Verfahren noch zu erstellen und zu berücksichtigen:</u></p> <p>Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan und artenschutzrechtliche Potenzialanalyse</p>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>ja</p> <p>unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das FFH-Gebiet 5610-301 „Nettetal“. Hiervon erfasst sind das Durchbruchstal der Nette und weitere Fließgewässerabschnitte sowie felsreiche Hänge mit Lebensraummosaik.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob und in welchem Umfang eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung notwendig ist.</p>	---

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein für die Landwirtschaft und auch die Produktion der Bio-kohle ist ein Wirtschaften nach dem Stand der Technik zu unterstellen. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein Folgende denkmalrelevante Einrichtungen befinden sich in räumlicher Nähe des Planbereichs: Kapelle Kirchershof, Basalt, 1862 einschließlich Bildstock, 18. Jh. und Brücke, 19. Jh.	Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein (Anmerkung: Im Rahmen der späteren Umsetzung ist darauf zu achten, dass die gesetzlich zugelassenen Einsatzstoffe zum Einsatz kommen)	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	ja <ul style="list-style-type: none"> ▪ südlich liegt das pauschal geschütztes Biotop BT 5609-0151-2006 Bachmittellauf im Mittelgebirge (Nette zwischen Viadukt Hausen und ehem. Stauwehr Bernardshof), 	Regionaler Raumordnungsplan Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Geoportal Rheinland-Pfalz LANIS

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<ul style="list-style-type: none">▪ nordwestlich liegt das pauschal geschütztes Biotop BT 5609-0227-2006 Natürlicher Silikatfels (Felsen am Katzenberg),▪ südlich der Nette liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0053-2006 Waldkomplex s. Wölwerhöfe,▪ nordwestlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0051-2006 Nettetal am Katzenberg,▪ nördlich bzw. nordöstlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0065-2006 Hang zwischen Grube Katzenberg und Nettehof. <p>Der <u>Regionale Raumordnungsplan</u> 2017 (RROPL) stellt folgendes dar:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt,▪ tlw. Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz <p>tlw. Lage im Überschwemmungsgebiet der Nette (siehe nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde)</p> <p>Die nordwestlich des Wirtschaftswegs gelegene Fläche ist als Vorgabe aus dem Landschaftsplan als „Dauergrünland“ dargestellt. Weiterhin ist sie als Fläche mit Wasserschutzfunktion („W“) gekennzeichnet.</p>	
----------------	---	---	--

§ 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	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis und d	ja	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	Siehe nachfolgende Erläuterungen in Ziffer 2.1.5
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	<u>Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans noch zu erstellen:</u> Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erstausswertung zeigt eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung für folgende umweltrelevante Schutzgüter:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen und
- Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß o.a. Bewertung erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Ausführungen als „vorläufig“ anzusehen sind und auf der Grundlage der zum Stand der Planung vorliegenden Erkenntnisse vorgenommen wurden.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans wird spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur möglichen Betroffenheit dieses Schutzgutes erstellt.

Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Bewertung.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

Schutzgut Boden

Aussagen zu Altlastenstandorten liegen nicht vor.

Die bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen haben bereits heute zu Bodenversiegelung und -verdichtung geführt. Diese Beeinträchtigungen des Schutzgutes äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit (schweren) Maschinen und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung).

Die bisher noch un bebauten und der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesen und Acker dienenden Flächen weisen als Folge der intensiven Bewirtschaftung anthropogene Vorbelastungen in Form der Verdichtung durch das Befahren mit schwerem Gerät, Pestizid- und Düngereintrag auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und ein hoher Versiegelungsgrad insbesondere auf den bisher noch nicht bebauten Flächen erfolgen.

Durch die mögliche Umsetzung der gewerblichen Nutzung können landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren gehen.

Zur Umsetzung der in Kapitel A 1 angeführten Planungsziele ist der Eingriff in das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Unmittelbar entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Nette als Gewässer III. Ordnung.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in Form der Hofstelle und Bewirtschaftung der Flächen reicht unmittelbar bis an die Nette heran. Auf die Ausführungen in Kapitel A 5.6 zum bestehenden Leitungsrecht wird hingewiesen.

Teilweise liegt das Plangebiet im Überschwemmungsbereich der Nette.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie beim Schutzgut Boden - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenversiegelung und -verdichtung sowie Schadstoffeintrag (Dünger, Pestizide im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gefahr des Treib- und Schmierstoffeintrags im Bereich der Bestandsbebauung) geführt.

Die bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und -versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion;
- Verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung,

verändertem Oberflächenabfluss.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nunmehr dauerhaft eine weitere bauliche Entwicklung auch im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen ermöglicht.

Die Folge hieraus ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrads durch bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von Gebäuden und Lagerflächen sowie die „internen“ Verkehrsflächen.

Dadurch werden sich die zuvor genannten Beeinträchtigungen verfestigen und entsprechend der zu erwartenden intensiven Inanspruchnahme von Flächen dieses Schutzgut beeinträchtigen.

Der für den Betrieb der Pyrolyseanlage notwendige Einsatz von Gehölzresten in Form von Holzhackschnitzeln ist so zu lagern, dass keine wassergefährdenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass ausschließlich naturbelassenes Gehölz zum Einsatz kommt.

Weitergehende Einzelheiten wie etwa die mögliche Abdichtung von Lagerflächen zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen sind in der Planvollzugsebene abschließend zu regeln.

Zur Nette hin ist künftig entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes ein mindestens 10 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten. Dabei ist jedoch das zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Mayen bestehende Leitungsrecht zur Unterhaltung und Instandsetzung einer entlang der Nette verlaufenden Abwasserleitung zu berücksichtigen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich **1 = erheblich**

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat keine übergebietliche Funktion als Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsbereiche.

Auf den bebauten Bereichen kann es wegen des zu erwartenden bzw. vorhandenen Versiegelungsgrades zur Bildung von sogenannten Wärmeinseln kommen.

Durch die Planung sind jedoch keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da ein Betrieb der Landwirtschaft sowie der Pyrolyseanlage entsprechend dem Stand der Technik vorausgesetzt werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist daher nicht zu erwarten.

Zu den Eigenschaften der Biokohle zählen u.a. die Bindung von Kohlestoffen im Boden, die Verbesserung der Nährstoffspeicherung, positive Effekte auf die Wurzelentwicklung, die Verbesserung der Wasserhaltekapazität oder die Emissionsminderung in Ställen und positive Auswirkungen auf die Tiergesundheit.

Insgesamt kann die Biokohle als Bodenverbesserer eingestuft werden und trägt zudem zur Emissionsminderung bei.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 2 = erheblich

Schutzgut Landschaft und Erholung

Eine Erholungsfunktion geht von den zur Überplanung anstehenden Flächen nicht aus.

Durch die Planung wird das Erholungspotenzial nicht über das bisherige Maß hinausgehend nachhaltig beeinträchtigt.

Die Flächen sind im Privateigentum und stehen somit dem Erholungssuchenden nicht zur Verfügung. Die angrenzenden (öffentlichen) Wege werden durch die Planung nicht tangiert und stehen für die Feierabend- und Naherholung uneingeschränkt zur Verfügung.

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Hofstelle im Plangebiet selbst sowie durch die Nutzungen in der Umgebung (Tierheim, Bernardshof, Wölwerhof, Katzenberg Schieferbergwerk) bereits anthropogen vorbelastet.

Allerdings ist der überwiegende Teil der baulichen Anlagen und Einrichtungen durch die vorhandenen Ufergehölze entlang der Nette, die umgebenden Waldflächen sowie die topographischen Rahmenbedingungen wirkungsvoll kaschiert bzw. abgeschirmt. Außerdem sind die landwirtschaftlichen Hofstellen, die tlw. „historisch“ gewachsen sind, Bestandteil der Kulturlandschaft und übernehmen in gewisser Art und Weise prägende Funktion.

Mit der Umsetzung der Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut hervorgerufen, zumal in der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie der inneren Durchgrünung getroffen werden.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Unmittelbar grenzt südlich an das Plangebiet das FFH-Gebiet 5610-301 „Nettetal“ an.

Hiervon erfasst sind das Durchbruchstal der Nette und weitere Fließgewässerabschnitte sowie felsreiche Hänge mit Lebensraummosaik.

Schutzziel und –zweck ist das Fließgewässer einschließlich der Uferbereiche. Diese bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und liegen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze.

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob und in welchem Umfang eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung notwendig ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Bewertung.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

2.1.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Aus Sicht von Natur und Landschaft sind folgende pauschal geschützte bzw. biotopkartierte Flächen zu berücksichtigen.

- südlich liegt das pauschal geschützte Biotop BT 5609-0151-2006 Bachmittellauf im Mittelgebirge (Nette zwischen Viadukt Hausen und ehem. Stauwehr Bernardshof),
- nordwestlich liegt das pauschal geschützte Biotop BT 5609-0227-2006 Natürlicher Silikatfels (Felsen am Katzenberg),
- südlich der Nette liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0053-2006 Waldkomplex s. Wölwerhöfe,
- nordwestlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0051-2006 Nettetäl am Katzenberg,
- nördlich bzw. nordöstlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0065-2006 Hang zwischen Grube Katzenberg und Nettehof.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB noch Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Hierin ist auf eine mögliche Betroffenheit dieser Schutzbereiche näher einzugehen.

Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Bewertung.

Der Regionale Raumordnungsplan 2017 (RROPL) stellt dar die Lage in

- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt,

Entsprechend den Vorgaben des § 5 (4a) BauGB erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans eine nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Nette.

Auf diese Weise kann dieser Vorgabe in der Ebene der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden.

Vorbehaltlich der abschließenden Bewertung durch die zuständige Untere Landesplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wird zum derzeitigen Planungsstand eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erwartet.

- tlw. Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus

Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben – wie bereits erwähnt – wegen der privaten Eigentumsverhältnisse keine Bedeutung bzw. Funktion für die erholungssuchende Bevölkerung. Die öffentlichen Wege – und hier insbesondere die Waldwege – erfahren durch die vorliegende Bauleitplanung keine Einschränkung und stehen für die Feierabend- und Naherholung uneingeschränkt zur Verfügung. Für den Erholungssuchenden ergibt sich zudem kein wesentlich geändertes Naturerlebnis, da „le-

diglich ergänzende Maßnahmen in einem bereits baulich vorbelasteten Bereich erfolgen.

- Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft wurde festgestellt, dass durch die Planung keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Ein Betrieb der Landwirtschaft sowie der Pyrolyseanlage entsprechend dem Stand der Technik kann vorausgesetzt werden.

Die abschließende Beurteilung der regionalplanerischen Vorgaben obliegt der landesplanerischen Stellungnahme. Die abschließende Bewertung erfolgt daher nach der Mitteilung des Ergebnisses durch die zuständige Landesplanungsbehörde.

2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können insbesondere für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser auftreten.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die dauerhafte Bodenversiegelung bzw. die Errichtung von Hochbauten. In der nachfolgenden Abbildung sind die Wechselwirkungen in zusammengefasster Form dargestellt:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch			1	1	0	0	0
Tiere/ Pflanzen	0		0	0	0	0	0
Boden	0	0		0	0	0	0
Wasser	0	0	0		0	0	0
Klima/ Luft	0	0	0	0		0	0
Land- schaft	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

0 = nicht erheblich 1 = erheblich

2.1.5 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

Die zur Überplanung anstehenden Flächen stehen im Eigentum des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs „Kirchershof“.

In Kapitel A1 der Begründung wurden die Planungsziele sowie das Erfordernis der Planung dargelegt. Hierbei wurde u.a. ausgeführt, dass der vorliegenden Planung eine wichtige Bedeutung auf den in § 1 (6) Nr. 8 b BauGB verankerten Belang der Landwirtschaft zukommt. Demnach hat eine planende Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen können für den ortsansässigen Landwirt günstige Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine langfristige Existenzsicherung und eine Einkommensalternative im ländlichen Raum geschaffen werden.

Insofern steht die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche im eigenen Interesse des Landwirts. Unzumutbare Beeinträchtigungen (z.B. in Form einer Existenzgefährdung durch den Flächenverlust) durch die zusätzliche Inanspruchnahme werden nicht entstehen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel A1 verwiesen.

2.1.6 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Im weiteren Verfahren wird, spätestens bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, in der Ebene des Bebauungsplans ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Bestandteil wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sein, auf deren Grundlage die Eingriffsintensität sowie etwaig notwendiger Ausgleichsflächen abgeleitet werden kann.

2.2 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Der zur Überplanung anstehende Bereich weist eine anthropogene Vorbelastung in Form der bereits errichteten landwirtschaftlichen Anwesens bzw. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der noch unbebauten Flächen auf.

Die Vorbelastungen zeigen sich in der intensiven Nutzung, dem Versiegelungs- und Verdichtungsgrad, einer Bewegungsunruhe durch anlagen- und betriebsbezogene Tätigkeiten, an- und abfahrenden Verkehr sowie der Wirkung der baulichen Anlagen in der Landschaft.

Die anlagen- und betriebsbedingten Tätigkeiten sowie der anlagenbezogene Verkehr sind bereits heute geeignet, Beeinträchtigungen beispielsweise in Form von Lärm und Geruch oder den dauerhaften Flächenentzug hervorzurufen.

Insgesamt weist der Umweltzustand wegen der anthropogenen Vorbelastungen im Plangebiet eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

Eine hohe Wertigkeit ist insbesondere für die angrenzenden Waldflächen und die Nette zu unterstellen.

Diese sind jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten und bleiben hinsichtlich ihrer Nutzung unberührt.

Im weiteren Verfahren sind durch die entsprechenden (naturschutzfachplanerischen) Gutachten die entsprechenden Nachweise zu erbringen, dass für diese an das Plangebiet angrenzenden Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Die Gesamtbewertung zeigt zum jetzigen Stand des Verfahrens, dass in jedem Fall für die umweltrelevanten Schutzgüter Boden und Wasser durch die anstehende flächenhafte Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese sind jedoch zur Umsetzung der in Kapitel A1 formulierten Planungsziele allerdings als unvermeidbar einzustufen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans würde eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs als privilegierter Betrieb i.S. des § 35 (1) BauGB erfolgen.

Die bisher noch nicht überplanten Flächen wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die beschriebenen Beeinträchtigungen blieben unverändert bestehen und könnten auf der Grundlage des § 35 (1) BauGB im Rahmen des privilegierten Bauens weiterhin „ausgeweitet“ werden.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind zum derzeitigen Planungsstand und aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese resultieren aus der zu erwartenden flächenhaften Versiegelung und Verdichtung. Unter Berücksichtigung der in Kapitel A1 dargelegten Gründe sind diese Beeinträchtigungen jedoch unvermeidbar.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen wie folgt erreicht werden:

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- 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

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Fahr- und La-gerflächen sowie damit verbundener dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen,
- Verunreinigung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefähr-denden Stoffen,
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen die Nutzung des Gebietes:

- das Erscheinungsbild der neu hinzukommenden baulichen Anlagen in der Land-schaft,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke.

2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene des Bebauungsplans sind zum jetzigen Stand der Planung folgende Vermei-dungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen:

- Gewährleistung einer inneren Durchgrünung,
- planungsrechtliche Sicherung des Gewässerrandstreifens entlang der Nette gemäß den Forderungen des § 76 Landeswassergesetzes,
- grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild (wie z.B. Begrenzung der Bauhöhe, Farbgebung baulicher Anlagen),
- hinreichend konkret definierte Zweckbestimmung, um die Art der im Plangebiet zu-lässigen Nutzungen eindeutig festzulegen und i.S. eines vorbeugenden Immissions-schutzes ein verträgliches Nebeneinander mit schutzwürdigen Nutzungen in räumli-cher Nähe zum Plangebiet zu ermöglichen.

2.6 Alternativenprüfung

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Überplanung einer bereits vorhan-denen Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs., der sich über Jahrzehnte am jetzigen Standort verfestigt hat.

Ein wesentliches Ziel im vorliegenden Planungsfall ist die Erweiterung eines bereits beste-henden Betriebsstandortes und zugleich die Zulassung eines alternativen Betriebszweigs, der auch gewerblich genutzt werden kann.

Aus diesem Grund sollen die derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Anschlussflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diese Weise wird zum einen die bisherige landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor ermöglicht sowie die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung einer Anlage für die Erzeugung erneu-erbarer Energien (hier:Pyrolyseanlage einschließlich der Zubehöranlagen) geschaffen.

Die bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen erfüllen hinsichtlich ihrer Nutzung sowie ihres Umfangs, Größe und Zuschnitts die Anforderungen an eine funktions- und nutzergerechte Betriebsstätte. Zudem stehen die notwendigen Flächen im Eigentum des Betriebs, womit die Verfügbarkeit der Flächen für die angestrebte Betriebserweiterung gesichert ist.

Weiterhin können bei einer Erweiterung unmittelbar auf den „Betriebs-Anschlussflächen“ bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie etwa die Zuwegung, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie betriebliche Einrichtungen – insbesondere derzeit nicht bzw. untergenutzte Wirtschaftsgebäude - genutzt werden.

Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Ziel des kostensparenden „Bauens“ entsprochen werden und gleichzeitig eine optimierte Ausnutzung dieser Einrichtungen erzielt werden.

Weitere Argumente sind:

- Für den landwirtschaftlichen Betrieb wird durch die alternative Einnahmenquelle eine „existenzsichernde“ Situation herbeigeführt.
- Das Nebeneinander von betriebsbezogenem Wohnen und der Betriebsstätte ermöglicht im Notfall eine sofortige Reaktion sowie eine ständige Überwachung. So würde ein längerer Stillstand ein erneutes Aufheizen über mehrere Stunden nötig machen. Dies würde doppelte Energie kosten und den Anlagenbetrieb unwirtschaftlich machen.
- Durch kurze Wege zum Endverbraucher werden Transportemissionen minimiert. Der Landwirt selbst sowie andere Landwirte können die Kohle jederzeit abholen und gleich auf ihre Nutzflächen ausbringen.
- Für den Transport kann das zur Verfügung stehende Wegenetz mit Anschluss an das klassifizierte Straßennetz genutzt werden. Innerstädtische Stadtstraßen werden nicht belastet.
- Die vor Ort erzeugte Wärme kann auf kürzestem Weg zu Selbstzwecken in der Landwirtschaft (Trocknungsprozesse für Produkte wie Getreide, Mais, Heu und Hühnermist) genutzt werden oder aber für die in räumlicher Nähe gelegenen Einrichtungen bereitgestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen ergibt sich ein funktional- räumlicher Zusammenhang der zu einer Ausnutzung von Synergieeffekten führt.

Eine weitergehende Standortalternativenprüfung erübrigt sich somit im vorliegenden Planungsfall.

Plangebiet

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich zum jetzigen Stand der Planung keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans.

2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nach derzeitigem Stand der Planung 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.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter standen zum Zeitpunkt der Einleitung der frühzeitigen Teilnehmungsverfahren keine umweltrelevante Fachgutachten zur Verfügung.

Es konnten jedoch der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie der Regionale Raumordnungsplan herangezogen werden.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadtverwaltung Mayen angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevante Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Gewerbegebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Stadtverwaltung Mayen
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde i.V.m. der Genehmigungsbehörde der Stadt Mayen
Immissionsschutz	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Abfallrecht	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Boden- schutz und Abfall und Kreisverwaltung May- en-Koblenz
Wasserwirtschaft	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Boden- schutz und Abfall und Kreisverwaltung May- en-Koblenz Verpflichtung des Eigentümers zur Eigen- überwachung

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Stadt Mayen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Überwachung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen vornehmen.

Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung kann somit vorausgesetzt werden.

Überprüfung

Die erste Überprüfung der im Überwachungsbereich der Stadt Mayen stehenden Auswirkungen (Eingriff in Natur und Landschaft und etwaige Ausgleichsmaßnahmen) wird 1 Jahr nach der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Stadt Mayen vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich „Kirchershof“ in Mayen-Hausen. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans, da das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB nicht berücksichtigt wird.

Anlass für die planerische Aktivität ist der Absicht des im Bereich „Kirchershof“ ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs nach Errichtung einer Pyrolyse-Anlage zur Herstellung von Biokohle, die aus Landschaftspflegegehölz und Waldrestholz erzeugt werden soll. Neben der Biokohle findet im Pyrolyse-Vorgang und nachgeschalteten Holzvergaser auch eine Gaserzeugung statt, welches in einem Gasmotor in nutzbaren Strom und Wärme umgewandelt wird.

Zu den Eigenschaften der Biokohle zählen u.a. die Bindung von Kohlestoffen im Boden, die Verbesserung der Nährstoffspeicherung, positive Effekte auf die Wurzelentwicklung, die Verbesserung der Wasserhaltekapazität oder die Emissionsminderung in Ställen und positive Auswirkungen auf die Tiergesundheit. Insgesamt kann die Biokohle als Bodenverbesserer eingestuft werden und trägt zudem zur Emissionsminderung bei.

Die Anlage soll in Ergänzung zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb errichtet und in Betrieb genommen.

Derzeit ist der Standort aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildete bisher der § 35 (1) BauGB.

Die Pyrolyseanlage erfüllt jedoch nicht die Privilegierungstatbestände als „Zubehöranlage“ eines landwirtschaftlichen Betriebs, da insbesondere nicht nur aus dem eigenen Betrieb stammende Produkte verarbeitet werden sollen. So ist die Nutzung von Landschaftspflegeholz und Waldrestholz angedacht, was beispielsweise im Rahmen Landschaftspflege als Restholz anfällt. Außerdem ist es die Planungsabsicht des künftigen Betreibers die Pyrolyseanlage auch als selbständiger, von der Landwirtschaft losgelöstem Wirtschaftszweig betreiben zu können (= selbständiger gewerblicher Betrieb).

Im Sinne des Gebots der Erforderlichkeit nach § 1 (3) BauGB haben sich verschiedene Belange herauskristallisiert, die das städtebauliche Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung begründen. Dies betrifft zum einen die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz sowie zur nachhaltigen Existenzsicherung der Landwirtschaft im ländlichen Raum.

Mit den getroffenen planungs- und förderrechtlichen Maßnahmen soll u.a. auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft im ländlichen Raum unterstützt werden.

Ein wesentlicher Belang zur Rechtfertigung der gemeindlichen Planungsabsicht ist die in § 1 (6) Nr. 7 f) BauGB genannte Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Insbesondere aus umweltbezogenen Gesichtspunkten ist der Betrieb positiv zu bewerten, da auf diese Weise ein Beitrag zum Klimaschutz wie etwa in Form der Minimierung von CO₂-Emissionen erzielt werden kann. Die Anlage minimiert die CO₂-Emissionen nicht nur, sondern der Atmosphäre wird auch CO₂ entzogen, weil dieser in der Kohle gebunden werden kann.

Zudem wird die Möglichkeit nach Verwertung der im Rahmen der Pyrolyse anfallenden Produkte geschaffen wie etwa die Verwertung des erzeugten Gas für die Wärme- und Stromversorgung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt daher einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine Anpassung an den Klimawandel zu ermöglichen.

Eine wichtige Bedeutung kommt auch dem in § 1 (6) Nr. 8 b BauGB verankerten Belang der Landwirtschaft zu. Demnach hat eine planende Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie der Pyrolyseanlage können für den ortsansässigen Landwirt günstige Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine langfristige Existenzsicherung und eine Einkommensalternative im ländlichen Raum geschaffen werden.

Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für die Umweltgüter Flora und Fauna sind zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens aus den in Kapitel A 2 und B 2.1 der Begründung dargelegten Gründen keine abschließende Beurteilung und Bewertung möglich.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu Verdichtungen und Versiegelungen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aufgrund der Planungsziele sind diese Eingriffe in das Schutzgut jedoch unvermeidbar.
- Im Plangebiet liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Bezüglich des Schutzguts Wasser ist aufgrund der durch die Bauleitplanung möglichen Neuversiegelung im Erweiterungsbereich ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Oberflächengewässer und Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch grenzt südlich die Nette als Gewässer III. Ordnung an.

Bei der weiteren Umsetzung der Planung ist auf einen sach- und fachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

- Das Landschaftsbild ist bereits negativ vorbelastet. Mit der Umsetzung der Planung ist daher keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten.
- Für das Schutzgut Mensch sind bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten, da ein Betrieb entsprechend dem Stand der Technik vorausgesetzt wird.
- Im weiteren Verfahren sind auf der Grundlage der noch zu erstellenden naturschutzfachplanerischen Gutachten die notwendigen Nachweise zu erbringen, dass mögliche Beeinträchtigungen auf pauschal geschützte und biotopkartierte Flächen sowie das FFH-Gebiet Nettetal nicht zu erwarten sind.
- Die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die umweltrelevanten Vorgaben von Landes- und Regionalplanung obliegt der landesplanerischen Stellungnahme, die durch die Stadt Mayen bei der Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz eingeholt wird.
- Der zusätzlich entstehende Eingriff wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Ausarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz in der Ebene des Bebauungsplans noch abschließend bestimmt.

Zum derzeitigen Planungsstand wird wegen des Fehlens der angeführten naturschutzfachplanerischen Gutachten sowie dem Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme noch keine abschließende Gesamtbewertung zur Betroffenheit der umweltrelevanten Schutzgüter abgegeben.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mayen,