
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:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan
im Bereich „Kirchershof“
Mayen/ Mayen-Hausen
Stadt Mayen

Stand:

31.08.2021

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
2.1 Formelles Verfahren	8
2.2 Darlegung der wesentlichen Auswertungsergebnisse nach § 1 (7) BauGB	9
3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplans	11
3.2 Landesplanerische Stellungnahme	12
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
4.1 Lage im Raum und Nutzung	12
4.2 Erschließung	13
5 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Flächen für Versorgungsanlagen	17
5.4 Verkehrsflächen	17
5.5 Fläche für die Landwirtschaft	18
5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
5.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung	18
5.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
5.7 Leitungsrecht	19

6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB	21
7.1	Überschwemmungsgebiet	21
7.2	Starkregen - Risikogebiet	21
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
8.1	Wasserversorgung	22
8.2	Abwasserbeseitigung	23
9	FLÄCHENBILANZ	23
TEIL B UMWELTBERICHT		24
1	EINLEITUNG	24
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans	24
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	24
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
2.1	Vorprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf erhebliche Beeinträchtigungen	25
2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	29
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	32
2.1.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	33
2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	35

2.1.5	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	35
2.1.6	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	36
2.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	36
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	38
2.6	Alternativenprüfung	38
2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen	39
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	43
5	ARTENSCHUTZ	44
	ANLAGEN	44

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/ 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.

Der Standort ist 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-Ausstos (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

2.1 Formelles Verfahren

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 10.04.2019 wurde die Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 11.06.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verkündet. Diese fand in der Zeit vom 18.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgetragen.

Mit Schreiben vom 07.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Diese Beteiligungsfrist endete am 19.07.2019.

Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt,
7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz,
8. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
9. Stadtwerke Mayen GmbH,
10. Deutsche Telekom Technik GmbH und
11. PLEDOC GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt hatten abgegeben:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Osteifel-Westerwald,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
3. Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH,
4. Forstamt Koblenz,
5. Energienetze Mittelrhein GmbH,
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH und
7. Stadtverwaltung Mayen AWB.

Der Stadtrat hatte in der Sitzung am 30.09.2020 die Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurden der Plananerkennungsbeschluss sowie die Durchführung der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 09.02.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB verkündet. Diese fand in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Mit Schreiben vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Diese Beteiligungsfrist endete am 19.03.2021. Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Fachreferate Obere Landesplanungsbehörde, Obere Naturschutzbehörde, Bauwesen,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, Wasserwirtschaft,
7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz,
8. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
9. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege und
10. Stadtverwaltung Mayen Abwasserbetrieb.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt hatten abgegeben:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Osteifel-Westerwald,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
3. IHK Koblenz
4. Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH,
5. PLEDOC GmbH und
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

2.2 Darlegung der wesentlichen Auswertungsergebnisse nach § 1 (7) BauGB

Als ein wesentliches Ergebnis der Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat sich gezeigt, dass aufgrund der vorgebrachten fachbehördlichen Belange eine Reduzierung des bisherigen Geltungsbereiches sinnvoll war. Insbesondere die Ziele der Raumordnung standen der vorliegenden Bauleitplanung in der ursprünglichen Umgrenzung entgegen.

So liegt das Plangebiet in seiner ursprünglichen Angrenzung tlw. in einem Regionalen Grünzug und vollständig in einem Vorranggebiet für den Rohstoffabbau.

Diese Vorranggebiete sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich und hätten bei der Fortführung des Bauleitplanverfahrens in seinen ursprünglichen Grenzen die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Folge gehabt.

Auch die Berücksichtigung weiterer fachbehördlicher Belange wie etwa die Vorgaben der Wasserwirtschaft zum Gewässer II. Ordnung oder die angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete begründen eine Reduzierung des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulich geordneten Entwicklung und einer umweltverträglichen Planung.

Mit der Reduzierung und der sich hieraus ergebenden Herausnahme u.a. der im südöstlichen Teil des bisherigen Geltungsbereichs gelegenen Flächen konnte zudem den Anregungen eines Patenten Rechnung getragen werden.

Ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an eine in räumlicher Nähe zum Plangebiet gelegene landwirtschaftliche Hofstelle ist somit aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich und die aus Sicht des Patenten angeführten Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Geruch aus der gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich „neu“ erfasst die Hofstelle mit ihren vorhandenen Wirtschafts- und Wohngebäuden sowie eine derzeit noch unbebaute Fläche nordöstlich dieser Gebäude. Diese unbebaute Fläche dient bereits heute als Hofanschlussfläche und unterliegt einer intensiven Nutzung. Durch das ständige Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie dem Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten weist die Fläche schon anthropogene Vorbelastungen auf.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich „neu“ dargestellt.

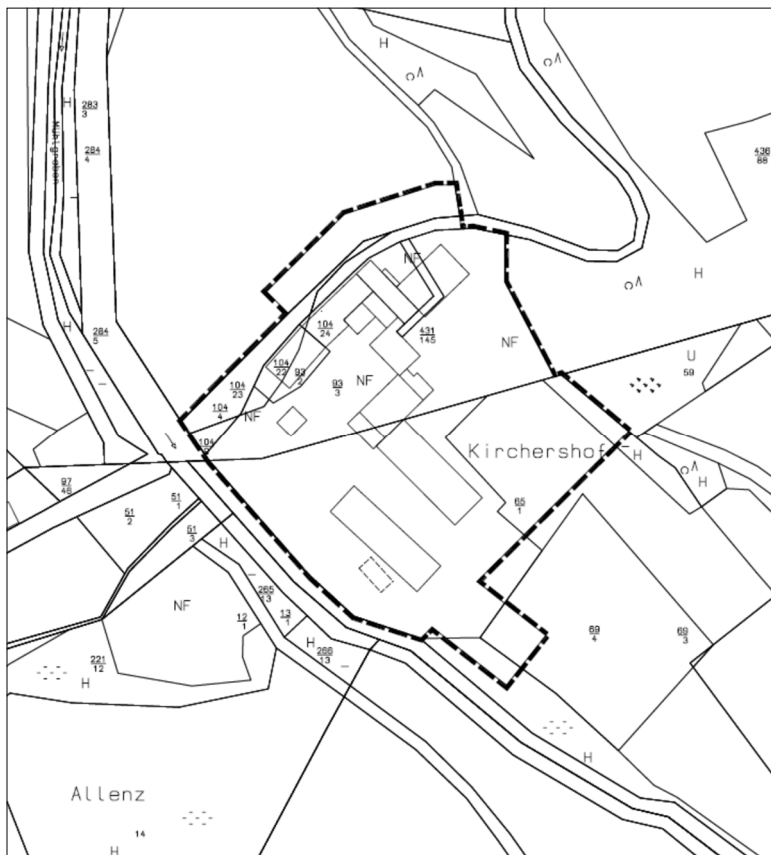


Abb.: „reduzierter“ Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Quelle

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

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.

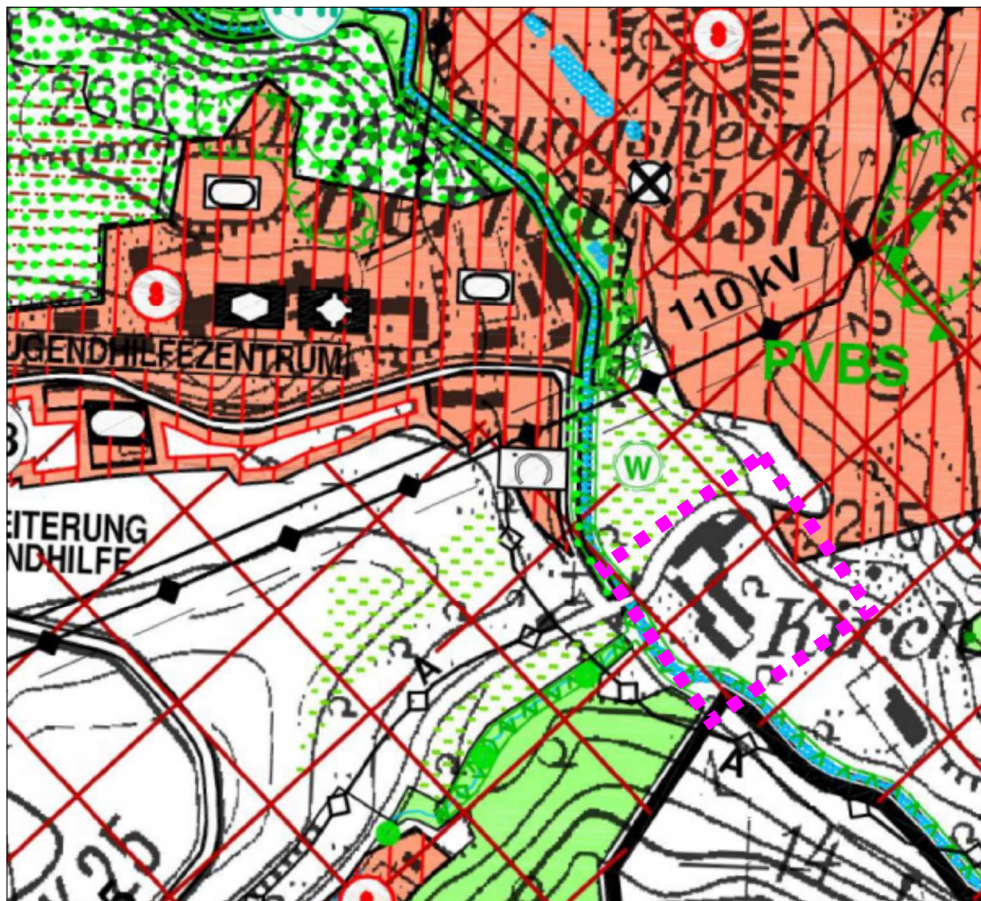


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, Quelle Stadt Mayen

3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 24.07.2020 hat die zuständige Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz der Stadt Mayen das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG mitgeteilt.

Die Untere Landesplanungsbehörde hatte zudem das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hergestellt (E-Mail vom 25.06.2020, Az.: 1491131000 68/41 MW).

Als zusammenfassendes Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgenommene Reduzierung des Geltungsbereichs die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen wird.

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, die in der landesplanerischen Stellungnahme in Kapitel 3 angeführt sind, sind im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Diese entsprechen inhaltlich den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren der vorliegenden Bauleitplanung vorgebrachten Stellungnahmen. Diese wurden zwischenzeitlich ausgewertet und sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

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 250 m das Tierheim von Mayen.

Südöstlich in einer Entfernung von rund 220 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. 250 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 II. 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. 11.800 m².

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.

Seitens des Antragstellers wird das Verkehrsaufkommen wie folgt eingeschätzt:

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

Für den Eigenbetrieb AWB Mayen 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.

Weiterhin verläuft im westlichen Bereich eine Versorgungsleitung der Stadtwerke Mayen. Dabei verläuft die Versorgungsleitung tlw. innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Jedoch liegt ein Teil der Leitung innerhalb einer westlich der Verkehrsfläche festgesetzten Sondergebietsfläche und somit auf privaten Grundstücksteilen.

Für diesen Leitungsabschnitt wird die Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB notwendig.

Die Schmutzwasser werden in die Kläranlage Welling abgeleitet. Die Beseitigung der Niederschlagswasser erfolgt zurzeit über eine Einleitstelle in die Nette.

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.

Lt. vorliegender Planung des Vorhabenträgers ist eine Anlage mit einer elektrischen Leistung von max. 600 kW und einer thermischen Leistung von maximal 950 kW geplant. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass eine Anlage in dieser Größenordnung in der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 nicht enthalten ist.

In Anlehnung an § 3 der 30. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen – 30. BImSchV) bzw. der TA Luft nach Ziffer 5.4.8.6 (Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen) soll zwischen Anlage und der nächsten vorhandenen Wohnbebauung oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung ein Mindestabstand von 300 m (bei geschlossenen Anlagen) bzw. 500 m (bei offenen Anlagen) eingehalten werden.

Die landwirtschaftliche Hofstelle ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ebenso unterliegen das Tierheim, eine weitere, östlich des Bebauungsplangebiets gelegene landwirtschaftliche Hofstelle, die Schiefergrube „Katzenberg“ sowie der Bernardshof als die dem Plangebiet nächstgelegene Einrichtungen im Außenbereich.

Hieraus ergibt sich zum einen ein geringerer Schutzanspruch gegenüber einer emittierenden Anlage. Des Weiteren sind diese Einrichtungen von ihrer Nutzung und Charakter her nicht als wohngebietstypische Einrichtungen einzustufen und weisen einen höheren Störgrad als die in der Baunutzungsverordnung angeführten Wohngebiete (§§ 3 bis 4a BauNVO) auf. Somit ist diesen Einrichtungen eine höhere Beeinträchtigung zumutbar und der empfohlene Mindestabstand der o.a. Regelwerke greift nicht.

Außerdem wird in den vorgenannten Regelwerken eine Unterschreitung des Mindestabstandes zugestanden, wenn die Emissionen an Geruchsstoffen durch primärseitige Maßnahmen gemindert oder das geruchsbeladene Abgas in einer Abgaseinrichtung behandelt wird.

Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Status ist daher von einer Vereinbarkeit zwischen der vorliegenden Planung und den schutzbedürftigen Einrichtungen in der Umgebung auszugehen.

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 entgegen gewirkt 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 $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11.800 m².

Für die Ermittlung der bebaubaren Fläche ist vorliegend nur die festgesetzte Sondergebietsfläche relevant. Diese hat einen Flächenanteil von rund 8.739.

Dies bedeutet, dass bei einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ ca. 6.991 m² für die Errichtung von Hauptgebäuden zur Verfügung stehen. Hierbei ist zu erwähnen, dass aufgrund der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle bereits eine entsprechende Flächeninanspruchnahme stattfindet.

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 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende 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 landwirtschaftstypischer 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 Fläche für die Landwirtschaft

Die Pufferzone zwischen der Nette und dem bebauten Teil der landwirtschaftlichen Hofstelle wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

In diesem Bereich liegt tlw. das Überschwemmungsgebiet der Nette und der wasserrechtlich festgelegte Gewässerrandstreifen.

Aufgrund dieser Restriktionen erfolgt aus städtebaulicher Sicht keine Einbeziehung in das Sondergebiet, in dem die bauliche Entwicklung vollzogen werden soll.

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

5.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Für die Ausarbeitung eines Konzeptes für die Niederschlagswasserbeseitigung ist das Büro IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt worden.

Das Konzept sieht eine Rückhaltung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser mit zeitverzögerter Ableitung in die Nette vor.

Hierzu wird in der Ebene des Bebauungsplans gemäß Vorgabe des Entwässerungskonzeptes im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine private Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt.

Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung der für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen Fläche herbeigeführt. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf obliegt nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung. Vielmehr erfolgt die abschließende „Ausgestaltung“ der Fläche gemäß den Vorgaben des Wasserrechts.

Im Übrigen entspricht die geplante Regenentwässerung der derzeitigen Vorgehensweise, wonach das im Bestand anfallende Niederschlagswasser bereits in die Nette abgeleitet wird.

Weitergehende Einzelheiten können dem Entwässerungskonzept der IBS-Ingenieure GbR entnommen werden, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

5.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan gibt die grünordnerische Maßnahme für eine 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.

5.7 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 AWB) 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.

Die Stadtwerke Mayen GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2019 einen Lageplan übersandt.

In diesem Lageplan ist eine das Plangebiet im westlichen Teil durchquerende Versorgungsleitung dargestellt.

Dabei verläuft die Versorgungsleitung tlw. innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Leitungsabschnitt ist eine hinreichende Sicherung gegeben, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB nicht notwendig wird.

Jedoch liegt ein Teil der Leitung innerhalb einer westlich der Verkehrsfläche festgesetzten Sondergebietsfläche und somit auf privaten Grundstücksteilen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB notwendig.

Weiterhin verläuft in der Pufferzone zwischen der Nette und der landwirtschaftlichen Hofstelle ein öffentlicher Abwasserkanal des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Mayen (AWB). Auch für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zur planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt.

Für die festgesetzten Leitungsrechte gilt, dass neben der planungsrechtlichen Sicherung der Leitung hiermit auch das Betretungsrecht für die Instandsetzung und Unterhaltung der Leitung herbeigeführt.

Allerdings bedarf es zusätzlich einer dinglichen Sicherung - etwa der Eintragung einer Grunddienstbarkeit, um die vorgenannten Rechte zu begründen und abzusichern.

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

7.1 Überschwemmungsgebiet

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.

Nach § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 (5) WHG bei vorliegenden Voraussetzungen im Einzelfall eine Genehmigung erteilen.

Die Schutzvorschriften für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG sind zu beachten.

7.2 Starkregen - Risikogebiet

In den Bebauungsplanunterlagen erfolgt i.S. einer Starkregenvorsorge eine Kennzeichnung als Risikogebiet nach § 9 (6a) BauGB.

Auf diese Weise kann für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis zur Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung und Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks gegeben werden.

Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Hochwasserentstehungsgebiet bzw. Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers u.a. zu berücksichtigen.

Weitergehende Informationen können unter dem Link „sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge“ entnommen werden.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Mayen als zuständiger Wasserversorger haben in ihrer Stellungnahme vom 14.08.2020 zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge mitgeteilt, dass durch den Versorgungsträger 60 m³/ Stunde bereitgestellt werden kann.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass gegenüber dem Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens bereits ein Hydrant vorhanden ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen u.a. für die Unterbringung einer gewerblichen Nutzung geschaffen. Es ist daher von der Forderung bzw. dem Nachweis einer Löschwassermenge von 96 m³ auszugehen. Vor diesem Hintergrund kann eine ausreichende Löschwassermenge aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht bereitgestellt werden.

Zur Schließung der Versorgungslücke hat der private Eigentümer auf seinem Grundstück die entsprechende Menge an Löschwasser bereitzuhalten.

Im vorliegenden Planungsfall ist aus planungsrechtlicher Sicht durch die Anwendung des § 14 (1) BauNVO die Bereitstellung einer entsprechenden Fläche zur Herstellung von Anlagen und Einrichtungen der Löschwasserversorgung gesichert. Eine Löschwassereinrichtung kann vorliegend als Bestandteil der Hauptnutzung und somit als untergeordnete Nebenanlage i.S. des § 14 (1) BauNVO eingestuft werden.

Gemäß dem Wortlaut des § 14 (1) BauNVO sind in einem Baugebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese „Generalklausel“ bewirkt, dass die untergeordneten Nebenanlagen grundsätzlich in einem Baugebiet immer zulässig sind, sofern im Bebauungsplan keine ausschließenden Festsetzungen getroffen werden.

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für diese untergeordneten Nebenanlagen ist nicht notwendig. Gemäß der o.a. „Generalklausel“ und den Regelungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen ist im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich die Zulässigkeit von „Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO gegeben.

In Ergänzung hierzu ist im Rahmen einer vertraglichen Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt der dargestellte Sachverhalt und die sich hieraus ergebende Aufgabe des Vorhabenträgers zur Schließung der Versorgungslücke zu klären.

Dieser Vertrag ist vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in unterschriebener Form vorzulegen.

Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar an der Nette, so dass im Bedarfsfall hieraus etwaig fehlendes Löschwasser „kompensiert“ werden kann. Darüber hinaus ist unmittelbar gegenüber dem Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens ein Hydrant vorhanden.

Versorgungsleitung

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5. verwiesen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung war der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (AWB) eingebunden. Seitens der Fachstelle wurde mit Schreiben vom 18.06.2019 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 13.08.2020 wurde mitgeteilt, dass die Ableitung des häuslichen Abwassers in den Mischwasserkanal zur Kläranlage Welling erfolgt, so dass eine ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers gesichert ist.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das häusliche Schmutzwasser der Hofanlage bereits heute schon in Richtung Kläranlage Welling abgeleitet wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel A 5.6.1 sowie das der Begründung als Anlage beigefügte Entwässerungskonzept verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	m ²	%
Größe	11.798	100
Sondergebiet	8.739	74
Verkehrsfläche	780	7
Fläche für die Landwirtschaft	1.779	15
Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung	500	4

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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 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.
4. Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum Bebauungsplan im Bereich „KIRCHERSHOF“ Mayen-Mayen/Hausen, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, August 2020 (einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).
5. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Kirchershof“, IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, August 2020.

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	ja eine erhebliche Beeinträchtigung ist nach vorliegenden Erkenntnissen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Landschaft nicht zu erwarten.	Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan und artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

§ 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>Hierbei sind insbesondere die anthropogenen Vorbelastungen verantwortlich, die in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgelöst werden.</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>	
§ 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>	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>nein</p> <p>für die Landwirtschaft und auch die Produktion der Bio-kohle ist ein Wirtschaften nach dem Stand der Technik zu unterstellen.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>nein</p> <p>Folgende denkmalrelevante Einrichtungen befinden sich in räumlicher Nähe des Planbereichs:</p>	Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	Kapelle Kirchershof, Basalt, 1862 einschließlich Bildstock, 18. Jh. und Brücke, 19. Jh.	

§ 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 geschützte 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 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 Nettetal am Katzenberg, ▪ nördlich bzw. nordöstlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0065-2006 Hang zwischen Grube Katzenberg und Nettehof. 	
		Der <u>Regionale Raumordnungsplan</u> 2017 (RROPL) stellt folgendes dar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Vorranggebiet für 	

		<p>den Hochwasserschutz dargestellt,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die nordwestlich des Wirtschaftswegs gelegene Fläche ist als Vorgabe aus dem Landschaftsplan als „Dauergrünland“ dargestellt. Weiterhin ist sie als Fläche mit Wasserschutzfunktion („W“) gekennzeichnet. 	
§ 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	Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erstausswertung zeigt für die umweltrelevanten Schutzgüter folgendes Ergebnis:

- 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.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist insgesamt von einer heterogenen Nutzung geprägt, die aus Sicht der Arten- und Biotopschutzes von untergeordneter Bedeutung ist. Dies bezieht sich sowohl auf die floristische Habitatqualität, als auch auf die potenziellen faunistischen Vorkommen: das Plangebiet bietet in erster Linie ein temporäres Nahrungshabitat, wobei die Qualitäten der angrenzenden Flächen (Uferbereich der Nette, Grünlandfläche südlich und v.a. nördlich des Plangebiets), als höherwertig einzustufen sind.

Eine Nutzung als Rückzugs-, Brut- und Fortpflanzungshabitat ist zudem wegen der freien Zugänglichkeit, der Lage in mittelbarer Nähe zur Hof- und diversen Lagerflächen mit seinen direkten Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe nicht gegeben.

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 unbebauten 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 II. 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 5.7 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 übergeordnete 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.

Durch das Planungsbüro Valerius wurde eine Verträglichkeitsabschätzung vorgenommen, die integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist.

Die Untersuchung kommt zu dem folgenden Ergebnis (Kapitel 10 des Fachbeitrags Naturschutz):

Mit Bezug auf die o.g. Schutz- und Erhaltungsziele ist durch die geplante Entwicklung des Plangebietes „Kirchershof“ Mayen ausgeschlossen, dass Lebens- und Teillebensräume von den o.a. Arten in Anspruch genommen werden und Arten sowie deren Habitate erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes „Nettetal“ Nr. 5610-301, können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und Strukturen ausgeschlossen werden. Die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG wird für nicht erforderlich gehalten.

Die abschließende Beurteilung hat in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung in den hierfür zuständigen Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

Weitergehende Einzelheiten können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

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 nennen:

- 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 Silikاتفels (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.

In diesem Zusammenhang ist auf die erfolgte Reduzierung des Geltungsbereichs hinzuweisen.

Der Geltungsbereich Neu“ erfasst die Hofstelle mit ihren vorhandenen Wirtschafts- und Wohngebäuden sowie eine derzeit noch unbebaute Fläche nordöstlich dieser Gebäude. Diese unbebaute Fläche dient bereits heute als Hofanschlussfläche und unterliegt einer intensiven

Nutzung. Durch das ständige Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie dem Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten weist die Fläche schon anthropogene Vorbelastungen auf.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs mit der Herausnahme der westlich und östlich der Hofstelle gelegenen Flächen „konzentriert“ sich die mögliche Beeinträchtigung nur noch auf den bereits überwiegend baulich genutzten und somit anthropogen vorbelasteten Bereich.

Insgesamt trägt die Reduzierung einer mit den aus Sicht von Natur und Landschaft zu berücksichtigenden Belangen Rechnung und lässt eine den Schutzansprüchen der Schutzgebiete gerecht werdende Planung erwarten.

Hochwertige bzw. dem Pauschalschutz unterliegende Flächen sind im Plangebiet nun nicht mehr enthalten.

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.

- die tlw. Lage in einem Regionalen Grünzug,
- Lage in einem Vorranggebiet für den Rohstoffabbau,
- 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 „lediglich 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.

Zur Lage im Vorranggebiet für den Rohstoffabbau sowie der tlw. Lage in einem Regionalen Grünzug wird auf das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG hingewiesen, welches die zuständige Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz der Stadt Mayen mit Schreiben vom 24.07.2020 mitgeteilt hatte.

Als zusammenfassendes Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die o.a. Reduzierung des Geltungsbereichs die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen wird.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden lt. dem Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrags Naturschutz externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die Bilanzierung zeigt, dass sich nach Abzug des errechneten Kompensationswertes in Höhe von 17.464,50 WP ein Kompensationsdefizit in Höhe von 11.009,50 WP ergibt. Bei einer Aufwertung um 3 Wertpunkte wird eine Fläche mit einer Größe von 3.669,83 m² beansprucht.

Der Vorhabenträger stellt für die vollständige Kompensation den notwendigen Flächenanteil auf dem Flurstück, Nr. 104/18 tlw., Flur 5, Mayen zur Verfügung.

Auf den vorgenannten Flächenteilen ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese wird zukünftig als Mähwiese maximal zweimal pro Jahr ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September gemäht.

Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Flächen wird nicht durchgeführt.

Auf der o.a. Fläche sind heimische und standorttypische Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Der Pflanzabstand (Stamm – Stamm) beträgt ca. 15 Meter. Zu beachten ein Grenzabstand (Stamm – Grenze) von mindestens 2 Meter (Nachbarschaftsgesetz RLP).

Des Weiteren soll ein naturnaher Gewässerrandstreifen bzw. extensiver Feuchtwiese entwickelt werden. Dies gilt für den unmittelbar an der Nette gelegenen Flächenteil.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft herbeigeführt werden.

Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Verfügbarkeit gegeben ist.

Die Regelungen zur Umsetzung, Pflege sowie zur dauerhaften Unterhaltung und Sicherung werden gemäß § 1a (3) BauGB in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mayen und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser ist vor der Fassung des Satzungsbeschlusses in unterschriebener Form vorzulegen.

Die Umsetzung und Unterhaltung erfolgt auf Kosten des Eigentümers. Ferner ist eine Grunddienstbarkeit zur dinglichen Sicherung einzutragen.

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.

Die Gesamtbewertung zeigt zum jetzigen Stand des Verfahrens, dass für die umweltrelevanten Schutzgüter keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese Einschätzung resultiert in erster Linie aus den anthropogenen Vorbelastungen im Bebauungsplangebiet, die sich im Wesentlichen aus der intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle ergeben.

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.

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 Lagerflächen sowie damit verbundener dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen,
- Verunreinigung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden 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 Landschaft,
- 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 folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen:

- Gewährleistung einer inneren Durchgrünung,
- planungsrechtliche Sicherung des Gewässerrandstreifens entlang der Nette gemäß den Forderungen des § 76 Landeswassergesetzes im Bereich des Bebauungsplans,
- 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 zulässigen Nutzungen eindeutig festzulegen und i.S. eines vorbeugenden Immissionsschutzes ein verträgliches Nebeneinander mit schutzwürdigen Nutzungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet zu ermöglichen.

2.6 Alternativenprüfung

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

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

Aus diesem Grund wird die derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegende Hofstelle sowie ein Teil der nördlich hieran angrenzenden 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 erneuerbarer 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 der „Betriebs-Anschlussfläche“ 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, da eine mit den ortsspezifischen und den Planungsabsichten des Vorhabenträgers zielkonforme Planung unterstellt werden kann.

Plangebiet

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans.

Zur Steuerung der im Plangebiet künftig zulässigen Pyrolyseanlage wird deren thermische und elektrische Leistung festgeschrieben. Auf diese Weise wird ein Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander mit den in räumlicher Nähe zum Plangebiet gelegenen Nutzungen geschaffen.

2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nach vorliegenden Erkenntnissen 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 stehen folgende umweltrelevante Fachgutachten zur Verfügung:

- Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum Bebauungsplan im Bereich „KIRCHERSHOF“ Mayen-Mayen/Hausen, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorsemühle 1 53533 Dorsel, August 2020 (einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Kirchershof“, IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, August 2020.

Weiterhin konnten 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 umweltrelevanten 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,

	Bodenschutz und Abfall und Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Wasserwirtschaft	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Boden- schutz und Abfall und Kreisverwaltung Ma- yen-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/ 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.

Der Standort ist 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 gemäß den Erkenntnissen aus den naturfachplanerischen Untersuchungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- 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 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 II. 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.
- auf der Grundlage der zwischenzeitlich erstellten naturschutzfachplanerischen Gutachten wurden die notwendigen Nachweise erbracht, dass mögliche Beeinträchtigungen auf pauschal geschützte und biotopkartierte Flächen sowie das FFH-Gebiet Nettetal nicht zu erwarten sind.
- Der zusätzlich entstehende Eingriff kann durch die aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen des Fachbeitrags Naturschutz ausgeglichen werden.

Die Gesamtbewertung zeigt, dass bei Umsetzung der aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERAN-GEZOGEN 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,
- Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum Bebauungsplan im Bereich „KIRCHERSHOF“ Mayen-Mayen/Hausen, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, August 2020 (einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Kirchershof“, IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, August 2020

5 ARTENSCHUTZ

Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz des Planungsbüros Valerius ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (siehe Fachbeitrag Naturschutz Kapitel 58).

In der Zusammenfassung in Kapitel 5.2 kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum als Nahrungshabitat fungiert. Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch heterogene Nutzungen, stellt das Plangebiet keine Fläche dar, die im Falle der o.g. Entwicklung zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten führt.

Alle Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden und störungsärmeren Landschaftsraum mit vergleichbaren oder besseren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist. Die vorhabenspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Weitergehende Einzelheiten können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

ANLAGEN

1. Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum Bebauungsplan im Bereich „Kirchershof“ Mayen-Mayen/Hausen, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorselemühle 1 53533 Dorsel, August 2020 (einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung).
2. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Kirchershof“, IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen, August 2020.