

---

# STADT MAYEN

---



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG 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](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Genehmigung  
nach § 6 (1) BauGB

**Projekt:**

Flächennutzungsplan-Änderung  
Im Bereich „Kirchershof“  
Mayen/ Mayen-Hausen  
Stadt Mayen

**Stand:**

31.08.2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

TEIL A	STÄDTEBAULICHER TEIL	5
1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Erfordernis der Planung	5
2	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS	7
2.1	Verfahren	7
2.2	Darlegung der wesentlichen Auswertungsergebnisse nach § 1 (7) BauGB	9
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	11
4.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	12
4.3	Landesplanerische Stellungnahme	13
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
5.1	Lage im Raum und Nutzung	13
5.2	Erschließung	14
6	INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
7	FLÄCHENBILANZ	16
TEIL B	UMWELTBERICHT	17
1	EINLEITUNG	17
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans	17
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EIN- SCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18

2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	22
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	25
2.1.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	26
2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	28
2.1.5	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	28
2.1.6	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	29
2.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	29
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	31
2.6	Alternativenprüfung	31
2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen	32
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	35
5	ARTENSCHUTZ	36

## TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

### 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich „Kirchershof“ in Mayen/ Mayen-Hausen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchershof“ in Mayen/ Mayen-Hausen.

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 CO<sub>2</sub>-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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Land- und Forstwirtschaft 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Substitution von Kohle, Heizöl und Erdgas und dadurch Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses (Klimawandel),
6. Nutzung der anfallenden Wärme und Strom im landwirtschaftlichen Betrieb sowie den in der Umgebung ansässigen Einrichtungen und

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

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

---

## 2 ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

---

### 2.1 Verfahren

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

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 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, Gesundheitsamt,
6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz,
7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
8. Stadtwerke Mayen GmbH,
9. Deutsche Telekom Technik GmbH und
10. PLEDOC GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt haben 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 hat 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 04.02.2020 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, Naturschutz, Wasserwirtschaft,
6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz,
7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege und
9. 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 Petenten 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 Petenten 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.

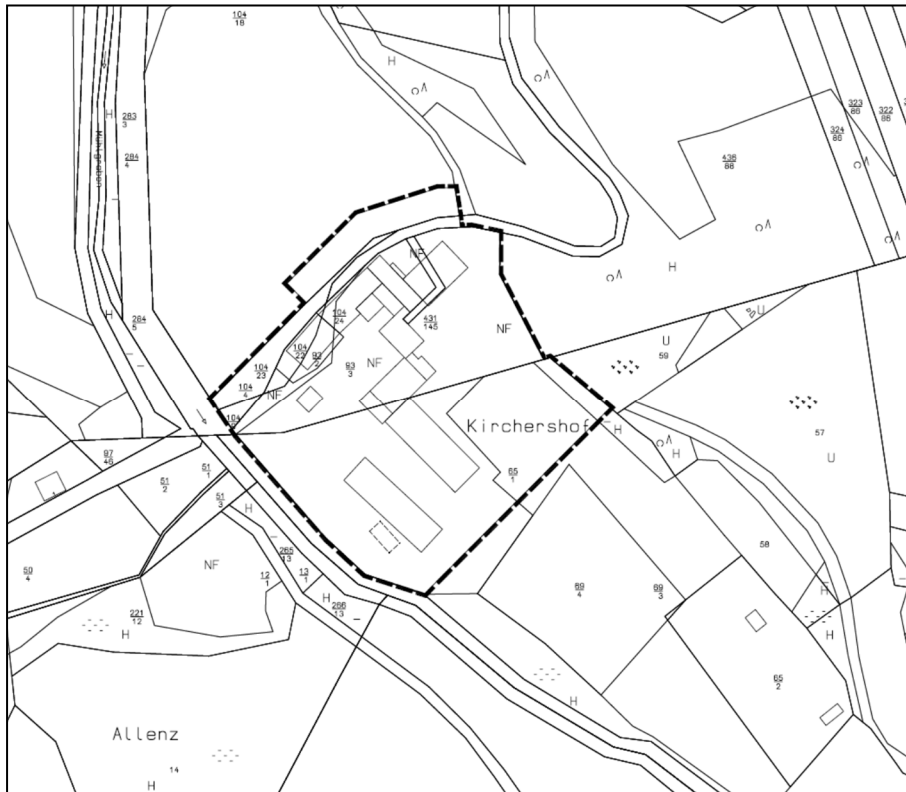


Abb.: „reduzierter“ Geltungsbereich, eigene Quelle

### 3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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

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

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

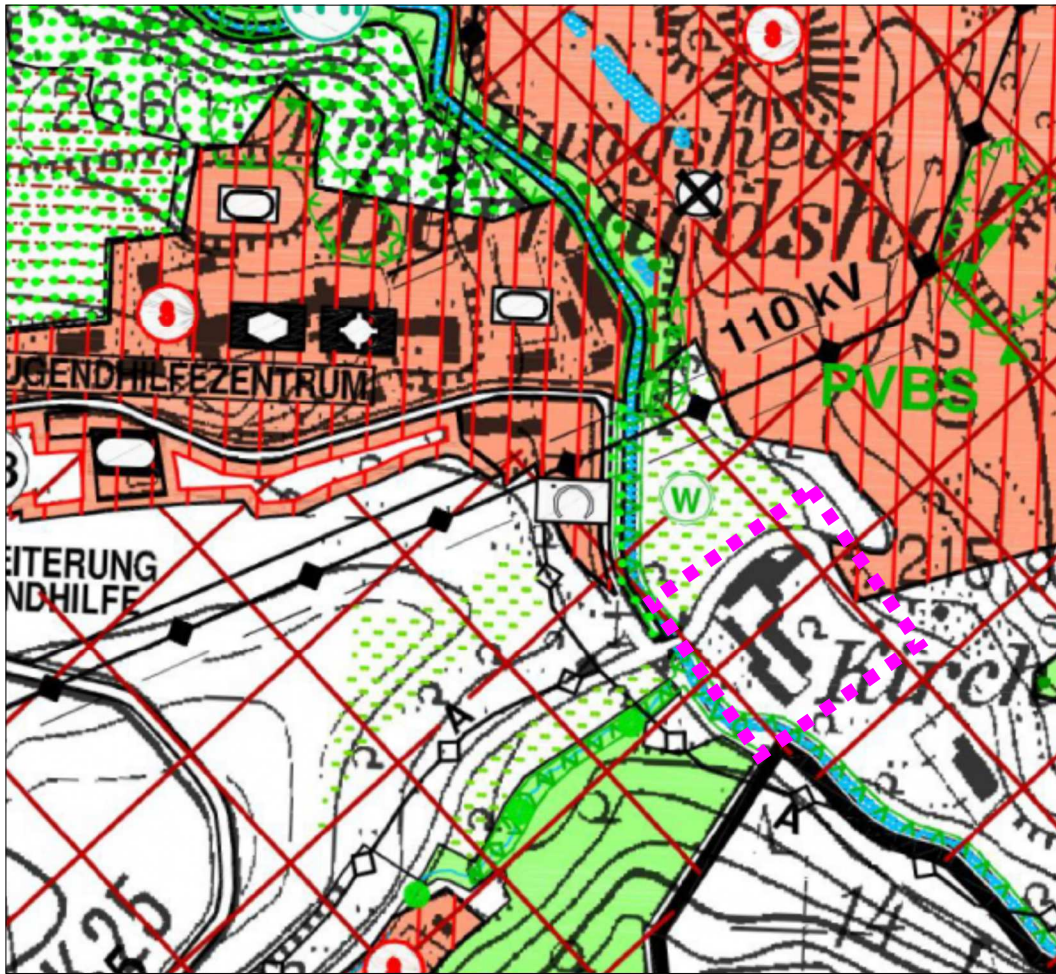


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, Quelle Stadt Mayen

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trifft für den Änderungsbereich folgende zeichnerische Darstellungen:

- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung und
- Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz.

Zum Belang „Energieversorgung (Kapitel 5.2 des LEPIV) ist der Grundsatz G 168 anzuführen.

Demnach können lt. „Biomasse-Studie Rheinland-Pfalz“ mittelfristig unter Nutzung von Energieeinsparpotenzialen etwa 16 bis 19% des derzeitigen Primärenergieverbrauchs durch erneuerbare Biomasse-Energieträger gedeckt werden. Der umwelt- und naturverträgliche Anbau nachwachsender Rohstoffe kann im Rahmen einer wirtschaftlichen Verwertung neue

Produktionsmöglichkeiten und Einkommensquellen für die Landwirtschaft erschließen und somit neue Möglichkeiten zur Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft eröffnen.

Deshalb bestehen im Ausbau der Biomasse und Biogasverwertung Möglichkeiten, die beim Einsatz in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder der direkten Einspeisung in Gasnetze genutzt werden können.

Schließlich ist auf G 180 hinzuweisen, wonach in den Regionen und Gebietskörperschaften ein Stoffstrommanagement aufgebaut werden soll, um den Anfall von Abfall zu vermeiden und Abfälle als Ressource effizient zu nutzen.

Hierzu gehört die Nutzung der im Land nutzbaren Biopotenziale für eine energetische und stoffliche Verwertung.

#### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan 2017 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) stellt im zeichnerischen Teil folgendes dar:

- tlw. Lage in einem Vorranggebiet für den Rohstoffabbau
- der bebaute Teil der Hofstelle ist als Siedlungsfläche ausgewiesen,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt,
- tlw. Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz und
- Tlw. Lage in einem regionalen Grünzug.

Zum Belang „Energie“ führt der RROPL „in Kapitel 3.2 u.a. aus, dass der Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Energieverbrauch von Strom, Wärme und Mobilität maßgeblich erhöht werden soll. Die Planungsregion unterstützt das Ziel der Landesregierung bis zum Jahr 2020 30% des Stroms aus Erneuerbaren Energien zu erzeugen und leistet hierzu ihren Beitrag.

In Gebieten, in denen eine Versorgung mit Erdgas nicht möglich oder nicht gegeben ist, soll auch die Möglichkeit zur Einrichtung lokaler und regionaler Biogasnetze untersucht werden (G 145).

Der Ausbau und Neubau von Anlagen zur Fern- und Nahwärmeversorgung soll gemäß Grundsatz G 146 - soweit dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist - verstärkt genutzt werden, insbesondere die Nutzung von Biomasse (z.B.: Nachwachsende Rohstoffe aus Forst- und Landwirtschaft, sowie Rohstoffe der Abfallwirtschaft) und industrieller Abwärme unter Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung. Insbesondere der Ausbau von Nahwärmenetzen auf der Basis Erneuerbarer Energien ist zu prüfen.

Nach G 147 soll auf eine stärkere Nutzung regenerativer Energiequellen hingewirkt werden. Zur Verbesserung der Integration der fluktuierenden, erneuerbaren Stromversorgung und dem Erhalt der Versorgungssicherheit sind hierbei auch die Möglichkeiten zur Speicherung von Energie zur Angleichung von Erzeugung und Verbrauch von besonderer Bedeutung.

Die abschließende Beurteilung, ob und inwieweit das Planvorhaben mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung i.S. des § 1(4) BauGB vereinbar ist, obliegt der landesplanerischen Stellungnahme.

Diese wird die Stadt Mayen bei der Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz nach § 20 Landesplanungsgesetz beantragen.

Die Integration des Ergebnisses der landesplanerischen Stellungnahme und der sich möglicherweise hieraus ergebenden Konsequenzen für das Planvorhaben muss spätestens bis zur Verabschiedung des Flächennutzungsplans erfolgen.

#### **4.3 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 LPIG 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 in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

---

## **5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **5.1 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. 11.860 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.



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

## 5.2 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 gängiger Weise eingesetzten Fahrzeuge anzunehmen. Die Leistungsfähigkeit des zur Verfügung stehenden Wirtschaftswegenetzes ist durch die beschriebene „Vorbelastung“ der Landwirtschaft als gegeben einzustufen.

Für den Eigenbetrieb AWB der Stadt 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 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.

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

Diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung soll aufrechterhalten werden. Das Büro IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen wurde in der Ebene des Bebauungsplans mit der Ausarbeitung eines Konzeptes für die Niederschlagswasserbeseitigung beauftragt.

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

---

## **6 INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche nach § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Erneuerbare Energien“.

Um eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen schaffen zu können, wird die weitere Zweckbestimmung bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans definiert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine weitergehende Konkretisierung, so dass eindeutige planungsrechtliche Kriterien für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben definiert werden. Auf diese Weise kann auch einer Zweckentfremdung vorgebeugt werden.

Innerhalb der Sonderbaufläche sind solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der energetischen Herstellung und Nutzung sowie dem Vertrieb der Biokohle aus pflanzlichen Produkten dienen. Die im Herstellungsprozess anfallenden „Nebenprodukte“ Wärme und Strom und deren gewerbliche Nutzung sind ebenfalls zulässig.

---

## **7 KENNZEICHNUNG EINER FLÄCHE, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT NACH § 5 (3) NR. 2 BAUGB**

---

Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) hat mit Schreiben vom 19.07.2019, Az.: 3240-0793-19/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Dachschiefergewinnungsbetriebs „Katzenberg“ liegt.

Der Betreiber ist die Firma I.B. Rathscheck Söhne KG Moselschiefer-Bergwerke.

Der Abbau im Dachschieferbergwerk wurde eingestellt. Dem LBG liegt ein Abschlussbetriebsplan vor, der sich derzeit im bergrechtlichen Genehmigungsverfahren befindet.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bergbau dokumentiert ist.

Die Grubenbaue (Strecken) der Dachschiefergrube „Katzenberg“ befinden sich jedoch unmittelbar östlich des Plangebiets in einer Treufe von ca. 100 m. Die Gewinnungsbereiche von Dachschiefer liegen ab ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Um für die nachfolgenden Planungs- und Vollzugsebene einen frühzeitigen Hinweis auf den in der Stellungnahme angeführten Sachverhalt geben zu können, soll eine Kennzeichnung nach § 5 (3) Nr. 2 BauGB (= Fläche, unter denen der Bergbau umgeht) erfolgen. Damit wird für diese Planungsebenen ein frühzeitiger Hinweis auf die (ehem.) Bergbautätigkeiten und die Empfehlung nach Einbeziehung eines Baugrundgutachters für das geplante Bauvorhaben gegeben.

---

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Größe</b>	<b>11.279</b>	<b>100</b>
<b>Sonderbaufläche</b>	<b>9.419</b>	<b>84</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>1.860</b>	<b>16</b>



## TEIL B UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“, 6 „Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans und 7 „Flächenbilanz“ im Teil A „Städtebaulicher Teil“ verwiesen.

Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Vor diesem Hintergrund basieren die nachfolgenden Ausführungen auf der Grundlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

#### 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

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 un bebauten 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	Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan und artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

		<p>sowie die Landschaft nicht zu erwarten.</p> <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 CO<sub>2</sub> 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"> <li>▪ südlich liegt das pauschal geschützte Biotop BT 5609-0151-2006 Bachmittellauf im Mittelgebirge (Nette zwischen Viadukt Hausen und ehem. Stauwehr Bernardshof),</li> </ul>	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"> <li>▪ nordwestlich liegt das pauschal geschützte Biotop BT 5609-0227-2006 Natürlicher Silikatfels (Felsen am Katzenberg),</li> <li>▪ südlich der Nette liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0053-2006 Waldkomplex s. Wölwerhöfe,</li> <li>▪ nordwestlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0051-2006 Nettetale am Katzenberg,</li> <li>▪ nördlich bzw. nordöstlich liegt die biotopkartierte Fläche BK 5609-0065-2006 Hang zwischen Grube Katzenberg und Nettehof.</li> </ul> <p>Der <u>Regionale Raumordnungsplan</u> 2017 (RROPL) stellt folgendes dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Vorranggebiet für</li> </ul>	

		<p>den Hochwasserschutz dargestellt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tlw. Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und</li> <li>▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz</li> <li>▪ Lage in einem Vorranggebiet für Rohstoffvorkommen</li> <li>▪ Angrenzende Lage an einen regionalen grüzug</li> </ul>	
§ 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 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 in der Ebene des Bebauungsplans
----------	---	----	---

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 Änderung und des Flächennutzungsplans und 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 Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren.

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 übergebietsliche Funktion als Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsflächen.

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 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**    1 = 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.

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

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 Flächennutzungsplans eine nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes 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.

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

- die angrenzende 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 Land- und Forstwirtschaft 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 dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Lt. dem Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan werden 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 m<sup>2</sup> beansprucht.

Der Vorhabenträger stellt zur vollständigen Kompensation eine Wiese in der Gemarkung Mayen, Flur 5, Nr. 104/18 zur Verfügung, die als extensive Streuobstwiese zu entwickelt ist.

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.

Die abschließende Regelung erfolgt in der Bebauungsplanebene.

## **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 der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans enthalten und bleiben hinsichtlich ihrer Nutzung unberührt.

Die Gesamtbewertung zeigt, 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 Plangebiet, 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 wäre eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs als privilegierter Betrieb i.S. des § 35 (1) BauGB möglich.

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 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

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der Ebene des Bebauungsplans vorzusehen:

- Gewährleistung einer inneren Durchgrünung,
- Planungsrechtliche Sicherung des Gewässerrandstreifens entlang der Nette gemäß den Forderungen des § 76 Landeswassergesetzes
- grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild (wie z.B. Begrenzung der Bauhöhe, Farbgebung baulicher Anlagen),
- hinreichend konkret definierte Zweckbestimmung, um die Art der im Plangebiet 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.

## 2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind 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, 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

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



### **3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

In der Regel enthält erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Diese Festsetzungen sind – im Gegensatz zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan - auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt.

Grundsätzlich ist für das Monitoring zum Flächennutzungsplan daher auf die „Hinweise zum Vollzug des BauGB“ (Staatskanzlei 2004) hinzuweisen. Hier ist ausgeführt, dass beim Monitoring von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen ist, dass i.d.R. erst die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Umsetzung enthalten.

Nach § 4 (3) BauGB besteht nach Abschluss des Verfahrens eine weitergehende Informationspflicht der Fachbehörden. Sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, hat die Behörde die Stadtverwaltung zu informieren.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Mayen beabsichtigt die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich „Kirchershof“ in Mayen/ Mayen-Hausen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans läuft die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchershof“ in Mayen/ Mayen-Hausen.

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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielt werden kann. Die Anlage minimiert die CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht nur, sondern der Atmosphäre wird auch CO<sub>2</sub> 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Land- und Forstwirtschaft 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.