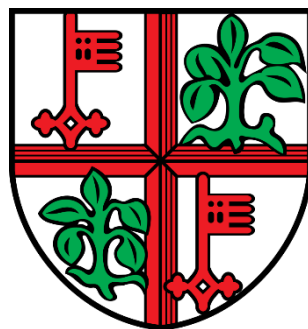


Begründung zur Aufhebung des Bebauungs- plans

Gewerbe- und Industrie- park Alzheim III - »Auf Lend« Mayen-Alzheim

Entwurf
zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
nach §§.3 und 4 Abs. 2 BauGB



April 2025

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Begründung des Geltungsbereichs	6
1.3	Planungserfordernis	6
2	Einfügen in die übergeordnete Planung	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV	9
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	10
2.4	Angrenzendes Planrecht	12
2.5	Schutzgebiete	14
2.6	Verkehrliche Erschließung	15
2.7	Denkmalschutz	15
2.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	16
2.9	Altablagerungen	16
3	Städtebauliche Konzeption	17
4	Planinhalt	17
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserversorgung	17
5.3	Abwasserbeseitigung	17
7.	Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Anlage zum BauGB)	18
7.1	Inhalt, Ziele und Darstellungen der Aufhebung des Bebauungsplans sowie Bedarf an Grund und Boden	18
7.2	Zustand der Umwelt	19
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das geplante Vorhaben	20
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit dem geplanten Vorhaben	20
7.5	Mögliche Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben	21
7.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7.7	Zusammenfassung zum Umweltbericht	21
6	Auswirkungen auf sonstige Belange	22
6.1	Verkehr	22
6.2	Ver- und Entsorgung	22
8	Planverwirklichung	22

9	Verfahren	22
10	Rechtsgrundlagen.....	23

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	ÜBERSICHTSPLAN	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD DER FLÄCHE (BEFLIEGUNG 2023)	5
ABBILDUNG 3	ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS	5
ABBILDUNG 4	URSPRÜNGLICHES VERKEHRSKONZEPT	7
ABBILDUNG 5	AUSZUG AUS DEM LEP IV 2008	9
ABBILDUNG 6	AUSSCHNITT REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN- WESTERWALD (2017)	10
ABBILDUNG 7	AUSZUG RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
ABBILDUNG 8	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NACH WIRKSAMKEIT DER TEILFORTSCHREIBUNG WINDENERGIE II (ROT GESTRICHELTE	11
ABBILDUNG 9	INDUSTRIEPARK OSTEIFEL	12
ABBILDUNG 10	BEBAUUNGSPLAN »IM BRÄMACKER - AUTOHOF«, MAYEN-ALZHEIM	13
ABBILDUNG 11	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG TEILFORTSCHREIBUNG WINDENERGIE II BEREICH SPURZEM	14
ABBILDUNG 12	INTERNATIONALE UND NATIONALE SCHUTZGEBIETE	15
ABBILDUNG 13	VOR- UND FRÜHZEITLICHE BEFUNDKOMPLEXE	16

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »Auf Lend«, Mayen-Alzheim befindet sich auf der Gemarkung Allenz, Flur 3 und Flur 4. Er umfasst folgende Flurstücke:

- auf Flur 3: 62, 63, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 120, 121, 122 und 123,
- auf Flur 4: 23, 24, 25, 26 und 27.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 469.685 m² (siehe Abbildung 1). Aktuell befindet sich hier eine landwirtschaftliche Fläche (siehe Abbildung 2). Baurechtlich beurteilt sich die Fläche nach dem Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim mit Rechtskraft vom 15.11.1995 (siehe Abbildung 3).

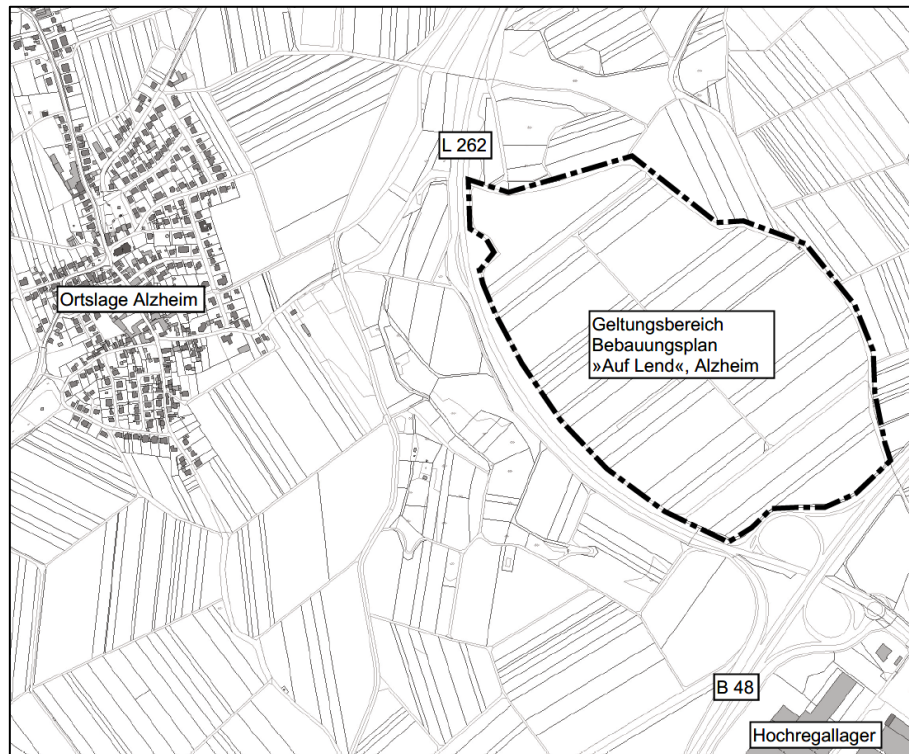


Abbildung 1 Übersichtsplan

Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend«, Mayen-Alzheim Begründung



Abbildung 2 Luftbild der Fläche (Befliegung 2023)

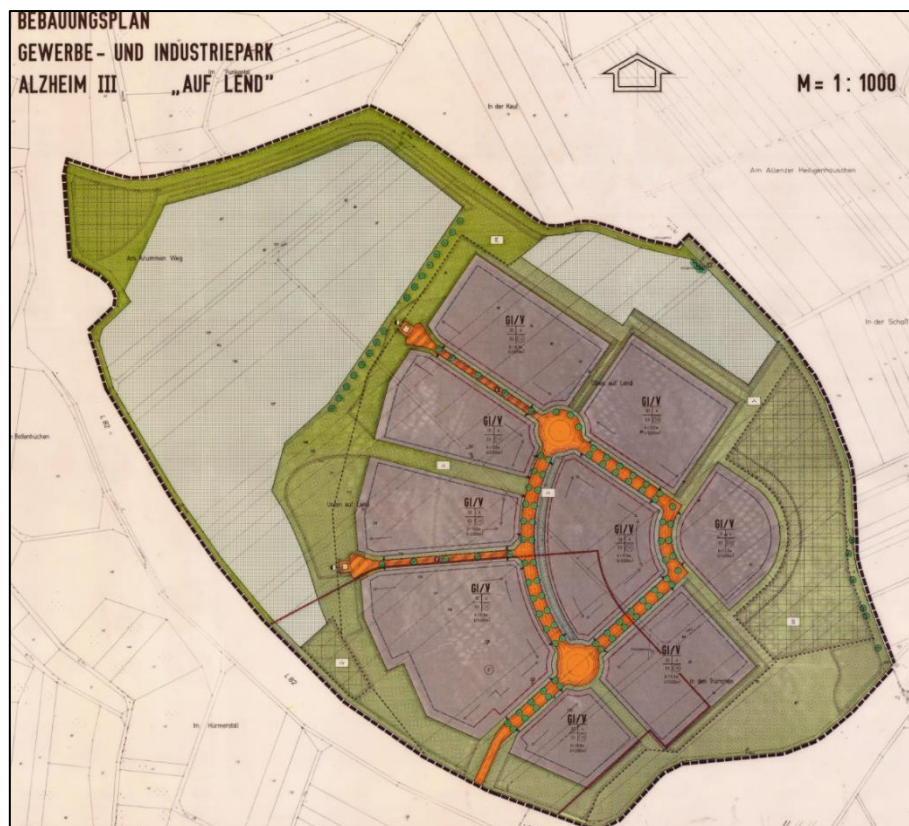


Abbildung 3 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

1.2 Begründung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans »Auf Lend«, welcher aufgehoben werden soll (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan wird in Gänze aufgehoben.

1.3 Planungserfordernis

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans ist es, auf der Fläche Windenergieanlagen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Hierzu ist der **Flächennutzungsplan zu ändern** und der **Bebauungsplan aufzuheben**. Der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans widerspricht der Errichtung von Windenergieanlagen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim hat folgende wesentliche Regelungsinhalte:

- Nutzungsart: Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, Verkehrsflächen, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen,
- III Vollgeschosse sind zulässig, die maximale Gebäudehöhe sind 15,00 m,
- die Grundflächenzahl I liegt bei 0,5,
- die Geschossflächenzahl liegt bei 1,5 – 2,0
- es wird eine abweichende Bauweise ohne oberes Maß festgesetzt,
- die Mindestgrundstücksgröße liegt bei 2.000 m²,
- geneigte Dächer 15° - 35°.

Dazu kommen diverse Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung/ Eingrünung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Der Bebauungsplan »Auf Lend«, Mayen-Alzheim konnte in den ca. 30 Jahren seiner Rechtskraft nicht verwirklicht werden. Die Entwicklung des Industriegebietes scheiterte insbesondere an der **unwirtschaftlichen Erschließung** (siehe Abbildung 4). Ursprünglich war vorgesehen, die Fläche über das Gebiet Spurzem mittels einer Straßenbrücke über die L 82 zu erschließen. Später wurden Varianten untersucht, dass Gebiet ohne diese Brücke und ohne die Verbindung mit dem Gebiet Spurzem zu realisieren. Diese Umplanungen hätten einen weiteren Bebauungsplan im Regelverfahren erfordert. Diese Planungen scheiterten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit.

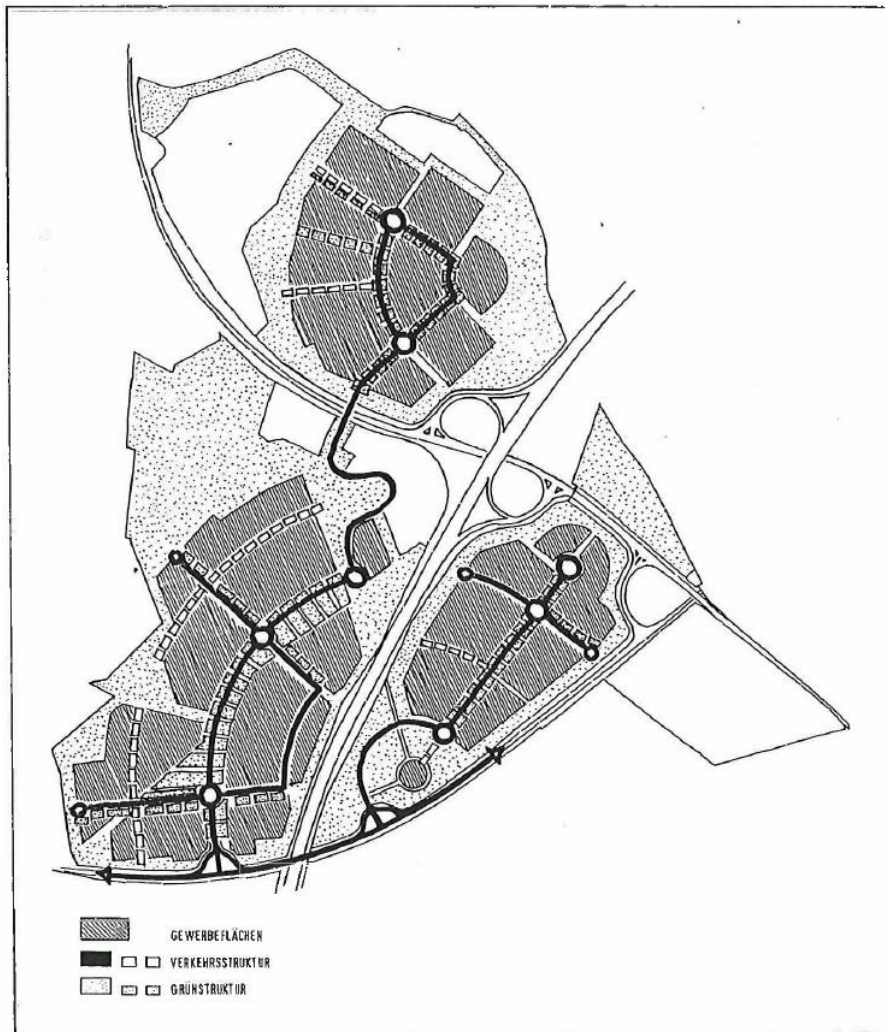


Abb. 7 : Städtebauliches Konzept - Erschließungsstruktur

Abbildung 4 Ursprüngliches Verkehrskonzept

Die Stadt bemühte sich in den letzten 30 Jahren ebenfalls Flächen in diesem Bereich zu erwerben. Sogar mittels Ausübung des Vorkaufsrechtes konnte keine Fläche erworben werden. Trotz intensiver Bemühungen Lösungen für diese Probleme zu finden, konnte die Fläche nicht entwickelt werden. Zudem haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass eine 469.685 m² große Fläche mit der im Bebauungsplan dargestellten Flächengrößen, nicht vermarktbar sind.

Die Stadt Mayen verfügt auf Ebene des **Flächennutzungsplans** über weitere nicht entwickelte Gewerbeflächenpotentiale. Es gibt in weiten Bereichen der Stadt zudem noch Gewerbeflächen in **Bebauungsplänen**, welche nicht genutzt werden. Auch in den Bereichen in welchem der **§ 34 BauGB** gilt, sind noch Restflächen vorhanden, welche für Gewerbebetriebe genutzt werden können. Eine Analyse im Jahr 2017 erbrachte folgende Potentialflächen (ohne § 34 BauGB):

- »An der Hundelheck III«, Mayen – 63.000 m²
- »Spurzem«, Mayen-Alzheim
- »Im Fastnachtsstück – An den weißen Wacken III«, Mayen
- »Barbarastraße«, Mayen
- »Suchen«, Mayen – 27.000 m²
- »Sürchen« (2. Änderung), Mayen – 22.000 m²
- »In der hinteren Seite«, Mayen (Fläche hinter dem OBI-Markt) – 108.000 m²
- »Am Betzinger Scheidtweg«, Mayen – 45.000 m²
- »Obergeis links«, Mayen – 40.000 m²
- »Obergeis rechts«, Mayen – 42.000 m²
- »Untergeis«, Mayen – 5.000 m²
- »Kelbergerstraße«, Mayen – 15.000 m²
- »Sürchen« (1. Änderung), Mayen – 28.000 m²
- »Im Schützenstück«, Mayen-Kürrenberg – 36.000 m²
- »Im Brämacker« (2. Änderung), Mayen-Alzheim – 60.000 m²

Eine genaue Dokumentation der Flächen ist in der Untersuchung: *Flächenpässe Mayen und seine Ortsteile – Gewerbe und Industrie Stand 07/2017* dargestellt. Die Untersuchung kann bei der Stadtplanung der Stadt Mayen eingesehen oder per E-Mail zugesandt werden.

2 Einfügen in die übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm vom 07.10.2008 trifft folgende Aussagen für die Stadt Mayen: Die Stadt liegt im monozentralen Mittelbereich Mayen und im ländlichen Raum mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Die Zentren-Erreichbarkeit von Mayen aus, wird als hoch eingestuft.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz IV haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 5).

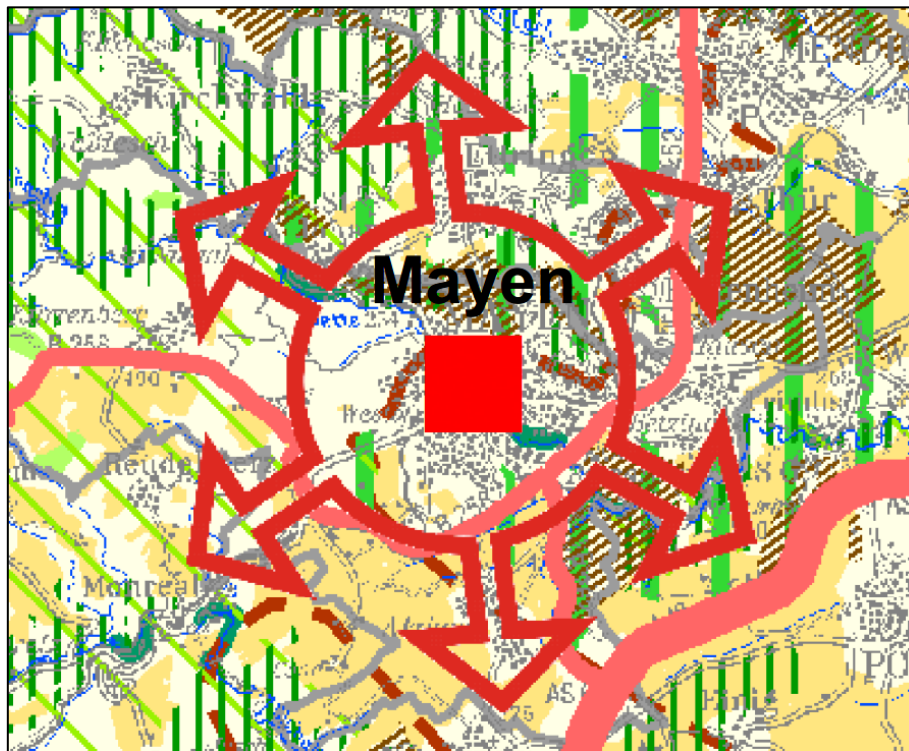
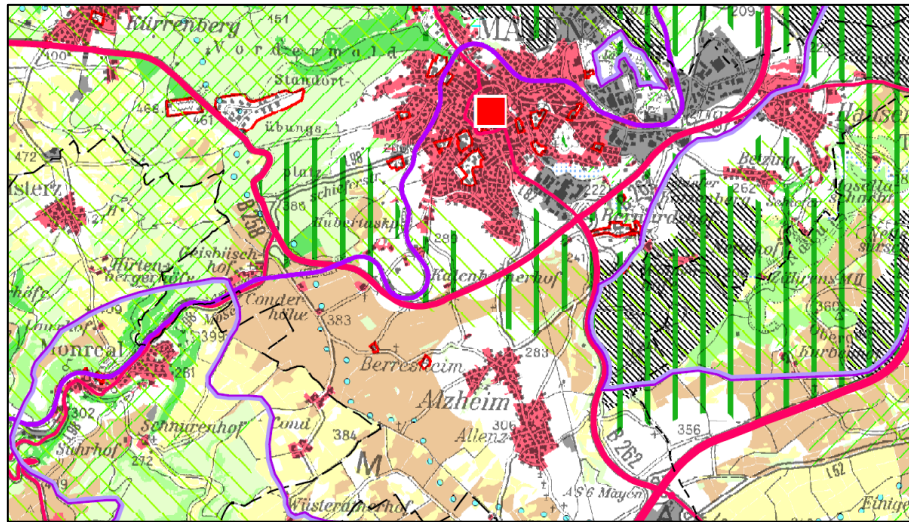


Abbildung 5 Auszug aus dem LEP IV 2008

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald vom 11.12.2017 werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Mayen liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und ist ein Schwerpunktentwicklungsraum
- die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen
- die Stadt Mayen liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges



2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

Der Flächennutzungsplan widerspricht somit der Aufhebung des Bebauungsplans. Allerdings wird der Flächennutzungsplan aktuell durch die Teilfortschreibung Windenergie II geändert. Ein Teilbereich wird von gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet Windenergie geändert, die restlichen gewerblichen Bauflächen werden zu landwirtschaftlichen Flächen (siehe Abbildung 8).



Abbildung 7 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

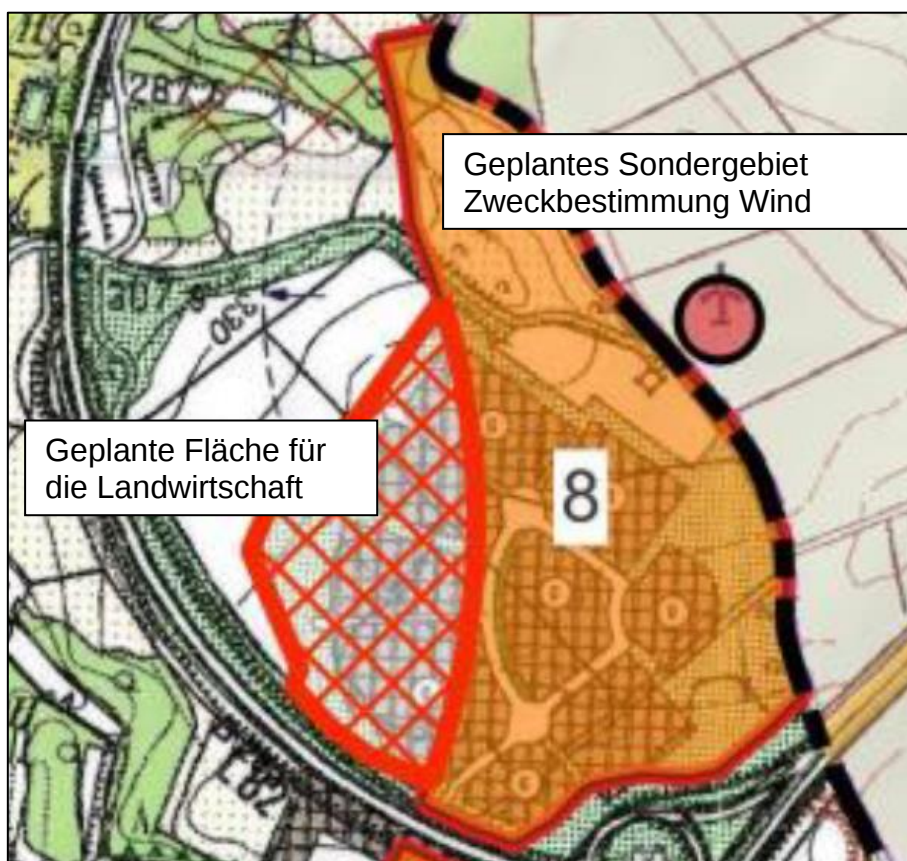


Abbildung 8 Flächennutzungsplan nach Wirksamkeit der Teilfortschreibung Windenergie II (rot gestrichelte

2.4 Angrenzendes Planrecht

Unmittelbar an dem Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne an.

Ursprünglich war der Bebauungsplan ein geplanter Teil des „**Industrieparks Osteifel**“. Dieser sollte gem. dem Flächennutzungsplan aus den Bebauungsplangebieten »Im Brämacker«, »Spurzem« und »Auf Lend« bestehen (siehe Abbildung 9).

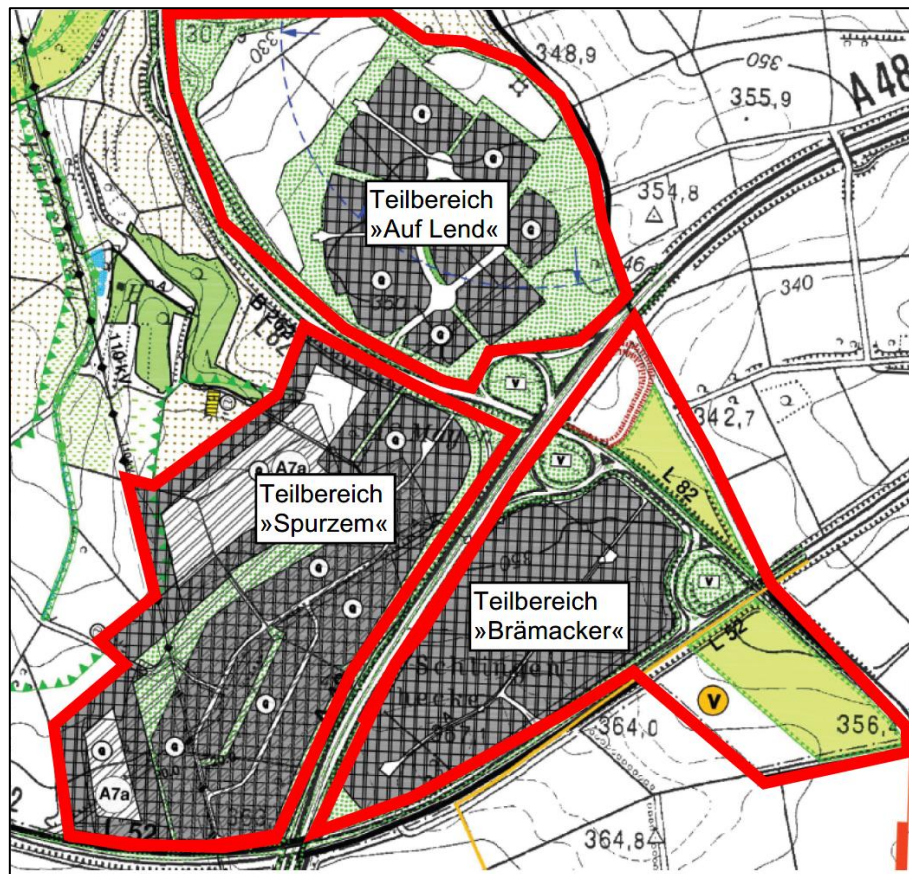


Abbildung 9 Industriepark Osteifel

Von diesen konnte »**Im Brämacker**« erfolgreich realisiert und bebaut werden. Aktuell ist zudem geplant, durch eine Bebauungsplanänderung im nördlichen Bereich, einen Autohof zu errichten (siehe Abbildung 10).

Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend«, Mayen-Alzheim Begründung

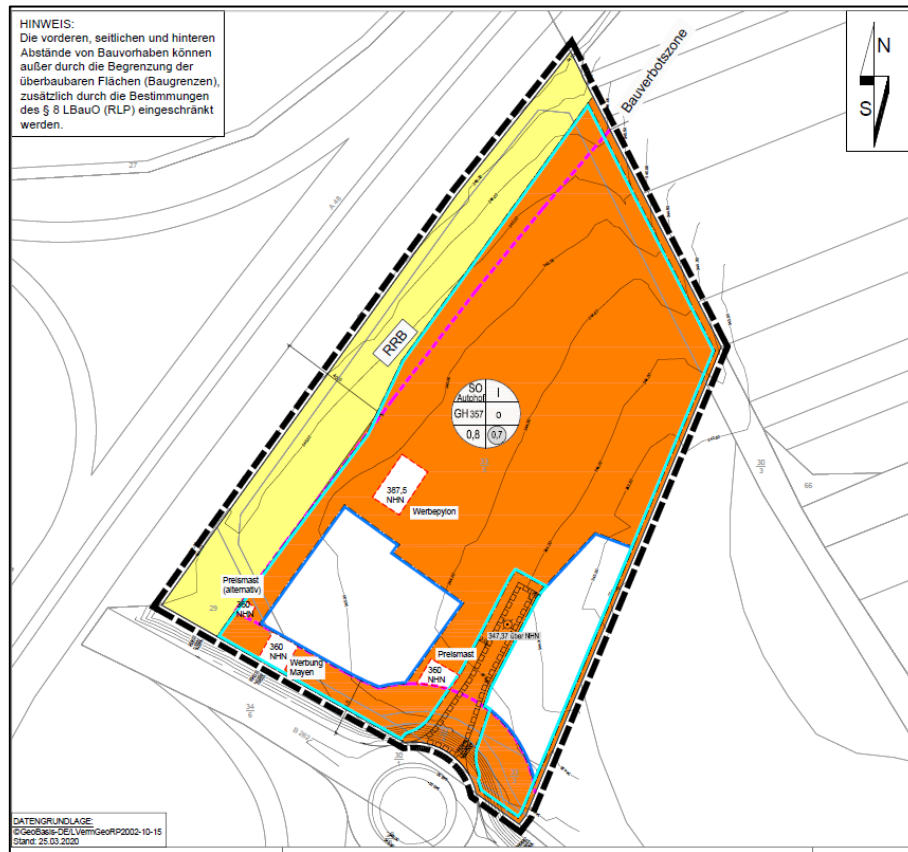


Abbildung 10 Bebauungsplan »Im Brämacker - Autohof«, Mayen-Alzheim

Bauplanungsrecht wurde bei **»Auf Lend«** erreicht, Erschließung und Umsetzung scheiterten am Bodenerwerb, der Erschließung und der fehlenden Interessenten (siehe 1.3 Planungserfordernis).

Der Bereich **»Spurzem«** konnte bauplanungsrechtlich bis zum 12.05.2006 entwickelt werden, allerdings wurde der Bebauungsplan aufgrund von mangelhafter Entwässerungsplanung durch das Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz 2009 für unwirksam erklärt (Urteil 1C10860/08). Aktuell wird der Flächennutzungsplan für den Teilbereich **»Spurzem«** geändert. Ziel ist es hier, ebenfalls, wie im Teilbereich **»Auf Lend«**, Flächen für die Windenergie zu planungsrechtlich zu schaffen. Hiervon ist nicht der gesamte Bereich, sondern nur zwei Teilbereiche betroffen (siehe Abbildung 11 – Flächen 7a und 7b).



Abbildung 11 Flächennutzungsplanänderung Teilfortschreibung Windenergie II Bereich Spurzem

Weder durch die im näheren Umfeld befindlichen Bebauungspläne, noch durch die angrenzenden Flächen gem. § 35 BauGB sind negative Auswirkungen auf die Aufhebung des Bebauungsplans »Auf Lend« zu erwarten. Auch wird sich die Aufhebung des Planrechtes nicht negativ auf die umliegenden Gebiete auswirken.

2.5 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet VSG-7000-015 (ca. 700 m), das Flora-Fauna-Habitat FFH-7000-033 (ca. 700 m) und das Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-002 (ca. 1.500 m) (siehe Abbildung 12).

Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop sind der Quellbach westlich Alzheim (GB-5709-0353-2006) in 1.400 m Entfernung, der Quellbach westlich des Kurbener Hofes (GB-5609-0245-2006) in 900 m Entfernung und das Seggenried nordwestlich von Einig (GB-5709-0089-2006) in 1.200 m Entfernung.

Bei der Biotopkartierung 2006 wurden im weiteren Umfeld noch folgende Flächen markiert: BK-5709-0111-2006, BK-5709-0017-2006, BK-5709-0019-2006, BK-5709-0021-2006, BK-5609-176-2006 und BK-5609-0053-2006.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen (Emissionen oder Immissionen) auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

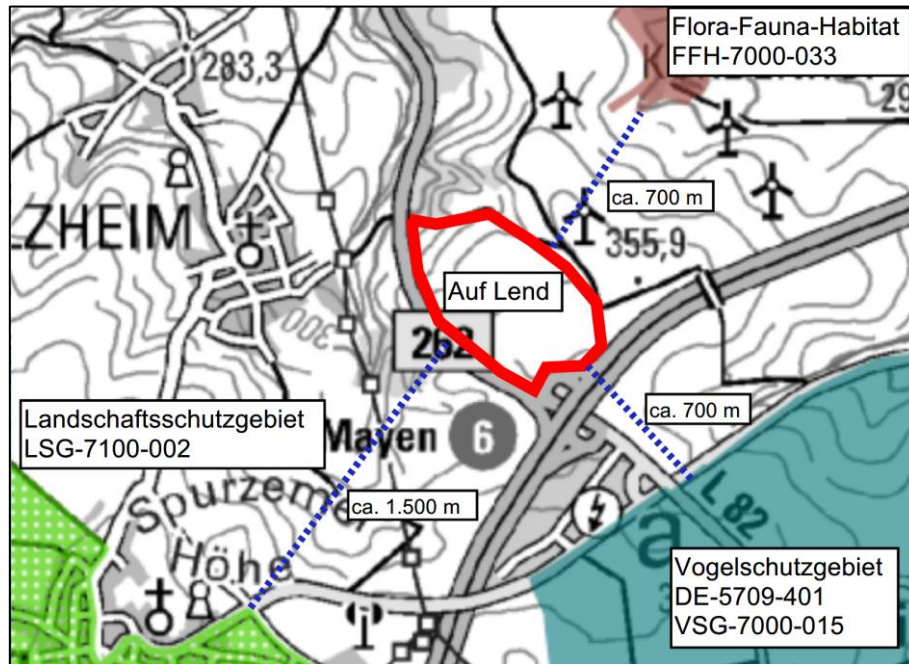


Abbildung 12 Internationale und nationale Schutzgebiete

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit nicht erschlossen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung ist nach heutigen technischen Möglichkeiten nicht möglich. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Fläche mittels landwirtschaftlicher Wege zu erreichen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes ist eine vorgeschichtliche (bronzezeitliche) Siedlung bekannt (siehe Abbildung 13) und das Allenzer Heiligenhäuschen – ein ungeschütztes Kulturdenkmal – befindet sich in der näheren Umgebung.

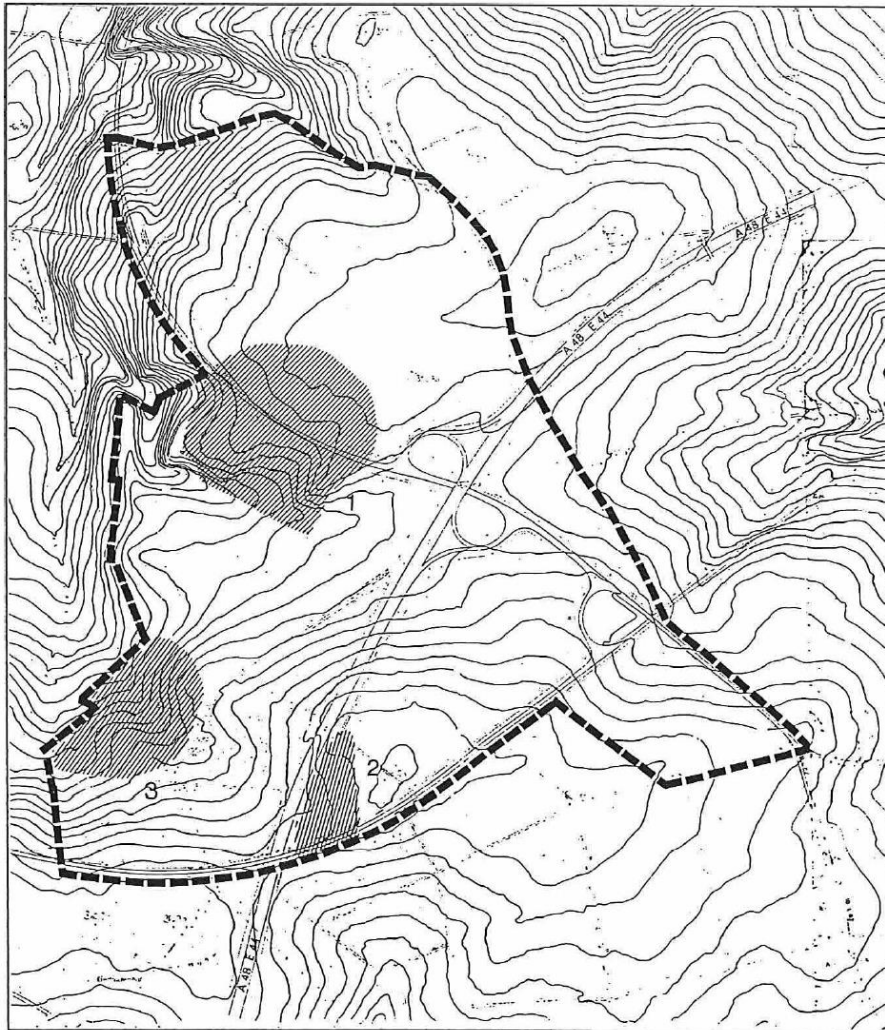


Abb. 4 : Vor- und frühgeschichtliche Fund- und Befundkomplexe; 1 = vorgeschichtliche Siedlung, 2 = vorgeschichtliches Gräberfeld, 3 = spätbronzezeitliche Siedlung (Urnenfelderzeit); LfA/D Koblenz)

Abbildung 13 Vor- und frühzeitliche Befundkomplexe

2.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Fall eines Bebauungsplans gelten die Vorschriften zur „Strategischen Umweltprüfung“ nach Teil 3 des UVPG. Gemäß § 50 des Gesetzes wird diese als Umweltprüfung nach Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der vorliegenden Begründung (siehe Kapitel 7).

2.9 Altablagerungen

Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Altablagerung.

3 Städtebauliche Konzeption

Nach Aufhebung des Bebauungsplans regelt § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – den ehemaligen Geltungsbereich. Hier sind nur privilegierte Außenbereichsvorhaben bspw. für die Landwirtschaft zulässig. In den Bereichen, in welchen der Flächennutzungsplan zu Sondergebiet Windenergie geändert wird, können mittels Anträgen nach Bundesimmissionsschutzrecht Windenergieanlagen beantragt und genehmigt werden. Dies entspricht den Zielen der Stadt Mayen die Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu forcieren.

4 Planinhalt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans gilt § 35 BauGB. Dieser Regelt die Bebaubarkeit der Fläche.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

5.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung und eine Löschwasserbereithaltung sind nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

5.3 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserbeseitigung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht notwendig.

7. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Anlage zum BauGB)

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Bebauungsplan für die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a des Gesetzes genannten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. In dieser Prüfung wird ermittelt, ob und ggf. welche erheblichen Auswirkungen das geplante Vorhaben auf diese Belange voraussichtlich haben wird.

Dies gilt grundsätzlich auch für ein Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 Abs. 4 BauGB so festzulegen sind, dass sie dem Inhalt des Bebauungsplans angemessen sind und auf das für die Abwägung erforderliche Maß konzentriert werden.

Im Fall der Aufhebung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen einer baulichen Nutzung entfällt das bestehende Baurecht und das Recht, die damit verbundenen Eingriffe zu realisieren. Grundsätzlich hat dies zur Folge, dass die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erwarteten Auswirkungen auf die Umwelt nicht erfolgen.

Da das Erfordernis für einen Umweltbericht nicht zwingen daran geknüpft ist, dass ein Vorhaben negative Auswirkungen hat, entfällt seine Notwendigkeit nicht grundsätzlich. Er kann sich in Umfang und Untersuchungstiefe aber auf die Aspekte beschränken, die für eine sachgemäße Abwägung notwendig sind. Nachfolgend ist in diesem Sinn kurz dargestellt, welche Aspekte dies betrifft und wie dies zu bewerten ist.

7.1 Inhalt, Ziele und Darstellungen der Aufhebung des Bebauungsplans sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans ist es, auf der Fläche Windenergieanlagen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Dazu ist der bestehende Flächennutzungsplan zu ändern und die dortige Darstellung gewerblicher Baugebiete durch die eines Sondergebiets Zweckbestimmung Wind zu ersetzen. Dies erfolgt in einer Teilfortschreibung „Windenergie II“ des Flächennutzungsplans. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aufgehoben wird, da sonst widersprüchliche bauplanungsrechtliche Vorgaben bestehen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hebt dabei lediglich das bestehende Baurecht auf, so dass die Flächen rechtlich wieder zum Außenbereich nach §35 BauGB werden. Die vorgesehene nachfolgende Nutzung als Sondergebiet ist Gegenstand eines eigenen, selbständigen Verfahrens. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen werden im Rahmen dieses Verfahrens betrachtet und bewertet. Am 09.10.2024 wurde dazu der Beschluss zur Aufstellung der Teilfortschreibung Windenergie II gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat gefasst. Das Verfahren läuft zeitlich parallel und hat Stand April 2025 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 Abs.1 BauGB durchlaufen.

7.2 Zustand der Umwelt

In Bezug auf die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen durch das Vorhaben gilt in dem Gebiet § 1a Abs. 3 BauGB. D.h. als Ausgangszustand ist nicht der tatsächliche Zustand, sondern das bestehende Baurecht maßgebend. Dazu gibt Kapitel 1 einen Überblick. Real ist folgende Situation gegeben:

Die Flächen werden großflächig landwirtschaftlich und überwiegend als Acker genutzt. Lediglich kleinflächig, v.a. entlang der Ränder finden sich schmale Gehölzstreifen.

Es bestehen keine umweltbezogenen Schutzgebietsausweisungen (insbes. Gebiete nach Naturschutz- und Wasserhaushaltsgesetz) und auch das Biotopkataster des Landes verzeichnet keine kartierwürdigen Flächen (siehe Kap. 2.5). Die intensive Nutzung lässt auch darüber hinaus keine Vorkommen geschützter Biotoptypen erwarten. Vorkommen der für solche Landschaftsstrukturen typischen Feldlerche als artenschutzrechtlich geschützte und auch gefährdete europäische Vogelart, wurden im Zuge von Untersuchungen zur Erweiterung des benachbarten Windparks Polch (Polch II) bestätigt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die strukturarmen Flächen nur wenigen weiteren Arten Lebensraum bieten.

Die Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Geologie und Bergbau bewertet die Böden überwiegend mit gering und mittel, in kleinen Teilflächen sogar als sehr gering. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird dem gegenüber etwas günstiger mit mittel und hoch angegeben, nur in kleinen Teilflächen als gering.

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes verzeichnet partiell entlang von flachen Geländemulden potenzielle Abflusskonzentrationen, die sich im Tälchen nördlich des Gebiets vor der dortigen Straßenunterführung aufstauen können. Sie werden aus diffusen flächigen Abflüssen

aus dem Gebiet selbst gespeist. Die Erosionsgefährdung wird aber überwiegend als gering oder sogar sehr gering eingestuft.

Es bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm der Autobahn A 48 und der Bundesstraße B 262, die auch in der Lärmkartierung des Landes ablesbar sind. Dazu kommen das südlich der Anschlussstelle Mayen bestehende gut sichtbare Hochregallager und die östlich bestehenden Windenergieanlagen als v.a. optische Vorprägung.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das geplante Vorhaben

Ohne die geplante Aufhebung ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung weitergeführt wird. Eine Realisierung der baurechtlich zulässigen Nutzung ist nicht zu erwarten.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit dem geplanten Vorhaben

Nach Aufhebung des Bebauungsplans werden die Flächen rechtlich wieder zum Außenbereich nach §35 BauGB. Die bisher nicht realisierten, aber baurechtlich zulässigen Eingriffe durch Bebauung und Erschließung werden unzulässig. Dies betrifft v.a. Eingriffe durch Bodenversiegelung und damit verbunden Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere und verstärkte Oberflächenabflüsse bzw. reduzierte Grundwasserneubildung, dazu Eingriffe in das Landschaftsbild und stärkere klimatische Erwärmung bzw. Verluste von Kaltluftentstehungsflächen.

Damit verbunden entfallen auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die ja aber in erster Linie der Kompensation dieser Eingriffe dienen sollten und insofern obsolet werden.

Ebenfalls entfallen mit der Aufhebung die mit der Realisierung eines Industriegebiets zu erwartenden Emissionen bzw. Immissionen durch angesiedelte Betriebe und Verkehr.

Die nachfolgend an die Aufhebung vorgesehene Nutzung als Sondergebiet ist Gegenstand eines eigenen, selbständigen Verfahrens. Die damit verbundenen neuen und in weiten Teilen auch vorhabenspezifisch gegenüber einem Industriegebiet anders zu bewertenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen dieses Verfahrens betrachtet und bewertet.

7.5 Mögliche Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben

Da, wie dargestellt, keine negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, kann es auch nicht zu einer Kumulierung mit anderen Vorhaben kommen. Es wird vielmehr eine Kumulierung von Umweltauswirkungen mit den bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industrieflächen vermieden.

7.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit gegenüber der Aufhebung käme nur eine Umplanung insbesondere auch der äußeren Erschließung in Betracht. Diesbezügliche Möglichkeiten wurden geprüft. Es steht danach aber keine hinsichtlich des zu erwartenden Aufwands günstigere und wirtschaftlich tragfähige Lösung zur Verfügung (siehe Kap. 1.3).

7.7 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplans „Auf Lend“ führt dazu, dass das bestehende Baurecht entfällt und damit auch das Recht die damit verbundenen Eingriffe zu realisieren.

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Bebauungsplan für die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und im § 1a des Gesetzes genannten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Da das Erfordernis für einen Umweltbericht nicht zwingen daran geknüpft ist, dass ein Vorhaben negative Auswirkungen hat, entfällt seine Notwendigkeit nicht grundsätzlich. Er kann sich in Umfang und Untersuchungstiefe aber auf die Aspekte beschränken, die für eine sachgemäße Abwägung notwendig sind. Im vorliegenden Bericht ist in diesem Sinn kurz dargestellt, welche Aspekte dies betrifft und wie dies zu bewerten ist.

Es bestätigt sich dabei, dass durch die Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Nach Aufhebung des Bebauungsplans werden die Flächen rechtlich wieder zum Außenbereich nach §35 BauGB. Die bisher nicht realisierten, aber baurechtlich zulässigen Eingriffe werden unzulässig und es ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird. Damit verbunden entfallen auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die ja aber in erster Linie der Kompensation dieser Eingriffe dienen sollten.

Die nachfolgend vorgesehene Nutzung als Sondergebiet ist Gegenstand eines eigenen, selbständigen Verfahrens Teilfortschreibung „Windenergie II“ des Flächennutzungsplans. Die damit verbundenen und in weiten Teilen gegenüber einem Industriegebiet auch vorhabenspezifisch anders zu bewertenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen dieses Verfahrens betrachtet und bewertet.

6 Auswirkungen auf sonstige Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf Verkehr, Erschließung oder andere städtebaulich relevanten Sachverhalte erwartet.

6.1 Verkehr

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird sich die verkehrliche Situation nicht ändern. Mögliche Abhängigkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung anderer geplanter und vorhandener Baugebiete im Umfeld bestehen nicht.

6.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Mögliche Abhängigkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung anderer geplanter und vorhandener Baugebiete im Umfeld bestehen auch hier nicht.

8 Planverwirklichung

Der Aufhebung des Bebauungsplans steht nach aktuellen Erkenntnissen nichts im Wege.

9 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs.1 BauGB sowie der Nachbargemeinden zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auf Lend“ Mayen-Alzheim fand mit Schreiben vom 17.12.2024 statt.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 bei der Stadtverwaltung Mayen, Bauen und Planen, Zimmer 412, Rosengasse 2, 56727 Mayen während

der Dienststunden (montags bis donnerstags von 7:30 Uhr bis 16:00 Uhr und freitags 7:30 Uhr bis 13:30) öffentlich aus.

Die Unterlagen konnten in diesem Zeitraum auch unter www.mayen.de in der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen / Stadtverwaltung Mayen im Internet eingesehen und heruntergeladen oder über das Citrix-Share-File-System der Stadt Mayen abgerufen werden.

Insgesamt wurden 34 Behörden und sonstige TÖB sowie Nachbargemeinden beteiligt. Von 14 Beteiligten gingen Antworten ein, davon 4 mit konkreten Bedenken, Hinweise oder Einwendungen.

In keinem Fall stehen diese der Planung grundsätzlich entgegen, sie wurden aber im Hinblick auf ihre mögliche Relevanz für die Planung geprüft und, soweit erforderlich, abgewogen, bzw. als Hinweis zur Information für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im o.g. Zeitraum statt

10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Stadtverwaltung Mayen

Mayen, den

Dirk Meid

Oberbürgermeister