

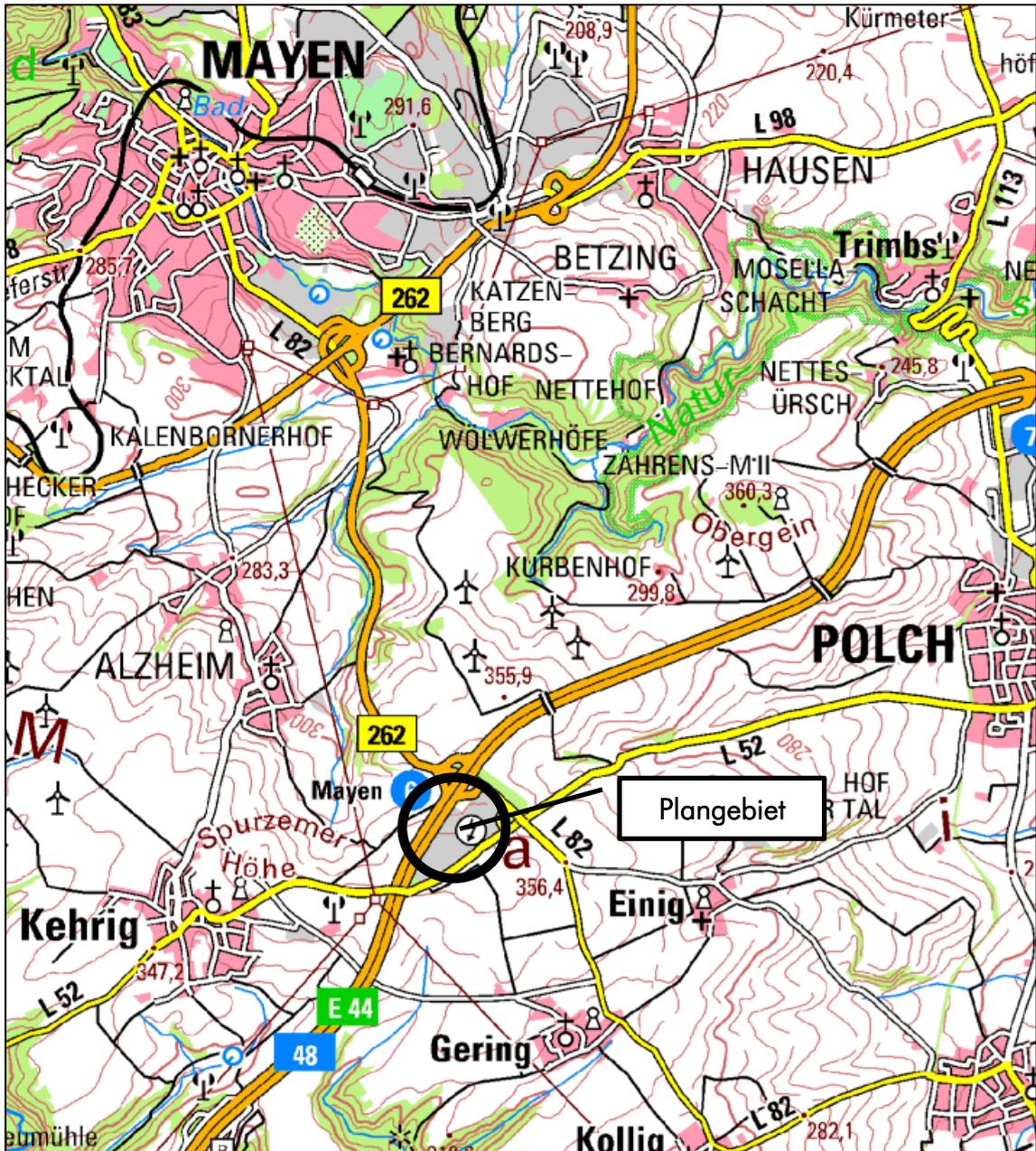
Bebauungsplan  
**Industriepark Osteifel,  
Teilgebiet „Im Brämacker“**  
4. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Mayen**  
Kreis Mayen-Koblenz  
Rheinland-Pfalz

## **Hinweise und Begründung**

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 6. April 2021  
14 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## Inhaltsverzeichnis

I.	Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte.....	I-2
B.	Hinweise .....	I-3
II.	Begründung .....	II-1
A.	Verfahren .....	II-2
B.	Planungsziele und Erläuterung der Planung .....	II-3
C.	Umweltbelange .....	II-6

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2021; (BGBl. I S. 1328, 1340) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), § 2 geändert, § 11 neu gefasst durch Gesetz vom 03.09.2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Bebauungsplan  
**Industriepark Osteifel,  
Teilgebiet „Im Brämacker“**  
4. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Mayen**  
Kreis Mayen-Koblenz  
Rheinland-Pfalz

## I. Hinweise

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## **A. Inhalte**

### **Bestandteile der Planung**

- Bestandteil des Bebauungsplanes ist
  - Planurkunde
- beigefügt sind
  - Hinweise und Begründung

### **Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

### **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene violette Linie festgelegt.

## **B. Hinweise**

### **Planung und Ausführung von Bauarbeiten**

Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSCG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 — 6675 3000 zu richten.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Bodenschutz**

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und LBauO) sind bei der Planung, Bauausführung und nachfolgenden Nutzung zu beachten.

### **Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser**

Falls Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude verwendet wird, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 TrinkwV.

Bebauungsplan  
**Industriepark Osteifel,  
Teilgebiet „Im Brämacker“**  
4. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Mayen**  
Kreis Mayen-Koblenz  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## A. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB 4. Änderung des Bebauungsplans Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.01.2021 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde am 30.09.2020 vom Stadtrat gebilligt. Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 13 a BauGB. Die Öffentlichkeit ist durch die Bekanntmachung vom 26.01.2021 über die Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB informiert worden. Die Unterrichtung ist vom 03.02.2021 bis 17.02.2021 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde am 09.02.2021 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2021 bis 22.03.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurde mit Schreiben vom 12.02.2021 durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO<sup>2</sup> und § 24 GemO<sup>3</sup> den Bebauungsplan und die gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1 : 1.000 stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Gemäß § 27 GemO i.V.m. § 10 GemO-DVO<sup>3</sup> wird der Bebauungsplan hiermit zum Zwecke der Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Hauptsatzung<sup>4</sup> ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans nebst Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## **B. Planungsziele und Erläuterung der Planung**

Das im Änderungsbereich ansässige Unternehmen möchte auf dem bereits baulichen genutzten und als Fahrflächen befestigten Teil des Betriebsgeländes an einem für den Betriebsablauf besonders geeigneten Standort zwei Zelthallen zur witterungsgeschützten Lagerung von Ladungssicherungsmaterial nicht nur vorübergehend sondern dauerhaft nutzen dürfen. Auf Basis des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2000 kann keine Bau- und dauerhafte Nutzungsgenehmigung erteilt werden, da der Bebauungsplan unter Nr. 1.5. „Überbaubare Grundstücksflächen“ festsetzt, dass bauliche Anlagen, zu denen die beiden Zelthallen zu rechnen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung der beiden Zelthallen zu schaffen, ist ein Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, in dem an dem betroffenen Standort auf dem Betriebsgelände spezielle Baugrenzen für die beiden Zelthallen festgesetzt werden, die deren Platzierung auch außerhalb der im Stammpplan von 2000 festgesetzten Baugrenzen ermöglichen. Diese erweiterten Baugrenzen sollen jedoch nur für die Zelthallen gelten und sind ausschließlich darauf beschränkt. Zudem sind diese Baugrenzen auch an eine Höhenbeschränkung von 7,50 m gebunden. Damit wird u.a. den Belangen des Landschaftsbildes und der Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn BAB 48 Rechnung getragen.

Außer der Erweiterung der Baugrenzen für diesen speziellen Nutzungszweck sind keine weiteren Änderungen erforderlich. Die geltenden Textlichen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden 4. Änderung unberührt.

Welches Vorhaben durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden soll, ist aus den nachfolgenden Abbildungen zum bereits vorbereiteten Bauantrag zu ersehen. Die beiden Zelte bestehen aus Alu-Rahmenkonstruktionen und PVC – Zeltplanen in helle Farbe. Es handelt sich um Kalthallen mit PVC – Rolltoren.

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte



**Rheinland-Pfalz**

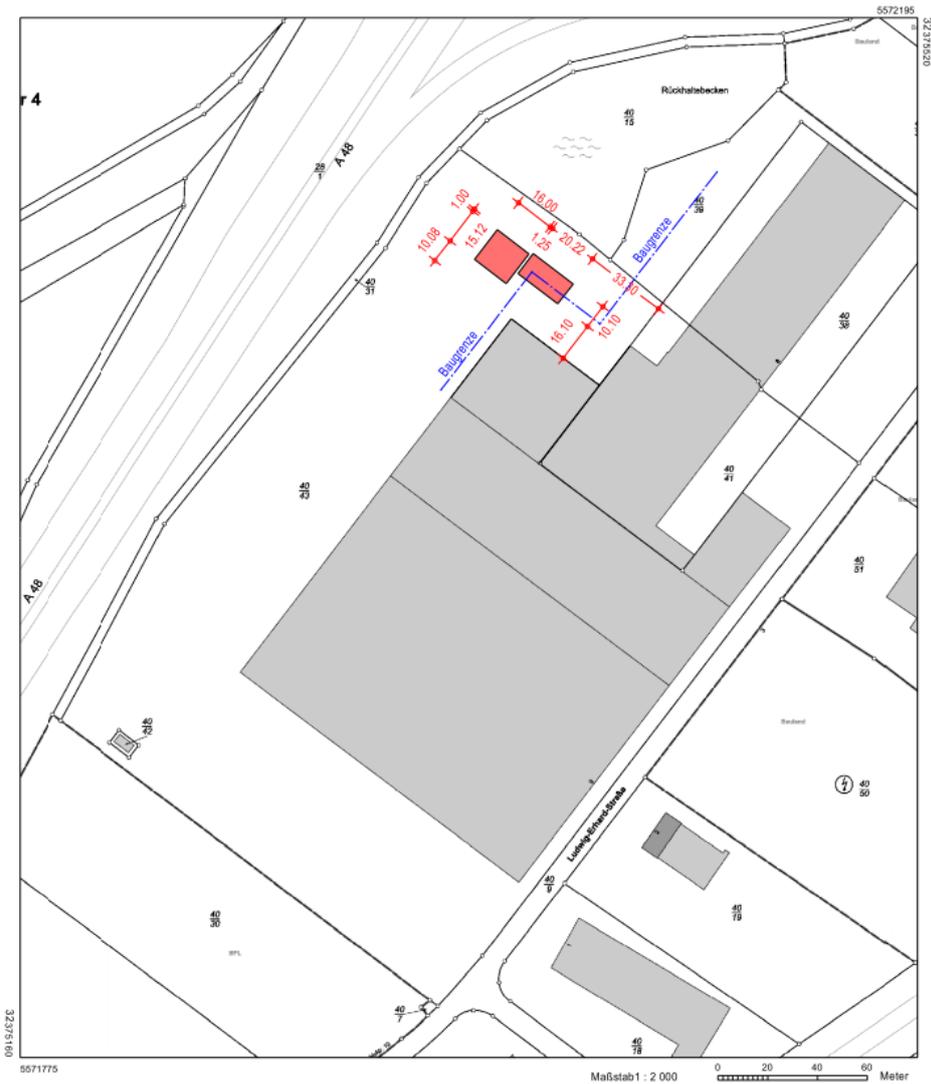
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 09.10.2019

Flurstück: 40/43  
Flur: 4  
Gemarkung: Allenz

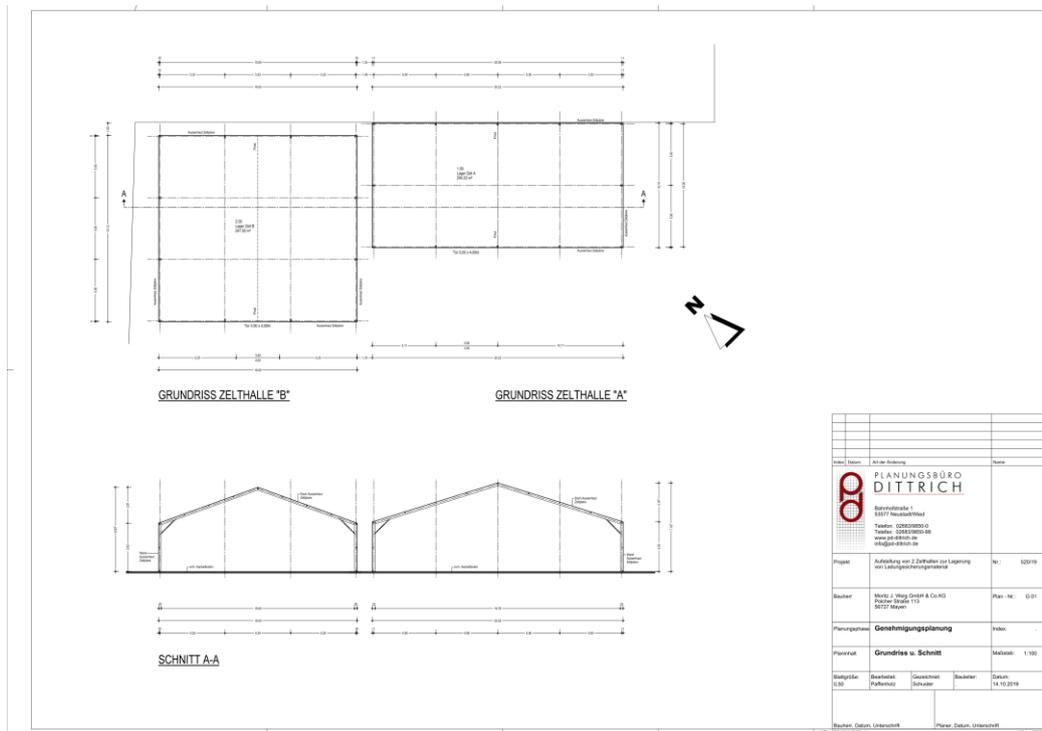
Gemeinde: Mayen  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

Lageplan zum Bauantrag



Grundriss und Schnitt zum Bauantrag



Ansichten zum Bauantrag

## C. Umweltbelange

Die betroffenen Flächen, auf denen die Zelthallen dauerhaft betrieben und genutzt werden sollen, wurden bereits als Fahrflächen befestigt und vormals genutzt. Insofern ergeben sich aus der Errichtung und dauerhaften Nutzung keine relevanten Umweltauswirkungen.

### Schutzgut Mensch

Der Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ ist durch den Bebauungsplan von 2000 planungsrechtlich definiert. Auch der Änderungsbereich ist bereits Teil der ausgewiesenen bzw. festgesetzten Industriegebietsfläche und wird durch die außerhalb der Baugrenzen errichteten Zelthallen, die deutlich unter der Höhe der angrenzenden Gebäude bleiben, nicht so verändert, dass damit nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind. Durch die witterungsgeschützte Lagerung von Materialien zu Ladungssicherung in den Zelthallen entstehen weder zusätzlich Schallemissionen noch sonstige Auswirkungen auf den Menschen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die die betroffenen Flächen bereits Teil des bebauten und versiegelten Betriebsgeländes sind, besitzen diese keine relevante Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die deutliche Höhenbeschränkung gegenüber angrenzenden Gebäuden sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Flugkorridore von Vögeln oder Fledermäusen zu befürchten. Es entstehen auch keine Glasflächen, die zu Kollisionen führen könnten.

### Schutzgut Boden

Die betroffenen Flächen sind bereits vollständig verändert und versiegelt. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden.

### Schutzgut Wasser

Die betroffenen Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### Schutzgut Klima/Luft

Die betroffenen Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Eine Unterbrechung bedeutsamer Luftströme ist auf Grund der Lage und im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden geringeren Dimension nicht zu erwarten. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für den Änderungsbereich keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen

Da die betroffenen Flächen bereits vollständig verändert und versiegelt sind, ergeben sich keine relevanten Wechselwirkungen.

#### Vermeidung von Emissionen

Bei den beiden Zelthallen handelt es sich um Kalthallen, die dazu dienen, Materialien zur Ladungssicherung an einem für den Betriebsablauf besonders geeigneten Standort witterungsgeschützt unterbringen zu können. Eine Beheizung der Hallen mit damit potenziell verbundenen Emissionen ist nicht vorgesehen.

#### Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine relevanten Auswirkungen auf Abfälle und Abwasser.

#### Erneuerbare Energie

Da es sich um Kalthallen handelt, wird auch keine Energie zum Beheizen benötigt.