

BEGRÜNDUNG

**Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Mayen**

**Bereich
"Ober dem Sürchen", Stadt Mayen**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
3.4	Schutzgebiete	6
4	Landschaftsplanung und Naturschutz/Umweltbelange	7
5	Fachbeiträge und Gutachten	7
6	Städtebauliche Konzeption	8
	<u> </u> Erschließung	8
	<u> </u> Bauliche und sonstige Nutzung	8
7	Planungs- und Standortalternativen	8
8	Ver- und Entsorgung	9
9	Bodenordnung	9
10	Flächenbilanz	9



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen wurden bereits durch ein Unternehmen aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau erworben mit dem Ziel den bisher in Mendig ansässigen Betrieb nach Mayen zu verlagern.

Das vorliegende Plangebiet weist neben einer insgesamt günstigen Lage zwischen Mayen und Hausen am Ortsrand des Stadtteils auch einen für die Betriebstätigkeit günstigen Zugschnitt der Fläche sowie eine optimale Verkehrsanbindung auf.

Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene wohnbauliche Nutzung wird aufgrund der unmittelbaren Lage an der L98 und damit verbundenen Auflagen als aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr umsetzbar angesehen.

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) formuliert als konkretes Ziel für die Region Mittelrhein-Westerwald, zu der auch die Stadt Mayen gehört, *die Festigung bzw. Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Teilräumen durch verstärkte Anreicherung mit gewerblichen Arbeitsplätzen.*

Hinzu kommt, dass sich die Stadt Mayen in einem Raum mit erheblichen Strukturschwächen befindet (Strukturtyp III), für dessen weitere Entwicklung der Abbau vorhandener Strukturschwächen sowie die Festigung der Wirtschaftsstruktur zu den vordringlichen Zielen der Regionalplanung gehören. Insbesondere die ökonomische Stärkung von Mittelzentren wie Mayen trägt dazu bei, da diese die wesentlichen Entwicklungsimpulse für ihren Einzugsbereich liefern.

Der Stadt Mayen wird durch den RROP die Funktion eines Gewerbeschwerpunkts zugewiesen. Das bedeutet, die Stadt besitzt eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und ist damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung. Für die weitere Entwicklung der Stadt steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund.

Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die erläuterten Entwicklungsziele verbunden mit der konkreten Nachfrage, machen es erforderlich, eine entsprechende Fläche in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Als zukünftige Nutzung werden daher für den vorliegenden Geltungsbereich Bauflächen vom Typ *Sonstige Sondergebiete* ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde am __.__.20__ durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

Parallel zur vorliegenden Änderung des FNP wurde auch ein Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich erstellt („Ober dem Sürchen“).

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 1,1 ha.

2 **Lage im Raum/Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördlich gelegene L 98 an. Im Nordosten befinden sich gemischte Bauflächen sowie Sondergebietsnutzungen (Baustoffhandel).



Der südlich gelegene Bereich ist ausschließlich wohnbaulich geprägt. Den (süd)westlichen Abschluss bilden vorhandene Ackerflächen sowie die Zufahrt zur Bundesstraße B 262.

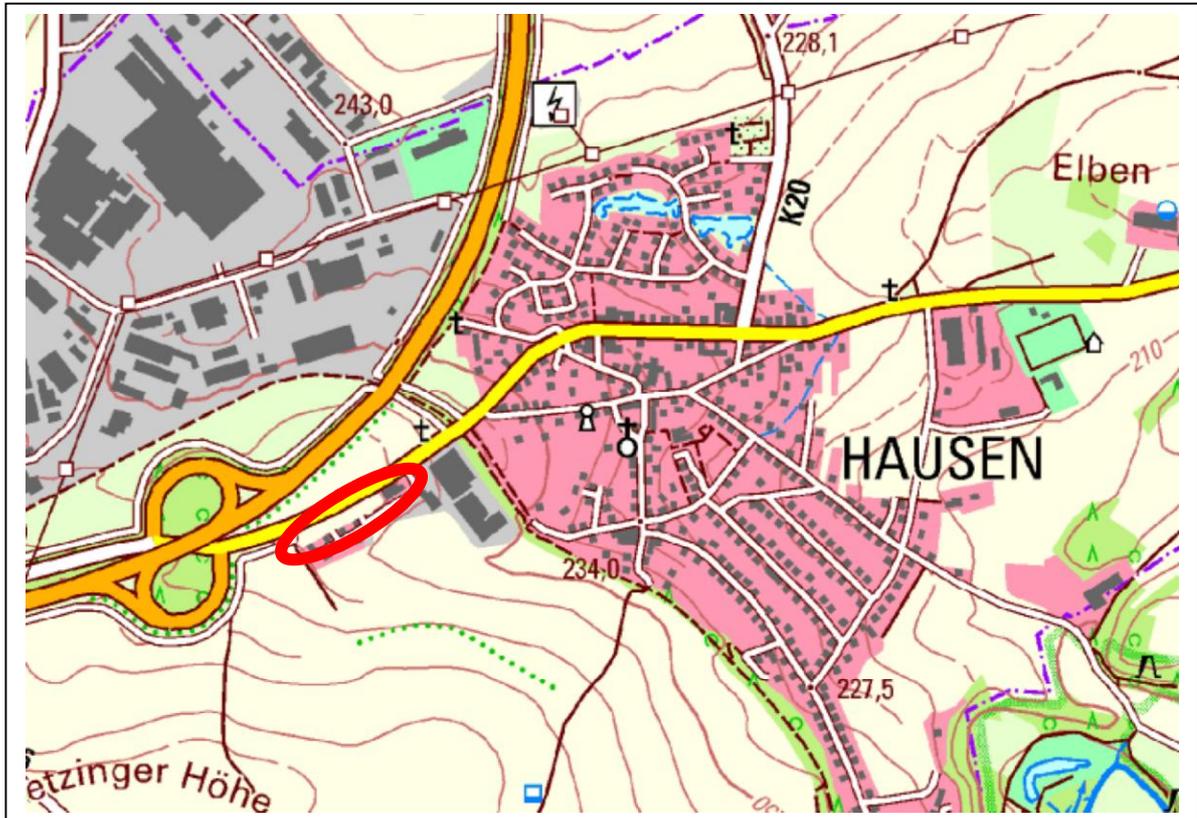


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus geoportal RLP - unmaßstäblich)

Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „Ober dem Sürchen“ und beinhaltet die Parzellen 113/15, 102/30, 123/6 tw. und 98/19.

Die Topografie ist als eben zu bezeichnen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 267,5 m über NN im Westen des Plangebietes, der tiefste mit ca. 261 m NN im Osten. Das Durchschnittsgefälle beträgt ca. 2%.

Die gesamte Fläche wird ackerbaulich genutzt. Ein sonstiger Bewuchs (Bäume oder Sträucher) ist nicht vorhanden.



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 2006 ordnet das Mittelzentrum Mayen dem verdichteten Raum zu (Strukturraumtyp II).

Weiterhin erfolgt eine Ausweisung als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe (G). Damit erfüllt die Stadt für den ihr zugeordneten Mittelbereich eine wichtige Funktion als Standort zentraler Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur (öffentliche Infrastruktur). Außerdem konzentrieren sich im Stadtgebiet Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleister mit zentralörtlichen Angeboten und Versorgungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie auch einige Geschäfte, die Güter des gehobenen Bedarfs anbieten.

Der Raum Mayen wird auch im LEP IV als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen.

Die herausgehobene Bedeutung der Stadt Mayen als Gewerbestandort korrespondiert mit ihrer zentralörtlichen Funktion. So entspricht es den Zielen der Landes- und Regionalplanung, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen dort zu fördern, wo dies für die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Region sinnvoll erscheint, und zwar unter dem Blickwinkel der Vermeidung einer Zersiedlung von Landschaftsräumen, der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des schonenden Umgangs mit der natürlichen Ressource Boden.

Dem Raum Mayen kommt somit auch eine wichtige Entlastungsfunktion für hochverdichtete Räume zu.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die vorgesehene Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets zur Unterbringung eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen ist der westliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt, das Bestandsgebäude als gemischte Baufläche. Da das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen werden soll, stimmt der vorliegende Bebauungsplan nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

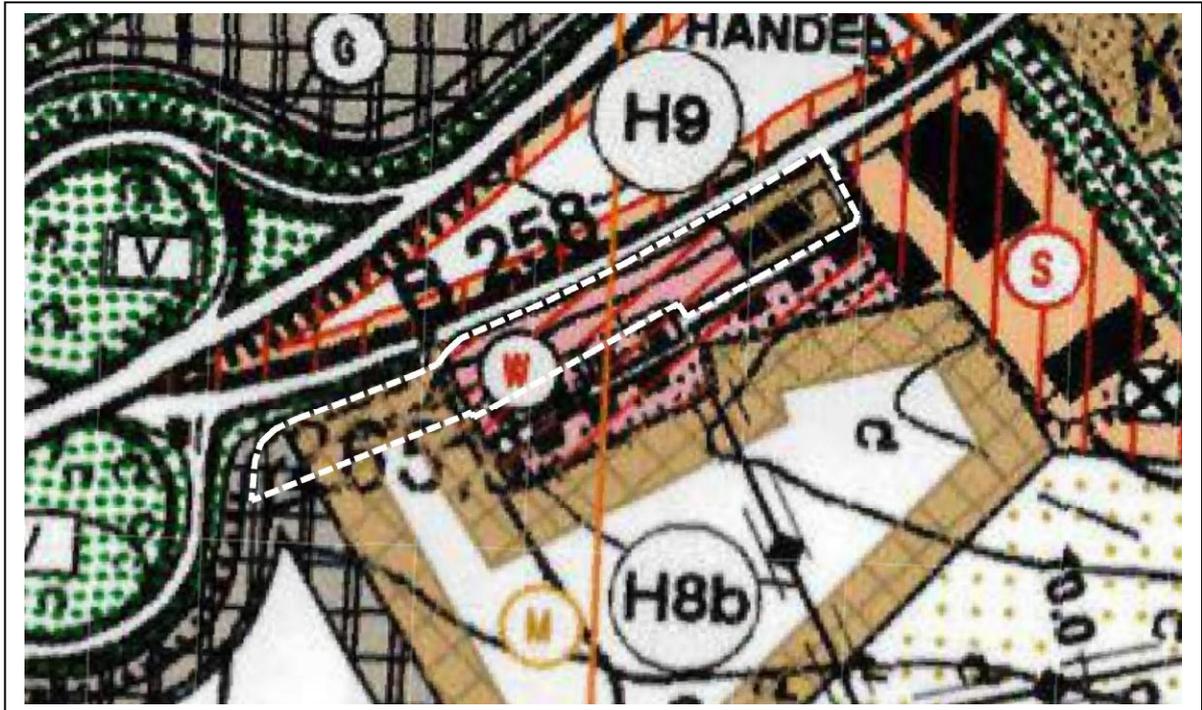


Abb.3: Auszug aus dem FNP der Stadt Mayen - unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Bereich der vorliegenden Änderung existiert bisher kein Bebauungsplan.

3.4 Schutzgebiete

Pauschal geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG sind in Osiris nicht verzeichnet.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Plangebiet liegt weder in noch an einem Wasserschutzgebiet.



4 Landschaftsplanung und Naturschutz/Umweltbelange

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den Bebauungsplan „Ober dem Sürchen“ wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können. Grundlegende der Planung entgegenstehende Gründe bestehen nicht.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Die Bilanzierung für den Bebauungsplan „Ober dem Sürchen“ wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 30.731 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff ergab 19.607 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 11.124 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Die Kompensation ergibt eine Aufwertung von 11.976 Punkten. Es entsteht somit eine vollständige Kompensation.

5 Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt bzw. befinden sich in Bearbeitung:

- Geohydrologische Beurteilung (GBU GmbH) vom 22.12.2022.
- Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel) vom Januar 2023.
- Umweltbericht (Landschaftsarchitektin Judith Kriegel) vom Januar 2023



6 Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Mayen beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober dem Sürchen“ die Voraussetzungen zu schaffen, um unmittelbar an der L 98, angrenzend an die bereits vorhandene Ortslage eine geordnete Nutzung in Form eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau zu ermöglichen.

Erschließung

Die im Osten des Plangebiets gelegene Parzelle 98/19 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors. Diese ist über die Gemeindestraße „Am Sürchen“ erschlossen. Das übrige Plangebiet bildet mit der bereits vorhandenen Bebauung eine Einheit. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt somit ebenfalls über die genannte Straße bzw. Parzelle.

Eine weitere innere Erschließung ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet lediglich von einem Unternehmen genutzt werden soll.

Bauliche und sonstige Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ nach §11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet „Garten- und Landschaftsbau“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Unternehmens aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau zulässig. Hierzu gehören neben Gebäuden und Überdachungen auch (befestigte) Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Boxen mit Schüttgütern.

Außerdem sind ergänzende Nutzungen wie Räume und Außenflächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig (max. 300 m²). Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unzulässig.

Der westliche Teil beinhaltet lediglich Ausgleichsflächen und wird als private Grünfläche festgesetzt.

7 Planungs- und Standortalternativen

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Der wirksame FNP für die Stadt Mayen weist innerhalb der Stadt sowie deren Stadtteilen keine hinsichtlich Lage, Größe und Ausprägung geeigneten vergleichbaren Flächen aus. Eine ernsthafte tieferegehende und zielführende Alternativenprüfung ist somit nicht möglich.

Eine äußere Erschließung ist bereits vorhanden, Teile des Plangebiets/vorhandene Baukörper werden wiedergenutzt. Die geplante Ausweisung kann daher mit vergleichsweise geringem Aufwand und Flächenbedarf etabliert werden kann.

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Investors.

Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.



8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage der Fläche sowie der bereits vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich gewährleistet.

9 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz des Investors. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

10 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	6.810 m ²
Verkehrsfläche (bestehender Fuß – und Radweg)	ca.	855 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca.	680 m ²
Grünfläche, privat	ca.	2.555 m ²

Plangebiet	ca.	10.900 m ²
------------	-----	-----------------------

Stadtverwaltung Mayen, den.....
(Dirk Meid) Oberbürgermeister