

Flächennutzungsplanänderung für den Bereich
**Industriepark Osteifel, Teilgebiet
»Im Brämacker / Autohof«,
Mayen-Alzheim**



der Stadt Mayen

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Allenz
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren gemäß § 4a Abs. 3. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Februar 2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Allenz	Flur:	4

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Planungs- und Standortalternativen	3
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.5.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung	6
1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP	6
1.5.3.2 Hochwasser und Starkregen.....	9
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	11
1.5.5 Schutzgebiete	12
1.5.6 Waldflächen	12
1.5.7 Straßenplanungen	13
1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	13
1.5.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler	13
1.5.10 Denkmalschutz	14
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	15
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	15
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	15
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	15
1.7 Darlegung der Änderungsinhalte	16
1.7.1 Geplante Art der Flächennutzung.....	16
1.7.2 Geplante Erschließung	16
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	17
1.8.1 Flächenbilanz.....	17
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	17
1.8.3 Kostenschätzung	17
2 Umweltbericht	18
3 Zusammenfassende Erklärung	19

Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Allenz	Flur:	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 5: Kaltluftabfluss.....	7
Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte.....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen	11
Abbildung 8: Foto Kreisverkehr.....	13
Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	17

Stadt: Mayen**Gemarkung:** Allenz**Flur:****4**

Anlagen:**Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand Februar 2025**

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Bestandsplan

Anlage 2.1: Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Naunheim, Flur 2, Flurstück 5

Anlage 2.2: Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Einig, Flur 10, Flurstück 11/5 tlw.

Anlage 3: BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR, DIPL.-BIOLOGE MALTE FUHRMANN:
B-Plan „Im Brämacker / Autohof“ in Mayen-Alzheim - Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung auf Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Heuschrecken, Kleinsäugetern und Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet DE 5709-401 „Maifeld Einig-Naunheim“. Stand: September 2020, aktualisiert August 2024

Anlage 4: Sichtbarkeitsanalyse. Stand: August 2020

Anlage 5.: Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund (§§8, 9, 10 WHG, §14 LWG RLP) mit Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Stand: Januar 2024

Anlage 6: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz, Stand: Februar 2025

Anlage 7.1: VERTEC GMBH, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSPLANUNG UND VERKEHRSTECHNIK:
Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim, Stand: Januar 2024

Anlage 7.2: VERTEC GMBH, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSPLANUNG UND VERKEHRSTECHNIK:
Mikroskopische Verkehrsflusssimulation - Bebauungsplan „Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ in Mayen-Alzheim, Stand: Januar 2024

Anlage 8: ACCON KÖLN GMBH, DIPL.-ING. NORBERT SÖKELAND: Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriepark Osteifel Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“, Mayen-Alzheim“, Stand: 06.11.2020

Anlage 9.1: GEOTOMOGRAPHIE GMBH, NEUWIED: Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion BV „Mayen Autohof“ 56727 Mayen-Alzheim, Stand: 07.09.2020

Anlage 9.2 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE KOBLENZ: Protokoll zu den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion am 29.09.2020 durch die Fa. Geotomografie, Stand: 12.10.2020

Anlage 9.3: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, AUßENSTELLE KOBLENZ: Mitteilung zu den angelegten Sondagen, Stand: 11.11.2020

1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

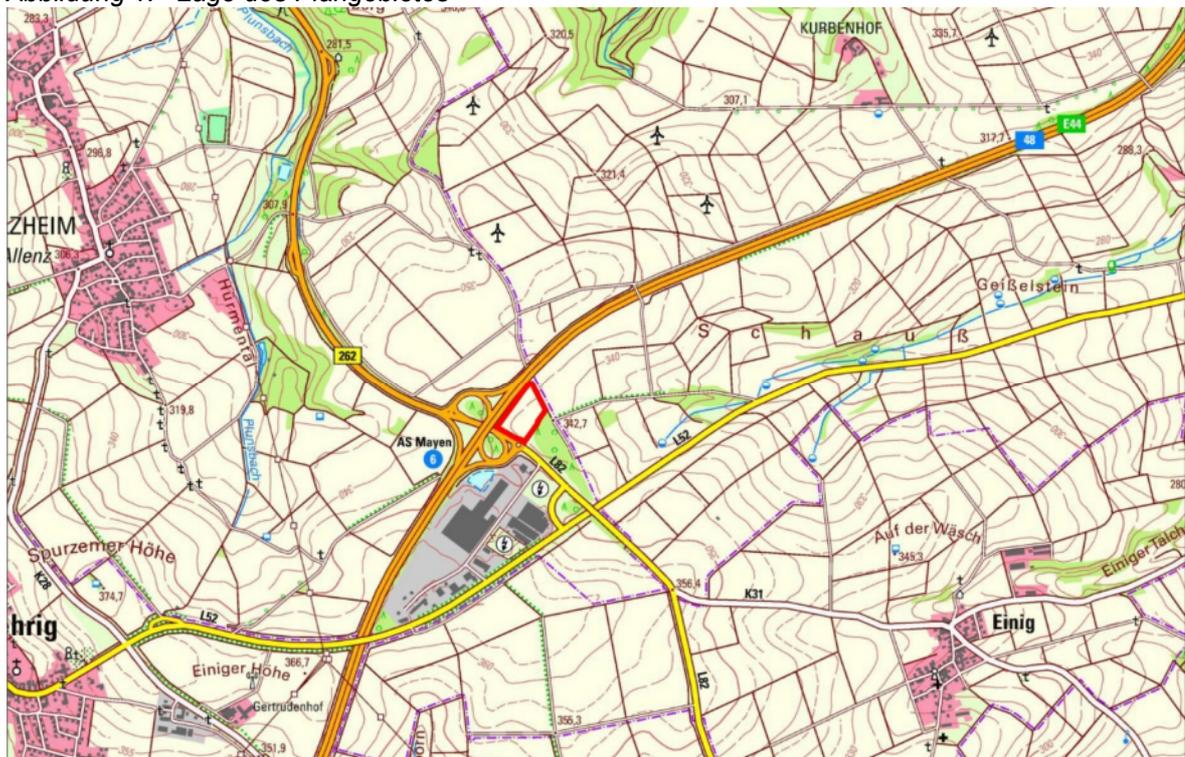
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Gehölzbestände, im Süden durch die B 256 und die L 82 und im Westen durch die A 48

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,27 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der DTK 25, (Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000))

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	25.06.2020
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	26.06.2020
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	28.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	03.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.07.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15.07.2020 bis 29.07.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	02.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	25.02.2021
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	23.02.2021
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	02.03.2021 bis 06.04.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Beteiligung	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf der in Abbildung 1 und 2 umgrenzenden Fläche einen Autohof zu errichten.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Prinzipiell sind Autohöfe in gewerblichen Bauflächen zulässig. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen ist jedoch eine Ansiedlung nicht auf jeder gewerblich nutzbaren Fläche sinnvoll. Voraussetzung ist die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss. In der unmittelbaren Umgebung des Autobahnanschlusses bei Mayen sind im Flächennutzungsplan drei gewerbliche Bauflächen, aber keine Sonderbaufläche dargestellt. Die Fläche südöstlich der Autobahn ist bereits verbindlich mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker“ überplant und neben anderen Firmen auch durch das Logistikzentrum einer Kartonfabrik genutzt. Die Flächen nördlich der A 48 und nördlich der B 262 sind mit dem Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Auf Lend“ verbindlich überplant. Der Bebauungsplan „Auf Lend“ wird zurzeit wegen nicht wirtschaftlicher Erschließbarkeit aufgehoben.

Für den Großteil der Flächen westlich der A 48 und südlich der B 262 befindet sich der Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Spurzem“ in Aufstellung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spurzem“ schließen westlich noch weitere geplante gewerbliche Bauflächen an. Die dort im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung im Sinne von Gewerbe des sekundären Sektors vorgehalten werden. Gewerbeflächen sind in der Stadt Mayen nur wenige vorhanden, so dass diese im Flächennutzungsplan enthaltenen und teilweise bereits verbindlich überplanten Flächen nicht für die flächenintensive Nutzung als Autohof herangezogen werden sollen.

Da Autohöfe durch Tankstelle, Gastronomie und insbesondere wegen der Stellplätze für PKWs und LKWs einen hohen Flächenbedarf haben, ist eine ausreichend große Fläche erforderlich. Hinzu kommt die Notwendigkeit von breiten Zufahrtsstraßen, da vor allem LKWs den Autohof stark frequentieren werden.

Das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs an der Abfahrt der A 48 ist daher im Gebiet der Stadt Mayen der ideale Standort. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe und liegt direkt an der A 48 sowie der B 262. Eine Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist am Kreisverkehr unproblematisch, Ortschaften müssen zudem nicht durchfahren werden.

Alternativ ist daher nur eine Ansiedlung etwas weiter entfernt vom Autobahnanschluss entlang der L 82 oder B 262 denkbar, jedoch würde dies die Fahrtstrecke der Gäste erhöhen und der Autohof würde weiter an bestehende Wohnbebauung heranrücken. Dies soll aus Lärmschutzgründen möglichst vermieden werden. Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich. Die Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche Autohof ist daher angemessen.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Die geplante Neuausweisung des Sondergebiets befindet sich südlich der Stadt Mayen und östlich der Ortslagen von Alzheim und Kehrig sowie nördlich der Orte Gering und Einig.

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

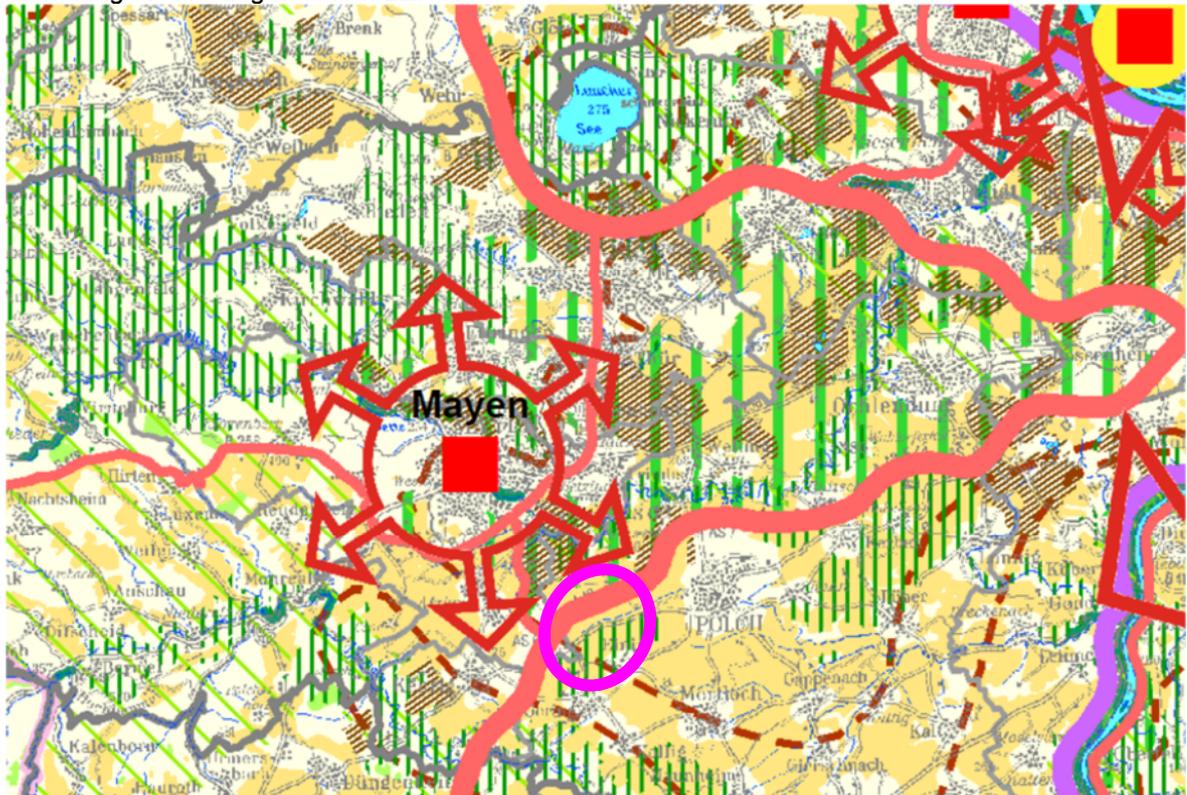
Die Stadt Mayen liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Mayen und im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur, aber mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten).

Das Plangebiet wird von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) umgeben und grenzt ebenso an vulkanisch geprägte Agrarlandschaft an.

Das Plangebiet liegt zwischen den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften „Pellenz-Maifeld, Mittelrheinisches Becken“ und Elztal, Moseleifel“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Kernstadt an sich grenzt an einen Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis, das Plangebiet befindet sich allerdings im Südosten der Gesamtstadt und der Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben befindet sich westlich der Stadt. Die Stadt ist teilweise von einem Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz überdeckt, das Plangebiet ist hiervon allerdings nicht betroffen.

Die Fläche befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum sowie innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

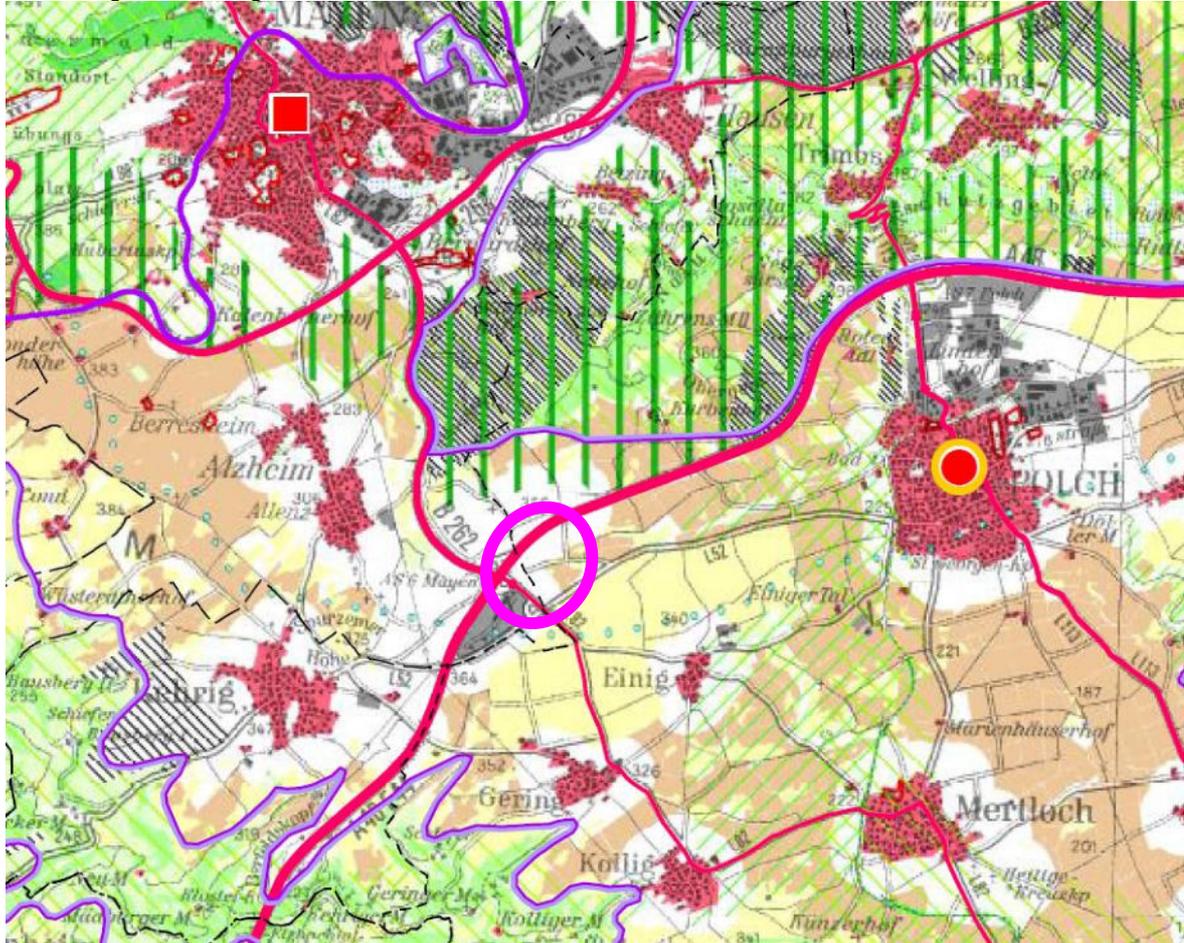


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP liegen für das Plangebiet keine Einträge vor.

Für die Stadt Mayen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Die Stadt liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und Schwerpunktentwicklungsraum bzw. in einem besonders planungsbedürftigen Raum.
 - Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Mayen. Innerhalb des Mittelbereichs liegt noch das Grundzentrum Mendig sowie die Grundzentren im grundzentralen Verbund Kempenich, Polch, Münstermaifeld und Ochtendung. Mayen verfügt über einen eigenen Nahbereich.
 - Mayen ist umgeben von einem regionalen Grünzug.
 - Mayen liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.
 - Die Stadt befindet sich innerhalb historischer Kulturlandschaften mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) und hoher Bedeutung (Stufe 3).
 - Mayen ist als zentraler Ort auch Gewerbestandort.
 - Die Stadt ist an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt unter anderem zwei Bahnhaltspunkte.
 - Großräumige Straßenverbindung und großräumiges Radwegenetz
 - Mayen bildet einen besonders planungsbedürftigen Raum
- Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.5.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung

1.5.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

G 71

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Wie in Abbildung 2 zu erkennen ist und dem Landespflegerischen Bestandsplan entnommen werden kann, tangiert das Plangebiet am nordöstlichen Rand marginal eine Waldfläche. Hierfür wird parallel zu den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Antrag auf Umwandlung der Bodennutzungsart beim Forstamt Koblenz gestellt. Diese Waldfläche ist als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Industriepark Osteifel“ – Teilgebiet „Im Brämacker“ entstanden. Für den Eingriff in die Waldbestände ist sowohl ein naturschutzfachlicher als auch ein forstwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich. Damit werden auch die bioklimatischen Leistungen der Waldflächen an anderer Stelle im Landschaftsraum wieder hergestellt. Siehe auch die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutzgut Klima.

G 72

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich von Ackerflächen eingenommen, auf denen Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und auf denen grundsätzlich vor allem bei wind-schwachen Strahlungswetterlagen Kaltluft produziert wird.

Allerdings ist diese Kaltluftproduktion aus folgenden Gründen nicht von Bedeutung für eine Siedlung oder einen Erholungsraum.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich eines durch Ackerflächen geprägten, kaltluftproduzierenden Offenlandgebiets innerhalb des muldenartig ausgeformten Talraums des `Viedelerbachs`. Das planungsrelevante Gelände liegt im Anfangsbereich der Ursprungsmulde. Das Tallängsgefälle verläuft in Richtung Westen --> Osten. Etwa 3,5 km östlich (talabwärts) des Plangebiets wird das Siedlungsgebiet von Polch erreicht. Die Gesamtgröße des zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiets in der Talmulde beträgt rund 4 km².

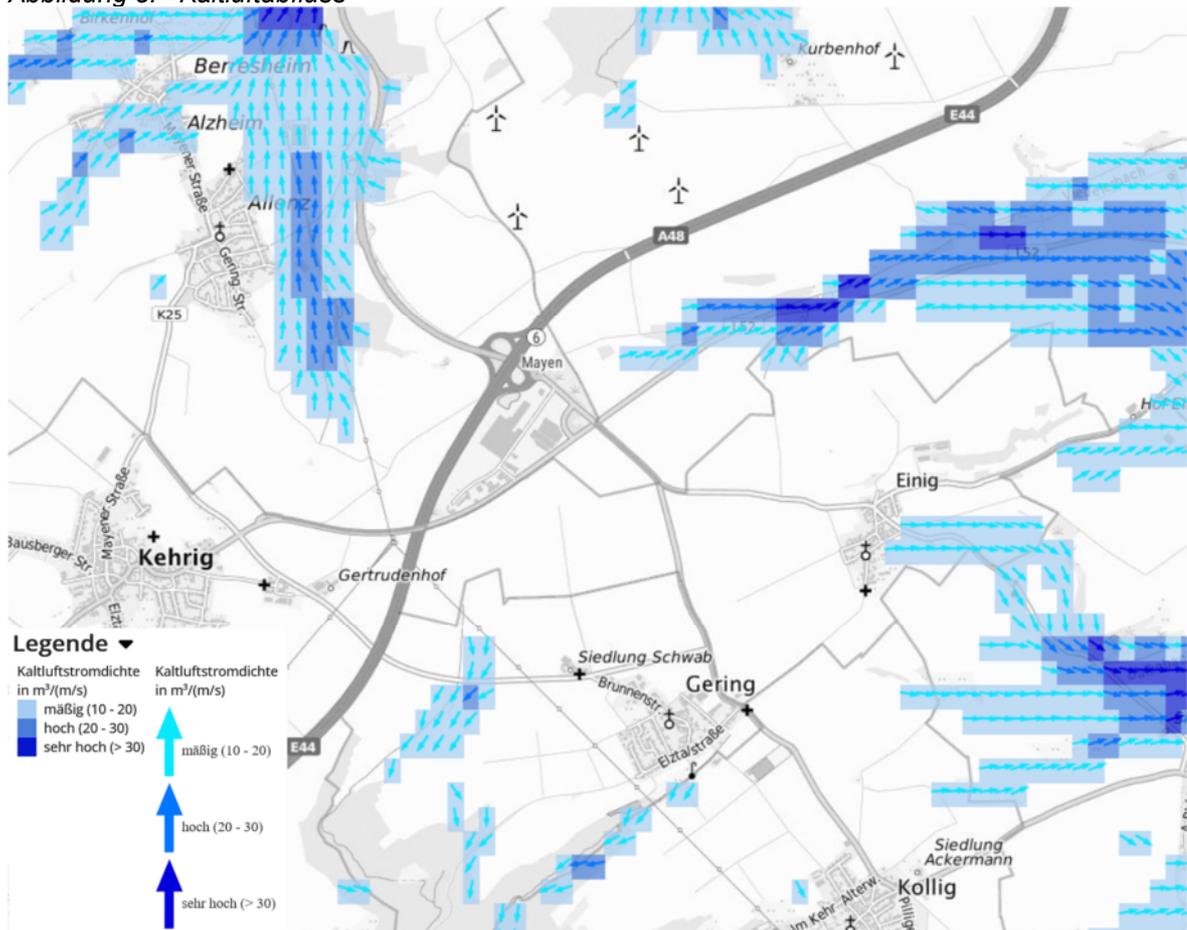
Aufgrund der durch die vorliegende Planung zu erwartenden Verlustes von lediglich rund 2,25 ha Ackerland (also ca. 0,5 % der Gesamtfläche des zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiets) und der Distanz von 3,5 km bis zum Siedlungsbereich ist somit von keiner Relevanz für die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsgebiets auszugehen.

Ein Erholungsraum befindet sich nicht im Zusammenhang zum Plangebiet.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da sich das Plangebiet im Anfangsbereich des zusammenhängenden Kaltluftproduktionsgebiets unmittelbar hinter dem abriegelnden Damm der Autobahn befindet und zudem nur zwei Hochbauten mit jeweils geringer Höhe geplant sind.

Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms.

Abbildung 5: Kaltluftabfluss



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#14/50.2906/7.2277, ohne Maßstab, letzter Aufruf 18.02.2025)

Damit ist Grundsatz 72 beachtet.

G 73

„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Die Luftaustauschbahn verläuft entlang der Nette. Damit ist Grundsatz 73 beachtet.

G 74

„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entseigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt

frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Gebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, werden Festsetzungen getroffen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Die Festsetzung von zum Großteil Verkehrsflächen sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung im Hinblick auf etwaige Luftabflüsse entsteht.
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in einem offenen Versickerungsbecken zur Förderung der Verdunstung.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz berücksichtigt ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes auf einer Anhöhe nicht erforderlich. Grundsatz 74 ist berücksichtigt.

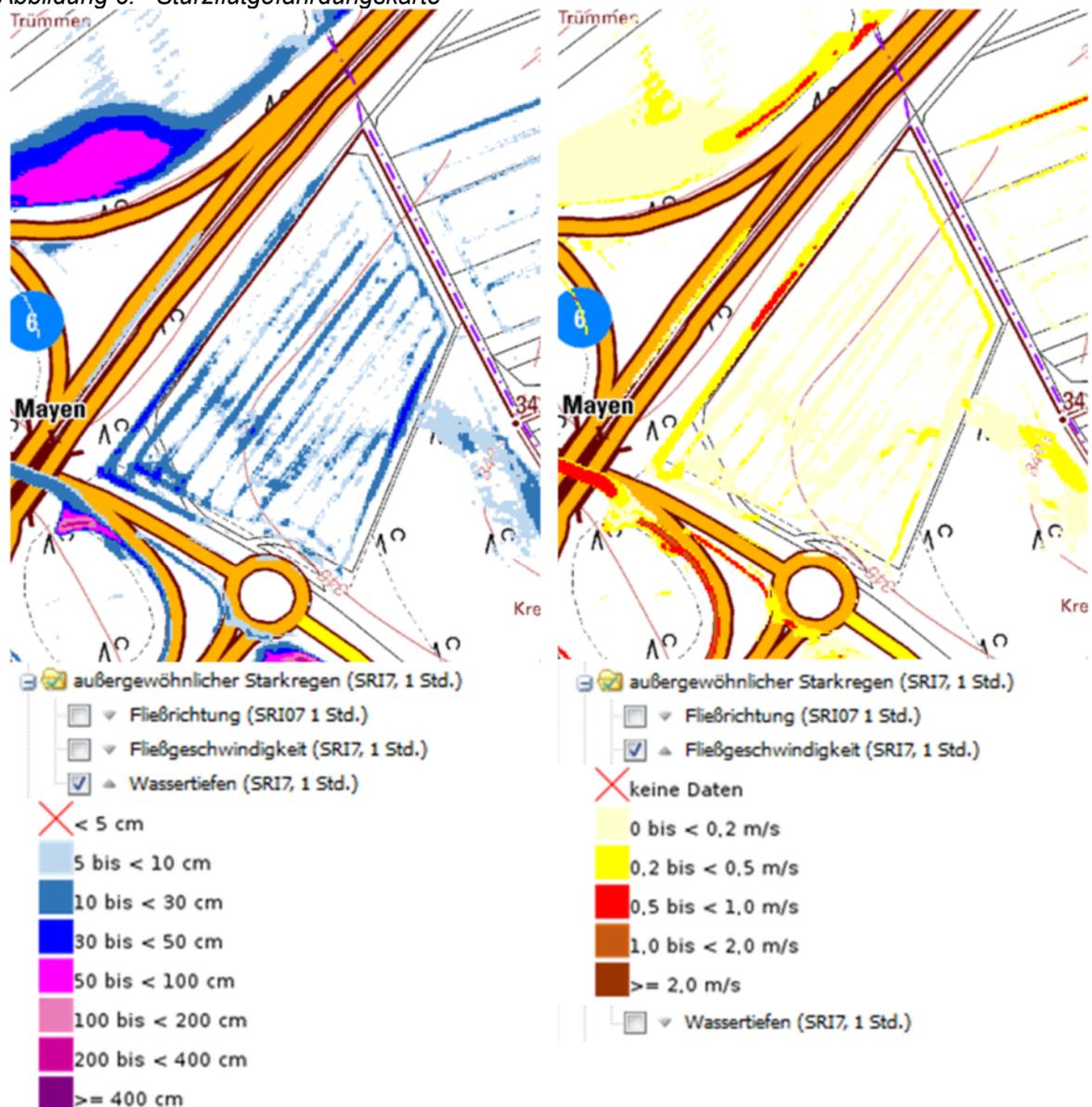
G 75 betrifft Wohngebiete und ist für vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.5.3.2 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ extrem. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist partiell von Starkregenereignissen betroffen. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten.

Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 22.08.2024)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht besonders gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen bis 30 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

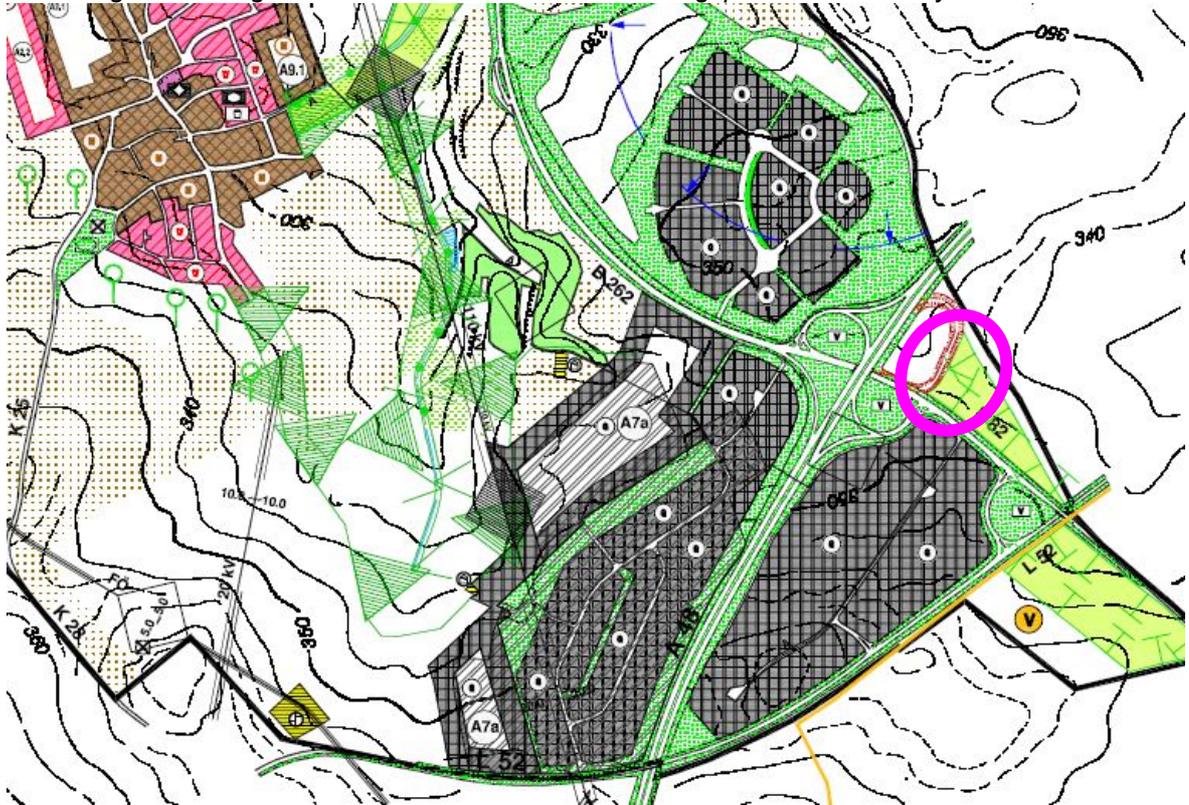
An den Kartenausschnitten ist deutlich zu erkennen, dass sich der Wasserabfluss in den Bewirtschaftungsfurchen konzentriert und besonders am Fuß der Böschung zur Autobahn. Mit der Lage der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in diesem Bereich und der gesteuerten Zuführung in die dort geplante Anlage wird den Folgen von Starkregenereignissen Rechnung getragen.

1.5.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Straße - Planung“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit den angesprochenen Flächen, wird der Flächennutzungsplan parallel zu der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „Flächennutzungsplan-Änderung Industriepark Osteifel, Teilgebiet Im Brämacker / Autohof, Mayen-Alzheim“ teilfortgeschrieben.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ vor.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen



(ohne Maßstab)

Für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.06.2020 bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Die Landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.2020 gibt die Planinhalte und die Grundsätze mit Begründung/Erläuterung wieder, die aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach Regionalem Raumordnungsplan in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Landesplanerische Stellungnahme schließt mit dem Satz: „Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung stehen der beabsichtigten Planung keine erkennbaren Belange entgegen.“

1.5.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 km (FFH-Gebiet „Nettetal“) im Norden und ca. 370 m (Vogelschutzgebiet VSG Maifeld Einig-Naunheim) im Süden.

Das Naturschutzgebiet „Nettetal“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung im Norden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ca. 1,7 km entfernt im Westen. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.5.6 Waldflächen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für einen Teilbereich einer faktisch vorhandene Waldfläche eine andere Nutzung vor. Nach § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde bzw. dem Antragsteller, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.

Der Bebauungsplan ersetzt die Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart nicht. Der Antrag wird parallel zu der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf der Grundlage der Bebauungsplanunterlagen gestellt. In den Unterlagen zum Umwandlungsantrag wird in einem Plan dargelegt, an welcher Stelle im weiteren Umfeld des Plangebietes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden sollen.

Daran anschließend ist noch ein Rodungsantragsverfahren (Umwandlungsgenehmigung) erforderlich. Der Genehmigungsantrag hierzu wird mit dem Antrag auf Genehmigung der baulichen Anlagen gestellt. In diesem Verfahren auf der Ebene des Planvollzugs wird auch geklärt, inwieweit Ersatzaufforstungen oder Ersatzzahlungen aufgrund der Inanspruchnahme der Waldflächen angemessen sind. Laut Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 soll in Landkreisen mit mindestens 35 % Waldanteil grundsätzlich eine Aufwertung vorhandener Waldbestände anstelle einer Ersatzaufforstung verlangt werden. Der Landkreis Mayen-Koblenz verfügt über einen Waldanteil von 31,6% und liegt somit unter den 35 %, ab denen anstatt von Ersatzaufforstungen vorhandene Waldbestände aufgewertet werden sollen. Die detaillierte Prüfung über die Notwendigkeit bzw. die Art des forstlichen Ausgleichs oder alternativ einer Walderhaltungsabgabe obliegt dem zuständigen Forstamt. Hierbei ist auch zu prüfen, inwiefern gewichtige Belange der Agrarstruktur gem. § 14 Abs. 2 LWaldG einer Ersatzaufforstung entgegenstehen.

An das Plangebiet grenzen Waldflächen an. Dieser Wald steht derzeit im Eigentum der Stadt Mayen. Mit der Frequentierung des Autohofes und dem Aufenthalt von Menschen auf den Parkflächen steigt die Gefahr an Schäden durch Windwurf, abbrechende Äste etc.. Deshalb wird im Abstand von gut 30 m ein gestufter Waldrand angelegt.

1.5.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebiets kann über einen Anschluss an den Kreisverkehr erfolgen, der die Abfahrt der A 48 mit der B 256 und der L 82 verbindet.

Abbildung 8: Foto Kreisverkehr



1.5.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist zurzeit nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen der einschlägigen Versorgungsträger angebunden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

1.5.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Das Gebiet ist hinsichtlich der Hangstabilität nicht kartiert. Eine Rutschung hat in der Umgebung stattgefunden, das Landesamt für Geologie und Bergbau äußerte sich diesbezüglich im frühzeitigen Verfahren allerdings nicht, so dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet nicht unmittelbar betroffen war. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Erdbebenzone 1 und teilweise innerhalb der Erdbebenzone 0.¹

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit, dass das Plangebiet im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder liegt, über tatsächlich erfolgten Abbau aber keine Dokumentationen oder Hinweise vorliegen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau machte auch auf den ehemals umfangreich unter- und übertägigen Abbau von Dachschiefer in den Gemarkungen Mayen, Hausen und Polch aufmerksam und empfahl für künftige Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen. Diese Empfehlung wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Überschneidungen mit Flächen für die Rohstoffgewinnung liegen nicht vor.

Die Radonkonzentration beträgt 46 kBq/m^3 und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei $38,6^2$. Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb>, letzter Aufruf 22.08.2024

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 22.08.2024

keine baulichen Anlagen mit unterirdischen oder häufig geschlossenen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen geplant und im Freien verflüchtigt sich Radon, so dass auf Freifläche keine Gefährdung entsteht.

1.5.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde für das Plangebiet eine geomagnetische Prospektion durchgeführt und diese der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zur Auswertung übermittelt. In der Folge wurde an den Stellen im Plangebiet mit Anomalien Baggerschürfe durchgeführt, die von der Landesarchäologie begleitet wurden. Bei den angelegten Sondagen konnte jedoch kein archäologisch relevanter Befund festgestellt werden, weder an der Oberfläche noch in den angelegten Schnitten waren irgendwelche Funde oder Befunde von den Mitarbeitern der Landesarchäologie erkannt worden. Da aufgrund der Umgebung des Plangebietes Fundstellen aber nicht vollständig ausgeschlossen werden können, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist vor allem von Straßenverkehrslärm betroffen. Es liegt direkt angrenzend an die A 48, die B 256 und die L 82. Hinzu kommen die Emissionen des Industrieparks Osteifel. Da auf der Fläche LKW-Stellplätze geplant sind, auf denen Übernachtungen stattfinden, sind die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Für diese schutzwürdige Nutzung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Für die Gebäude im Plangebiet wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgenommen.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist leicht abschüssig nach Süden. Das Gefälle beträgt etwa 4 m auf einer Strecke von ca. 100 m. Das entspricht etwa 4 %. Das Gebiet ist aktuell nicht bebaut. Es wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von Süd-Ost nach Nord-West



von Nord-West nach Süd-Ost



1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind für den Entwickler des Autohofes verfügbar. Die benötigte Waldfläche und der Wirtschaftsweg wird von dem Entwickler von der Stadt erworben.

1.7 Darlegung der Änderungsinhalte

1.7.1 Geplante Art der Flächennutzung

Das gesamte Plangebiet soll als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung „Autohof“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Flächennutzung wird über einen aufzustellenden Bebauungsplan vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden auch potentielle Nutzungskonflikte, wie Artenschutz oder Schallschutz detaillierter behandelt. Die Gutachten hierzu sind auch der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

1.7.2 Geplante Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Kreisverkehr im Süden erschlossen. Der Anschluss ist mit dem Landesbetrieb Mobilität vorabgestimmt. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Anschlusses bis zu den Ab-/Auffahrten zur Autobahn wurde von einem Fachbüro auf der Grundlage von Verkehrszählungen und Simulationen geprüft und das Ergebnis den zuständigen Behörden vorgestellt.

Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die gesamte Fläche als Autohof betrieben wird und die Fahrgassen und Stellplätze entsprechend der Ingenieurplanung dazu im Bauantragsverfahren festgelegt und nicht öffentlich gewidmet werden.

Leitungsgebundene Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb des Bebauungsplans „Industriepark Osteifel – Teilgebiet Im Brämacker“, aber nicht innerhalb des Plangebietes.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Kleinkläranlagen innerhalb des Plangebietes geleitet.

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der Bauverbotszone neben der Autobahn versickert werden. Ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde erstellt. Die Entwässerungsplanung mit Erläuterungsbericht und hydraulischer Berechnung liegt derzeit als Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vor. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde mit einem 10-jährigen Regenereignis berechnet (siehe Anlage 5).

Eine Wasserleitung sowie eine Telekommunikationsleitungen verlaufen in der Ludwig-Erhard-Straße. Das Plangebiet soll an diese Leitungen angeschlossen werden.

Als Löschwasserlieferleistung können von den Stadtwerken Mayen GmbH 48 m³/h über 2 Stunden aus dem, in das Plangebiet zu verlegenden Trinkwassernetz, zur Verfügung gestellt werden. Im Planvollzug sollte darauf geachtet werden, dass die baulichen Anlagen feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung erhalten. Sofern für den Brandschutz eine höhere Löschwasserlieferleistung erforderlich ist, ist diese vom Bauherrn in Form von Löschwassertanks oder -teichen bereit zu stellen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	2,27	2,27	0,00
Straße - Planung	0,67	0,00	- 0,67
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,12	0,00	- 0,12
Weißer Fläche	1,48	0,00	- 1,48
Sonderbaufläche „Autohof“	0	0,27	+ 2,27

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind auch weiterhin erreichbar. Der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Nordosten begrenzt bleibt erhalten. Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht durchgeführt werden müssen.

Die Leitungen, die das Plangebiet tangieren, können voraussichtlich unverändert bleiben.

1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt Mayen werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Sie werden von dem Betreiber des künftigen Autohofes getragen.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst die baulich zu nutzende Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim“ ist mit Fachgutachten als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

Mayen, den

(Dirk Meid)

Oberbürgermeister