

| | | |
|---|---|--|
| Beschlussvorlage | 7740/2025 | Fachbereich 3 Herr Heilmayer |
| Bebauungsplan »Ober dem Sürchen«, Mayen - Abwägung - Offenlage | | |
| Beratungsfolge | Ortsbeirat Hausen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und die Abwägung dieser durch die Verwaltung zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt:

1. die Offenlage des Bebauungsplans »Ober dem Sürchen«, Mayen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

| <u>Gremium</u> | <u>Ja</u> | <u>Nein</u> | <u>Enthaltung</u> | <u>wie Vorlage</u> | <u>TOP</u> |
|--|-----------|-------------|-------------------|--------------------|------------|
| <u>Ortsbeirat Hausen</u> | | | | | |
| <u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u> | | | | | |
| <u>Wirtschaft und Digitales</u> | | | | | |
| <u>Haupt- und Finanzausschuss</u> | | | | | |
| <u>Stadtrat</u> | | | | | |

Sachverhalt:

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur Flächen, welche auf der Gemarkung Mayen liegen. Dennoch wird diese Beschlussvorlage dem Ortsbeirat Hausen zur Kenntnisnahme und Beratung vorgelegt. Durch die räumliche Nähe zur Gemarkung Hausen könnten Belange des Stadtteils betroffen sein.

Am 09.10.2024 hat der Stadtrat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Beschlussvorlage 7527/2024).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.12.2024 öffentlich im Amtsblatt der Stadt Mayen 28-2024 – Nr.4 bekanntgemacht und vom 06.01.2025 bis 20.01.2025 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben (per E-Mail) vom 17.12.2024 bis zum 03.02.2025.

Insgesamt gingen während der Beteiligung 13 Stellungnahmen – hiervon sechs ohne Bedenken oder Anregungen – durch Behörden und Träger öffentlicher Belange, ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahme im Verfahren ein. Die Anregungen und Hinweise wurden abgewogen (siehe Anlage 1).

Aus den Anregungen haben sich keine Änderungen, bis auf eine Klarstellung bzgl. der Einsaat der Ausgleichsfläche in der Begründung des Flächennutzungsplans, ergeben (siehe Anlage 3 und 4).

Weitere Bestandteile der Begründung inkl. Umweltbericht (siehe Anlage 5 und 6), bzw. weitere für das Bauleitplanverfahren notwendige Gutachten sind der Fachbeitrag Naturschutz und die Vorprüfung Artenschutz (siehe Anlage 7, 8, 9), sowie die geohydrologische Beurteilung (siehe Anlage 10). Diese Gutachten prüfen die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG, die Auswirkungen der Planumsetzung auf den Naturhaushalt, sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens (welche hier nicht gegeben ist).

Als weitere Folge der frühzeitigen Beteiligung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnung der Stadt Mayen ein schalltechnisches Immissionsgutachten gefordert.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan geändert. Aktuell ist die Offenlage vorgesehen (siehe Beschlussvorlage 7739/2025). Es wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan im Herbst dieses Jahres durch die SGD-Nord genehmigt werden kann. Anschließend kann das Bebauungsplanverfahren per Satzung und Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt müssen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden. Dieser wird voraussichtlich im Mai 2025 durch die Stadtplanung erstellt. Um einen Anspruch auf einen Verfahrensstand gem. § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung zu verhindern, muss der städtebauliche Vertrag vor der Offenlage geschlossen werden. Die Offenlage des Flächennutzungsplans wird an jene des Bebauungsplans aufgrund von Synergieeffekten angepasst, so dass dieser Passus auch für die Offenlage des Flächennutzungsplans gilt.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren und die notwendigen Gutachten werden durch einen externen Investor finanziert. Direkte Kosten entstehen der Verwaltung durch das Begleiten des Verfahrens.

Anlagen:

1. Abwägung
2. Satzung
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzvorprüfung
8. Bestandsplan Landespflege

9. Auswertung Biotopwert
10. Geohydrologische Beurteilung