

Beschlussvorlage	7770/2025	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »FFPVA Nitztal«, Mayen-Nitztal - Aufstellung - frühzeitige Beteiligung		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat Ortsbeirat Nitztal	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »FFPVA Nitztal«, Mayen-Nitztal gem. § 2 Abs.1 BauGB,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
4. die Beteiligung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

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

Sachverhalt:

In Anlage 1 ist die Satzung des Bebauungsplans zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes »FFPVA-Nitztal«, Mayen-Nitztal befindet sich innerhalb der Gemarkung Nitztal, Flur 15. Er umfasst folgende Flurstücke: 8, 9, 10, 87, 88, 80, 79, 78, 62, 61, 60, 41, 17, 18/1, 18/2, 21, 22, 52,65, tlw. 59 und tlw. 42. Die Gesamtfläche beträgt ca.23 ha (siehe Anlage 2).

Die Abkürzung FFPVA steht für Freiflächenphotovoltaikanlage. Diese Namensgebung/Abkürzung soll auch für die weiteren FFPVA-Bauleitplanungsprojekte in Mayen verwendet werden.

Aktuell befinden sich im vorgenannten Bereich landwirtschaftliche Flächen und deren Erschließungswege (siehe Anlage 3). Zur Orientierung ist die Ölkontrollstation, welche auch auf dem Bebauungsplan vermerkt ist, mittig in dem Luftbild zu finden.

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB. Ziel des

Bebauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan [FNP] der Stadt Mayen sieht Flächen für die Landwirtschaft, eine oberirdische Trasse, eine unterirdische Trasse, sowie Streuobstwiesen vor (siehe Anlage 4 – linke Seite). Der FNP muss entsprechend im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden (siehe Anlage 4 – rechte Seite und Beschlussvorlage 7769/2025).

Inhalte

Hinweis:

Da der Bebauungsplan im (zweistufigen) Regelverfahren durchgeführt wird (inkl. Flächennutzungsplanänderung), handelt sich bei den vorliegenden, in der Anlage beigefügten Unterlagen, um die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen für die frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung. Diese sind in diesem Verfahrensschritt nicht vollständig, es fehlen u. A. vertiefende Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz, sowie die Alternativenprüfung (s.u.). Für die spätere Offenlage müssen die Unterlagen entsprechend der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der sonstigen Anforderungen angepasst und komplettiert werden.

Der Bebauungsplan »FFPVA-Nitztal«, Mayen-Nitztal setzt ein Sonstiges Sondergebiet gem § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik fest (siehe Anlage 5 – 7).

Folgende wesentliche Inhalte regelt der Bebauungsplan

Zeichnerischer Teil (Anlage 5)

- die Gebietsart wird als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik festgesetzt,
- es werden die (vorhandenen) Feldwege als Verkehrsflächen festgesetzt,
- es werden mehrere Baufenster dargestellt, die Dimensionierung ermöglicht eine große Flexibilität,
- die Abstandsflächen zwischen Baufenster und den Wirtschaftswegen wird auf 3,0 m festgesetzt,
- die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt,

Textliche Festsetzungen (Anlage 6)

- als zulässige Art der Nutzung werden Anlagen, die der Erforschung, Erzeugung, Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie dienen festgesetzt,
- eine maximale Höhe von 3,50 m für die Modultische wird festgesetzt,
- eine maximale Höhe von 4,50 m wird für Transformatoren, Speicher und Übergabestationen festgesetzt,
- eine maximale Höhe von 8,50 m wird für den Blitzschutz und Überwachungssysteme festgesetzt,
- eine maximale Höhe von 2,50 m wird für Zaunanlagen festgesetzt.

Begründung (Anlage 7)

- eine eigenständige Begründung wurde erstellt.

Weiteres Verfahren

Für die weitere Bauleitplanung ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Diese wird von der

Unteren Landesplanungsbehörde gefordert. Die Alternativenprüfung wird durch ein externes Planungsbüro erstellt, durch die Verwaltung geprüft und von dem Arbeitskreis Windenergie vorbesprochen. Anschließend wird die Alternativenprüfung den Unterlagen für den Beschluss der Offenlage – voraussichtlich in der Wintersitzung - beigelegt.

Zudem ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag bzgl. der Kostentragung der Verwaltung, des Brandschutzes und der Sicherung des Arten- und Naturschutzes vor der Offenlage zu schließen.

Bei optimalen Verlauf der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Wintersitzung 2025 des Stadtrates die Offenlage beschlossen werden kann. Die Satzung des Bebauungsplans kann nach Genehmigung des Flächennutzungsplans im Sommer kommenden Jahres beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird durch einen externen Investor in Gänze inkl. notwendiger Gutachten finanziert. Mittels städtebaulichem Vertrag sollen die verwaltungsinternen Kosten ebenfalls durch den externen Investor getragen werden.

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan
5. Bebauungsplan
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung