

Beschlussvorlage	8152/2026	Fachbereich 3 Herr Heilmayer
Bebauungsplan »FFPVA Ober der Geisheck«, Mayen -Aufstellung - Frühzeitige Unterrichtung - Trägerbeteiligung		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans »FFPVA Ober der Geisheck«, Mayen
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Am 06.05.2026 wurde das Projekt durch den Entwickler im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales vorgestellt. Der Ausschuss hat das Projekt wohlwollend aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans »FFPVA Ober der Geisheck«, Mayen entspricht dem der gleichlautenden Flächennutzungsplanänderung (siehe Beschlussvorlage 8151/2026)

Aktuell befinden sich hier landwirtschaftliche Flächen (siehe Beschlussvorlage 8151/2026 - Anlage 5).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen sieht auf der Fläche Außenbereich, eine 20 kV- oberirdische Elektrizitätstrasse und nachrichtlich einen Aussiedlerhof vor (siehe Beschlussvorlage 8151/2026 - Anlage 1).

Baurechtlich beurteilt sich die Fläche als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen (siehe Anlage 3).

Angedacht ist eine Anlage mit 41.000 m² Nutzfläche und einer Spitzenleistung von 36.000 kW/h.

Der Bebauungsplan wird zeitgleich mit der Flächennutzungsplanänderung »FFPVA Ober der Geisheck«, Mayen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert (siehe Beschlussvorlage 8151/2026).

Inhalte

Hinweis: Bei Bauleitplanungen im Regelverfahren kann die erste Beteiligungsstufe mit nicht in Gänze ausgearbeiteten Unterlagen durchgeführt werden. Diese Unterlagen müssen gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen darstellen. Dies ist vorliegend mit den beigefügten Anlagen 3 und 4, der Fall. 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 Ober der Geisheck«, Mayen setzt ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik fest (siehe Anlage 3 und 4).

Die Begründung des Bebauungsplans ist in Anlage 5 zu finden. Zudem gibt es einen Umweltbericht als Teil der Begründung (siehe Anlage 6), eine faunistische Untersuchung bzgl. der im Geltungsbereich vorkommenden Arten (siehe Anlage 7), sowie eine Biotopuntersuchung der auf der Fläche befindlichen unterschiedlichen Biotope (siehe Anlage 8).

Weiteres Verfahren

Bei optimalem Verlauf der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist davon auszugehen, dass in der Herbstsitzung 2026 des Stadtrates die Offenlage beschlossen werden kann. Die Flächennutzungsplanänderung kann im Frühjahr kommenden Jahres beschlossen werden. Anschließend ist die Änderung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu genehmigen. Dies kann ein bis drei Monate dauern.

Vor der Offenlage des Bebauungsplans ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Folgenden Regelungsinhalte könnte dieser haben:

- Übernahme der Kosten der Verwaltung
- Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens
- Übernahme der Löschwasservorhaltung (bei Bedarf)
- Übernahme der Kosten bei Widersprüchen im Verfahren
- Übernahme der Kosten für die Rechtsberatung bei einem Normenkontrollverfahren
- Regelung bei Ausgleichsflächen für den Arten oder Naturschutz

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bebauungsplanaufstellung wird durch einen externen Investor in Gänze inkl. notwendiger Gutachten finanziert. Mittels städtebaulichen Vertrags sollen die verwaltungsinernen Kosten ebenfalls durch den externen Investor getragen werden.

Durch einen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Mayen kann gem. § 6 EEG eine Vergütung von 0,2 Cent je KW/h vereinbart werden. Hierdurch können, bei den aktuellen Abmessungen des Gebietes Einnahmen von ca. 80.000 EUR generiert werden. Diese Vereinbarungen haben eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren. Somit können über diesen Zeitraum ca. 1.600.000 EUR generiert werden.

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Faunistische Untersuchung
8. Biotopkartierung