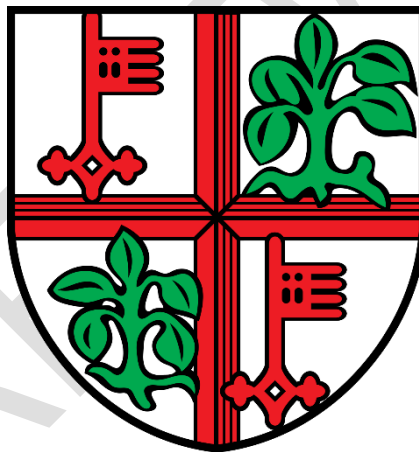


Odernheim am Glan, 27.05.2026

# Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „FFPVA Ober der Geisheck, Mayen“

**Begründung zur Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stadt: Mayen



Landkreis: Mayen-Koblenz

Verfasser:

**Andre Schneider, M. Sc. Umweltplanung und Recht**

**Sina Walther, M. Sc. Umweltschutz**

**Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	7
2.3 Agrarstrukturelle Situation	9
2.4 Maßgaben, Anregungen und Hinweise gem. ZAV-Bescheid	9
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	10
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	12
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Bebauungsplan	16
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>17</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	17
4.2 Angrenzende Nutzungen	17
4.3 Erschließung	17
4.4 Gelände	17
4.5 Besondere Punkte	17
4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus	18
<b>5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „FFPVA OBER DER GEISHECK, MAYEN“</b>	<b>21</b>
5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens	21
5.2 Erschließung	21
5.3 Ver- und Entsorgung	21
<b>6 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>22</b>
6.1 Reflektionen / Blendungen	22
6.2 Lärm	22
6.3 Elektrische und magnetische Strahlung	22
<b>7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG</b>	<b>23</b>

## ANHANG

Anhang 1: Umweltbericht

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

Auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 (EEG), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert wurde, beabsichtigt die RWE Renewables Europe & Australia GmbH im Zuge der Energiewende in der Stadt Mayen, Landkreis Mayen-Koblenz eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Damit soll ein Beitrag zur Erzeugung von umweltfreundlichem Strom und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet werden.

Die Gemarkung Mayen befindet sich gemäß der ELER-VO 1305/2013 in der Gebietskulisse der weiteren spezifischen Kriterien und dadurch in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet (§ 3 Nr. 7 EEG).

Die Fläche liegt aufgrund der Nutzung als Ackerland (förderfähige Kulisse nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 h) EEG) innerhalb des förderfähigen Rahmens nach § 37 Erneuerbare-Energien-Gesetz. Teilweise ist das Plangebiet zudem aufgrund der Lage längs von Schienenwegen in einer Entfernung von bis zu 500 m (§ 37 Abs. 1 Nr. 2 c) EEG) förderfähig.

Ziel der aktuellen Bundesregierung im Rahmen der Energiewende ist die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. Hierbei soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden (§ 1 Abs. 1 und 2 EEG). Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Ausbau auch mit Freiflächen-Photovoltaik erforderlich. Der Ausbaupfad der Solarenergie ist in § 4 Nr. 3 EEG festgeschrieben. Bis 2040 soll eine Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf 400 Gigawatt erfolgen (jährlicher Zuwachs von durchschnittlich 20 Gigawatt pro Jahr).

Gemäß § 3 Abs. 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes sollen bis zum Jahr 2045 die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Die derzeitige Landesregierung Rheinland-Pfalz teilt die Ziele der Energiewende und möchte eine Vorreiterrolle bei der Umsetzung der Energiewende innerhalb Deutschlands einnehmen. So soll das Land in einem Korridor zwischen 2035 und 2040 die Klimaneutralität erreicht haben. Bis 2030 soll dafür die Stromerzeugung aus Photovoltaik verdreifacht werden. Der Entwurf des LEP 5 hat die Energiewende als eines von fünf Themen und soll die Stärkung der eigenen Energieversorgung des Landes Rheinland-Pfalz vorantreiben.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 41,8 ha und liegt südwestlich des Siedlungskörpers der Stadt Mayen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen wurden aufgrund ihrer grundsätzlichen Eignung sowie der nach § 37 EEG möglichen Förderbarkeit (in der Gemarkung Mayen) als geeignete Flächen ermittelt. Gemäß dem EEG 2023 dürfen Freiflächenanlagen eine Größe von bis zu 50 MW<sub>p</sub> aufweisen.

Da das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft liegt und somit von den Zielen des Regionalplans abweicht, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) erforderlich, welches im März 2026 angestoßen wurde.

Die Fläche soll als Sondergebiet Photovoltaik (PV) ausgewiesen werden. Hierfür wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Somit werden Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen und die Erschließung wird gesichert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden, da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

## 2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der vorgesehene Standort für die Photovoltaik-Freiflächenanlage liegt ca. 1,0 km südwestlich der Ortslage der Stadt Mayen und weist eine Größe von etwa 41,8 ha auf. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen (Nord und Süd), da zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich die Bundesstraße B 258 verläuft. Nördlich der Teilfläche Nord verläuft die Bahnlinie „Eifelquerbahn“ und westlich der Teilfläche Süd die Kreisstraße K 24. Die Bundesstraße B 262 verläuft ca. 2,3 km östlich des Plangebiets, die in Richtung Süden in die Autobahn A 48 mündet.

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt; vereinzelt sind teilbefestigte sowie befestigte Wirtschaftswege und Gehölzstrukturen vorhanden, die insbesondere wegbegleitend ausgeprägt sind. Im Norden der südlichen Teilfläche befindet sich der Geisheckerhof, bestehend aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden, die einen Hofplatz umgeben. Zum Norden schließt daran eine Grünlandfläche an, auf welcher Gehölzbestände bestehen. Entlang des Geisheckerhofs, der vom Geltungsbereich ausgenommen ist, verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Südlich des Geisheckerhofs liegt gegenüber dem befestigten Wirtschaftsweg die Antoniuskapelle innerhalb des Plangebiets. Im Westen grenzen zwei weitere Höfe (Conderhöhe) an den Geltungsbereich an. Etwa 80 m nördlich des Plangebiets verläuft zudem der *Stocktalbach* (Gewässer 3. Ordnung) und ca. 270 m südöstlich der *Rohrbach* (Gewässer 3. Ordnung).

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit hauptsächlich als Ackerland genutzt. Da die Gemarkung Mayen der Stadt Mayen sich gemäß der ELER-VO 1305/2013 in der Gebietskulisse der weiteren spezifischen Kriterien und damit in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet (§ 3 Nr. 7 EEG) befindet, liegt die Fläche in einer landwirtschaftlich benachteiligten Kulisse und somit innerhalb eines Bereichs nach der „Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten“ des Landes Rheinland-Pfalz vom 21.11.2018, welche am 22.12.2021 (GVBl. S. 673) um Ackerflächen ergänzt wurde.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage des Geltungsbereichs in der großräumigen Übersicht (Abb. 1) sowie im räumlichen Zusammenhang (Abb. 2). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Lage der Flurstücke ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

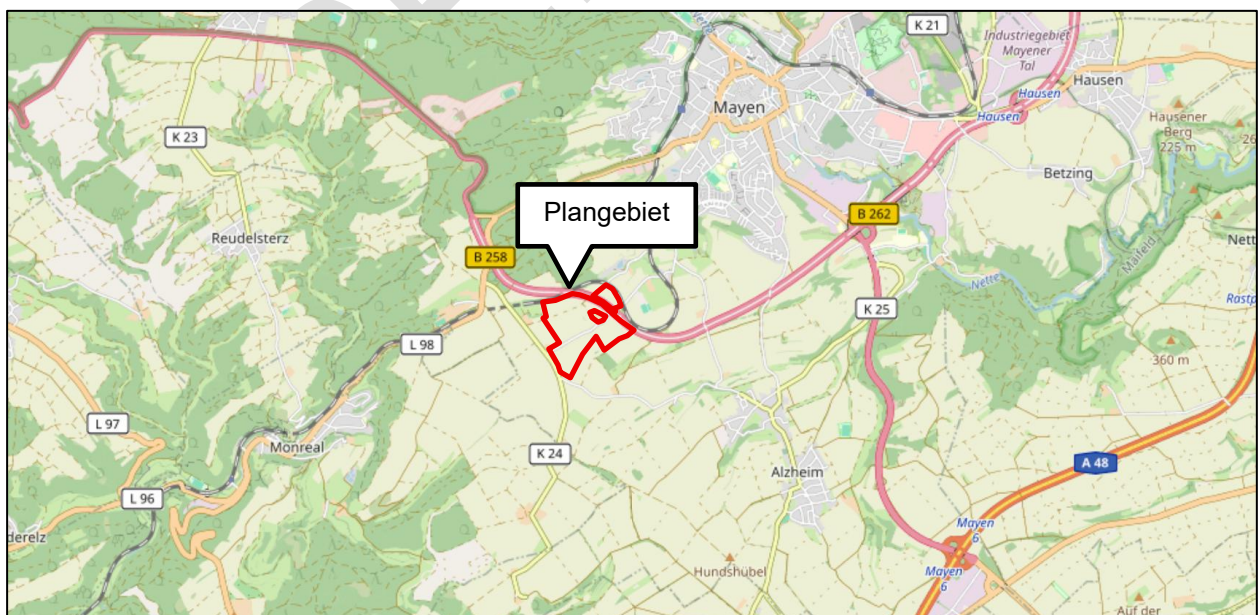


Abb. 1: Plangebiet (rot); großräumige Übersicht; unmaßstäblich © OpenStreetMap-Mitwirkende, www.openstreetmap.org/copyright; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

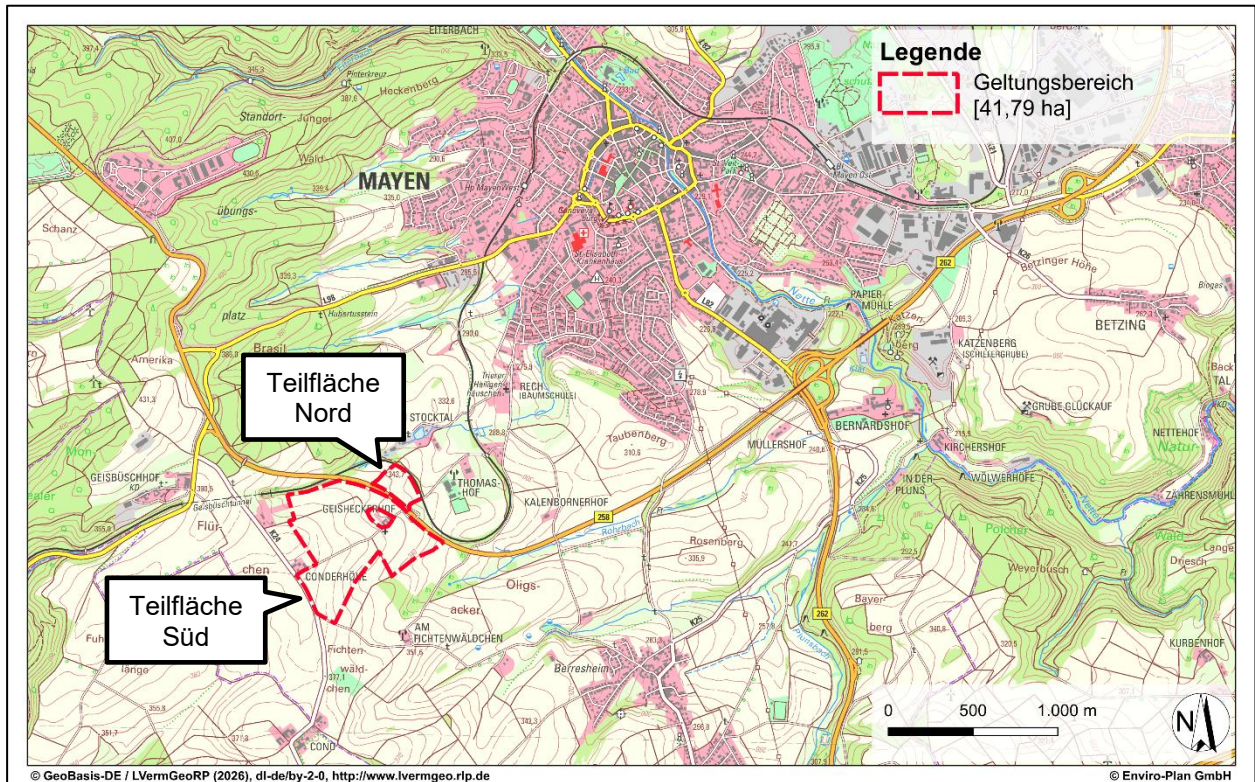


Abb. 2: Räumlicher Zusammenhang des Plangebiets; © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://lvermgeo.rlp.de>, Plangebiet markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

Die Fläche liegt somit zum einen aufgrund der Nutzung als Ackerland (förderfähige Kulisse nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 h) EEG) sowie zum anderen aufgrund der Lage längs von Schienenwegen in einer Entfernung von bis zu 500 m (§ 37 Abs. 1 Nr. 2 c) EEG) innerhalb des förderfähigen Rahmens nach § 37 Erneuerbare-Energien-Gesetz. Aufgrund der Schiene ist das Plangebiet allerdings lediglich teilweise förderfähig, da einige Flurstücke im Süden partiell außerhalb dieses Radius liegen (s. Abb. 3). Zur Arrondierung des Plangebiets werden die kompletten Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen. Über das Kriterium des benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiets liegt das Plangebiet demgegenüber vollständig innerhalb des förderfähigen Rahmens nach § 37 EEG.

Gemäß den „Vollzugshinweisen zur Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Ackerland- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten“ soll aus Gründen der Betriebsentwicklung der Bau von PV-Freiflächenanlagen auf Acker- und Grünlandflächen gemäß § 37 Absatz 1 Nummer 2 Buchstaben c, h und i EEG 2023 im Radius von 400 m um die Betriebstätten tierhaltender Betriebe und im Radius von 200 m um die Betriebstätten nicht tierhaltender Betriebe nicht gestattet werden, sofern die Betriebsinhaber dem Bau der PV-Freiflächenanlagen nicht zustimmen. Im vorliegenden Fall kann dies auf drei Hofstellen im Außenbereich bezogen werden, welche sich innerhalb eines 400 m-Radius um das Plangebiet befinden. Zwei dieser Hofstellen werden mit Tierhaltung betrieben. Die Betriebsinhaber dieser Hofstellen haben der Errichtung des Solarparks zugestimmt.

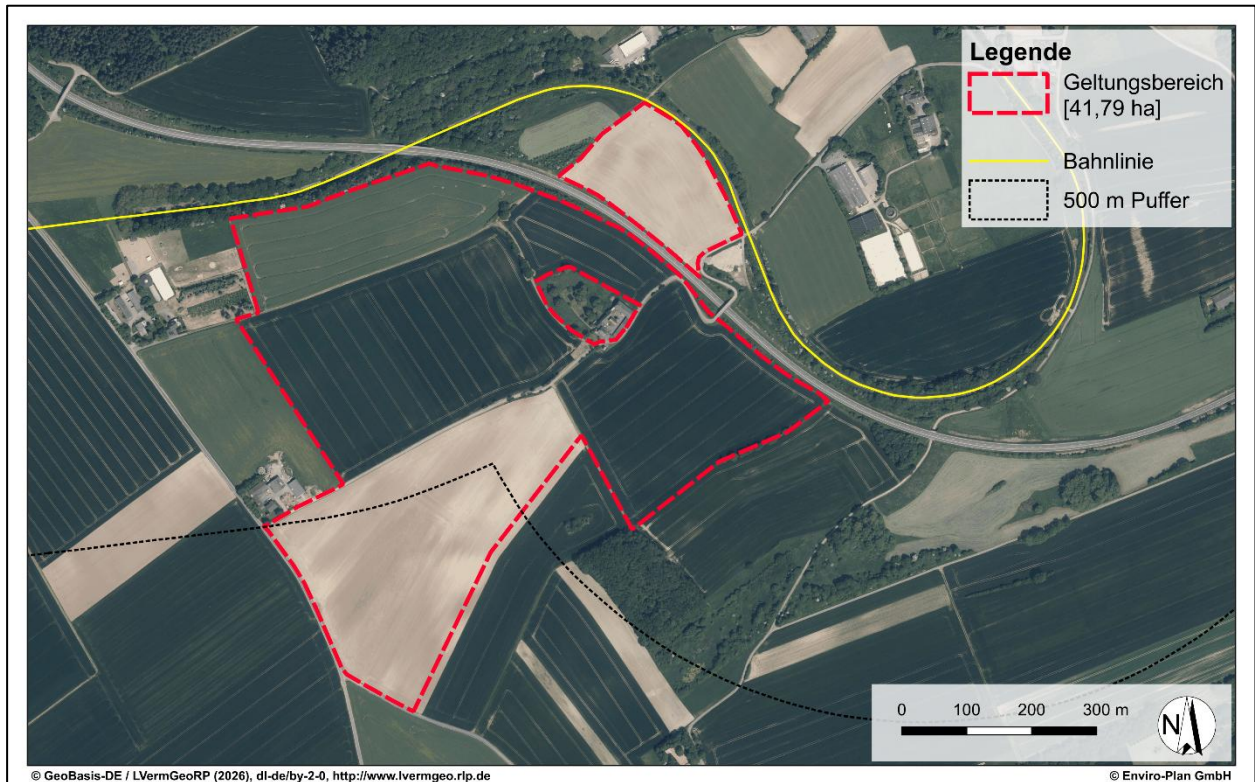


Abb. 3: Plangebiet im 500 m-Radius zu der Bahnlinie; © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://lvermgeo.rlp.de>, Plangebiet markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

#### Teilfläche Nord:

Die Teilfläche Nord umfasst innerhalb der Stadt Mayen in der Gemarkung Mayen in der Flur 28 das Flurstück Nr. 5 vollständig und weist eine Gesamtfläche von etwa 3,5 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich der Teilfläche Nord wird wie folgt abgegrenzt (jeweils in der Gemarkung Mayen):

##### Norden:

- in der Flur 14 die Flurstück Nr. 133/8 (Eifelquerbahn),
- in der Flur 28 die Flurstück Nr. 4.

##### Osten:

- in der Flur 14 die Flurstück Nr. 133/8 (Eifelquerbahn),
- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 6 und 7.

##### Süden:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 8 (Wirtschaftsweg) und 22/1 (Bundesstraße B 258).

##### Westen:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 4 und 22/1 (Bundesstraße B 258).

#### Teilfläche Süd:

Die Teilfläche Süd weist eine Gesamtfläche von etwa 38,2 ha auf und umfasst innerhalb der Stadt Mayen in der Gemarkung Mayen folgende Flurstücke:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 11, 13/1, 13/2, 13/3, 15 (Wirtschaftsweg), 20 (Antoniuskapelle), 21, 85 und 86 vollständig sowie die Flurstück Nrn. 10, 12 (Wirtschaftsweg) und 81 (Wirtschaftsweg) teilweise,
- in der Flur 29 die Flurstück Nrn. 37 und 38 vollständig.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfläche Süd wird wie folgt abgegrenzt (jeweils in der Gemarkung Mayen):

Norden:

- in der Flur 28 die Flurstück Nr. 22/1 (Bundesstraße B 258),
- in der Flur 29 die Flurstück Nr. 39/1 (Eifelquerbahn und Gehölzstrukturen).

Osten:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 22/1 (Bundesstraße B 258), 22/2 (Brücke über Bundesstraße B 258) und 22/3 (Bundesstraße B 258).

Süden:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 24, 69, 81 (Wirtschaftsweg), 83, 84 und 94 (Wirtschaftsweg).

Westen:

- in der Flur 28 die Flurstück Nrn. 12 (Wirtschaftsweg) und 13/6 (u.a. Conderhöhe),
- in der Flur 29 die Flurstück Nr. 35,
- in der Flur 30 die Flurstück Nrn. 16/2 (Kreisstraße K 24) und 16/3 (Kreisstraße K 24).

Der ausgesparte Bereich des Geisheckerhofs innerhalb der Teilfläche Süd beinhaltet in der Flur 28 die Flurstück Nr. 10 (teilweise).

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Bei der Prüfung von möglichen Alternativstandorten wird auf das Stadtgebiet der Stadt Mayen eingegangen, da dort die PV-Freiflächenanlage errichtet werden soll.

Zu Beginn der Prüfung werden Ausschlussgebiete festgelegt, wie Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, Industrie und Gewerbe, Sport-/Freizeit-/Erholungsflächen), Verkehrsflächen, Gewässer und Waldflächen, die für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wegfallen. Die Stadt Mayen weist insgesamt eine Fläche von 5.819 ha auf, wovon 14,0 % auf die Siedlung, 7,1 % auf Verkehrsflächen, 78,3 % auf Vegetation und 0,6 % auf Gewässer entfallen. Bezüglich der Vegetation werden hierbei 36,7 % für Wald, 2,7 % für Gehölz und 38,5 % für Landwirtschaft genutzt ([https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/statistik.rlp.de/Dokumente\\_und\\_Bilder/2\\_Regional/3\\_Kommunaldatenprofil/2\\_LK/20250623\\_KRS137\\_Mayen-Koblenz.pdf](https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/statistik.rlp.de/Dokumente_und_Bilder/2_Regional/3_Kommunaldatenprofil/2_LK/20250623_KRS137_Mayen-Koblenz.pdf), S. 23, Zugriff: 27.04.2026).

Im Allgemeinen befinden sich entlang der Siedlungsbebauungen Landwirtschaftsflächen. Aufgrund eines einzuhaltenden Vorsorgeabstandes um die jeweiligen Siedlungsbebauungen entfällt allerdings ein Großteil dieser Landwirtschaftsflächen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage. Es bleiben lediglich kleine landwirtschaftliche Flächen übrig, die keinen Zielen der Raumordnung unterliegen und sich damit nicht in einem Vorranggebiet befinden. Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der Stadt Mayen ist folglich auch auf Vorranggebiete zurückzugreifen. Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich neben dem Vorhaben „FFPVA Ober der Geisheck, Mayen“ weitere Photovoltaik-Freiflächenanlagen anderer Investoren in Planung. Darüber hinaus sind städtische Liegenschaften ausgewiesen, die ebenfalls potenzielle Flächen für die Nutzung von Photovoltaik darstellen (s. Abb. 4).

Das Stadtgebiet von Mayen weist sechs Gemarkungen auf: Mayen, Hausen, Allenz, Berresheim, Kürrenberg und Nitztal. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde auf die einzelnen Gemarkungen kurz eingegangen und bewertet, ob mögliche Alternativstandorte für PV-Freiflächenanlagen vorkommen können. Hierbei wurden die vorgesehenen PV-Flächen der anderen Investoren ebenfalls aufgeführt. Es wird an dieser Stelle auf die Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren verwiesen.

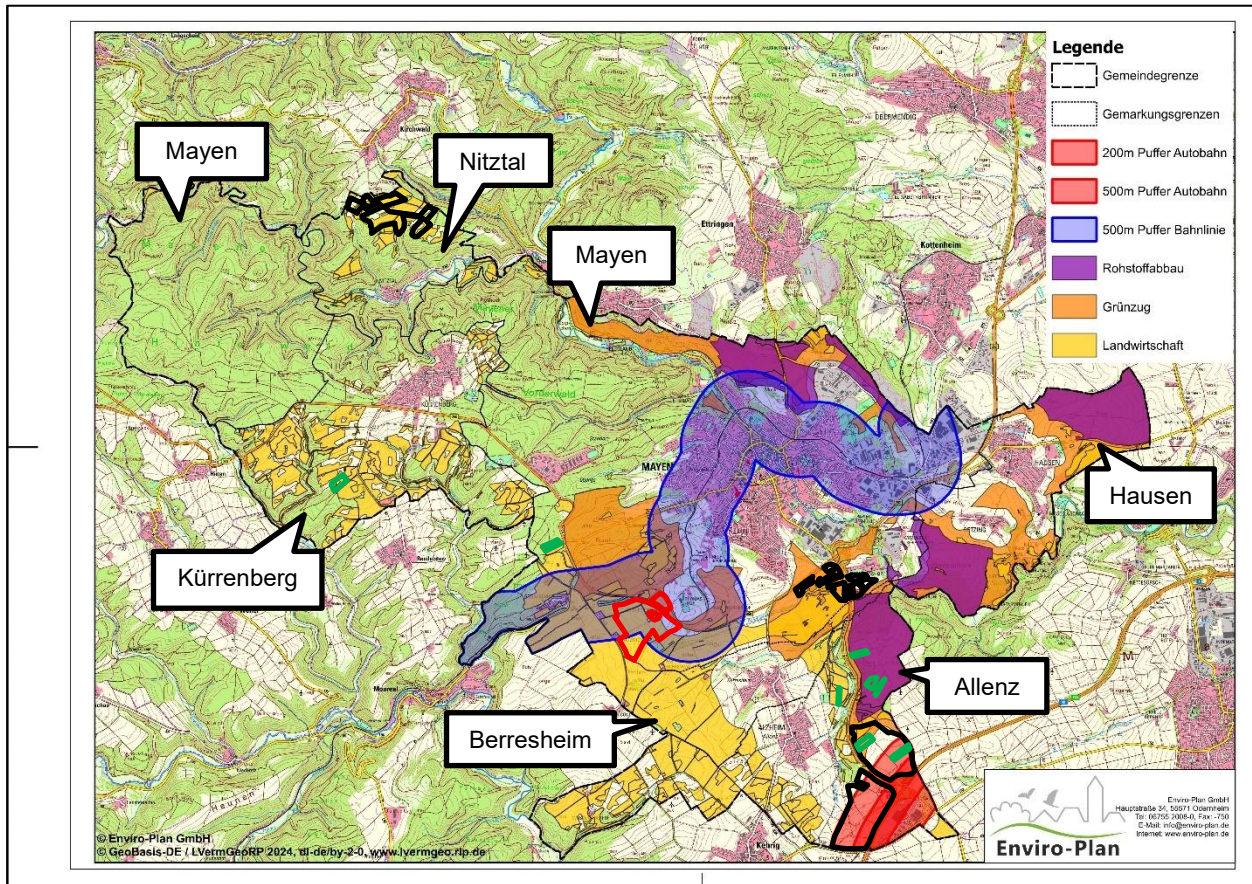


Abb. 4: Stadt Mayen inkl. 200 m und 500 m Pufferzone zur Autobahn und 500 m Pufferzone zur Bahnlinie sowie Vorranggebiete Landwirtschaft, Regionaler Grünzug und Vorranggebiete Rohstoffabbau; Gemarkungen gekennzeichnet; Plangebiet rot, weitere PV-Projekte anderer Investoren schwarz sowie städtische Liegenschaften grün markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

In der Gemarkung Mayen kommen faktisch nur Flächen im Bereich „Geisheckerhof“ in Betracht; die Potenzialfläche am Müllerhof (ca. 2,0 km östlich des Plangebiets) ist aufgrund zahlreicher Gehölzstrukturen und der Lage im Regionalen Grünzug raumordnerisch stark eingeschränkt. In Hausen und Berresheim bestehen keine geeigneten Alternativen, während in Allenz und Kürrenberg teilweise kleinflächige Standorte möglich sind, größere Entwicklungen jedoch vor allem im Bereich des geplanten „Solarparks Mayen“ entlang der A 48 liegen. In Nitztal bestehen aufgrund hoher Waldanteile und der laufenden Planung „FFPVA-Nitztal“ keine weiteren Alternativflächen. Die Planung auf dem vorgesehenen Plangebiet des Geisheckerhofs in der Gemarkung Mayen kann demnach insgesamt als vertretbar angenommen werden.

Aufgrund der untersuchten Kriterien (Ausschlussgebiete, Lage, Vorbelastung) ist die vorgesehene Fläche für eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage mit ca. 41,8 ha in der Stadt Mayen geeignet. Die Fläche befindet sich südlich der Bundesstraße B 258 innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft und nördlich der Bundesstraße in einem Regionalen Grünzug, unterliegt darüber hinaus allerdings, bis auf die vorhandene Niederspannungsfreileitung entlang des Geisheckerhofs und der Antoniuskapelle, keinen weiteren Restriktionen (Schutzgebiete, Landnutzung, Zuschnitt) und ist EEG-förderfähig. Durch die Größe der Fläche kann der wirtschaftliche Betrieb sichergestellt werden. Gleichzeitig kann im Vergleich zu kleinen Anlagen die Fläche insgesamt deutlich effizienter genutzt und gleichzeitig eine größere Zersiedlung der Landschaft durch kleine Anlagen vermieden werden.

### **2.3 Agrarstrukturelle Situation**

Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets werden von fünf Eigentümern betrieben. Vorabstimmungen zwischen Projektentwickler und den Eigentümern, die gleichzeitig die Bewirtschafter der Flächen sind, haben bereits stattgefunden. Von den 41,8 ha sind bereits etwa 34,3 ha gesichert. Lediglich die Flächen auf den Flurstücken 37 (Flur 29) und 86 (Flur 28) sind bisher nicht gesichert, allerdings sind die Eigentümer mit der Planung einverstanden. Bei Abschluss eines Gestattungsvertrages ist nicht von einer Existenzgefährdung der Bewirtschafter auszugehen, sondern es kann im Gegenteil von einem Einvernehmen und einer positiven Entwicklung für die Landwirte ausgegangen werden.

Die Pachtverträge werden stets im Einklang mit den Flächeneigentümern geschlossen, sodass stets alle Belange berücksichtigt und wenn nötig vertraglich gesichert werden.

Eine Existenzgefährdung für Flächeneigentümer ist nicht zu erwarten, da gesicherte Pachteinahmen im Rahmen der Nutzung mit Solarenergie für die Flächeneigentümer über mindestens 25 Jahre (eine Höchstpachtdauer von 30 Jahren wird angestrebt) gegeben sind, die im Gegensatz zum ackerbaulichen Ertrag nicht abhängig von Klima- und Umwelteinflüssen, Marktpreisen von Treibstoff, Saatgut etc. sind. Außerdem sind die Pachteinahmen im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung höher, sodass von einer existenzsichernden Maßnahme für die Dauer der Nutzung gesprochen werden kann.

Vorrangig soll die PV-Freiflächenanlage zudem innerhalb des 500 m Puffers zu der Bahntrasse errichtet werden, wodurch eine EEG-Förderfähigkeit gegeben ist. Grundsätzlich ist die EEG-Förderfähigkeit aufgrund der Lage in einem benachteiligten Gebiet für das gesamte Plangebiet gegeben, während diese durch die Lage entlang der Schiene lediglich teilweise gegeben ist.

### **2.4 Maßgaben, Anregungen und Hinweise gem. ZAV-Bescheid**

Da das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft liegt und somit von den Zielen des Regionalplans abweicht, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 6 LPIG erforderlich, welches im März 2026 angestoßen wurde.

### 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Über das Landesentwicklungsprogramm möchte das Land Rheinland-Pfalz die klimaneutrale Erzeugung von Strom fördern und unabhängiger von Energieimporten werden. Das LEP verfolgt den Grundsatz, die Nutzung erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten zu ermöglichen und im Sinne europäischer, bundes- und landesweiter Zielvorgaben auszubauen. Bei der Planung großflächiger Photovoltaikanlagen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Auf Ebene des LEP IV Rheinland-Pfalz und dessen vierter Teilfortschreibung werden bereits Themen behandelt, die bei der Planung von Photovoltaik Freiflächenanlagen zu berücksichtigen sind. Unter anderem wird hierbei bis 2030 eine Verdreifachung bei der Solarenergie vorgesehen.

Aktuell befindet sich das Landesentwicklungsprogramm in seiner fünften Fortschreibung. Im Juni 2023 begann das Ministerium des Inneren und für Sport mit der Erarbeitung eines Entwurfs für das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP 5). Schwerpunkte, die herausgearbeitet bzw. überarbeitet werden sollen, sind die Nahversorgung, die Energiewende, eine zukunfts- und wettbewerbsfähige Wirtschaftsentwicklung und bedarfsgerechte Wohnflächen. Bis voraussichtlich Ende 2027 oder 2028 wird die Fortschreibung andauern.

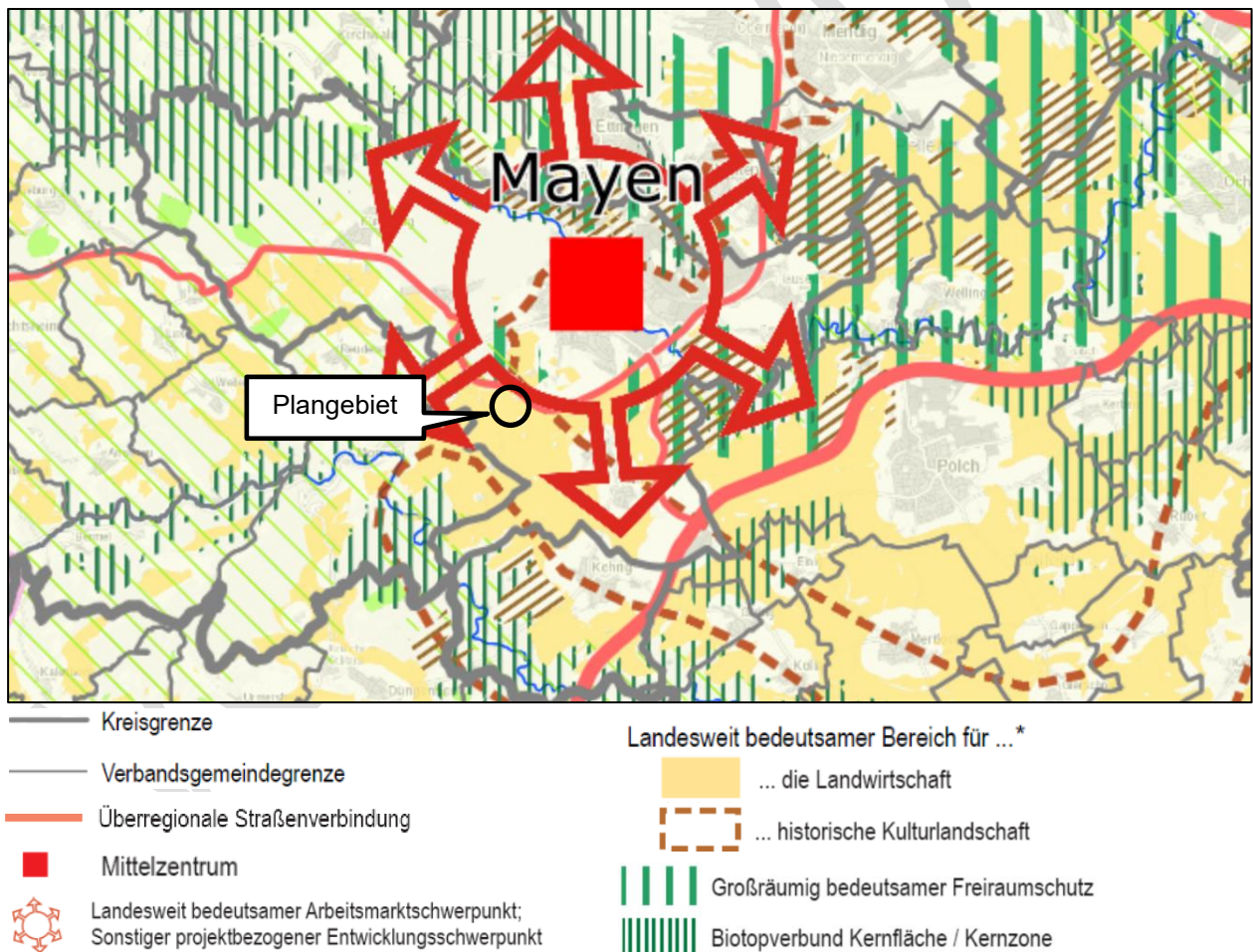


Abb. 5: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramm IV, ungefähre Lage des Plangebiets schwarz eingekreist, ohne Maßstab © Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; ergänzt durch Enviro-Plan GmbH 2026

Gemäß der Planzeichnung liegt das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft. Nördlich des Plangebiets grenzt ein landesweit bedeutsamer Bereich für historische Kulturlandschaft sowie ein großräumig bedeutsamer Freiraumschutz an.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008, mittlerweile vier Teilfortschreibungen 2013, 2015, 2017 und 2023, u.a. mit den Themen erneuerbare Energien allgemein und Photovoltaik im Speziellen) werden die Belange Landwirtschaft und Weinbau behandelt. Hier heißt es u.a.:

**Z 120** *Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft (s. Karte 15: Leitbild Landwirtschaft) werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert.*

**G 121** *Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.*

Aufgrund der zeitlichen Bindung an den Betrieb der Anlagen werden die landwirtschaftlichen Belange nicht dauerhaft berührt. Innerhalb des Plangebiets wird weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von extensivem Grünland möglich sein.

Zur erneuerbaren Energie, speziell Freiflächen-Photovoltaikanlagen, wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

**G 161** *Die Nutzung erneuerbarer Energieträger soll an geeigneten Standorten ermöglicht und im Sinne der europäischen, bundes- und landesweiten Zielvorgaben ausgebaut werden. Die Träger der Regionalplanung sollen im Rahmen ihrer Moderations-, Koordinations- und Entwicklungsfunktion darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien geschaffen werden.*

**Z 162** *Die Regionalplanung trifft auf der Basis handlungsorientierter Energiekonzepte Festlegungen zur räumlichen Nutzung erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung und zur effizienten und rationellen Energienutzung. Dabei ist orts- bzw. regionsspezifischen Besonderheiten Rechnung zu tragen.*

**G 166** *Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen, entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden. Als Kenngröße für vergleichsweise ertragsschwächere landwirtschaftliche Flächen soll die regionaltypische Ertragsmesszahl herangezogen werden.*

**Z 166b** *In den Regionalplänen sind zumindest Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, insbesondere entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen, auszuweisen.*

**G 166c** *Durch ein regionales und landesweites Monitoring soll die Überplanung und Nutzung von Ackerflächen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beobachtet werden.*

Im Rahmen der laut EEG förderfähigen Flächen können die Grundsätze und Ziele der Landesregierung beachtet werden. Gleichzeitig können so dosiert landwirtschaftliche Nutzflächen zeitlich begrenzt und kumuliert (sprich, besser mehrere große, zusammenhängende Flächen als viele kleine Flächen für PV-Anlagen) einer anderen Nutzung zugeführt werden, um einen Beitrag an der Energiewende leisten zu können.

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung können durch die Planung eingehalten werden. Insbesondere im Rahmen der Energiewende und der von der Bundes- und Landesregierung vorgesehenen zukünftigen Entwicklung der erneuerbaren Energien kann hier von einer notwendigen Maßnahme zur Zielerreichung ausgegangen werden.

In der Planzeichnung des LEP IV RLP sind für den Geltungsbereich darüber hinaus keine weiteren Aussagen getroffen worden.

Im Koalitionsvertrag der Landesregierung Rheinland-Pfalz (Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz 2021 bis 2026) wird aufgeführt, dass landesweit die Nutzung von Ackerflächen für den Bau von PV-Anlagen im Außenbereich auf 2 % im LEP begrenzt werden soll. In einzelnen Kommunen können auch mehr als zwei Prozent in Anspruch genommen werden, solange dies mit den Belangen der örtlichen Landwirtschaft vereinbar ist. Die Belange der örtlichen Landwirtschaft sind aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich gewahrt, wenn bei Überschreitung der 2 % keine Vorranggebiete Landwirtschaft oder insgesamt nicht mehr als 5 % der örtlichen Ackerfläche in Anspruch genommen werden.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Bei der Standortwahl werden die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 betrachtet und die Vereinbarkeit der Planung mit dessen Zielen und Grundsätzen geprüft. Dieser greift die Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz auf und konkretisiert sie auf regionaler Ebene. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

In der Sitzung der Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vom 06.07.2024 wurde ein einstimmiger Offenlagebeschluss zur Teilfortschreibung zum Kapitel 3.2 (Energiegewinnung und -versorgung) des Regionalen Raumordnungsplans von 2017 gefasst. Unter anderem wird hierbei die Steuerung der Windenergienutzung und von Freiflächen-Photovoltaikanlagen thematisiert. Der Beteiligungszeitraum fand vom 03.09.2024 bis 14.10.2024 statt. Die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 enthält in Kap. 3.2.2. Erneuerbare Energien neue Regelungen in G149a, G149b, G149c, G149d, G149e. Bei dem aktuellen Planungsstand kommt den Zielen im zur Offenlage beschlossenen Regionalplanentwurf Mittelrhein-Westerwald jedoch noch nicht der rechtliche Status von in Aufstellung befindlichen Zielen zu, die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen wären.

Nach den Darstellungen im aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan liegt fast der gesamte Bereich des Plangebiets südlich der Bundesstraße (dargestellt als überregionale Straßenverbindung) (Teilfläche Süd) innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft (Z). Im Nordosten befindet sich das Plangebiet (Teilfläche Nord) zwischen der Bundesstraße und der regionalen Schienenverbindung (Eifelquerbahn) innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Z). Zusätzlich befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besonderer Klimafunktion (G). Der Geisheckerhof wird als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G) grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Ebenfalls befindet sich nördlich in Nähe des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G). Außerhalb des Plangebiets wird weiterhin im Westen sowie im Süden ein Vorranggebiet Windenergienutzung sowie ein Vorbehaltsgebiet Freiflächen-Photovoltaikanlagen gekennzeichnet. Eine parzellenscharfe Verortung ist auf dieser Maßstabsebene nicht möglich.

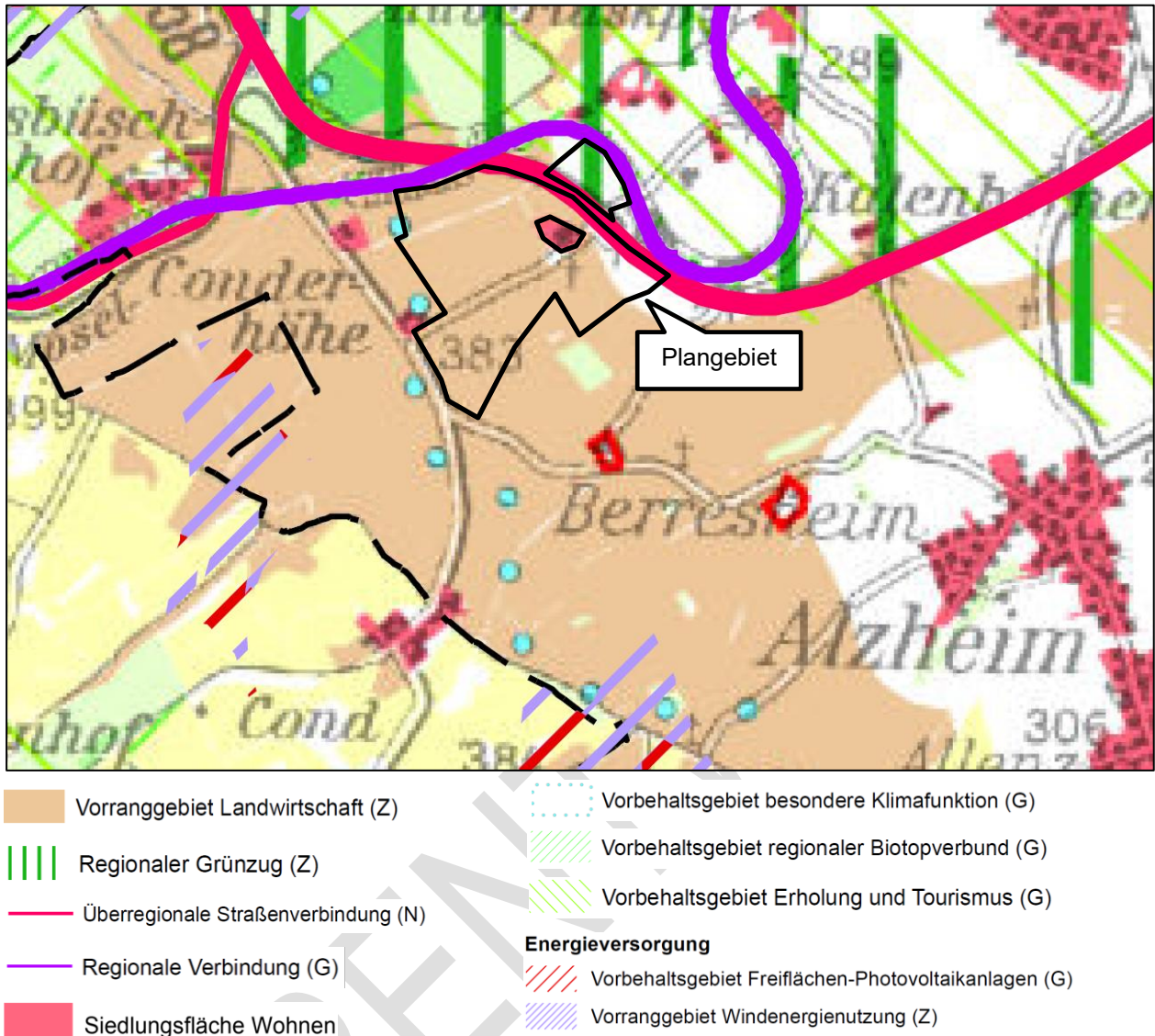


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf zur 1. Teilfortschreibung des Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zu Kapitel 3.2 2024, Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald; Plangebiet grob schwarz markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

**Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu dem Vorranggebiet der Landwirtschaft:**

**Z 83** *Weinbauflächen, Sonderkulturflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen sind, dürfen nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.*

In der Stadt Mayen wird ein Großteil der Flächen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ackerzahlen liegen dort überwiegend im mittleren Bereich (> 40 bis <= 60), vereinzelt auch darunter. Ertragsschwache Böden sind nur sehr kleinflächig vorzufinden, weswegen auf gute bzw. mittlere geeignete Böden zurückgegriffen werden muss. Das Plangebiet beinhaltet eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von ca. 41 und entspricht damit der in der Stadt Mayen bestehenden Ertragsmesszahl von 41.

Durch die temporäre Nutzung der Fläche als Photovoltaik-Freiflächenanlage wird die landwirtschaftliche Nutzung nur temporär ausgeschlossen und anschließend wiederhergestellt. Während

der Betriebsphase der Anlage ist eine Bewirtschaftung von Grünland unter den Modulflächen möglich. Auch wird die Fläche durch die Photovoltaiknutzung nicht mit Schadstoffen belastet. Im Gegenteil, durch die extensive Bodennutzung und dem Verzicht von Pflanzenschutzmitteln und Dünger kann sich der Boden regenerieren. Durch die Pachteinnahmen können den Flächeneigentümern darüber hinaus sichere Einkommensstellen gewährleistet werden. Weitere Vorranggebiete stehen weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung.

Zwar wird in G 149e dargelegt, dass Konflikte mit großflächigen Photovoltaikanlagen auf Flächen zu erwarten sind, die als Vorranggebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet sind, dennoch können diese Flächen unter bestimmten Voraussetzungen auch für Freiflächen-Photovoltaikanlagen herangezogen werden, da sie oftmals über eine günstige Erschließung, eine ebene Topografie sowie eine bestehende Nutzung als Offenland verfügen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Energiewende eine übergeordnete Abwägung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der Erzeugung erneuerbarer Energien erforderlich, sodass auch Vorranggebiete für die Landwirtschaft in die Standortprüfung einbezogen werden können, wenn dies zur Erreichung der regionalen und nationalen Klimaschutzziele beiträgt. Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse.

Da das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft liegt und somit von den Zielen des Regionalplans abweicht, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) erforderlich, welches im März 2026 angestoßen wurde.

#### **Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu dem Regionalen Grünzug:**

**G 52** *Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.*

**Z 53** *Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.*

Innerhalb eines Regionalen Grünzugs darf keine flächenhafte Besiedlung stattfinden, weswegen Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, nicht zulässig sind. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Eine solche Maßnahme stellt die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage dar.

Der Regionale Grünzug liegt ausschließlich nordöstlich der Bundesstraße B 258, wodurch eine Betroffenheit des Plangebietes bezüglich der Naherholungsfunktion (Freizeitgestaltung, Reitsport, Outdoorsport) nicht vorliegt. Durch die Verkehrsstrassen Bundesstraße und Bahnlinie ist bereits eine Vorbelastung auszumachen. Die im Regionalen Grünzug liegende Teilfläche der geplanten FFPV-Anlage ist durch die Trasse der Eifelquerbahn optisch und tatsächlich abgetrennt von den übrigen geplanten Flächen. Außerdem wird dieser Bereich im Plangebiet lediglich landwirtschaftlich genutzt und weist keine landschaftsgestaltenden Bereiche auf. Der Regionale Grünzug liegt weiterhin innerhalb eines ökologischen Ausgleichsraumes. Da das Plangebiet keine siedlungsklimatische Funktion aufweist, ist eine Verletzung dieser Freiraumfunktion nicht erkennbar. Der Regionale Grünzug hat zudem keine gebietsexterne Schutzwirkung, wodurch ebenfalls keine Betroffenheit des Schutzzieles des Landschaftsschutzgebiets LSG-7100-002 vorliegt.

Aus Sicht der Regionalplanung ist eine zielkonforme Nutzung der Solarenergie in einem Regionalen Grünzug grundsätzlich denkbar, jedoch nur, wenn die Funktionen des Grünzuges erhalten bleiben bzw. nicht beeinträchtigt werden. Wie oben ausgeführt, ist dies zutreffend.

**Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu dem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion:**

**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 Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung 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.*

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wird dem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Rechnung getragen. Die Nutzung der Photovoltaik zur Stromproduktion dient dem Zweck einer klimaschonenden, dezentralen Stromproduktion.

**Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung**

Von den Planungen sind weiterhin folgende Tabelle 2-Anlagen des Z49 RROP 2017 („Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Tabelle 2) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“) im Umkreis von 10 km betroffen:

- Genovevaburg in Mayen (ca. 3 km entfernt),
- Schloss Bürresheim in St. Johann (ca. 7 km),
- St. Georgskapelle, Pfarrkirche in Polch (8 km),
- Heilig-Kreuz-Kapelle und Steinbasilika St. Gangolf in Mertloch (8/9 km).

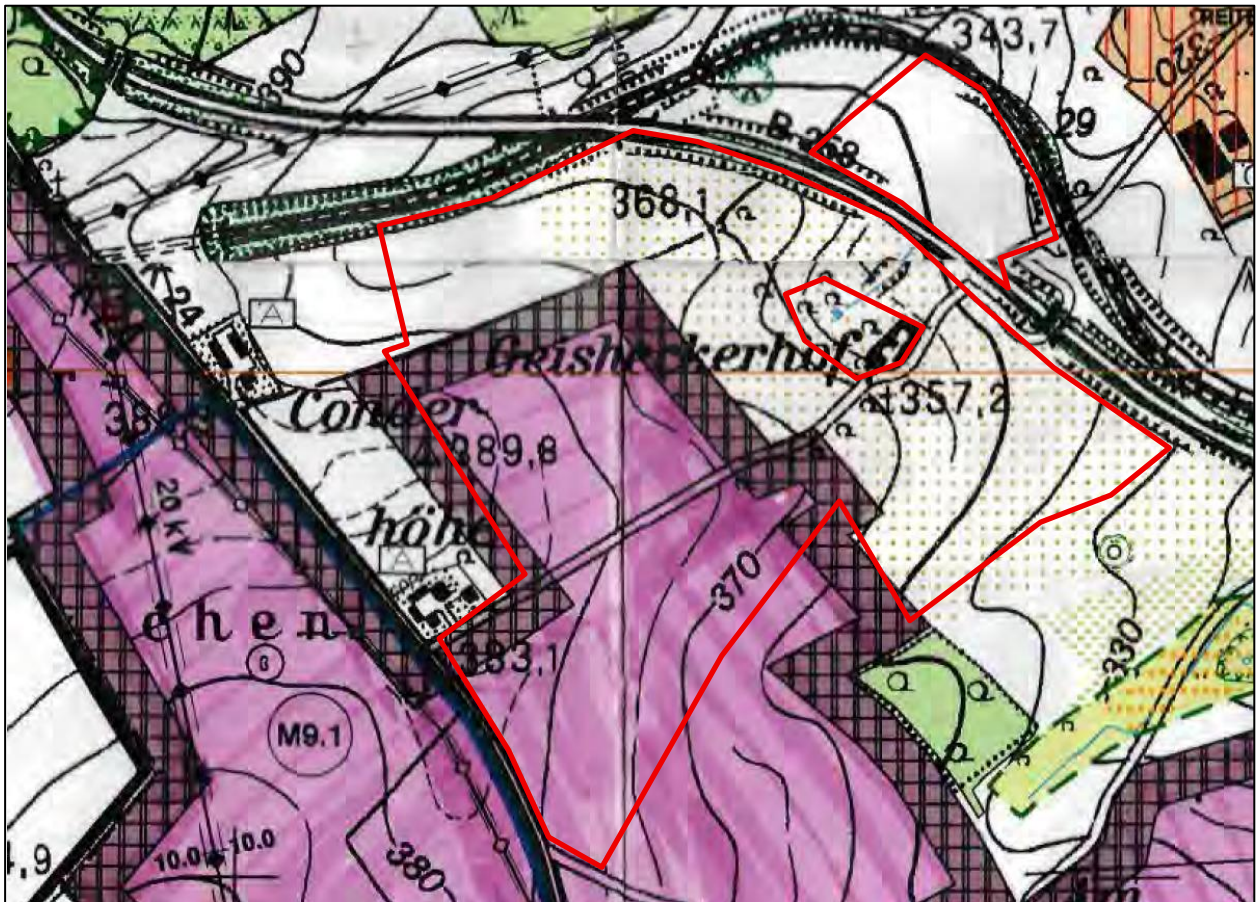
Aufgrund der Höhe der Anlagen und der Entfernung zu den dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen wird Z 49 RROP 2017 als nicht beeinträchtigt angesehen.

Seit der Erstellung des aktuellen ROP hat die Nutzung und der Ausbau an Erneuerbarer Energie stetig an Bedeutung gewonnen, nicht zuletzt durch die Klimakrise und den Krieg in der Ukraine. In gewissem Ausmaß kann die Fläche zudem der Landwirtschaft erhalten bleiben und wird nach Nutzungsaufgabe wieder komplett der Landbewirtschaftung zugewidmet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben nicht im Konflikt zu den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald steht. Eine landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere eine Grünlandnutzung) ist unter den Modulen weiterhin möglich. Auch darüber hinaus finden sich keine widersprüchlichen Aussagen zur Freiflächen-Photovoltaik Nutzung. Vielmehr wird nicht zuletzt durch den Grundsatz G 147 der Ausbau regenerativer Energiequellen befürwortet und diesem somit entsprochen.

**3.3 Flächennutzungsplan**

In der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Mayen aus dem Jahr 2015 wird das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich der Bundesstraße werden Flächen mit Anteilen an Hecken, extensivem Grünland und Feldrainen angegeben. Die Bereiche südlich des Geisheckerhofs werden als Flächen dargestellt, die von der Genehmigung ausgeschlossen sind. Die in der Nähe des Plangebiets befindlichen Höfe der Conderhöhe werden als Aussiedlerhöfe gekennzeichnet (s. Abb. 7).



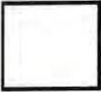

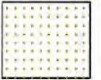

-  Flächen für Landwirtschaft
-  Aussiedlerhof
-  Flächen mit Anteilen an Hecken, extensivem Grünland und Feldrainen
-  Flächen von der Genehmigung ausgeschlossen

Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen aus dem Jahr 2015; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die Solarenergie zu schaffen, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung zu ändern.

### 3.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich sind zurzeit keine Bebauungspläne vorhanden. Auch angrenzend finden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 4 BESTANDSANALYSE

---

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Vereinzelt sind teilbefestigte sowie befestigte Wirtschaftswege und Gehölzstrukturen vorhanden, die insbesondere wegbegleitend ausgeprägt sind. Eine ca. 70 m lange Strauchhecke befindet sich westlich des Geisheckerhofs innerhalb der zentralen Ackerfläche. Im Norden der südlichen Teilfläche befindet sich der Geisheckerhof, der vom Geltungsbereich ausgenommen ist. Südlich des Geisheckerhofs liegt gegenüber dem befestigten Wirtschaftsweg die Antoniuskapelle innerhalb des Plangebiets.

### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen (Nord und Süd), da zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich die Bundesstraße B 258 verläuft. Die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße wird stellenweise von Gehölzstreifen begleitet. Nördlich der Teilfläche Nord verläuft die Bahnlinie „Eifelquerbahn“ und westlich der Teilfläche Süd die Kreisstraße K 24. Der aus dem Geltungsbereich ausgenommene und damit an das Plangebiet angrenzende Geisheckerhof besteht aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden, die einen Hofplatz umgeben. Zum Norden schließt daran eine Grünlandfläche an, auf welcher Gehölzbestände bestehen. Entlang des Geisheckerhofs verläuft weiterhin eine Niederspannungsfreileitung. Das Umfeld des Plangebiets wird ebenfalls intensiv als Ackerfläche genutzt. Vereinzelt Feldgehölze strukturieren das ansonsten größtenteils ausgeräumte Gebiet. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich ein großes Waldgebiet. Im Westen befinden sich inmitten der Ackerflächen zwei Höfe (Conderhöhe). Südlich der Planfläche liegt der Biotopkomplex *Gehölze SO "Geisheckerhof"* an.

### 4.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt etwa 3,8 km westlich der Autobahn A 48. Die Bundesstraße B 262 verläuft etwa 2,3 km östlich des Plangebiets und die Bundesstraße B 258 zerschneidet das Plangebiet in eine Teilfläche Nord und Teilfläche Süd. Ca. 600 m westlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 98 und die Kreisstraße K 24 grenzt direkt westlich an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Plangebiets kann über die angrenzende Kreisstraße K 24 und über die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden befestigten Wirtschaftswege erfolgen. Nach Nordosten führt der Wirtschaftsweg in etwa 1,2 km Entfernung in die Siedlungsbebauung der Stadt Mayen.

### 4.4 Gelände

Die Eignung einer Fläche für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage ist davon abhängig, dass sowohl die Ausrichtung des Geländes als auch die Verschattung durch Vegetationsstrukturen dem wirtschaftlichen Betrieb nicht entgegenstehen.

Es besteht eine Hangneigung von Südwesten nach Nordosten (von ca. 383 m ü. NN auf 343 m ü. NN). Westlich des Geisheckerhofs fällt das Gelände von West nach Ost etwas stärker ab. Größtenteils besteht eine geringe Neigung von  $\leq 5\%$ . Teilweise weisen Abschnitte eine Hangneigung zwischen 10 % und 15 % auf.

### 4.5 Besondere Punkte

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Antoniuskapelle, die als gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz registriert ist.

Auch die an das Plangebiet angrenzende Hofanlage des Geisheckerhofs selbst ist in der Denkmalliste als Denkmal gekennzeichnet. Die Hofanlage des 19. Jahrhunderts weist einen historischen Krüppelwalmdachbau auf.

Innerhalb der Planfläche sind gemäß der Direktion Landesarchäologie bislang vier Fundstellen bekannt. Es handelt sich dabei durchweg um Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsstellen oder Grabanlagen.

#### 4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus

##### Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Mittel- und Untermosel	VSG-7000-018	ca. 1,2 km südwestlich des Plangebiets
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel	FFH-7000-047	ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

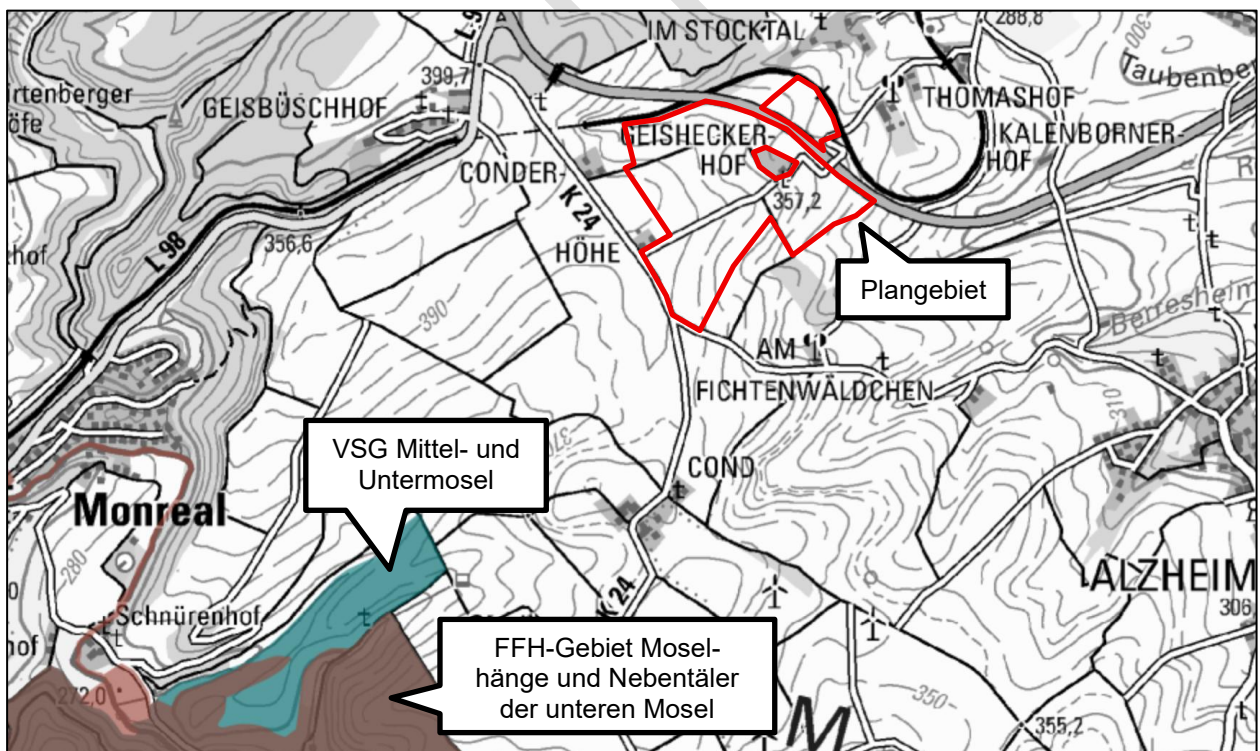


Abb. 8: Vogelschutzgebiet (türkis) und FFH-Gebiet (braun) © Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung 2026; unmaßstäblich; [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

Das Plangebiet liegt in der Nähe des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ sowie des Vogelschutzgebiets „Mittel- und Untermosel“. Andere internationale Schutzgebiete liegen nicht in der Nähe des Plangebiets.

### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Moselgebiet von Schweich bis Koblenz	LSG-7100-002	westlich angrenzend an das Plangebiet
		Rhein-Ahr-Eifel	LSG-7100-004	ca. 1,0 km nördlich des Plangebiets
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	Naßbrachen im "Oligosacker" (Biototyp: Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland)	GB-5609-0284-2006	ca. 220 m südöstlich des Plangebiets

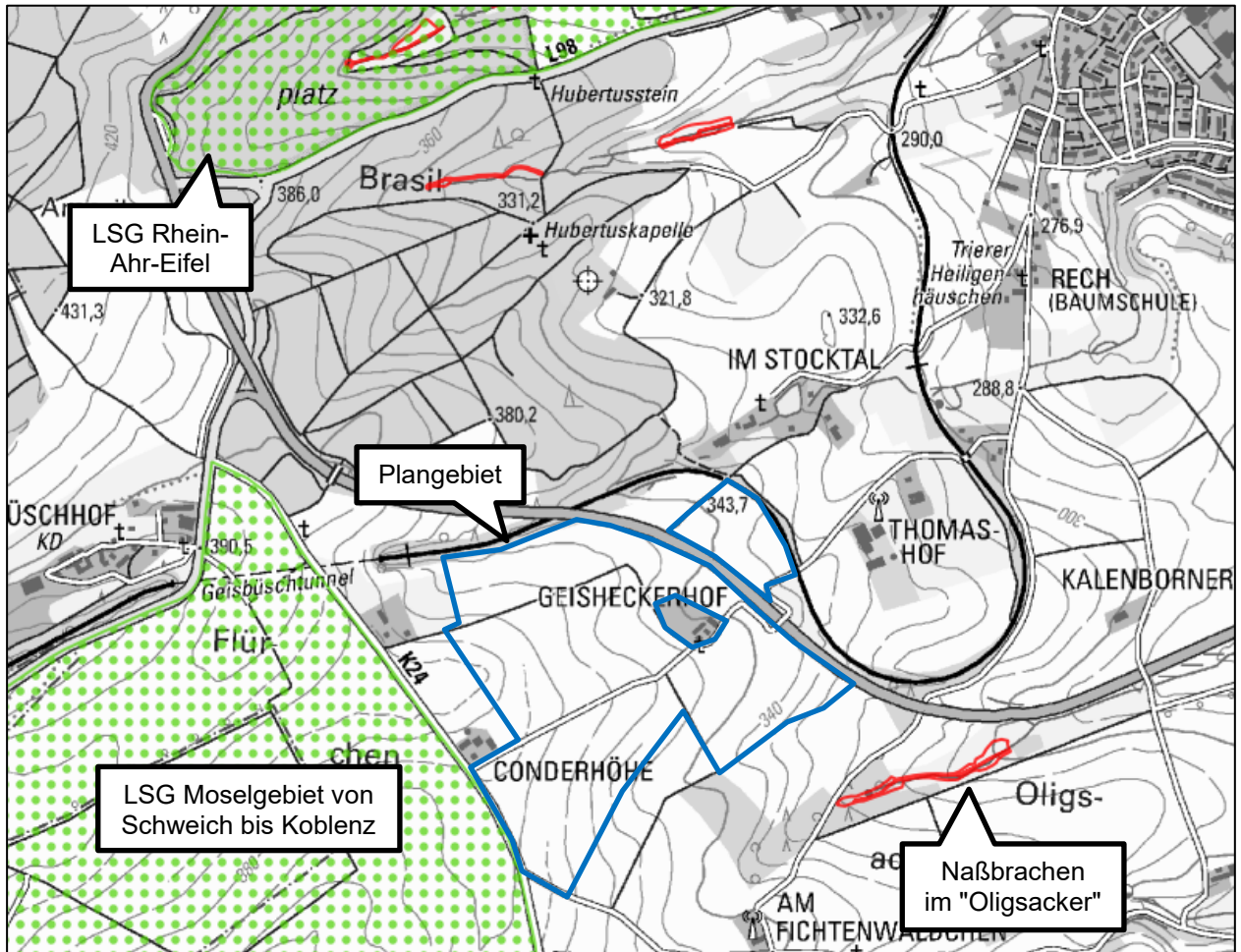


Abb. 9: Landschaftsschutzgebiet (grün) und gesetzlich geschützte Biotope (rot) © Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung 2026; unmaßstäblich; [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Plangebiet grob blau markiert durch Enviro-Plan GmbH 2026

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ an. Etwa 1,0 km nördlich befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß LANIS werden keine pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbar angrenzend aufgezeigt. Das nächstgelegene, nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Naßbrachen im „Oligsacker““ (GB-5609-0284-2006) (Biotoptyp: Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) liegt etwa 220 m südöstlich des Plangebiets.

## **5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „FFPVA OBER DER GEISHECK, MAYEN“**

---

### **5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens**

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Realisierung einer fest aufgeständerten Photovoltaik-Freiflächenanlage bilden. Die insgesamt ca. 41,8 ha große Fläche ist aufgrund ihrer Lage und Exposition für die Errichtung einer entsprechenden Anlage geeignet. Der Standort entspricht durch die Einstufung der Gemarkung als landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet den Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes hinsichtlich der Förderfähigkeit des produzierten Stroms. Auch aufgrund der Schienentrasse ist das Plangebiet förderfähig, allerdings nur teilweise, da einige Flurstücke im Süden partiell außerhalb dieses Radius liegen. Um einen wirtschaftlichen Betrieb der geplanten PV-Anlage zu gewährleisten, ist eine Anlagenleistung von ca. 36,1 MW<sub>P</sub> geplant. Der gesamte, durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz gefördert. Gegebenenfalls soll ein Teil des Stroms per Direktvermarktung (PPA) eingespeist werden.

Nach Nutzungsaufgabe der Anlage erfolgt der vollständige Rückbau der PV-Freiflächenanlage. Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt. Danach können die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die innerhalb des Plangebiets bestehende Antoniuskapelle bleiben genauso wie die Wirtschaftswege und die Gehölzstrukturen erhalten.

Für die Errichtung der Anlage sowie die Verlegung von Kabeln auf weiteren Grundstücken zum Anschluss der Anlage sollen Gestattungsverträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.

Die geplante Photovoltaikanlage besteht aus der eigentlichen Solarstromanlage samt Nebeneinrichtungen und aus einem geschlossenen Zaun, der die komplette Anlage einfriedet. Aufgrund von Abständen zwischen den Modultischreihen untereinander, dem Abstand zwischen den Modultischen und dem Zaun sowie durch die Wirtschaftswege, die weiterhin zugänglich bleiben, wird die eingezäunte Fläche nicht vollständig durch PV-Module überdeckt.

Die Solarstromanlage besteht aus den Solarmodulen, der jeweiligen Modulunterkonstruktion (Tische) sowie Trafostation bzw. Wechselrichter mit hauptsächlich unterirdisch verlegten Kabeln und optional Speicher sowie Kameramasten. Die einzelnen Komponenten werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Da sich durch Weiterentwicklungen der Technik noch Änderungen ergeben können, sind die dortigen Angaben als Beispiele zu verstehen.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzende Kreisstraße K 24 und über die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden befestigten Wirtschaftswege vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Zuwegungen zu den Trafostationen erforderlich. Darüber hinaus sind Verkabelungen zwischen den Modulen und Wechselrichtern, eine Unterverteilung zu den Trafostationen und ein Netzanschlusskabel zur Anbindung an den Netzeinspeisepunkt erforderlich. Eine weitere interne Zuwegung (verkehrlich) ist nicht notwendig.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist kein Trinkwasseranschluss erforderlich. Eine Abwasserentsorgung wird nicht benötigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes breitflächig versickert. Wasserbauliche Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Reinigen von Niederschlagswasser werden in diesem Zusammenhang nicht benötigt.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind aufgrund der Lage im Außenbereich und des Abstandes zu den nächsten Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

### **6.1 Reflektionen / Blendungen**

Blendwirkungen für den terrestrischen Bereich sind in der Regel nicht zu erwarten, da eine Rückstrahlung in erster Linie nach oben erfolgt. Vereinzelt Reflexionen können bei sehr niedrigen Sonnenständen (z.B. morgens und abends oder in den Wintermonaten) in westlicher bzw. östlicher Richtung auftreten.

Durch die Lage des Plangebiets angrenzend an die Bundesstraße B 258 und die Kreisstraße K 24 können Reflexionen oder Blendungen auf die Verkehrsstraßen sowie auf die Eifelquerbahn nicht ausgeschlossen werden. Auch mögliche Blendwirkungen auf den Geisheckerhof und den zwei weiteren Aussiedlern (Conderhöhe) sind nicht auszuschließen. Mögliche Blendwirkungen sind im weiteren Verfahren zu klären. Hierfür wird ein Blendgutachten erstellt.

### **6.2 Lärm**

Der Betrieb der Anlage erfolgt praktisch geräuschlos und ohne stoffliche Emissionen.

Schallreflektionen durch die Module sind aufgrund des Abstandes zu den nächsten Siedlungsbereichen nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird der Schall im gleichen Winkel des Einfalls abgestrahlt. Durch die Neigung der Solarmodule wird eine Reflektion des auftretenden Schalls (aus statischem Höhenniveau) grundsätzlich nach oben oder von der Unterseite, nach unten (in den Boden) reflektiert. Nach oben reflektierter Schall findet eine schadlose Ausbreitung ohne Auswirkung auf lärmempfindliche Nutzungen. Nach unten reflektierter Schall wird im Boden schadlos absorbiert.

Unter Umständen können Lärmemissionen auch von Trafogebäuden und Wechselrichtern ausgehen, sie sind jedoch als sehr gering und örtlich begrenzt einzustufen.

Die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Lärm (TA-Lärm) und zum Bundes-Immissionsschutzgesetz werden auf jeden Fall eingehalten.

### **6.3 Elektrische und magnetische Strahlung**

Als mögliche Erzeuger von Strahlungen kommen Solarmodule, Verbindungsleitungen, Wechselrichter und Transformatorenstationen in Frage. Entstehende elektromagnetische Wellen und Felder unterschreiten jedoch regelmäßig die maßgeblichen Grenzwerte.

## 7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG

### Derzeitige Situation

Mit der vorliegenden FNP-Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mayen aus dem Jahr 2015 soll die Darstellung des Flächennutzungsplans an den Bebauungsplan „FFPVA Ober der Geisheck, Mayen“ angepasst werden.

Die betroffenen Änderungsflächen werden im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Südlich der Bundesstraße werden Flächen mit Anteilen an Hecken, extensivem Grünland und Feldrainen angegeben. Die Bereiche südlich des Geisheckerhofs werden als Flächen dargestellt, die von der Genehmigung ausgeschlossen sind.

### Änderung

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ vorgesehen.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

#### Bisherige Darstellung:

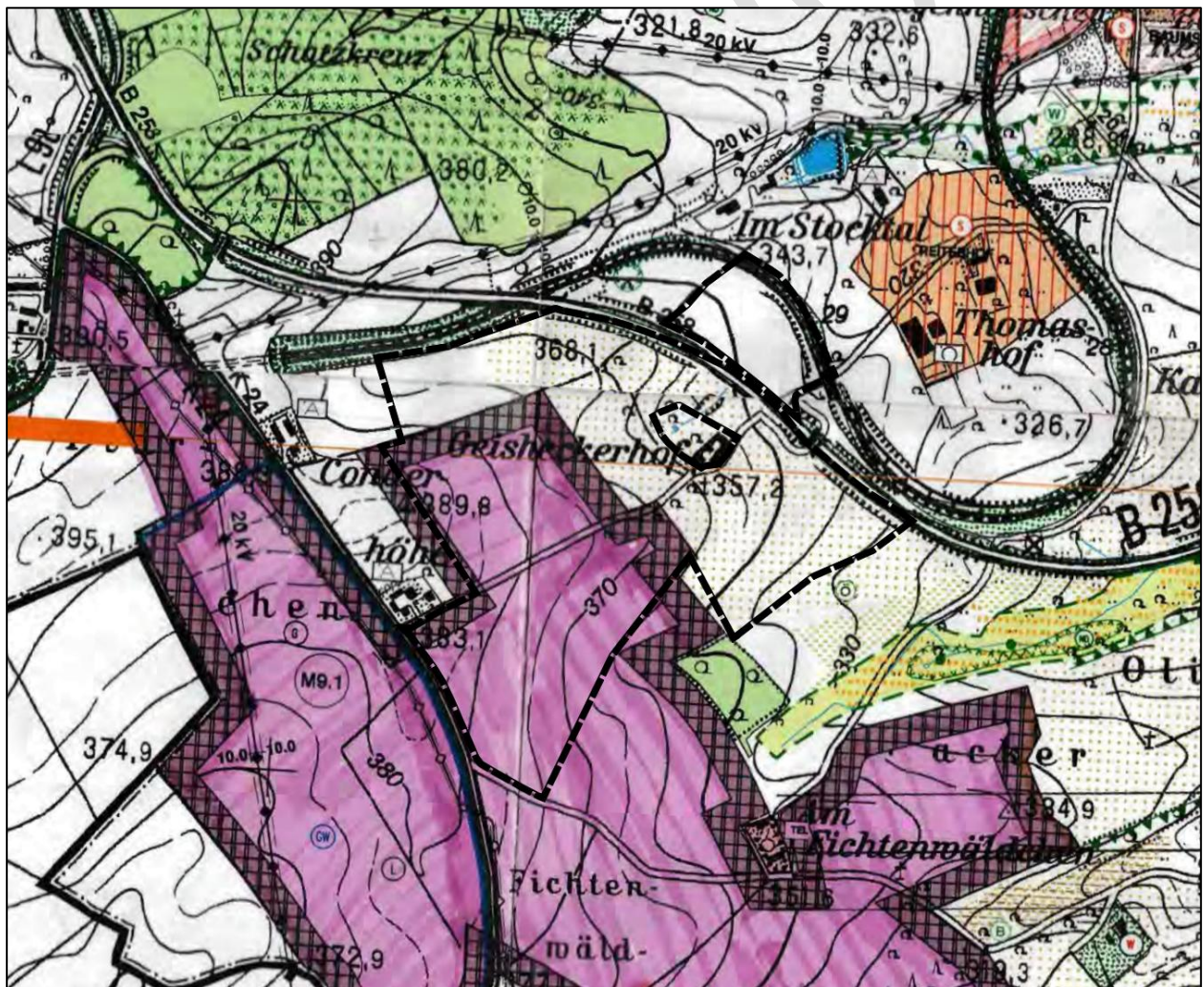


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen, bisherige Darstellung; Änderungsfläche schwarz umrandet; unmaßstäblich

Geplante Darstellung:

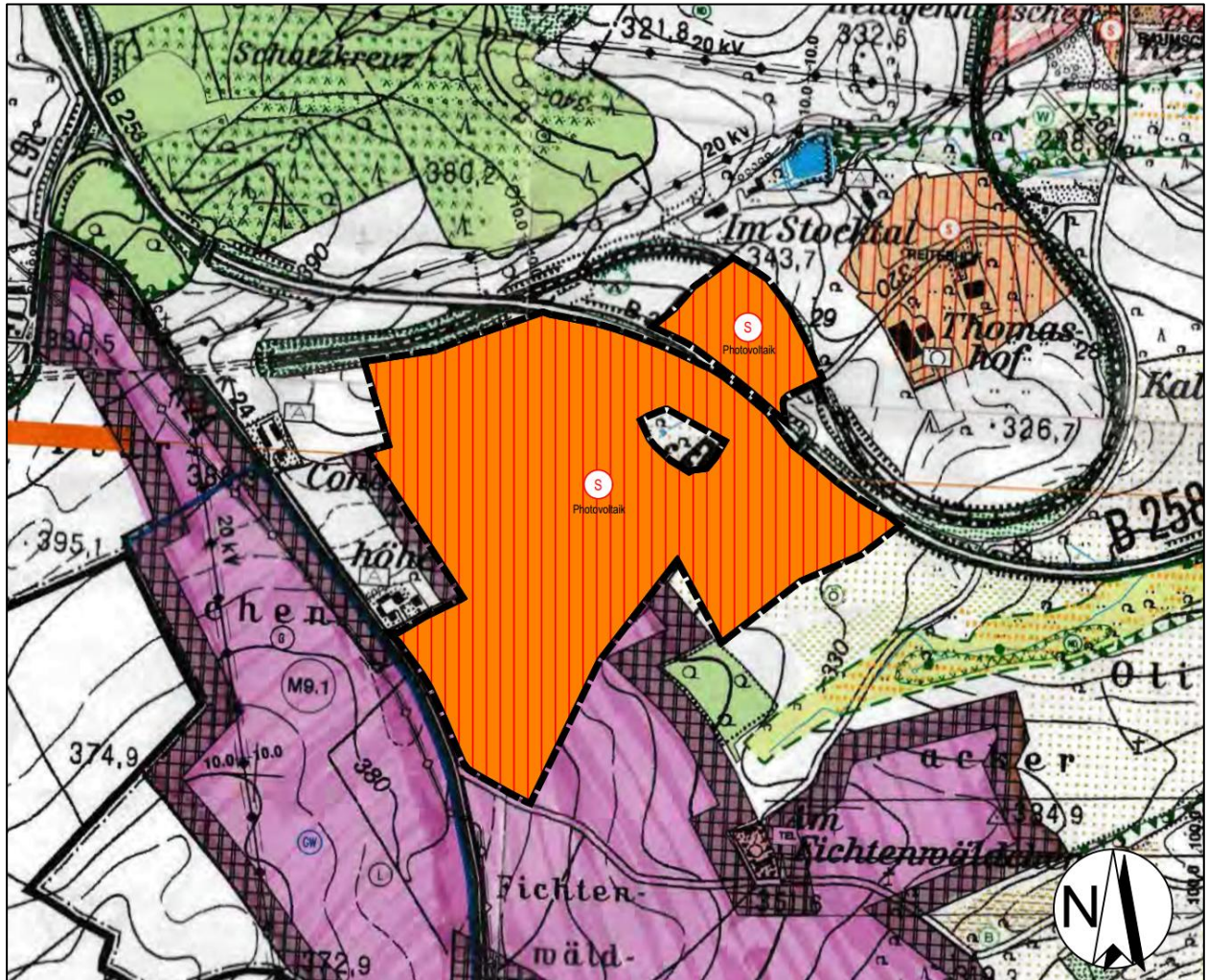


Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der der Stadt Mayen, geplante Darstellung; Änderungsfläche schwarz umrandet; unmaßstäblich