

Anlage 1  
zu Vorlage  
5063/2018

**Flächenpässe der Kernstadt Mayen im Bereich Wohnungsbau  
Stand 02/2018**

## Inhalt

MUSTERBOGEN .....	3
In der Urkelskaul III (Phase I) .....	5
In der Urkelskaul III (Phase II) .....	9
Hinter Burg IV (Phase I) .....	13
Hinter Burg IV (Phase II -III) .....	17
Taubenberg II (Phase I) .....	21

<b>Allgemeine Angaben</b>				
Name	MUSTERBOGEN			
Flächennummer	NUMMER DER FLÄCHE			
Abgrenzungsplan Kataster	Katasterplan mit Umgrenzung der Fläche.			
Foto der Fläche	FOTO DER FLÄCHE, dient dazu einen Eindruck des aktuellen Zustandes der Fläche zu erhalten, Stand der Fotos ist Feb./März. 2017.			
Luftbild	LUFTBILD, dient der Übersicht der Flächen und der aktuellen Nutzung, Stand der Luftbilder ist 2015.			
Räumliche Einordnung	EINORDNUNG NACH DEN ORTSTEILEN VON MAYEN			
Derzeitige Nutzung	Beschreibt die derzeitige Nutzung der Fläche.			
Potentielle Nutzung	Beschreibt die geplante Nutzung der Fläche.			
Grundstücke Eigentümer Fläche	Flur	Flst.-Nr.	Eigentümer	Fläche
	Um eine Fläche zu entwickeln, müssen die Eigentümer frühzeitig informiert und in das Verfahren involviert werden. Daher sind die Angaben über Eigentümer, Grundstück und Grundstücksgröße relevant.			
	Zudem ist die Gesamtgröße, sowie die Anzahl der Eigentümer und Grundstücke relevant für die Bodenordnung.			
Anzahl Baugrundstücke	Die geschätzte Anzahl der Grundstücke wird ermittelt durch: (Flächengröße – 15% Erschließungsfläche)/500 m <sup>2</sup> bei Wohnbauflächen bzw. /1.000 m <sup>2</sup> bei Gewerbeflächen. Wenn genauere Angaben möglich sind, sind diese angeben.			
Umgebender Bodenrichtwert	Hier wird der Bodenrichtwert (Stand 2016) für die nächste, mit ähnlichen Nutzungen belegten Fläche dargestellt, um den Bodenwert nach Durchführung der Bauleitplanung abschätzen zu können.			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Hier wird die Aussage des FNP der Stadt Mayen in seiner derzeit gültigen Form dargestellt. Der FNP stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bei manchen Flächen ist eine Änderung des FNP erforderlich.			
Kartenausschnitt FNP	AUSSCHNITT AUS DEM FNP			
Aussage Bplan	Hier werden rudimentär die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bplanes auf der Fläche dargestellt.			
Kartenausschnitt Bplan	AUSSCHNITT AUS DEM BPLAN			
Verfahrensschritte für die Entwicklung	Hier werden die Verfahrensschritte aufgezeigt, welcher notwendig sind um dies Fläche zu entwickeln.			
Verfahrensdauer	geschätzte Zeit für die Verfahrensdauer in Kategorien dargestellt: Kategorie I bis 3 Jahre, Kategorie II bis 6 Jahre, Kategorie III bis 10 Jahre, Kategorie IV über 10 Jahre			
Altlasten	hier werden bekannte Altlasten dargestellt.			
Hochwasserbereich	hier werden bekannte Hochwasserflächen dargestellt.			
Leitungsrechte	hier werden bekannte Leitungsrechte dargestellt.			
Planungskosten	hier wird eine Schätzung der Planungskosten dargestellt.			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	hier wird die mögliche Erschließung des Baugebietes an die umliegenden Straßen beschrieben.			
Erschließungsvarianten	hier wird die innere Erschließung dargestellt.			

Erschließungskosten	hier werden die geschätzten Erschließungskosten dargestellt.
Oberflächenwasser	hier wird die Entsorgung des Oberflächenwassers dargestellt.
Abwasser	hier wird die Entsorgung des verunreinigten Wassers dargestellt.
<b>Erreichbarkeit</b>	
Erreichbarkeit der Mayener Innenstadt eines Bahnhofes eines Einzelhandelszentrums Autobahnanschluss	Die Erreichbarkeit dient der Ermittlung der Zentralität einer Fläche und der Erreichbarkeit von dieser Fläche zu der Mayener Innenstadt (Einfahrt Parkhaus am Rathaus), des näherliegenden Bahnhofes (Westbahnhof oder Ostbahnhof), eines Nahversorgungszentrums (REWE an der Innenstadt, Polcher Straße oder Koblenzer Straße) und des Autobahnanschlusses (A 48 oder A 61). Die Distanzen wurden über maps.google.de ermittelt. Es wurde immer nur der Weg von der Fläche zu dem jeweiligen Ziel ermittelt.
<b>Ökol. Kriterien</b>	
Ökol. Bedeutung der Fläche	gibt eine Abschätzung, welche ökol. Wertigkeit die Fläche besitzt. Eingriffe in den Naturhaushalt durch ein Bauleitverfahren müssen ausgeglichen werden. Je niedriger die ökol. Wertigkeit einer Fläche ist, desto niedriger muss dieser ausgeglichen werden.
Naturschutzfl. Gutachten	hier wird angegeben, ob schon ein naturschutzfl. Gutachten vorliegt.
Internationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch internationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna Habitats und Flora Fauna Lebensräume. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Nationale Schutzgebiete	hier werden die jeweiligen Distanzen zu Flächen dargestellt, welche durch nationale Schutzgebiete unter Schutz gestellt sind. Dies sind Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete. Je größer die Distanz zu einer solchen Fläche ist, desto leichter ist diese zu entwickeln. Distanzen über 300 m sollten für ein Bauleitverfahren unproblematisch sein. Die Distanzen wurden über das LANIS Geoportal ermittelt.
Biotop	hier werden Biotopflächen nach ihrer Art beschrieben, welche innerhalb des Gebietes liegen oder an dieses Anliegen. Biotope sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Kartenausschnitt Biotop	AUSCHNITT AUS LANIS 2017
<b>Bplanentwurf</b>	
Wenn vorhanden, ist hier skizzenartig ein mögl. Bplan dargestellt.	

**Allgemeine Angaben**

Name

In der Urkelskaul III (Phase I)

Flächennummer  
Abgrenzungsplan  
Kataster

29 I

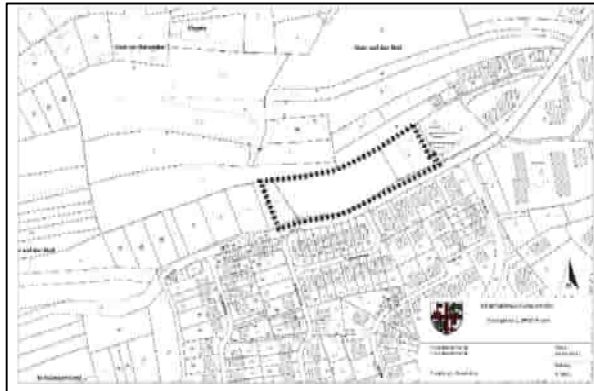



Foto der Fläche



Luftbild



Derzeitige Nutzung	West: landwirtschaftliche Nutzung, Ost: Waldähnlich			
Potentielle Nutzung	West: Wohnbaufläche, Ost: Grünfläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	19	6	4	7.829 m <sup>2</sup>
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	12 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	120 - 125 EUR			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Wohnbaufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Abstände zum Truppenübungsplatz prüfen</li> <li>3. Entwässerung der Fläche prüfen</li> <li>3. BPlan nach § 13a BauGB</li> </ol>			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bplan Ø 10.863 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)</li> <li>- Kompensation nicht erforderlich wenn Gehölzfläche erhalten bleibt</li> <li>- Artenschutzgutachten erforderlich</li> </ul>			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	vorhanden			
Erschließungsvarianten	kurze private Stichstraßen			
Erschließungskosten	private Straßenerschließungskosten bis zu 60.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )			
Oberflächenwasser	direkte Distanz bis zum Vorfluter 170 m, alternativ Entwässerung im Mischwasserkanal			
Abwasser	Abwasser müsste in der anliegenden Straße liegen und dürfte nach der Dimensionierung der Straße ausreichende Mengen aufnehmen können.			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	8 min	-	4 min	15 min
eines Bahnhofes	2 min	-	2 min	8 min
eines Einzelhandelszentrums	8 min	-	4 min	15 min
Autobahnanschluss	11 min	-	-	-

<b>Ökol. Kriterien</b>		
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit im Westen, im Osten hohe ökol. Wertigkeit	
Naturschutzfl. Gutachten	nein	
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 1,4 km
	FFH I	ca. 1,1 km
	FFH II	ca. 1,6 km
Nationales Schutzgebiet	LSG	innerhalb
	NSG	ca. 2,5 km
Biotop	Nr.	
Kartenausschnitt Biotop		
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro/Mesoklima</b>		
Kaltluftschneise	nein, Gliederung der Baufenster ermöglicht Kaltluftabfluss	
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht	
geeignet für Solarthermie	ja	
<b>Fazit</b>		
Vorteile	Erschließung vorhanden § 13 a BauGB wenige Eigentümer keine FNP-Änderung notwendig geringe ökologische Wertigkeit im westlichen Teil	
Nachteile	Ortsrandlage Nähe zum Bundeswehrstandort Konkurrenz zur Fläche „Hinten im Heckenberg“	
<b>Bplanentwurf</b>		

# Bebauungsplan "Urkerskaul III" (Phase 1)

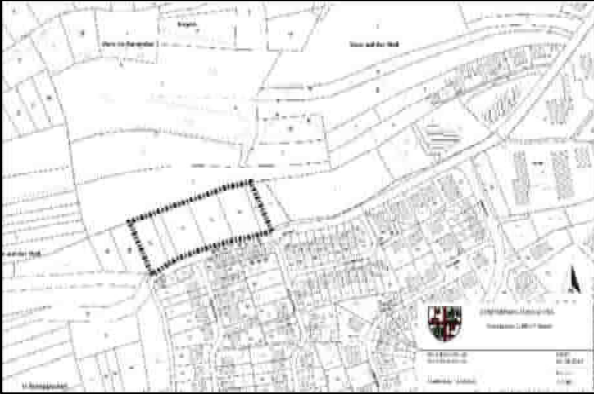


WA	GH max. 9,50		
0,3	0,6		o
(II)			




Maßstab 1:1.000



**Allgemeine Angaben**

Name	In der Urkelskaul III (Phase II)			
Flächennummer	29 II			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer				
Flächengröße	19	8	4	6.314 m <sup>2</sup>
Anzahl Baugrundstücke	10 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	120 - 125 EUR			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Wohnbaufläche			

Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Abstände zum Truppenübungsplatz prüfen</li> <li>3. Entwässerung der Fläche prüfen</li> <li>3. BPlan nach § 13a BauGB</li> </ol>			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bplan Ø 10.863 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)</li> <li>- vorsorglich Artenschutzgutachten</li> </ul>			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	vorhanden			
Erschließungsvarianten	kurze private Stichstraßen mit Hofanlagen			
Erschließungskosten	private Straßenerschließungskosten bis zu 80.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m²)			
Oberflächenwasser	direkte Distanz bis zum Vorfluter 170 m, alternativ Entwässerung im Mischwasserkanal			
Abwasser	Abwasser müsste in der anliegenden Straße liegen und dürfte nach der Dimensionierung der Straße ausreichende Mengen aufnehmen können.			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	8 min	-	4 min	15 min
eines Bahnhofes	2 min	-	2 min	8 min
eines Einzelhandelszentrums	8 min	-	4 min	15 min
Autobahnanschluss	11 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 1,4 km		
	FFH I	ca. 1,1 km		
	FFH II	ca. 1,6 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	innerhalb		
	NSG	ca. 2,5 km		
Biotop	Nr.			
Kartenausschnitt Biotop				
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein, Gliederung der Baufenster ermöglicht Kaltluftabfluss			

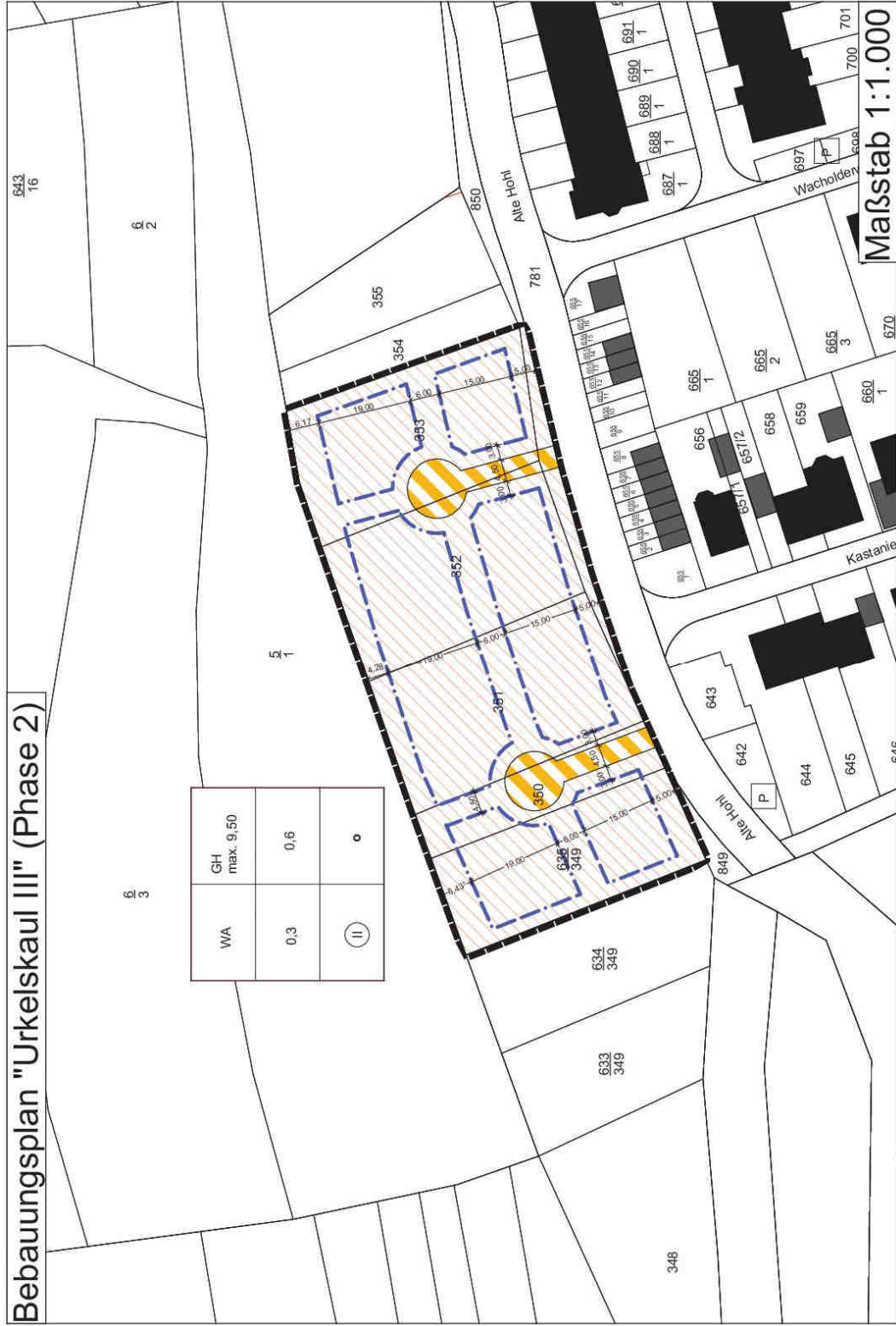
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht
geeignet für Solarthermie	ja
<b>Fazit</b>	
Vorteile	Erschließung vorhanden § 13 a BauGB Verfahren alt. § 13 b BauGB wenige Eigentümer keine FNP-Änderung notwendig geringe ökologische Wertigkeit
Nachteile	Ortsrandlage Nähe zum Bundeswehrstandort Konkurrenz zu „Hinten am Heckenberg“
<b>Bplanentwurf</b>	

# Bebauungsplan "Urkelskaul III" (Phase 2)

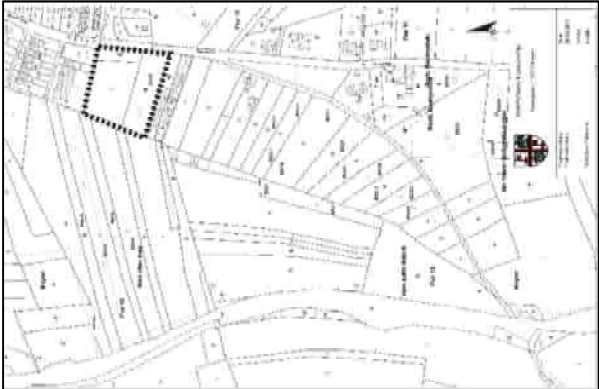


643  
16

3  
3

WA	GH max. 9,50
0,3	0,6
II	o



Maßstab 1:1.000

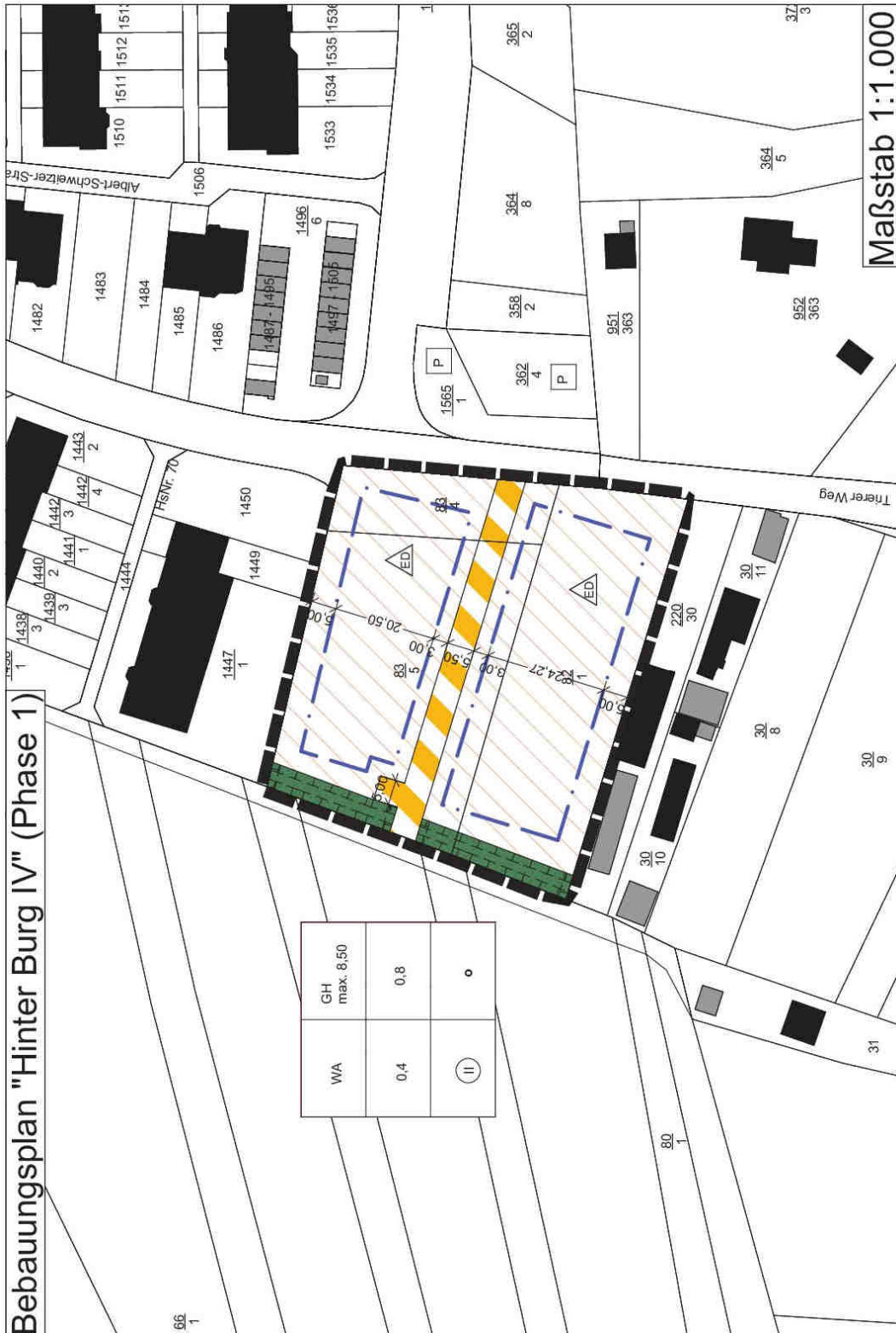
Allgemeine Angaben				
Name	Hinter Burg IV (Phase I)			
Flächennummer	34 I			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	13	3	13	5.116 m <sup>2</sup>
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	9 Grundstücke mit ca. 470 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	135 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Wohnbaufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Prüfen Abstände zu Fuchs Enprotec GmbH (Abstand mehr als 620 m, daher unbedenklich) -&gt; Geruchsgutachten nach GIRL</li> </ol>			

	3. Prüfen Bahnlärm 4. Ökologische Kompensation prüfen 5. Entwässerung der Fläche prüfen 6. Kosten der Entwässerungsmaßnahme in das nächste RRB 7. BPlan nach § 13a BauGB			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 10.863 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - Artenschutzgutachten - naturschutzrechtliches Fachgutachten - Bodengutachten bzgl. der Versickerung			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	über den Trierer Weg			
Erschließungsvarianten	öffentliche 5,5 m breite Erschließungsstraße mit PKW Wendehammer, dient später der Erschließung von Hinter Burg IV II und III.			
Erschließungskosten	Straßenerschließungskosten bis zu 90.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )			
Oberflächenwasser	direkte Distanz bis zum Vorfluter 150 m, alternativ Entwässerung im Mischwasserkanal			
Abwasser	Abwasser müsste in der anliegenden Straße liegen, die Dimensionierung des Kanal ist zu prüfen			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	7 min	-	6 min	18 min
eines Bahnhofes	4 min	-	6 min	19 min
eines Einzelhandelszentrums	7 min	-	6 min	18 min
Autobahnanschluss	11 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit im Bereich der Ackerfläche, hohe ökologische Wertigkeit im Bereich der Baumschule			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG		ca. 2,5 km	
	FFH I		ca. 1,5 km	
	FFH II		ca. 2,8 km	
Nationales Schutzgebiet	LSG		ca. 750 m	
	NSG		ca. 2,5 km	
Biotop	Nr.		-	
Kartenausschnitt Biotop	-			
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein, relativ flaches Gelände			
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht, im Bereich der Baumschule geringere Verminderung			
geeignet für Solarthermie	ja, Nord-Süd-Ausrichtung			
<b>Fazit</b>				
Vorteile	Erschließung vorhanden § 13 a BauGB Verfahren keine FNP-Änderung notwendig relativ flaches Gelände			

Nachteile

Ortsrandlage  
viele Eigentümer  
teilweise hohe ökologische Wertigkeit

**Bplanentwurf**

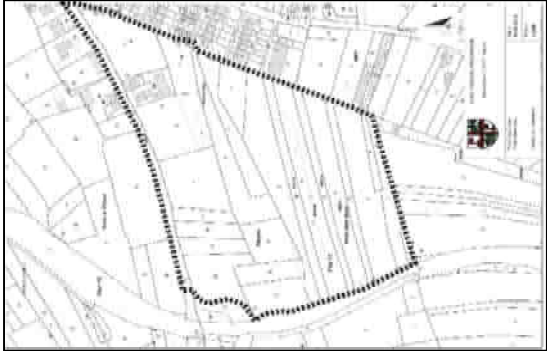

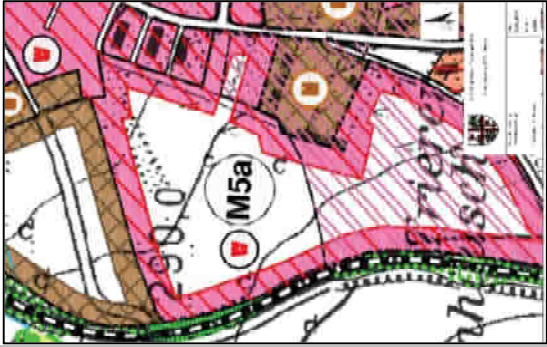


Bebauungsplan "Hinter Burg IV" (Phase 1)





## Allgemeine Angaben

Name	Hinter Burg IV (Phase II -III)			
Flächennummer	34 I			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	13	8	31	ca. 55.900 m <sup>2</sup>
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	77 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	135 EUR			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Wohnbaufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<p>Grundsätzlich empfiehlt es sich die Fläche in zwei oder drei Abschnitte einzuteilen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Prüfen Abstände zu Fuchs Enprotec (Abstand mehr als 620 m, daher unbedenklich)</li> <li>3. Ökologische Kompensation prüfen</li> </ol>			

	4. Entwässerung der Fläche prüfen 5. Kosten der Entwässerungsmaßnahme in das nächste RRB 6. BPlan klassisch			
Verfahrensdauer	Kategorie III			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leistungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 34.567 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - Artenschutzgutachten - naturschutzrechtliches Fachgutachten - Bodengutachten bzgl. der Versickerung - Umweltbericht			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	über den Trierer Weg			
Erschließungsvarianten	öffentliche 5,5 m breite Erschließungsstraße			
Erschließungskosten	Straßenerschließungskosten bis zu 1.260.000 EUR Stichstraße inkl. Abwasser (200 EUR/m²)			
Oberflächenwasser	liegt direkt am Vorfluter			
Abwasser	Abwasser müsste in der anliegenden Straße liegen, die Dimensionierung des Kanals ist unbekannt			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	7 min	-	6 min	18 min
eines Bahnhofes	4 min	-	6 min	19 min
eines Einzelhandelszentrums	7 min	-	6 min	18 min
Autobahnanschluss	11 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit im Bereich der Ackerfläche, hohe ökologische Wertigkeit im Bereich der Baumschule			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG		ca. 2,5 km	
	FFH I		ca. 1,5 km	
	FFH II		ca. 2,8 km	
Nationales Schutzgebiet	LSG		ca. 750 m	
	NSG		ca. 2,5 km	
Biotop	Nr.		-	
Kartenausschnitt Biotop	-			
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein, relativ flaches Gelände			
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht, im Bereich der Baumschule geringere Verminderung			
geeignet für Solarthermie	ja, Nord-Süd-Ausrichtung			
<b>Fazit</b>				
Vorteile	keine FNP-Änderung notwendig teilw. geringe ökologische Wertigkeit relativ flaches Gelände			
Nachteile	Ortsrandlage viele Eigentümer klassisches Bebauungsplanverfahren umfängliche Gutachten vorhandener Gartenbaubetrieb			

nach Realisierung starkes Verkehrsaufkommen auf den  
Zubringern  
kein ÖPNV

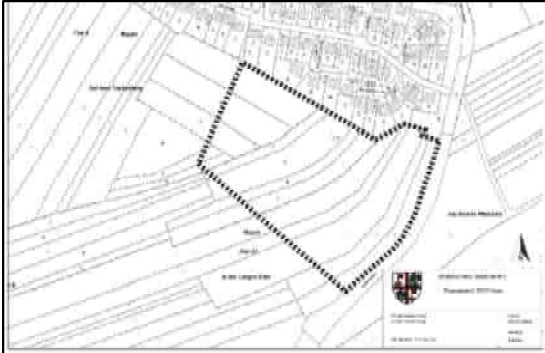
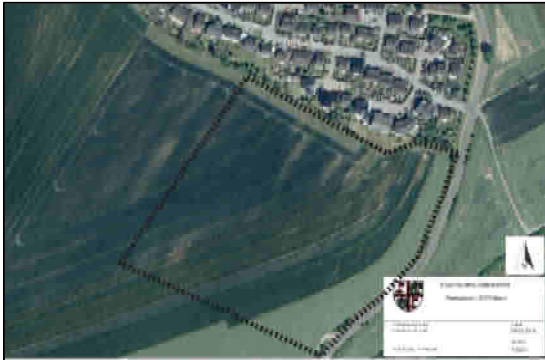
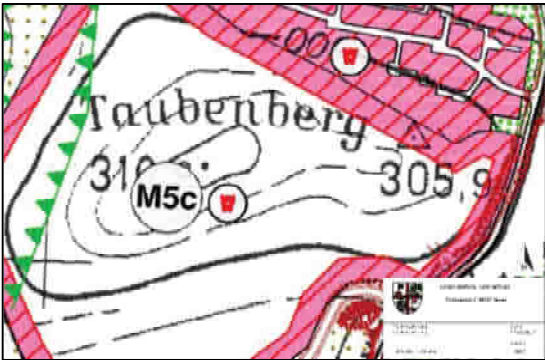
**Bplanentwurf**



Bebauungsplan Hinter Burg IV Gesamtentwurf 1:2.000  
Stand 24.11.2017



## Allgemeine Angaben

Name	Taubenberg II (Phase I)			
Flächennummer	38 I			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer				
Flächengröße	13	8	31	ca. 31.100 m <sup>2</sup>
Anzahl Baugrundstücke	50 Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup>			
Umgebender Bodenrichtwert	125 EUR			
<b>Baurecht</b>				
Aussage FNP	Wohnbaufläche			
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigentümerinteresse</li> <li>2. Ökologische Kompensation prüfen</li> <li>3. Entwässerung der Fläche prüfen, ggf. Entwässerung über Rohrbach ca. 280 m</li> <li>4. Kosten der Entwässerungsmaßnahme in das nächste RRB</li> <li>5. BPlan klassisch</li> </ol>			

Verfahrensdauer	Kategorie III			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bplan Ø 23.967 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)</li> <li>- Artenschutzgutachten</li> <li>- naturschutzrechtliches Fachgutachten</li> <li>- Bodengutachten bzgl. der Versickerung</li> <li>- Umweltbericht</li> </ul>			
<b>Erschließung</b>				
Erschließung	über die Röntgenstraße			
Erschließungsvarianten	öffentliche 5,0 m breite Erschließungsstraße			
Erschließungskosten	Straßenerschließungskosten bis zu 550.000 EUR inkl. Abwasser (200 EUR/m <sup>2</sup> )			
Oberflächenwasser	ca. 280 m Luftlinie, Trennsystem im Norden vorhanden			
Abwasser	Abwasser liegt im nördl. Baugebiet, die Dimensionierung des Kanals ist unbekannt			
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>PKW</b>	<b>ÖPNV</b>	<b>Fahrrad</b>	<b>Zu Fuß</b>
der Mayener Innenstadt	4 min	-	6 min	24 min
eines Bahnhofes	5 min	-	10 min	28 min
eines Einzelhandelszentrums	3 min	-	4 min	16 min
Autobahnanschluss	7 min	-	-	-
<b>Ökol. Kriterien</b>				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit der Ackerfläche			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 2,7 km		
	FFH I	ca. 900 m		
	FFH II	ca. 1,9 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	ca. 1,6 km		
	NSG	ca. 2,0 km		
Biotop	Nr.	-		
Kartenausschnitt Biotop	-			
<b>Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima</b>				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m <sup>3</sup> Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	ja, Nord-Süd-Ausrichtung			
<b>Fazit</b>				
Vorteile	keine FNP-Änderung notwendig geringe ökologische Wertigkeit große Reservefläche			
Nachteile	Ortsrandlage sehr viele Eigentümer klassisches Bebauungsplanverfahren umfängliche Gutachten schwierige Topographie kein ÖPNV			
<b>Bplanentwurf</b>				

Bebauungsplan Taubenberg II Phase I 1:1.000  
Stand 08.02.2018

