

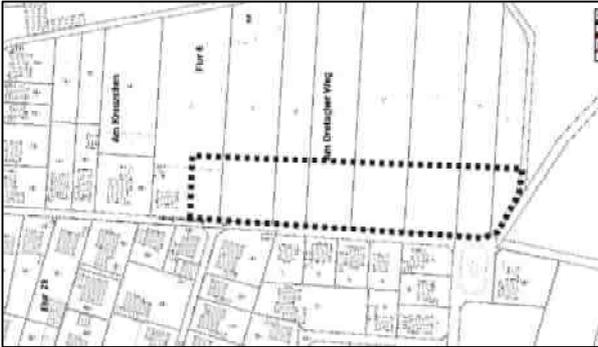
**Flächenpässe des Ortsteiles Mayen-Kürrenberg im Bereich Wohnungsbau
Stand 02/2018**

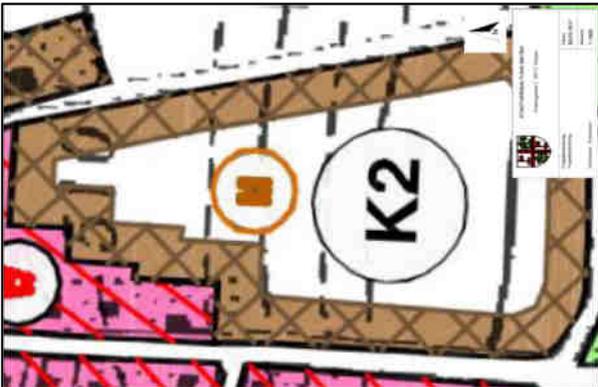
Inhalt

MUSTERBOGEN	3
Auf Wölgert	5
Auf Gellrath	9
Vor dem Evgestel.....	13

Allgemeine Angaben				
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 ² bei Wohnbauflächen bzw. /1.000 m ² 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.			
Baurecht				
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.			
Erschließung				
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.
Erreichbarkeit	
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.
Ökol. Kriterien	
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
Bplanentwurf	
Wenn vorhanden, ist hier skizzenartig ein mögl. Bplan dargestellt.	

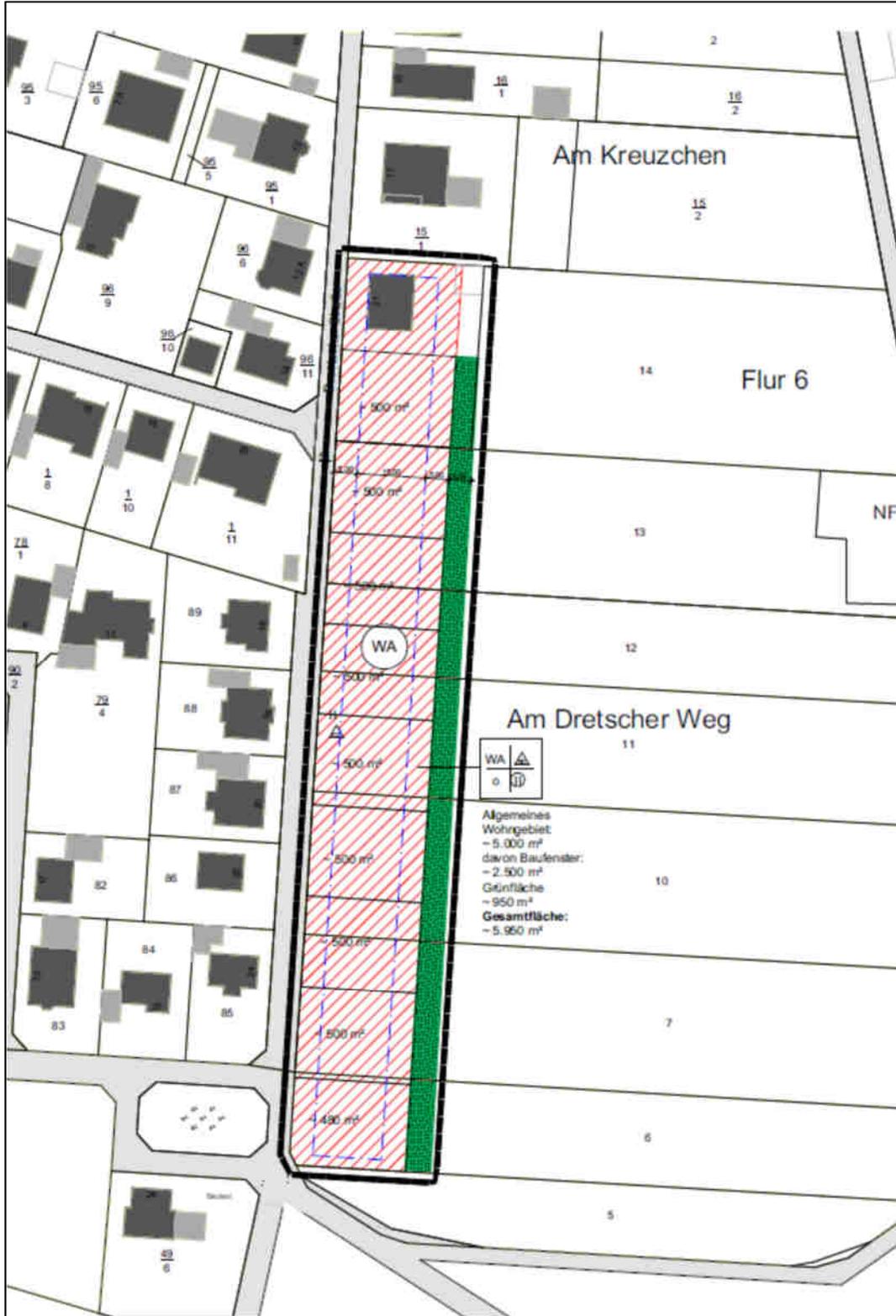
Allgemeine Angaben				
Name	Auf Wölgert			
Flächennummer	1			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	6	11	16	6.400 m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	7 – 9 Grundstücke mit ca. 500 m ²			
Umgebender Bodenrichtwert	75 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Gemischte Baufläche			

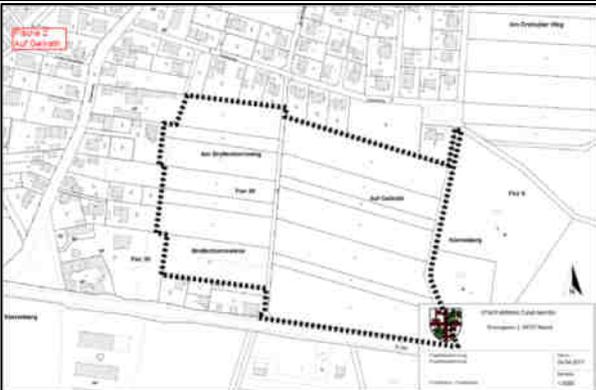
Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eigentümerinteresse 2. Geruchsgutachten 3. Schalltechnisches Gutachten 4. Verkehrsprognose 5. Entwässerung der Fläche prüfen 6. BPlan § 13 a BauGB 			
Verfahrensdauer	Kategorie II			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - Bplan Ø 7.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - + Gutachten 			
Erschließung				
Erschließung	vorhanden			
Erschließungsvarianten	-			
Erschließungskosten	-			
Oberflächenwasser	Trennsystem in der Droetscher Straße vorhanden, ggf. ist eine Drosselung der Einleitung notwendig			
Abwasser	Abwasserkanal in der Droetscher Straße vorhanden			
Erreichbarkeit				
	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	13 min	-	17 min	60 min
eines Bahnhofes	17 min	-	17 min	57 min
eines Einzelhandelszentrums	17 min	-	16 min	59 min
Autobahnanschluss	13 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG		ca. 850 m	
	FFH I		ca. 1,5 km	
	FFH II		ca. 2,2 km	
Nationales Schutzgebiet	LSG		innerhalb	
	NSG		ca. 2,5 km	
Biotop	Nr.		kein Biotop auf der Fläche vorhanden, aber BK-5609-0028-2006 grenzt südlich an.	
Kartenausschnitt Biotop				
Auswirkungen der Planungen auf das Mikro/Mesoklima				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird deutlich vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	ja			

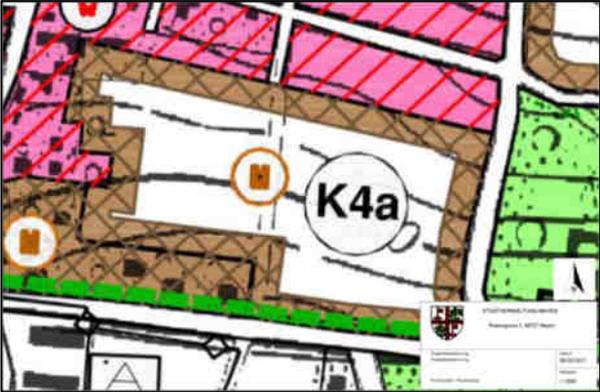
Fazit

Vorteile	Erschließung vorhanden kleines Gebiet mit geringen Auswirkungen auf Kürrenberg gute Ortsabrundung hoher Verkaufspreis
Nachteile	Viele Eigentümer Nähe zum Pferdehof

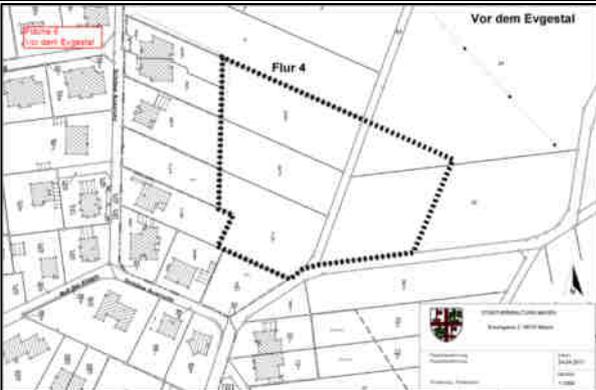
Bplanentwurf



Allgemeine Angaben				
Name	Auf Gellrath			
Flächennummer	2			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	30	16	7	49.539 m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	ca. 80			
Umgebender Bodenrichtwert	50 – 75 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Gemischte Baufläche			

Kartenausschnitt FNP				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eigentümerinteresse 2. Entwässerung der Fläche prüfen 3. Artenschutzgutachten 4. Verkehrslärmgutachten 5. Verkehrsprognose 6. Geruchsgutachten 7. Klassisches BPlan-Verfahren oder 8. drei kleinere BPlan-Verfahren 			
Verfahrensdauer	Kategorie IV			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leitungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 17.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II) - vorsorglich Artenschutzgutachten			
Erschließung				
Erschließung	über östlich anliegende Straße			
Erschließungsvarianten	drei Erschließungsstiche mit Wendeeinrichtung			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	Trennsystem ist im Feldweg im Gebiet vorhanden			
Abwasser	Abwasser innerhalb des Feldweges im Gebiet			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	14 min	-	17 min	60 min
eines Bahnhofes	10 min	-	17 min	56 min
eines Einzelhandelszentrums	13 min	-	17 min	60 min
Autobahnanschluss	13 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 860 m		
	FFH I	ca. 1,5 km		
	FFH II	ca. 2,5 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	innerhalb		
	NSG	ca. 2,7 km		
Biotop	Nr.	BK-5609-0028-2006 östlich angrenzend		
Kartenausschnitt Biotop				
Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	ja			

Fazit	
Vorteile	Ortsrandarrondierung große Fläche mit guten Entwicklungspotential
Nachteile	schwierige Erschließung Entwässerung ist zu prüfen Verkehrslärm Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe und Biogasanlage
Bplanentwurf	
noch nicht vorhanden	

Allgemeine Angaben				
Name	Vor dem Evgestel			
Flächennummer	6			
Abgrenzungsplan Kataster				
Foto der Fläche				
Luftbild				
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung			
Potentielle Nutzung	Wohnbaufläche			
Grundstücke	Flur	Flst.-Nrn.	Eigentümer	Fläche
Eigentümer	4	7	5	8.596 m ²
Flächengröße				
Anzahl Baugrundstücke	ca. 14			
Umgebender Bodenrichtwert	80 EUR			
Baurecht				
Aussage FNP	Außenbereich § 35 BauGB, oberirdische 20 kV-Leitung, unterirdische Gasleitung			
Kartenausschnitt FNP				

				
Aussage Bplan	kein Bplan			
Verfahrensschritte für die Entwicklung der Fläche	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eigentümerinteresse 2. Entwässerung der Fläche prüfen 3. Artenschutzgutachten 4. Verkehrsgutachten 5. Klassisches BPlan-Verfahren 6. FNP Änderung 			
Verfahrensdauer	Kategorie IV			
Altlasten	unbekannt			
Hochwasserbereich	unbekannt			
Leistungsrechte	unbekannt			
Planungskosten	- Bplan Ø 7.900 EUR (HOAI § 21, Honorarzone II)			
Erschließung				
Erschließung	nicht vorhanden			
Erschließungsvarianten	unbekannt			
Erschließungskosten	unbekannt			
Oberflächenwasser	unbekannt			
Abwasser	Mischwasserkanal liegt in der Schönen Aussicht			
Erreichbarkeit	PKW	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
der Mayener Innenstadt	14 min	-	18 min	62 min
eines Bahnhofes	11 min	-	19 min	59 min
eines Einzelhandelszentrums	14 min	-	18 min	62 min
Autobahnanschluss	13 min	-	-	-
Ökol. Kriterien				
Ökol. Bedeutung der Fläche	geringe ökol. Wertigkeit			
Naturschutzfl. Gutachten	nein			
Internationales Schutzgebiet	VSG	ca. 690 m		
	FFH I	ca. 1,0 km		
	FFH II	ca. 1,3 km		
Nationales Schutzgebiet	LSG	innerhalb		
	NSG	ca. 2,0 km		
Biotop	Nr.			
Kartenausschnitt Biotop				
Auswirkungen der Planungen auf das Mikro-/Mesoklima				
Kaltluftschneise	nein			
Kaltluftentstehung	wird stark vermindert Feld = 10 – 12 m³ Kaltluft pro Nacht			
geeignet für Solarthermie	eher nicht			
Fazit				
Vorteile	wenige Eigentümer ggf. günstige Erschließungskosten relativ geringes Gefälle			

Nachteile	abgelegene Fläche schwierige Entwässerung keine richtige Ortsrandarrondierung
Bplanentwurf	noch kein Entwurf vorhanden