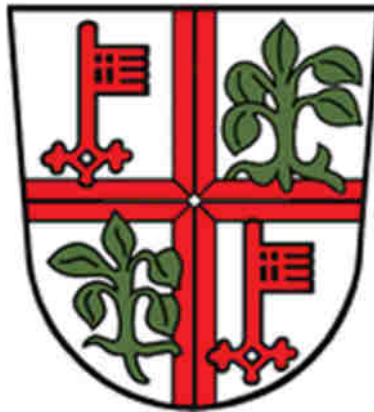


EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan

»Hinter Burg III«
(2. Änderung)

Stadt Mayen



A			
Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde	Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	14.12.2017
2	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück	Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen	27.12.2016
3	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz 9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft	Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz	30.01.2017

B			
Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
4	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.	Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln	14.12.2016
5	Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	Cederwaldstraße, 56727 Mayen	16.12.2016
6	PLEdoc GmbH, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH	Gladbecker Straße 404, 45326 Essen	20.12.2016
7	Stadtwerke Mayen GmbH	Kehriger Straße 8-10, 56727 Mayen	04.01.2017
8	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz	Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz	12.01.2017 Email vom 17.01.2017
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen	18.01.2017
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier	27.01.2017
11	Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG	Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz	30.01.2017
12	Landesamt für Geologie und Bergbau	Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz	31.01.2017

C			
Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern			
Nr.	Name	Adresse	Schreiben vom
13			20.01.2017

Eingegangene Stellungnahmen nach §4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Hinter Burg III“ (2. Änderung), Mayen		
Stellungnahme	Inhalt	Abwägung/Empfehlung
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde</p> <p><u>und</u></p> <p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz 9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft</p>	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Der Verlust der umfangreichen Gehölzbestände kann nicht durch eine verpflichtende, max. 2 m breite, lineare Pflanzung entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen kompensiert werden. Die ökologische Funktion eines Gehölzbestandes, mit entsprechender Tiefe, Flächigkeit, Strukturiertheit, Altersstruktur etc., ist hierdurch nicht zu ersetzen. Unabhängig davon ist in der Planungsurkunde keine Rechtsgrundlage angegeben. Des Weiteren fehlt eine Vermaßung der Fläche, für die eine Pflanzverpflichtung festgeschrieben werden soll.</p> <p><u>Obere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Von der Änderungsplanung ist ein biotopkartierter Bereich zumindest randlich betroffen. Die Fläche stellt einen geeigneten Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dar und ist auch für Fledermäuse, insbesondere als Nahrungshabitat, geeignet. Es wurden vor diesem Hintergrund faunistische Erfassungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p> <p>Die erstellten Fachgutachten kommen sowohl für Vögel, als auch für Fledermäuse zu dem Ergebnis, dass eine Auslösung der Verbotstatsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist, sofern die Gehölzrodung im Winterhalbjahr, in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Gehölze sind zudem vor einer Rodung auf aktuellen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sofern entgegen der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung eine Winterquartiernutzung durch einzelne Individuen festgestellt wird, ist es erforderlich die Rodung einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Gehölzbestände liegen größtenteils außerhalb der Bebauungsplanfläche, sind im Zuge des Vorhabens nur vergleichsweise kleinflächig und randlich betroffen und bleiben überwiegend erhalten. Dennoch halten wir, wie auch im Rahmen der</p>	<p>Der Bebauungsplan „Hinter Burg III“ (2. Änderung) wird auf Grundlage des § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt. Das Verfahren kann nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden, daher ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB und eine Überwachung nach § 4 c nicht notwendig.</p> <p>Somit hat die Stellungnahme formaljuristisch keine Auswirkungen auf das Verfahren. Gleichwohl ist die Stadt Mayen bemüht für den Eingriff in die Fläche einen ausreichenden Ausgleich zu schaffen. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz im Einvernehmen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde, am 17.02.2017 abgestimmt, wurde auf den Gehölzstreifen im rückwertigen Bereich des Bebauungsplanes verzichtet. Stattdessen wird eine private Grünfläche, mit einer Flächengröße von ca. 160 m² ausgewiesen. Das Ziel ist es, auf dieser Fläche den Feldgehölzbestand zu er-</p>

	<p>Fachgutachten vorgeschlagen, Maßnahmen für erforderlich, um den Lebensraumverlust zu kompensieren. Es sind in den Randbereichen des Planungsgebietes deshalb Ersatzlebensräume für Gebüschbrüter und Fledermäuse durch Pflanzung von standortgerechten Gehölzen herzustellen. Hinsichtlich des geeigneten Umfangs und der weiteren Details zu der erforderlichen Ersatzpflanzung, halten wir eine weitere Abstimmung mit uns als Obere Naturschutzbehörde für erforderlich.</p>	<p>halten und zu pflegen. Zudem wird die Stadt Mayen, ebenfalls auf freiwilliger Basis, grundstücksnah (Flur 11 Grundstück Flst.-Nr. 388/1) eine zusätzliche Fläche mit Gehölzen entwickeln. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche nur Unland.</p>
<p>Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück</p>	<p>In bestimmten Fällen der Umwidmung von Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist das Vorliegen einer Entschädigungspflicht durch die jeweilige Gemeinde zu prüfen. Das gilt insbesondere für die Umwidmung von solchen Flächen in Bauland, die bisher einem Gemeinbedarfszweck dienten bzw. als Verkehrsflächen, Grünflächen, Kinderspielplätze etc. festgesetzt waren. Im Rahmen der Änderung soll der Bereich des Kinderspielplatzes in der Gemarkung Mayen, Flur 11, Flurstück 90/29 als Baugrundstück umgewidmet werden. Die Entschädigungspflicht hängt u.a. von den Eigentumsverhältnissen zum Zeitpunkt der ursprünglichen Festsetzungen und von der Art und Weise der Bereitstellung der Fläche ab (z.B. durch freihändigen Erwerb, Umlegung, Enteignung).</p>	<p>Das zu überplanende Areal wurde durch das Umlegungsverfahren „Hinter Burg Teil Ost“, Anfang der 1980er Jahre nach den §§ 45 – 79 BauGB neu geordnet. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens wurden die betroffenen Rechtsverhältnisse, wie es auch der Funktion eines Umlegungsverfahrens entspricht, wieder in das Privatrecht entlassen. Ein Umlegungsplan kann im Allgemeinen nur mittelfristig (ca. fünf Jahre) als Basis für die, die Bodenordnung betreffenden, Rechtsverhältnisse dienen. Somit ist im Fall des Bebauungsplanes „Hinter Burg III“ (2. Änderung) keine Entschädigungspflicht aus dem damaligen Umlegungsverfahren herzuleiten.</p>

	<p>1. Übersichtskarte (Größe der Grundstücke)</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird angeführt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans ein Zugewinn von zwei Baugrundstücken erzielt wird. Diese Grundstücke sind zwar in ihren Grenzen noch nicht festgelegt, sie sind jedoch sehr groß, sodass der großzügige bebaubare Raum in Verbindung mit einer bestimmten Bauweise für einen Großinvestor interessant sein könnte.</p> <p>Mit welcher Begründung wird ein in der Plankopie mit einem ? versehener Bereich, der sich spitzwinklig in den gewachsenen Altbaumbestand hineinschneidet, überhaupt als Grundstücksfläche mit ausgewiesen? Weshalb lässt man den Wald nicht stehen und begrenzt die Fläche am Anfang oder am Ende der bestehenden Garagen 90/30 (siehe Plankopie)? Diese Dreiecksfläche stellt einen zusätzlichen Eingriff in die bisherige Waldfläche mit einem im Vergleich geringen Nutzen dar.</p> <p>2. Bauweise</p> <p>Nach der Zeichenerklärung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierzu ergibt sich die Frage: Wie viele Doppelhäuser sind auf den beiden Grundstücken bei Bebauung durch einen Großinvestor möglich?</p> <p>Der gesamte bebaubare Raum liegt im Plangebiet auf wesentlich höherem Niveau im Vergleich zur Straße. Direkt am Bürgersteig hat die Planungsfläche eine Böschungshöhe von 2,5 bis 3,5 m. Im Wald steigt die Fläche bis zu einer geschätzten Höhe von 7 bis 10 m an. Die Lage der zu planenden Häuser und insbesondere deren Höhe über Straßenniveau ist für die auf der gegenüberliegenden Seite wohnenden Anlieger von besonderem Interesse, werden hier doch gewachsene Strukturen berührt und beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass die Häuser eine Höhe erreichen, die besonders im Winter zu einem Verlust von Sonnenstrahlung führen. Jetzige Bewohner werden teilweise in einem „Schattenloch“ leben. Erfahrungsgemäß können in der hektischen Bauphase zusätzliche Höhenabweichungen entstehen. Auf zwei der</p>	<p>Zu Punkt 1:</p> <p>Die Grundstücksaufteilung wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird das Baufenster im westlichen Bereich auf die Höhe der Rückwand der Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 90/30 zurückgenommen und eine private Grünfläche mit der Bindung der Erhaltung und Pflege des Feldgehölzes auf der Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des Eingriffes auf der Fläche.</p> <p>Zu Punkt 2:</p> <p>Hauptgebäude können nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, die maximale bebaubare Grundstücksfläche ist mit 0,4 festgesetzt. Das heißt bei jedem Grundstück sind 40 % der Gesamtfläche mit einem Hauptbaukörper innerhalb der Baugrenzen zu bebauen. Es ist nur Einzelhaus- und Doppelhausbebauung möglich. Die maximale Breite der Fassadenfronten kann dementsprechend variieren. Um die Verschattung der umliegenden Flächen und die Höhenentwicklung zu minimieren, wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung mitaufgenommen: „Die maximale Traufhöhe wird auf 9,0 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Justus-von-Liebig-Straße in</p>
---	---	---

	<p>bestehenden Gebäude sind Photovoltaik-Anlagen errichtet, deren Leistung durch zusätzliche Beschattung beeinträchtigt wird. Beim Bau von Doppelhäusern ist auch von einer größeren Breite der Hausfront auszugehen.</p> <p>Fragen: Wie hoch über Straßenniveau werden die zukünftigen Häuser ab Unterkante Keller stehen? Ist dazu überhaupt eine planerische Festsetzung vorgesehen? Wie breit dürfen diese Häuser gebaut werden? Darf der sehr große bebaubare Raum vollständig genutzt werden? Welche weiteren Auflagen sind vom zukünftigen Bauherrn zu erfüllen?</p> <p>3. Abgrenzung Wie soll die Abgrenzung in Richtung Justus-von-Liebig-Straße aussehen? Zu dem geplanten Baugebiet gibt es keine andere Zufahrt als über die J.v.L. Straße. Folglich werden die jetzigen Anwohner ja nach Anzahl der neuen Wohnungen mit einer bisher nicht absehbaren Anzahl von Garagen konfrontiert. Wir haben im Planungsbereich schon jetzt immer wieder Parkprobleme, die nicht zuletzt auf die ursprüngliche Planung unseres Wohngebietes zurückzuführen sind. Garagen waren in unserem Teil des Wohngebietes auf den jeweiligen Grundstücken nicht erlaubt. Die Anlage von Garagenreihen abseits der Grundstücke führte dazu, dass nicht jeder Haus- bzw. Eigentumswohnungsinhaber eine Garage besitzt. Zudem wurden Garagen verkauft, deren Eigentümer kein eigenes Grundstück im damaligen Planungsbereich besaß. Diese Voraussetzungen und auch die Zunahme von Kraftfahrzeugen im Besitz erwachsender Kinder führen heute schließlich dazu, dass viele Fahrzeuge auf der Straße parken, die ohnehin nur einen Bürgersteig aufweist. Letzter wurde weder gepflegt noch im Winter bestreut und deshalb von den Anwohnern nicht genutzt. Der wöchentliche zweimalige Einsatz der Kehrmaschine war bisher auf der Straßenseite des neuen Plangebietes nicht oder nur in Abschnitten möglich. Wir geben zu bedenken, dass zusätzliche Wohneinheiten mit einer ausreichenden Zahl an Garagen und Stellplätzen ausstatten</p>	<p>der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.“ Die Auflagen, welche der zukünftige Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllen muss ist nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplanes. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Art, Maß und Gestaltung der Bebaubarkeit der Fläche geregelt.</p> <p>Zu Punkt 3: Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplangebietes sind keine starken zusätzlichen Parksuchverkehre zu erwarten. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze je Wohneinheit richtet sich nach den Maßgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Verbindung mit der Stellplatzverordnung von Rheinland-Pfalz.</p>
--	--	---

	<p>sein müssen, damit sich die Parksituation nicht verstärkt. Auf der Seite des Bürgersteiges wird man, je nach Bebauung nicht mehr parken können. Frage: Welche Möglichkeiten einer vorausschauenden Planung bezüglich der zukünftigen Parksituation sind bisher überdacht worden.</p> <p>4. Erschließung Sie schreiben „Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Mischsystem an den vorhandenen Kanal“. Unseres Wissens liegen in der Justus-von-Liebig-Str. zwei Kanalrohre. Der Straßen- und Dachentwässerungskanal ist bis zum Wendepunkt verlegt, da er auch die vorhandenen Garagen entwässert. Der Abwasserkanal endet vor der Parzelle (90/28). Um die beiden Grundstücke zu erschließen muss der Abwasserkanal bis zum zweiten Grundstück erweitert verlegt werden, da sonst kein Abwasseranschluss möglich ist.</p> <p>5. Überschlägige Kostenentwicklung: Anmerkung im Bebauungsplan: „Es entstehen keinerlei Kosten, die den öffentlichen Haushalt belasten“. Es ist uns schwer vermittelbar, dass bei diesem Vorhaben eine Nullrechnung steht. Wir denken, dass es sich hierbei nicht um ein Verständnisproblem unsererseits handelt. Fragen: Wer trägt die Kosten für die Erschließung? Kommen überhaupt auch Kosten für die bisherigen Anlieger zu? Welche Kosten treffen die bisherigen Anwohner speziell für zusätzliche Beleuchtung sowie für Änderungen im Straßenbau bzw. am Gehweg? Sie schreiben: „Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.“ Hierbei stellt sich doch automatisch die</p>	<p>Zu Punkt 4: Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Der Kanal für die Regenwasserbewirtschaftung ist bereits vorhanden. Der Kanal für belastetes Abwasser muss bei den Bauvorhaben bis zu den Baugrundstücken verlängert werden. Die konkrete Planung der Frisch- und Abwasserkanäle und deren Anschlüsse in das Baugebiet sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu Punkt 5: Die Regelung des Erschließungsbeitragsrechtes sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Erschließung ist bereits vorhanden. Die Kosten für die Verlängerung des Abwasserkanales müssen durch die Verursacher getragen werden.</p> <p>Auf die bisherigen Anlieger kommen keine Erschließungskosten zu.</p>
--	--	--

	<p>Frage. „Wer hat die Kosten für das Vorhandensein bezahlt? Hier dürfte die Offenlegung der Abrechnungen der seinerzeitigen Erschließungskosten für die ursprünglichen Anlieger Klarheit bringen, denn daraus ist zu folgern, inwieweit die ursprünglichen Anleger entlastet werden müssten.</p> <p>6. Schutz: Pflege und Entwicklung der Landschaft: Diesbezüglich haben wir bereits im Punkt 1 die Dreiecksfläche ab Flurstück (90/30) erwähnt. Wann auch von Seiten der Planer eine sinnvolle Rodung nötig ist, so ist von Seiten der bisherigen Anwohner klar und deutlich ein Naturverlust anzuzeigen. Ob die geplante Bepflanzung ausreicht, den Hang zu befestigen, wagen wir zu bezweifeln. Es werden mit Sicherheit zusätzliche Stützmauern an den Grundstücksgrenzen notwendig werden, da das Gelände relativ steil ist. Außerdem: Wie reagiert die Hangfläche nach Abholzung bei Regenunwettern? Das Gutachten hat zwar nur einen geringen Bedeutungsverlust bezüglich Vögel und Fledermäusen aufgezeigt. Wir [REDACTED] sehen jedoch einen Verlust an Lebensqualität. Dabei glauben wir durchaus, dass die Verwaltung die Möglichkeit hat, diesem Verlust an Lebensqualität durch strikte planerische Vorgaben entgegenzuwirken. Entscheidend ist das Maß der baulichen Ausdehnung in die Höhe und Breite sowie die Anzahl der Wohneinheiten und damit die benötigte Anzahl von Garagen und Stellplätzen.</p> <p>Zur Beschlussvorlage 4556/2016 Demographische Entwicklung Grundsätzlich ist bezüglich der Geburtenrate von den letztjährigen Entwicklungen mit einem positiven Trend bei den Geburten auszugehen. Es wäre zu wünschen, dass in unserem Wohngebiet viele Kinder geboren werden. Allerdings sollte man diesen Kindern dann auch das Spielen in [REDACTED] Straße als „Spielstraße“ erlauben, denn es ist den Kindern nicht zuzumuten, die stark befahrene Albert-Schweitzer-Straße ohne Begleitung zu den vorhandenen Spielplätzen zu überqueren. Nur als Hinweis ist anzumerken,</p>	<p>Zu Punkt 6:</p> <p>Wie in Punkt 1 bereits erläutert wird das Baufenster im westlichen Bereich in der überarbeiteten Version des Bebauungsplanes zurückgenommen und eine private Grünfläche festgesetzt, welche dem Erhalt und der Pflege des Feldgehölzes in diesem Bereich dient. Die ursprünglich angedachten Heckenpflanzungen im rückwertigen Bereich fallen im überarbeiteten Bebauungsplan weg. Die Maßnahmen sind mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anlage von Stützmauern wird in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geregelt, eine Regelung über den Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p> <p>Zur Beschlussvorlage 4556/2016, der Demographischen Entwicklung und den abschließenden Anmerkungen: Die Beschlussvorlage und die Demographische Entwicklung sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen des überarbeiteten Bebauungsplanes wird eine Rücksichtnahme auf die umliegenden Grundstücke gewährleistet</p>
--	--	---

	<p>dass im ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Flurstück 90/29 ein Spielplatz geplant war. Obwohl 17 Kinder sich damals gefreut hätten, wurde dieser Spielplatz nie realisiert. Der diesbezügliche Hinweis zu naheliegenden Spielplätzen ist nicht korrekt, da diese damals teilweise noch nicht vorhanden waren. In Anbetracht des Altersstandes der heutigen Anwohner kann unser Wohngebiet inzwischen vorwiegend als „Rentner- bzw. Ruhestandsviertel“ bezeichnet werden. Hierbei sollte allerdings nicht unterstellt werden, dass bereits Planungen bezüglich Verlegungen in die Alterssicherung angedacht sind, evtl. in ein Altenheim oder in sonstige altersgerechte Einrichtungen. Wir sind allerdings froh über jedes neugeborene Kind in unserer Straße. Allen Unterzeichnern ist wichtig, die bisher in [REDACTED] Wohngebiet in 30 Jahren erreichte und gelebte Lebensqualität auch im Ruhestand zu erleben. Fakt ist, dass die geplante Bebauung Lebensqualität einschränkt.</p> <p>Abschließende Anmerkung</p> <p>Ein besonderes Anliegen von unserer Seite ist, dass alle Bauinteressenten auf die Einwendungen [REDACTED] offen hingewiesen werden. Soweit diese Bedenken von den Interessenten bereits bei der Bauplanerstellung berücksichtigt werden können, werden bereits im Vorfeld Nachbarschaftsprobleme abgewendet. Mit diesbezüglichen Fällen sind die Gerichte übermäßig ausgelastet. Abschließend würde uns eine ausführliche Stellungnahme zu dem Grundsatz „Gebot der Rücksichtnahme“ aus Sicht der Verwaltung interessieren und wie der Grundsatz bei der Beurteilung des Bebauungsplanes Einfluss genommen hat. Unseren Schriftsatz bitten wir als Antrag auf Ablehnung des Bebauungsplanes Hinter Burg III zu werten. Wir bitten um eine ausführliche schriftliche Stellungnahme. Wir sind aber auch gerne vorab zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	
--	---	--