

**Auswertung der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum
Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“
der Stadt Mayen**

Anlage 2
zu Vorlage
5454/2019

Inhaltsverzeichnis

1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen	
	die Planung keine Bedenken bestehen	1
2	Energienetze Mittelrhein vom 08.02.2019.....	2
3	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 31.01.2019.....	2
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 31.01.2019..	4
5	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, .. Bodenschutz vom 17.01.2019	9
6	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 03.01.2019	10
7	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz vom 24.01.2019	11
8	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft vom 24.01.2019	13
9	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	13

1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen

- Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 17.12.2018
- Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vom 19.12.2018
- Westnetz GmbH vom 20.12.2018
- PLEDOC GmbH vom 02.01.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.01.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 18.01.2019
- Forstamt Koblenz vom 25.01.2019
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 28.01.2019
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 28.01.2019
- IHK Koblenz vom 30.01.2019

Eine Würdigung hierzu ist entbehrlich.

2 Energienetze Mittelrhein vom 08.02.2019

(Anmerkung der Planerin: Im Vorfeld der Stellungnahme fand eine telefonische Abstimmung statt.)

anbei erhalten Sie wie besprochen einen Auszug aus unserer Netzdokumentation. Nach Ortung der Leitung ist festzuhalten, dass die Leitungen, entgegen vorheriger Annahme, nur in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kottenheimer Weg" der Stadt Mayen verlaufen. Da jedoch in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 3.2 "Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen an straßenzugewandten Flächen" die Anlage einer Baumreihe entlang des "Kottenheimer Weges" gefordert ist, sehen wir es zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebes als erforderlich an, im gesamten Verlauf der Gasleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes richtet sich dabei nach der Dimension der Leitung. Für die vorhandene Gas-Hochdruckleitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6 m Breite (beiderseits der Leitungsachse 3 m), für die Gas-Mitteldruckleitung von 3 m Breite (beiderseits der Leitungsachse 1,5 m) notwendig. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes muss jederzeit zugänglich sein und darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden. Wir bitten Sie um Festsetzung in der Planzeichnung und um einen entsprechenden Hinweis in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes.

Den Verlauf der Erdgas-Verteilnetzanlagen, einschließlich der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, können Sie den beigegeführten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen. Die lila dargestellten Netzanschlussleitungen wurden bereits außer Betrieb genommen und sind nicht mehr zu berücksichtigen.

Für evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Als Anlage zu der Stellungnahme wurden Leitungspläne im digitalen Format übermittelt. Die Leitungen und die Leitungsrechte werden entsprechend den Vorgaben der ENM nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Begünstigte wird dabei neutralisiert, falls sich die Firmierung des Versorgungsträgers ändert. Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme handelt, ist der normative Teil des Bebauungsplans nicht betroffen und die Ergänzung der Planzeichnung steht der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

3 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 31.01.2019

(Anmerkung der Planerin: der Firmenname wurde aus der Stellungnahme entnommen)

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/ Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2018 (Az.: 3240-0397-18N1), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Kottenheimer Weg" kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Im Südosten grenzt jedoch der unter Bergaufsicht stehende Basaltlavagewinnungsbetrieb "Mayen 605" an das Planungsgebiet an. Der Betreiber ist die Firma Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Hauptbetriebsplangrenze des derzeit ruhenden Betriebes.

Im Umkreis von circa 160 m bis 900 m befinden sich weitere, unter Bergaufsicht stehende Basaltlavabetriebe (Tagebaue).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der "Mayener Mühlsteingruben", in denen ehemals umfangreich Basaltlava in tagesnahen Bereichen abgebaut wurde. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im gesamten Geltungsbereich tages- bzw. oberflächennahe Grubenbaue (bis ca. 30 m), Tagesöffnungen (insbesondere im Norden der in Rede stehenden Fläche), Pingen und Halden der ehemaligen "Mühlstein-Gruben" dokumentiert sind.

Allgemeine Hinweise:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 25 m).

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 - 30 m bzw. von 30 - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen und Sackungen) sind demzufolge nicht auszuschließen.

Informationen über die Sicherung bzw. Verfüllung der vorhandenen Tagesöffnungen liegen hier nicht vor. Wir gehen anhand unserer Unterlagen davon aus, dass diese nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher verfüllt wurden. Ist dies der Fall, kann auch die Sechachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die bekannte, aber nicht historisch dokumentierte bergbauliche Situation in der Gemarkung Mayen hin.

Aufgrund der oben genannten Hinweise empfehlen wir für geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich dringend die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, falls dies noch nicht geschehen ist.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen des vorgenannten Betreibers haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der in Verbindung zu setzen.

Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2018 (Az.: 3240-0397-18N1), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält. Für sämtliche Bauvorhaben sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke und Normen, wie DIN 1997-1 und -2, DIN 1054 und DIN 4020, zu beachten (siehe auch Hinweis 4.3 Baugrund in den Textlichen Festsetzungen).

Das LGB war im Vorfeld der geplanten Bebauung bereits eingebunden. Auf unsere Empfehlung hin wurde das mögliche Vorhandensein untertägiger Hohlräume geprüft.

Wir bestätigen die Empfehlungen unserer letzten Stellungnahme an die Stadt Mayen vom 03.11.2016 (Az.: 3240-0445-06N3).

Ergänzende Stellungnahme:

Nach § 2 Abs. (1) der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 12. Juni 2018 kommt im Falle einer Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme; wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage.

Weitergehende Informationen zur bodenfunktionsbezogenen Kompensation von Eingriffen finden sich unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH_14_2018.pdf

Der Hinweis auf die Bodenschutznormen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.3 wird fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose: -

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Würdigung:

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau die genannte Firma angeschrieben. Eine Rückmeldung erfolgte nicht, so dass davon ausgegangen werden muss, dass seitens der Firma keine Planungen bestehen, die sich auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets auswirken würden.

Die bergbauliche Situation in Mayen und die Vornutzung der Fläche ist hinlänglich bekannt. Bodenuntersuchungen wurden bereits in Zuge Unterlagen für die Einzelgenehmigungen erstellt. Der Bebauungsplan kann unverändert bleiben.

4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 31.01.2019

Würdigung:

Aufgrund der Fachlichkeit der Stellungnahme wurde das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies um eine Bewertung gebeten, die an dieser Stelle eingefügt ist.

Die Stellungnahme des Fachbüros gibt die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wörtlich wieder, so dass auf eine doppelte Wiedergabe verzichtet wird.

Der fachlichen Würdigung des Schalltechnischen Ingenieurbüros bedarf keiner weiteren Ergänzungen zu einer ordnungsgemäßen Abwägung. Es bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan keiner Änderung bedarf.



Schalltechn. Ingenieurbüro Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard

MTS GmbH
Eifelstraße 11
56727 Mayen

Hauptsitz Boppard

Ingenieurbüro Pies GbR
Birkenstraße 34
56154 Boppard-Buchholz
Tel. +49 (0) 6742 - 2299

Büro Mainz

Ingenieurbüro Pies GbR
In der Dalheimer Wiese 1
55120 Mainz
Tel. +49 (0) 6131 - 9712 630

info@schallschutz-pies.de
www.schallschutz-pies.de

benannte Messstelle
nach §29b BImSchG

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dpies / Kuhn ✉ danpies@schallschutz-pies.de ☎ 06742 / 921763	13.02.2019

Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ in Mayen (Auftrag-Nr.: 18525 / 0418 / 1) vom 24.04.2018

Stellungnahme zum Schreiben der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht v. 31.01.2019 (Aktenzeichen 23/01/6/2018/0405HAU)
- Auftrag-Nr.: 1 / 19051 / 0219 / 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Büro Fassbender Weber Ingenieure PartGmbH wurde uns eine Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht mit Datum vom 31.01.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kottenheimer Weg“ in Mayen zugesandt. Nach Durchsicht dieser Stellungnahme, die im Wortlaut nachstehend aufgeführt ist, nehmen wir zu den jeweiligen aufgeworfenen Fragestellungen im Folgenden Bezug:

Stellungnahme SGD vom 31.01.2019:

„In der schalltechnischen Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Kottenheimer Weg“ vom 24.04.2018, Auftrag-Nr.: 18525 / 0418 / 1, erfolgte die Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung dadurch, dass die Planwerte 10 dB unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) festgelegt werden. Dies ist m. E. nicht zulässig.“

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger • Nachweisberechtigter für Schallschutz gem. §4 Abs.1 NBVO
USI-IdNr. DE149637277 • Kreissparkasse Rhein-Hunsrück
IBAN DE13 560 51790 00 0980 0688 • BIC / SWIFT-Code MALADE51SIM



Fachliche Grundlage der angewendeten Geräuschkontingentierung ist die DIN 45691. Hier sind das Verfahren und eine einheitliche Terminologie beschrieben. Nach Nr. 4 sind zunächst die Gesamtimmissionsrichtwerte festzulegen. Wenn ein Immissionsort nicht vorbelastet ist, ist für ihn der Planwert gleich dem Gesamtimmissionswert für das Gebiet, in dem er liegt. Sonst ist der Pegel der Vorbelastung zu ermitteln und der Planwert entsprechend zu berechnen.

Die Anwendung des Einwirkungsbereiches einer Anlage nach Nr. 2.2 der TA-Lärm kann hier nicht angewendet werden. Die DIN 45691 verweist nicht auf diese Möglichkeit, den Planwert bei gewerblicher Vorbelastung um 10 dB geringer festzusetzen. Eine Übertragung dieser Regelung auf die Vorbelastungsermittlung im Verfahren zur Geräuschkontingentierung führt zu einem systematischen Fehler. Es ist auch nicht zu vertreten, dass Regelungen aus verschiedenen Vorschriften je nach Bedarf vermischt werden.“

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Kottenheimer Weg“ befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Mayen südöstlich der Kottenheimer Straße. Nördlich dieser Straße sowie nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen innerhalb des dortigen Gewerbegebietes. Somit ist im vorliegenden Fall von einer prägenden, gewerblichen Vorbelastung auszugehen.

Eine Aufnahme der umliegenden Gewerbebetriebe in Form einer detaillierten Vorbelastungsuntersuchung ist problembehaftet, da hier nach Auffassung der hiesigen Behörde, die jeweilige Genehmigungssituation der Betriebe zu betrachten ist.

Da im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen in der Regel keine immissionsrelevanten Betriebsbeschreibungen bzw. Immissionsanteile der jeweiligen Betriebe festgesetzt sind, muss in einem gewerblich geprägten Bereich, wie es vorliegend der Fall ist, davon ausgegangen werden, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich durch die Betriebe ausgeschöpft werden bzw. genehmigungsrechtlich ausgeschöpft werden dürfen.



Vor diesem Hintergrund darf durch eine gewerbliche Neuplanung an den maßgeblichen Immissionsorten keine immissionsrelevante Erhöhung auftreten. Im Zusammenhang mit dieser Problemstellung, wurde daher im vorliegenden Fall für die gewerbliche Neuplanung ein Planwert gemäß DIN 45691 zugrunde gelegt, der unter Berücksichtigung einer derzeitigen zulässigen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch die Bestandsnutzung es zu keiner wesentlichen Erhöhung kommen darf. Dies ist dann der Fall, wenn durch die Neuplanung die geltenden Immissionsrichtwerte um > 10 dB unterschritten werden da in diesem Fall die zusätzliche Erhöhung vernachlässigbar ist.. Das bedeutet, dass in Bezug auf die o.g Stellungnahme somit nicht auf die Anwendung des Einwirkungsbereiches einer Anlage gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Nr. 2.2 Bezug genommen wurde.

Stellungnahme SGD vom 31.01.2019:

„In der Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht, ist unter Punkt 2.2.6 „Belastungen / Störungen durch Immissionen“ angegeben, dass keine schutzwürdigen Nutzungen im Gebiet vorliegen oder geplant sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die hier nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden sollen, gelten als schutzwürdige Nutzungen und sind zu berücksichtigen.“

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, ist geeignet, die Außenwirkungen des Plangebietes und somit die zulässigen Emissionskontingente zu ermitteln. Für die schalltechnische Bewertung der Innenwirkung (im Plangebiet selbst) ist diese nicht geeignet und kann auch nicht angewendet werden.

Somit stellen die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung sowie die hierauf aufbauenden textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtliche Anforderungen im Zusammenhang mit maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Kontingentierungsbereiches dar. Diese Anforderungen befreien jedoch im späteren, genehmigungsrechtlichen Verfahren nicht von den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).



Somit muss bei einem späteren, genehmigungsrechtlichen Verfahren nicht nur die Einhaltung der Emissionskontingente gemäß Bebauungsplan, sondern auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des kontingentierten Bereiches, unter Beachtung der dann vorliegenden Vorbelastung durch vorhandene bzw. mögliche Nachbarbetriebe, nachgewiesen werden.

Stellungnahme SGD vom 31.01.2019:

„Ergänzend zur Angabe „nächstgelegene schutzwürdige Bebauung“, die ebenfalls im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. vorgenannte Punkte 2.2.6, Seite 48 und 54) genannt ist, zählen auch die nordöstlich gelegenen Gewerbegebäude am „Kottenheimer Weg“ mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“

Im Zusammenhang mit der Geräuschkontingentierung wurden die maßgeblichen Immissionsorte entsprechend DIN 45691 ringsum das Plangebiet gewählt. So wurde in nordöstlicher Richtung, auf der, direkt an den Kontingentierungsbereich angrenzenden Grundstücksparzelle 283 / 7 der Immissionsort 1 „mögliche Bebauung nordöstlich“ „Kottenheimer Weg“ im bestehenden Gewerbegebiet (GE) berücksichtigt.

Weiter entfernt liegende Gebäude, wie hier angesprochen das nordöstlich gelegene Gewerbegebäude Kottenheimer Weg 46 - 48, wurden nicht weiter betrachtet, da die Einschränkung des Plangebietes über den nächstmöglichen Immissionsort der direkt angrenzenden Grundstücksparzelle gegeben ist.

Wir hoffen, die aufgeworfenen Fragestellungen in vollem Umfang beantwortet zu haben. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

 SCHALLTECHNISCHES
INGENIEURBÜRO **pies**
Mit freundlichen Grüßen
Bestimmte Höchstwerte nach § 9 Abs. 28 BImSchG
Birkenstraße 34 • 56154 Boppard-Buchholz
Tel. 06742 - 2299 • info@schallschutz-pies.de

5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.01.2019

zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 30.05.2018 Stellung genommen.

Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Ein Entwässerungskonzept ist nunmehr Bestandteil der vorgelegten Unterlagen. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Geplant ist eine Versickerungsanlage als offenes Erdbecken. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird im späteren Verfahren beantragt. Aus Sicht der Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Die o. g. Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren gilt weiterhin. Die Aussagen zum Bodenschutz werden nachstehend aufgeführt:

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz weist für das Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes zwei Altablagerungen aus.

1. Ablagerungsstelle Mayen, Grubenfeld (6), Registrier-Nr.: 137 00 068 - 0237

Die Altablagerung, die aus zwei Flächen besteht, befindet sich im nordöstlichen Bereich. Sie ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. Im Laufe der letzten Jahre wurde der Großteil der Ablagerung mehrere Meter mit Bodenaushub überschüttet.

Sollten bei den Abriss- bzw. Erdarbeiten im Bereich der Gebäude der ehemaligen Firma Becker-Linz Auffälligkeiten, wie z.B. freigelegte Abfälle, auftreten, so ist dieses Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Weiterhin ist in diesem Fall die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Ansprechpartner ist

2. Ablagerungsstelle Mayen, Auf den Layen, Registrier-Nr.: 137 00 068 - 0226

Die Altablagerung liegt im Bereich der Grünfläche bzw. des FFH - Gebietes. Hier sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Diese beiden Altablagerungen stehen dem Ziel des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

3. Abschließende Beurteilung

Gegen die Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnisnahme.

Würdigung:

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Die Zustimmung zum Entwässerungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

Zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Sofern bei den Baumaßnahmen, worunter auch die Anlage von Erdbecken zur Oberflächenwasserbewirtschaftung fallen, belastete Böden in Erscheinung treten, ist die Abstimmung mit dem Ansprechpartner der SGD Nord erforderlich. Erst im Zuge der Bodenarbeiten lassen sich die Abmessungen und ggfls. Belastungen durch Analyse von Bodenproben konkret ermitteln. Ggfls. ist belastetes Material abzufahren, sofern es nicht zur Auffüllung der Gewerbeflächen zugelassen wird. In der Planzeichnung wird eine Kennzeichnung der Altablagerungen und ein Hinweis darauf nachrichtlich aufgenommen. Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme handelt steht diese Ergänzung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

6 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 03.01.2019

die Stadt Mayen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kottenheimer Weg“ der die Neuausweisung von Gewerbeflächen vorsieht, da in der Stadt Mayen stadtnah keine gewerblichen Bauflächen verfügbar sind. Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,45 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Demzufolge gilt der Bebauungsplan mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund wurden bereits im Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken vorgetragen.

Im Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe aller Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus darf die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche und max. 100 qm aufweisen. Das sog. Handwerkerprivileg bildet damit die einzige Ausnahme im Einzelhandel.

Im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mayen wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aller Art in dem Plangebiet zur Vermeidung von Agglomerationen und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ausdrücklich begrüßt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Die entsprechenden Grundsätze des RROP 2017 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Würdigung:

Die Ausführungen zum Einzelhandel bedürfen lediglich der Kenntnisnahme.

Zu dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und dem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion wird der Umweltbericht bei den entsprechenden Schutzgütern kurz ergänzt.

7 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz vom 24.01.2019

die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes ist entsprechend dem § 1 a Abs. 3 BauGB innerhalb der Bauleitplanung abschließend abzuhandeln. Dies beinhaltet u.a. die Sicherung der tatsächlichen und rechtlichen Durchführbarkeit der naturschutzfachlich begründeten Kompensationsmaßnahmen.

Die bisher in den Unterlagen formulierten Hinweise und Konjunktive reichen nicht aus, um dieser gesetzlichen Verpflichtung nach rechtlicher Sicherung nachzukommen. Dies trifft insbesondere auf Flächen und Maßnahmen zu, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.

Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Trägerin der Planungshoheit, dem Investor und den Grundstückseigentümerinnen des außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegenden Grundstücks Gemarkung Baar, Flur 13, Flurstück 15 zu schließen, in dem die für dieses Flurstück formulierten Hinweise rechtlich verbindlich festgelegt sind (wer macht was, wann, auf konkret welchen Flächen und aus welchen Mitteln).

In diesem städtebaulichen Vertrag ist ebenfalls hinreichend konkret bestimmt genug festzuhalten, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu genügen (z.B. wo genau an welcher Stelle sind welche Maßnahmen und aus welchen Mitteln umzusetzen, in welchem Turnus sind die Flächen zu pflegen/ zu bewirtschaften, wer hat die Maßnahmen aus welchen Mitteln umzusetzen, wenn einzelne Baufelder ohne die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" aus den Flurstücken herausgeteilt werden sollten, etc.

Des Weiteren ist für die außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Baar liegenden Flächen ein belastender Grundbucheintrag auf ein dauerhaftes Dulden der Maßnahmen zugunsten der Stadt Mayen und des Investors erforderlich, aus dem hervor geht, dass die Flächen dauerhaft mit einer Verpflichtung „belegt/ belastet“ sind.

In Bezug auf die Flächen, die aus dem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz (SNU) zur Kompensation herangezogen werden sollen, ist zumindest eine Vereinbarung zwischen der SNU und der Stadt Mayen zu schließen, aus der hervor geht, dass die SNU die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Ohne die vor genannten rechtlichen Sicherungen, die den Vollzug des § 15 Abs. 4 und § 17 Abs. 4 BNatSchG im Sinne des § 1 a Abs. 3 Bau GB gewährleisten können, kann der Bebauungsplan u.E. keinen Stand nach § 33 BauGB erreichen.

Die Regelungen zur Pflanzung einer Baumreihe entlang des Kottenheimer Weges sind u.E. nicht ausreichend, um einem ansprechenden, einheitlichen Bild einer straßenbegleitenden optischen Leitstruktur zu genügen.

U.E. ist neben dem Festlegen einer konkreten Baumart, das Festlegen eines konkreten Abstandes zwischen den einzelnen Bäumen, das Festlegen eines konkreten Abstandes von der Fahrbahnkante des Kottenheimer Weges aus sowie eine zeichnerische Darstellung im Plan mit Regelungen von +/- Abweichungen (ggf. für Zufahrten) erforderlich, damit das in den Unterlagen formulierte Ziel der Durchgrünung/ Einbindung auch erreicht werden kann. In Bezug auf die Regelungen zur Überstellung der Stellplatzanlagen mit Bäumen sind u.E. ebenfalls weitergehende Regelungen erforderlich. Die jetzige Formulierung lässt es zu, dass z.B. ein Betrieb mit 9 Stellplätzen keine innere Durchgrünung der Stellplatzanlage bewerkstelligen muss. Die jetzige Formulierung könnte auch die Interpretation zulassen, dass Gruppen von max. 9 Stellplätzen, an verschiedenen Stellen innerhalb eines Betriebsgeländes, keiner Begrünung bedürften. Das in den Unterlagen formulierte Ziel der inneren Durchgrünung könnte so nicht erreicht werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ggf. brandschutztechnisch erforderliche Feuerwehrumfahrten innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden müssen und nicht in den Flächen zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu liegen kommen dürfen. Dies ist eindeutig und zweifelsfrei darzulegen, so dass potenzielle Bauherren in Bezug auf die zur Verfügung stehende Fläche zur Errichtung von Hochbauten nicht von falschen Voraussetzungen ausgehen.

Die kartographischen Darstellungen der externen Ausgleichsflächen auf der Planurkunde sind zur besseren Lesbarkeit aneinander anzupassen.

In der Übersichtskarte zum Ökokonto Trimbs ist z.B. die gesamte Fläche rot umrissen. Wo innerhalb des gesamten Ökokontos die abzubuchende Fläche liegt, ist für einen objektiven Durchschnittsbetrachter/ Kartenleser schwer nachvollziehbar.

Zur Fläche in der Gemarkung Baar ist anzumerken, dass in der Übersichtsdarstellung eine kleinere Fläche markiert ist, als in der Darstellung im M 1:2500. Die Diskrepanz ist zu klären.

Es ist noch konkret aufzuzeigen, wo/ auf welchen Flächen die Ersatzaufforstung im Sinne des Landeswaldgesetzes erfolgen oder ob eine monetäre Abgabe entrichtet werden soll. Sofern eine Ersatzaufforstung zum Tragen kommt, müssten die Flächen mit in die Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung zur Abhandlung der Eingriffsregelung eingebracht werden.

Würdigung:

Zu den externen Ausgleichsflächen:

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen. Der Grundbucheintrag wird ebenfalls veranlasst.

Hinsichtlich der Flächen, die aus dem Öko-Konto der Stiftung Natur und Umwelt abgebucht werden sollen, bereitet die Untere Naturschutzbehörde üblicherweise selbst die entsprechende vertragliche Regelung vor.

Zu den Baumpflanzungen:

In der Planzeichnung wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Baumpflanzungen verzichtet. Eine zeichnerische Festsetzung suggeriert stets, dass der Baum genau da gepflanzt werden muss, wo er eingezeichnet ist. Erfahrungsgemäß ist eine exakte Verortung von Baumpflanzungen gerade in Gewerbegebieten, in denen die Grundstücke Zufahrten in ausreichender Dimension auch für Schwerlastverkehr benötigen, eine zeichnerische Verortung einer Baureihe ansiedlungsfeindlich.

Die Festlegung auf eine Baumart und die Abstände der Bäume zueinander sind bereits in der Festsetzung enthalten. Auf die Festlegung eines Abstandes zum Kottenheimer Weg sollte verzichtet werden, um auch hier ein gewisses Maß an Flexibilität zu erhalten. Das definierte Ziel einer Eingrünung wird auch erreicht, wenn die Vorgaben nicht so stringent festgesetzt werden, wie von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung bezieht sich auf alle Stellplätze auf einem Baugrundstück, diese müssen nicht zusammenhängend sein. Die Festsetzung kann hierzu klarstellend ergänzt werden. Da es sich um eine reine Klarstellung handelt, steht diese Ergänzung der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

Zur Feuerwehrumfahrt:

Die Anregung zur Feuerwehrumfahrt bedarf lediglich der Kenntnisnahme, sie betrifft den Planvollzug.

Zur Darstellung der externen Ausgleichsfläche:

Die Planzeichnung wird angepasst, die externen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, so dass diese Anpassung nicht den normativen Teil des Bebauungsplans betrifft und der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegensteht.

Zur Ersatzaufforstung:

Der Rodungsantrag ist gestellt und gemäß der Stellungnahme des Forstamtes steht dieses in Kontakt mit dem Bauherrn, um die Rodung schnellstmöglich zu genehmigen. Für den Bebauungsplan ist es nicht von Relevanz, ob als Waldersatz eine Aufforstung oder Geldzahlung in dem Verwaltungsakt im Planvollzug festgelegt wird. Es ist zwar theoretisch denkbar, dass eine Aufforstung z.B. auf einer blütenreichen Extensivwiese naturschutzfachlich wieder einen Eingriff darstellt, dieser ist dann aber im Verwaltungsverfahren zur Rodungsgenehmigung, bei der die Untere Naturschutzbehörde auch beteiligt wird, zu ermitteln. Zudem ist die bereits zwischen dem Eigentümer und dem Forstamt abgestimmt, dass von dem Forstamt eine Aufforstung auf Flächen vorgenommen wird, für bereits eine Aufforstungsgenehmigung besteht und die Kosten hierfür von dem Antragsteller der Rodungsgenehmigung übernommen werden. Daher ist der Aspekt des Eingriffs durch Aufforstung hier nicht von Relevanz.

Zusammenfassung:

Der städtebauliche Vertrag wird geschlossen.

Die Anregung zur Baumpflanzung wird zurückgewiesen.

Die externe Ausgleichsfläche wird entsprechend der Anregung dargestellt.

Die Anregung zur Ersatzaufforstung wird zurückgewiesen.

8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft vom 24.01.2019

ausweislich der Unterlagen soll das anfallende Oberflächenwasser in Auffangmulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Konzeption weist die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung nach.

Das Entwässerungskonzept weist korrekt darauf hin, dass für die späteren Einzelbauvorhaben die Berechnungen anhand der objektspezifischen Daten für die Beantragung der Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund (Grundwasser) durchzuführen und die wasserrechtlichen Genehmigungen zu beantragen sind.

Der Bebauungsplan ersetzt das wasserrechtliche Verfahren nicht.

Würdigung:

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis ergänzt, dass im Planvollzug, d.h. den konkreten Einzelgenehmigungen die Grundstücksentwässerung nachzuweisen ist. Diese Ergänzung betrifft nicht den normativen Teil des Bebauungsplans und steht der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 bei der Stadtverwaltung nach vorheriger Bekanntmachung am 18.12.2018 statt. Hier gingen keine Anregungen ein.