

Stadt Mayen
(Stadtteil Alzheim, Gemarkung Berresheim)
Bebauungsplan „Die obere Kond“

Anlage 1
zu Vorlage
5777/2019

W Ü R D I G U N G

der Anregungen geäußert während der erneuten Beteiligung
gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch im Rahmen der Planaufstellung nach § 13 b Baugesetzbuch

A N R E G U N G E N	24. Oktober 2019	W Ü R D I G U N G	12 495 Seite 1
----------------------------	------------------	--------------------------	-------------------

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 11.10.2019

aus Sicht der von der Kreisverwaltung zu vertretenden öffentlichen Belange bestehenden Anregungen oder Bedenken entnehmen Sie bitte den im Original beiliegenden Stellungnahmen der Fachreferate.

Bei bestehenden Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter.

Referat 9.70 – Naturschutz, Wasserwirtschaft, 08.10.2019

wir verweisen auf unser Schreiben vom 09.01.2019, insbesondere die beiden letzten Absätze, deren Inhalt wir weiterhin aufrecht erhalten.

Stellungnahme des Referates Naturschutz vom 09.01.2019:

den Unterlagen fehlt in Bezug auf den Begriff der "Grundfläche" eine Flächenbilanz, aus der hervor geht, dass die Voraussetzungen des § 13 b BauGB zutreffend sind.

Die Abb. Katasterplan mit Geltungsbereich des B-Plans auf Seite 6 der Begründung zeigt zeichnerisch einen größeren Geltungsbereich als die Abb. Luftbild des Plangebietes auf Seite 8.

Die einleitende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.01.2019 wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird die Abwägung zur Stellungnahme vom 09.01.2019 nachfolgend wiederholend wiedergegeben (kursiver Text):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geltungsbereichsdarstellung auf dem Luftbildausschnitt auf Seite 8 wird redaktionell angepasst.

Zu den artenschutzrechtlichen Bewertungen:

Allgemeines zur rechtlichen Einordnung der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Unstrittig ist, dass die europarechtlichen Anforderungen des Artenschutzes, wie sie sich aus §§ 44, 45 BNatSchG ergeben, zu beachten sind.

Wie bekannt ist, besteht allerdings für die Behandlung des Artenschutzes keine

Die artenschutzrechtliche Kurzbewertung, Seite 29 und 30 der Begründung, ist für uns nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel.

Es fehlen jegliche Angaben zu den fachlich anerkannten Mindestmethodenstandards, z. B. zur Erfassung der Avifauna (Anzahl der Begehungen, Datum, Wetterdaten), es fehlen Angaben darüber, ob durch die Verschiebung des geplanten Ortsrandes ggf. Arten des Offenlands - auch auf den unmittelbar benachbarten Flächen - verdrängt werden. Es fehlen Angaben über die typischen Ortsrand-/Gartenarten (z.B. Hausrotschwanz, Bluthänfling, Star, Haussperling, etc.), inwieweit eine Verschiebung der Ortsrandstrukturen diese Arten in bereits "besetzte" Nachbarbereiche verdrängt/vertreibt.

Dass ggf. einzelne Arten durch das Entstehen neuer Hausgärten auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen profitieren könnten, wird nicht grundsätzlich in Zweifel gezogen. Die Feststellung auf Seite 30 der Begründung "Durch die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen auf den bisher strukturarmen Ackerflächen wird die Lebens- und Nahrungssituation für diese Arten verbessert", kann unter Berücksichtigung der Größe der Grundstücke im Verhältnis zur überbaubaren Fläche, der möglichen Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen, des möglichen Anlegens von Terrassen und geschotterten Beetflächen, der auf dem Papier festgesetzte Pflanzgebote, die nach allgemeiner Lebenserfahrung - weil z.T. lebensfremd direkt vor der besonnten West-/Südwestfassade - nicht umgesetzt werden, jedoch nicht grundsätzlich konstatiert werden. Diese Annahme ist in dieser Form nicht haltbar.

Die zeichnerische Darstellung und Festsetzung der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" entspricht u. E. keiner glaubhaft vertretenen, gewollten Einbindung eines künftigen Ortsrandes in das Erscheinungsbild der Landschaft (siehe auch vorheriger Absatz).

vergleichbare gesetzliche Vorverlagerung analog der Eingriffsregelung in die vorgelagerte Stufe der Bauleitplanung.

Daraus folgt, dass die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG für die Bauleitplanung nur eine mittelbare Bedeutung haben, da diese Verbote nicht den Erlass, sondern den Vollzug der Bauleitpläne betreffen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes selbst sind keine unmittelbaren Handlungen verbunden, die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagt sind. Die nachfolgende Errichtung von baulichen Anlagen, bei der dann solche Handlungen denkbar sind, ist ein eigenständiger Vorgang, für den der Bebauungsplan lediglich ein Angebot unterbreitet und der noch einer gesonderten Genehmigung bedarf.

Daher ist die durch § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG vorgeschriebene besondere artenschutzrechtliche Prüfung vom Gesetzgeber auch nicht – anders als die Abarbeitung der Eingriffs/Ausgleichsregelung – auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert, sondern dem jeweiligen Vorhaben-Zulassungsverfahren, also etwa dem Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren – vorbehalten geblieben.

Diese gesetzlichen Vorgaben führen dazu, dass die Bauleitplanung über diese artenschutzrechtlichen Belange gar nicht abschließend verfügen kann. Da die artenschutzrechtlichen Anforderungen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans gelten und zu prüfen sind, kann der Plangeber den insoweit in Betracht kommenden Interessenkonflikt nicht abschließend behandeln. Dass sich die Gemeinde als Plangeber dennoch mit der artenschutzrechtlichen Thematik befasst, stellt, anders als bei der Eingriffsregelung, keine vorgezogene abschließende Abarbeitung dar, sondern hat einen anderen rechtlichen Hintergrund. Dieser besteht darin, dass einer Bauleitplanung dann die nach § 1 Abs. 3 BauGB vorauszusetzende Erforderlichkeit fehlt, wenn ihrer Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Von daher war die Stadt Mayen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB gehalten, zu prüfen, ob den durch den Bebauungsplan zuzulassenden Nutzungen artenschutzrechtliche Hindernisse

entgegenstehen, die rechtlich nicht – insbesondere auch nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung – überwindbar sind.

Im vorliegenden Fall hat die Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen dazu geführt, dass sich kein Planungshindernis ergeben hat, das nicht überwindbar wäre.

Bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Kurzbewertung handelt es sich nicht um ein volles Artenschutzgutachten, bei welchem die angesprochenen Mindestmethodenstandards zu beachten sind. Es handelt sich vielmehr um eine Habitatanalyse, mit der aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen abgeschätzt wird, welche Arten vorkommen und u.U. von der Planung betroffen sind und insbesondere ob aufgrund der Habitatausstattung Vorkommen und Betroffenheit von besonders geschützten Arten zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Kurzbewertung dient im Wesentlichen der Einschätzung, ob der Planung „dauerhaft, unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse“ entgegenstehen und eine vertiefende vollwertige Artenschutzprüfung notwendig ist.

Angaben zu Verdrängungseffekten typischer Ortsrand/Gartenarten werden in den Unterlagen für das weitere Verfahren ergänzt.

Zudem ist es vorgesehen, dass die Plangebietsflächen ergänzend im Frühjahr 2019 begangen werden, um die artenschutzbezogene Bewertungssicherheit zu erhöhen.

Auf den neu entstehenden Gartenflächen ist trotz der im Verhältnis zur überbaubaren Fläche geringeren Flächengröße eine erhöhte Strukturvielfalt zu erwarten, wie Gehölzpflanzungen und Anlage von Beeten mit Blütenpflanzen, die insbesondere Schmetterlinge und andere Insekten anziehen. Selbst im Bereich von Terrassen sind Begrünungen in Form von Kübelpflanzen nicht selten.

Im Hinblick auf die randliche Gebietseingrünung, die über eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB rechtlich gesichert wird, wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan wird vorliegend im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach den Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon wird zur allgemeinen Berücksichtigung von umweltplanerischen und ortsplanerischen Grundsätzen eine Baugebietsein-

grünung vorgesehen. Die Eingrünung dient zudem einem Wind- und Staubschutz und ist daher am vorliegenden Baugebietsrand sinnvoll. Im Zuge der Veräußerung der zukünftigen Baugrundstücksflächen werden die umzusetzenden Pflanzflächen zudem grunddienstlich gesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen werden Ausführungen in der Begründung zu den artenschutzbezogenen Bewertungen ergänzt. Eine Änderung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzfestsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB wird nicht vorgenommen. Die Geltungsbereichsdarstellung auf dem Luftbildausschnitt auf Seite 8 wird redaktionell angepasst. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Die aufgezeigten Anpassungen sind in die Planfassung nach § 4 a (3) BauGB eingearbeitet worden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Änderungsbedarf erkannt.

Referat 9.70 – Naturschutz, Wasserwirtschaft, 08.10.2019

Sofern der Straßenseitengraben, in den die zum Fangen des Außenwassers zu errichtende Mulden-Rigole entwässert, in ein (anderes) Gewässer eingeleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sofern der Straßenseitengraben keine Einleitung in ein anderes Gewässer hat, ist diese Art der Oberflächenwasserführung Erlaubnis frei.

Diese Thematik wurde zwischen der Unteren und Oberen Wasserbehörde am 08.10.2019 telefonisch erörtert.

Stellungnahme des Referates Wasserschutz vom 10.01.2019:

aus den Unterlagen ist für die Untere Wasserbehörde nicht nachvollziehbar, wohin die Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung entwässern sollen/können. Den natürlichen Geländeverlauf und die Höhenschichtlinien betrachtend, entwässert mehr als die Hälfte der geplanten Wohnbaufläche in Richtung Conder Straße – Conder Straße/Ecke Monrealer Straße. Dort sind dem geplanten Baugebiet, in Richtung der genannten Straßen, bestehende Wohnbauflächen mit Hausgarten-

Die Stellungnahme und die darin vorgetragenen Aspekte zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Einzelheiten über eine evtl. genehmigungspflichtige Entwässerung zur Außenbereichswasserableitung sind in der nachfolgenden Planungsebene der Entwässerungsplanung zu klären.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Änderungsbedarf erkannt.

Die getroffenen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da der Bebauungsplan keine fachtechnische Ausführungsplanung ist, können aus den Planunterlagen nicht alle technischen Details hervorgehen.

Zur Außengebietswasserableitung wurde am westlichen Plangebietsrand eine Grünfläche mit Funktion für die Niederschlagswasserbeseitigung konzipiert

grundstücken vorgelagert.

Wie hier die Oberflächenwasser-Bewirtschaftung erfolgen soll/kann, ist für die Untere Wasserbehörde nicht nachvollziehbar. Der bisherigen Planzeichnung folgend, würde der überwiegende Teil des Oberflächenwassers aus der "Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung" in benachbarte Hausgärten entwässern.

Bis zum nächsten Verfahrensschritt sind die Fragestellungen zur Oberflächen-/Niederschlagswasserbewirtschaftung zu klären.

(Ordnungsbereich A im Bebauungsplan).

Bereits in der Bestandssituation fließt das auf die landwirtschaftliche Fläche fallende Niederschlagswasser mit der gegebenen Geländeneigung nach Osten hin ab. Teilbereiche fließen aufgrund der natürlichen Geländeneigung in Richtung der Bestandsbebauung entlang der Monrealer Straße und der Conder Straße.

Innerhalb der randlichen Grünfläche des Ordnungsbereichs A wird ein (Erd-)Mulden-Rigolen-System angelegt. Über die Höhenlage der Rigole und ihre Neigung wird das Niederschlagswasser aus dem südlichen Bereich nach Norden geleitet. Damit soll und kann es von der Bestandsbebauung ferngehalten werden.

Mit der Baugebietsentwicklung und -umsetzung verbessert sich daher die Außenbereichswassersituation gegenüber der jetzigen IST-Situation.

Die Ausführungen in der Begründung werden für den nächsten Verfahrensschritt im Kapitel „Ver- und Entsorgung“ optimiert. Der Offenlagefassung des Bebauungsplans wird als Anlage zur Begründung auch ein Entwässerungskonzept beigefügt.

Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen werden die Ausführungen in der Begründung für den nächsten Verfahrensschritt im Kapitel „Ver- und Entsorgung“ optimiert. Der Offenlagefassung des Bebauungsplans wird als Anlage zur Begründung auch ein Entwässerungskonzept beigefügt.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 08.10.2019

Betreff	Archäologischer Sachstand
Planungsinhalt	Unsere Belange sind berücksichtigt Textfestsetzung: Abschnitt "Denkmalschutz" und "Forderung von Prospektionsmaßnahmen" auf Seite 12 u. 13.

Die Belange der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz sind im Bebauungsplan in der Rubrik „Hinweise“ unter „Denkmalschutz“ und „Forderung von Prospektionsmaßnahmen“ bereits berücksichtigt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie die Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 17.10.2019

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Die obere Kond“ kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Zu Bergbau / Altbergbau:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Die obere Kond“ kein Altbergbau dokumentiert ist.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Zu Boden und Baugrund

- allgemein:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Kein Planänderungsbedarf.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

- mineralische Rohstoffe:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken bestehen.

- Radonprognose:

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

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Montabaur, 10.10.2019

nach fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Die in unserem Schreiben vom 14. Januar 2019 dargelegten Einwendungen aus flurreinigungsbehördlicher und agrarstruktureller Sicht sehen wir nur teilweise berücksichtigt, so z. B. in der Verbreiterung des rundum geplanten Grünstreifens und der Korrektur der Katasterangaben.

Die auf Seite 2 des Schreibens unter „Zum Zweiten“ und „Des Weiteren“ genannten Einwände finden jedoch keinen Niederschlag in den geänderten Planungen. Auch ist hierzu kein Gespräch mit dem im Schreiben genannten, für das Flurbereinigungsverfahren verantwortlichen Sachgebietsleiter Planung und Vermessung geführt worden, was wir an dieser Stelle ausdrücklich empfehlen.

Schließlich darf ich noch darauf hinweisen, dass in der „Öffentlichen Bekanntmachung“ unter **II. Geltungsbereich** irrtümlich von einer „Gemarkung Alzheim“ die Rede ist, die es jedoch nicht gibt. Stattdessen handelt es sich um die **Gemarkung Berresheim** im Stadtteil Alzheim. Wir empfehlen eine zeitnahe Berichtigung.

Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

- Radonprognose:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Kein Planänderungsbedarf.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Ausführungen hinsichtlich der bereits erfolgten Korrektur der Katasterangaben und Verbreiterung des rundum geplanten Grünstreifens werden zur Kenntnis genommen.

Das aktuelle Kataster aus der Flurbereinigung wurde dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Die Verweise auf die Abschnitte „Zum Zweiten“ (Thematik Nähe zum Wirtschaftsweg) und „Des Weiteren“ (Thematik Erschließungsoption westlich gelegener Flächen) gemäß Stellungnahme vom 14.01.2019 betreffen Aspekte, die vom Stadtrat bereits im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung behandelt und abschließend abgewogen worden sind.

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 14.01.2019 verwiesen, die nachfolgend wiedergegeben wird (siehe kursiver Text unten):

Der Hinweis auf die richtige Gemarkungsbezeichnung bei der amtlichen Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen. Dies kann entsprechend bei der Bekanntmachung zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Osteifel, Montabaur vom 14.01.2019:

nach eingehender fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf "Die obere Kond" in Flur 3 der Gemarkung Berresheim, Stadt Mayen, OT Alzheim wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus flurbereinigungsbehördlicher und agrarstruktureller Sicht **erhebliche Bedenken:**

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des laufenden Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens "Berresheim" (Az.31207), das bereits weit vorangeschritten ist. In diesem Verfahren sind Planungen umgesetzt worden, die durch die vorliegende Bebauungsplanung konterkariert werden könnten.

Zum einen stimmen die Katasterbezeichnungen der betroffenen Flurstücke nicht mehr. Mit Rechtskraft der so genannten "Ausführungsanordnung zum Flurbereinigungsplan", gilt seit dem 01.12.2018 der neue Rechtszustand, in dessen Folge auch die öffentlichen Bücher zeitnah berichtigt worden sind. Die Katasterbezeichnung der von den Planungen zum Baugebiet "Die obere Kond" betroffenen Flurstücke lautet somit ab sofort "Gemarkung Berresheim Flur 10 Nr.170". Dies gilt ebenso für Nr. 171 und Nr.172. Zur Verdeutlichung ist diesem Schreiben ein Karten-Auszug des Flurbereinigungsplanes beigelegt.

Zum zweiten reicht die vorgesehene Bebauung sehr nahe an den nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg Gemarkung Berresheim Flur 10 Nr.182 heran, der mit Schottermaterial befestigt ist. Dadurch sind künftige Nutzungskonflikte in Folge von Staub- und Geräuschentwicklung durch landwirtschaftlichen Verkehr vorprogrammiert. Hier sollte ein größerer Abstand der Bebauung zum Wirtschaftsweg, inklusive Schutzbegrünung, vorgesehen werden.

Die Stellungnahme des DLR wird zur Kenntnis genommen.

Das aktuelle Kataster aus der Flurbereinigung wurde dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Hierzu wurde der KARST Ingenieure GmbH auf deren Anforderung hin seitens des DLR mit Mail vom 14.12.2017 (Hr. Kraye vom DLR) das aktuelle Kataster aus dem Flurbereinigungsverfahren als DXF-Datei zur Verfügung gestellt.

Über die Planzeichenerklärung des Bebauungsplans ist dargelegt, dass sowohl das bisherige Kataster als auch das Kataster aus der Flurbereinigung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt ist. Zudem ist auf Seite 5 der Begründung eine Tabelle dargestellt aus der die Änderungen im Kataster hervorgehen.

Inhaltlich werden, wie in der Stellungnahme bereits aufgezeigt, die neuen Flurstücke Flur 10, Nr. 170, Nr. 171 und Nr. 172 mit dem Geltungsbereich überplant.

Zum vorhandenen Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes:

Der Hinweis auf einen nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg (Gemarkung Berresheim, Flur 10, Flurstück 182) wird zur Kenntnis genommen.

In der Konzeption des Bebauungsplans wurde ein hinreichender Abstand zum Wirtschaftsweg gemäß neuem Kataster aus der Flurbereinigung eingehalten.

Der Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zum Rand der Wegeparzelle beträgt allein 7 m (3 m Grünfläche Ordnungsbereich A + 3 m randliche Eingrünung Grünfläche Ordnungsbereich B + 1 m Baugrenzenabstand = 7 m zur

neuen Wegeparzelle gemäß Flurbereinigung).

Die im Bebauungsplan festgesetzte und damit als Satzung vorgegebene Bepflanzung im Ordnungsbereich A wirkt staubhemmend. Zudem ist eine Staubbelastung durchaus nur temporär in Abhängigkeit der konkreten Witterung (und damit nicht ganzjährig zu erwarten).

Ein noch weitergehendes Abrücken der Baugrenzen macht die Grundstückskonzeption im Bebauungsplan zunehmend schwierig. Unter Berücksichtigung des planerischen Gebots des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB, was sich auf eine effektive Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands bezieht, ist eine Abänderung der Plankonzeption nicht zu befürworten.

Der Bebauungsplan wird auf Flächen entwickelt, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Anzumerken ist, dass Baugrenzen im Zuge der geänderten städtebaulichen Plankonzeption für die erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB vom Wirtschaftsweg, teils deutlich zurückgenommen worden sind, so dass das unterstellte Konfliktpotential sich planerisch verringert hat. Es besteht zudem die Option, dass im Rahmen der Gebietserschließung ein Teilbereich des Wirtschaftswegs asphaltiert wird, so dass die Staubsituation minimiert wird bzw. wegfällt. Einzelheiten werden zusammen mit dem Erschließungsträger außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf keine Möglichkeit einer Erschließung der westlich des B-Plangebietes gelegenen Teile der Lage "Die Obere Kond" vorsieht, die gemäß Flächennutzungsplan künftig ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden könnten. Eine künftige Erschließung dieses Bereichs könnte dann nur über die die Gewanne umlaufenden, allein der Landwirtschaft dienenden Wirtschaftsweg Flur 10 Nr.182 im Norden und im Westen Flur 7 Nr.57 erfolgen, was jedoch dem Zweck der Flurbereinigung zuwiderliefe.

Das Plangebiet wird durch einen Erschließungsträger realisiert. Das Baugebiet wird als in sich geschlossen funktionsfähig konzipiert. Eine irgendwann in der Zukunft denkbare verkehrliche Erschließung weiterer Wohnbauflächen westlich des Plangebietes kann aus städtebaulicher Sicht durchaus über Bereiche nördlich des Plangebietes oder aus südwestlicher Richtung von der Conder Straße aus erfolgen.

Denn die genannten Wege wurden im Flurbereinigungsverfahren Berresheim als Ortsumfahrungswege angelegt, um den landwirtschaftlichen Verkehr aus der Ortslage herauszuhalten. Würde die Planung aber wie vorliegend umgesetzt, so wären auch hier künftige Nutzungskonflikte z.B. durch parkende Fahrzeuge wä-

Die Entwässerungsmöglichkeiten sind eingeschränkt aufgrund der beschränkten hydraulischen Kapazitäten im Kanalsystem der „Monrealer Straße“ Das Bebauungsplangebiet „Die obere Kond“ wurde auch entwässerungstechnisch mit einem Stauraumkanal so konzipiert, dass hierauf nicht einfach ein weiteres

rend der Erntezeit, unvermeidbar und vorprogrammiert.

Deshalb sollte im Bebauungsplan eine Erschließung vorgesehen werden, die die gesamte Lage "Die obere Kond" allein über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg Flur 10 Nr.166 anbindet. Wie dies für den derzeitigen Planungsbereich umgesetzt werden könnte, zeigt unser im genannten Kartenauszug eingearbeiteter Vorschlag.

Entscheidend ist, dass trotz Bauleitplanung der im Flurbereinigungsplan festgesetzte Nutzungszweck für die die Gewanne umgebenden Wirtschaftswege dauerhaft gesichert bleibt und durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch die Landbewirtschaftung minimiert werden.

Für Rückfragen steht Ihnen das Bearbeiterteam des DLR Westerwald-Osteifel am Dienstsitz Mayen gerne zur Verfügung. Ansprechpartner ist Herr Michael Kraye als zuständiger Sachbearbeiter Planung und Vermessung. Er ist unter der Tel-Nr. 02651/400347 zu den üblichen Öffnungszeiten zu erreichen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 02.10.2019

wir wurden erneut von Ihnen am Bebauungsplan „Die obere Kond“ der Stadt Mayen beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir vollumfänglich auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2019 zum Bebauungsplan „Die obere Kond“ der Stadt Mayen.

Weitere Bedenken / Anregungen werden unsererseits nicht vorgetragen.

größeres Gebiet aufgebracht werden kann. Das Plangebiet „Die obere Kond“ funktioniert eigenständig.

Aus den genannten Gründen ist daher nicht mit einer zeitnahen Erschließung weiterer Bauflächen zu rechnen, so dass das Wirtschaftswegenetz nicht beeinträchtigt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen wird von einer Planänderung abgesehen. Der vorliegenden städtebaulichen Plankonzeption wird der planerische Vorrang eingeräumt.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 02.10.2019 einschließlich des Verweis auf die Stellungnahme vom 16.01.2019 wird zur Kenntnis genommen. Neue Anregungen werden nicht vorgebracht.

Die Plangeberin verweist auf die bereits erfolgte und beschlossene Abwägung zur Stellungnahme vom 16.01.2019 (kursiver Text):

„Die Inhalte der Stellungnahme vom 16.01.2019 wurden bereits durch den Stadtrat Mayen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung behandelt. Es wird auf die entsprechende bisherige Beschlussfassung verwiesen.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch landwirtschaftliche Betriebe in 300 m Entfernung zum Plangebiet potentiell immissionsrelevante Auswirkungen

gen wie Lärm und Gerüche ausgehen. Aufgrund der Entfernung zum geplanten Wohngebiet wird jedoch keine Unverträglichkeit zwischen der bestehenden Tierhaltung und der vorgesehenen Wohngebietsnutzung gesehen.

Dies wird auch aus planungsrechtlicher Sicht dahingehend bestätigt, dass immissionsschutzrelevante Orte wesentlich näher an landwirtschaftlichen Betrieben gelegen sind, wo die Immissionsschutzwerte bereits jetzt einzuhalten sind. Dadurch kann es nicht zu bewertungsrelevanten Einwirkungen auf das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 300 m kommen.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.“

Planänderungsbedarf wird erneut nicht erkannt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen, 09.10.2019

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier, 07.10.2019

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.09.2019.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriteri-

Die Stellungnahme vom 09.10.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH trägt gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bauleitplanerisch relevanten Anregungen vorgebracht.

en. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

PLEdoc GmbH, Essen, 08.10.2019

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co KG. (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversor-

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausweislich der Ausführungen der Stellungnahme sind keine Versorgungsanlagen der von der PLEdoc GmbH betreuten Versorgungsträger betroffen.

Inhaltliche Anregungen zum Planentwurf werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

gungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Köln, 14.10.2019

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für ein Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht in Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Stadtverwaltung Mayen, Fachbereich 3.1 – Stadtwerke Mayen GmbH, 17.10.2019

Grundsätzlich bestehen seitens der Stadtwerke Mayen (Trinkwasserversorgung) keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, uns frühzeitig über den weiteren Verlauf zu informieren auch im Hinblick auf eine mögliche Privaterschließung.

Hier müsste unsererseits frühzeitig mit dem Investor/Eigentümer Kontakt aufgenommen werden, um vertragliche Angelegenheiten (u. a. Kosten) in Bezug auf die Wasserversorgung zu regeln.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorhandene Anlagen sowie noch laufende oder vorhersehbare Planungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, sodass die weiteren vorgetragenen Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen werden.

Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Mayen und die Hinweise bezüglich einer frühzeitigen Beteiligung zur konkreten privaten Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

24. Oktober 2019
Projektnummer:

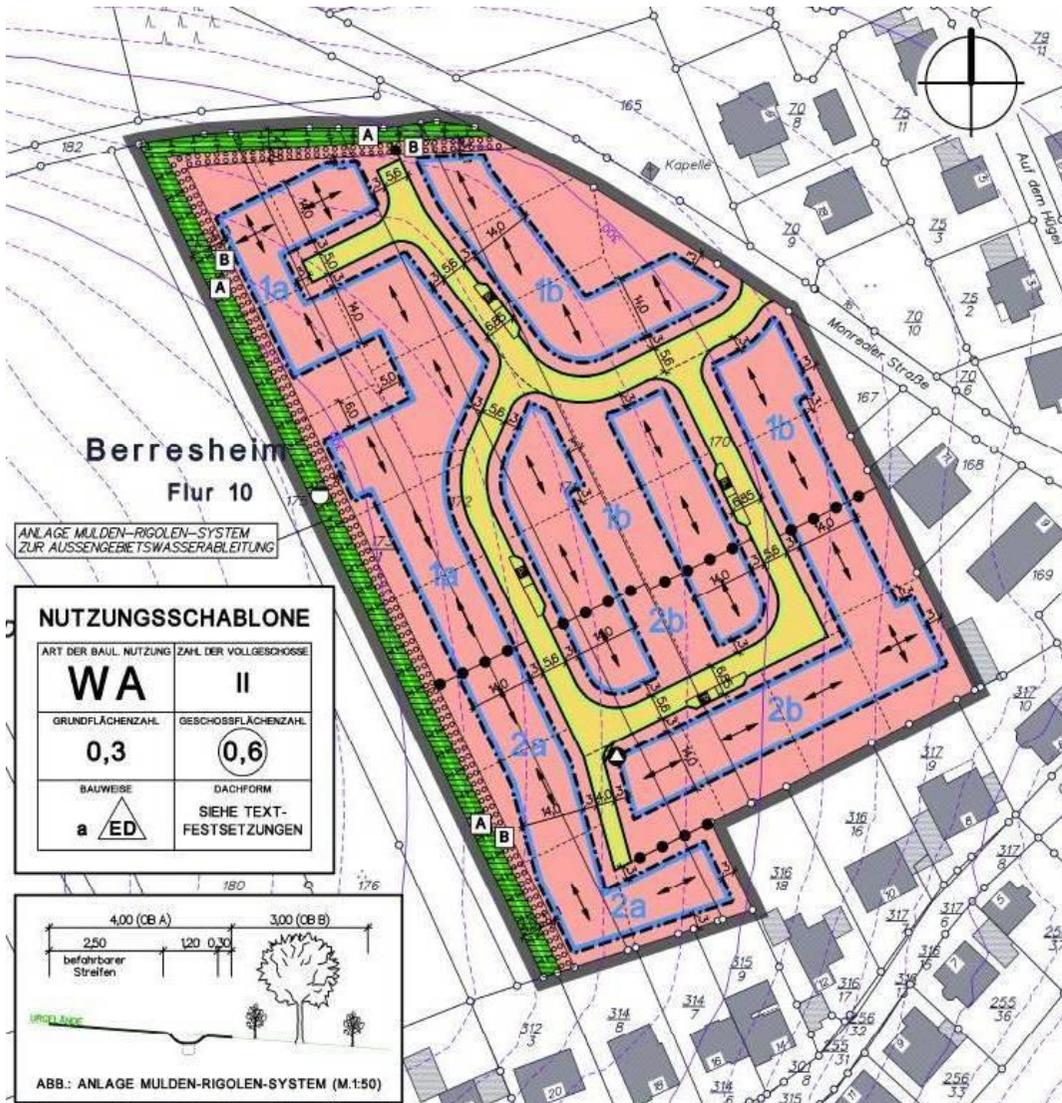
Herr Dipl.-Ing. Heuser/-ve-mh
12 495

KARST INGENIEURE GmbH

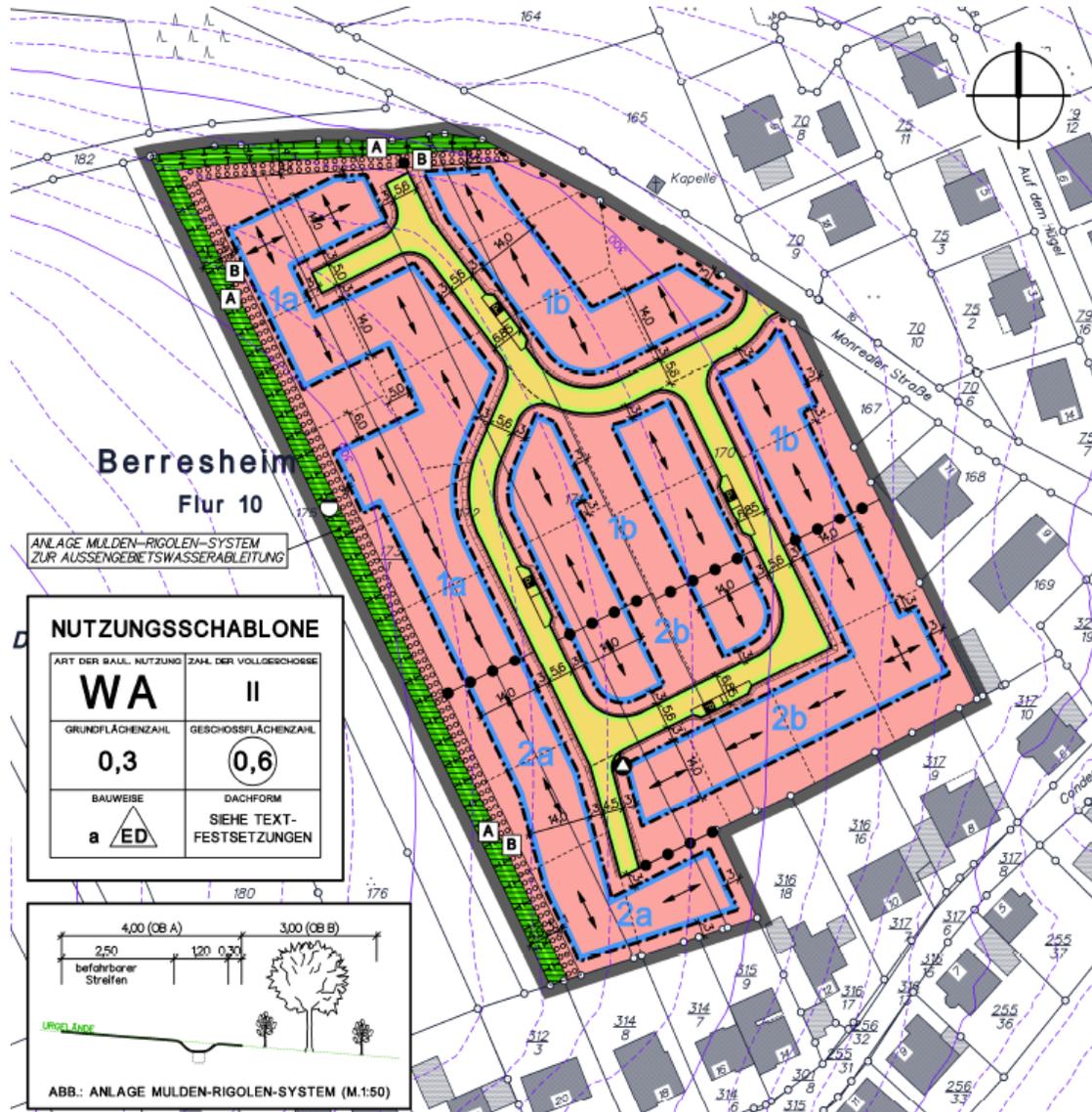
Anlage

- Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Stand § 4 a (3) BauGB – erneute Beteiligung, unmaßstäblich verkleinert)
- Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Stand § 10 BauGB – Schlussfassung, unmaßstäblich verkleinert)
- Kartenausschnitt zur Stellungnahme des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, 10.10.2019
- Übersichtsplan zur Stellungnahme der PLEdoc GmbH, 08.10.2019

Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Stand § 4 a (3) BauGB – erneute Beteiligung, unmaßstäblich verkleinert)



Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Stand § 10 BauGB – Schlussfassung, unmaßstäblich verkleinert)



Kartenausschnitt zur Stellungnahme des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, 10.10.2019



Übersichtsplan zur Stellungnahme der PLEdoc GmbH, 08.10.2019

