

---

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"Obere Stehbach II", 1. Änderung, Stadt Mayen

### **Begründung**

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

März 2020



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
4.	Verfahrensart.....	5
5.	Bestehendes Planrecht.....	6
6.	Änderungsinhalte und -bereiche .....	8
7.	Umweltauswirkungen .....	9
8.	Ver- und Entsorgung .....	13
9.	Bodenordnung.....	13
10.	Flächenbilanz .....	13



## 1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Obere Stehbach II“ beinhaltet die Ausweisung von Mischgebiets- und Kerngebietsflächen und wurde im Jahre 1986 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist derzeit entsprechend den Festsetzungen weitgehend bebaut.

Der Anlass der angestrebten Bebauungsplanänderung basiert auf mehreren Punkten:

- Wunsch der Errichtung von Baukörpern außerhalb der derzeitigen Bauflächen
- Errichtung einer zeitgemäßen Bebauung (hinsichtlich Dachform und Dachneigung)

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am \_\_. \_\_. **2020 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung durch den Stadtrat der Stadt Mayen gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

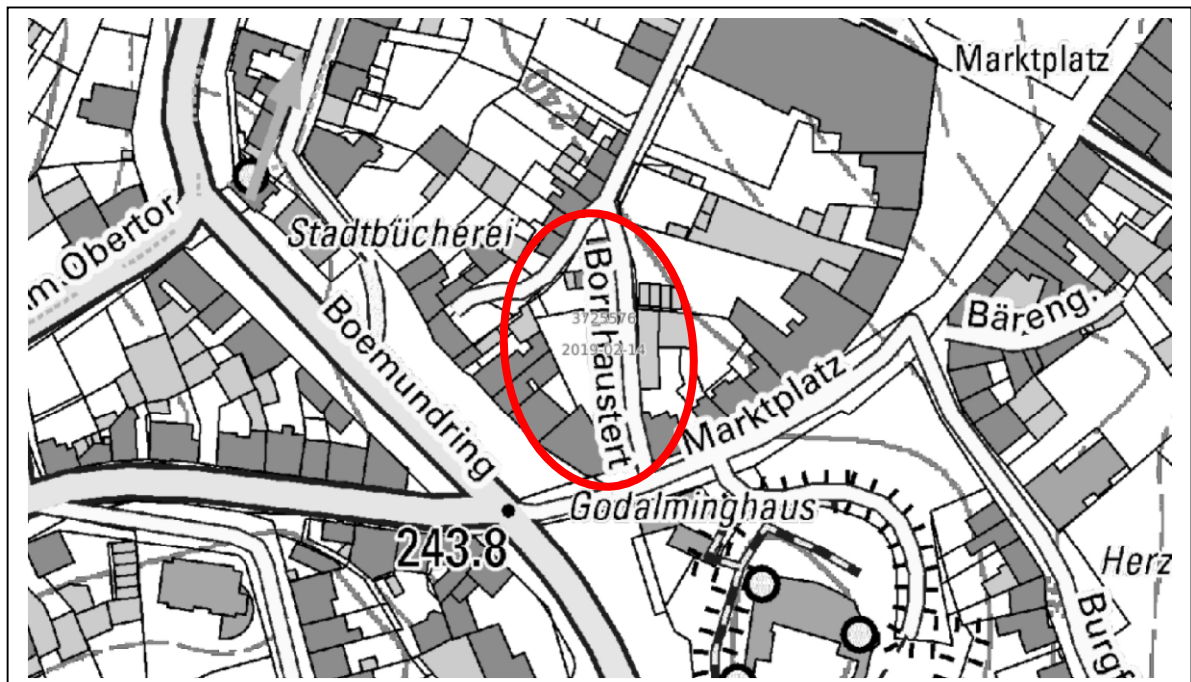


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus geoportal RLP) - unmaßstäblich



Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen "Boemunding" und "Marktplatz".



**Abb. 2: Lage des Plangebietes und Änderungsbereichs (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich**

Es umfasst eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Die umgebenden Flächen sind vollständig bebaut und als Misch- bzw. Kerngebiet ausgewiesen. Die größtenteils zwei- bis viergeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern versehen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mayen, ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mayen

#### 4. Verfahrensart

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stehbach II“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Das nächste FFH Gebiet liegt ca. 450 m entfernt im Osten (FFH-Gebiet 5610-301 „Nettetal“).



Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich ca. 1,5 km östlich des Plangebietes (NSG-7137-028 „Mayener Grubenfeld“). Das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ liegt ca. 450m westlich (07-LSG-71-4).

Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ befindet sich ca. 1,4 km östlich des Plangebietes (VSG-5609-401).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

**Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

## 5. Bestehendes Planrecht

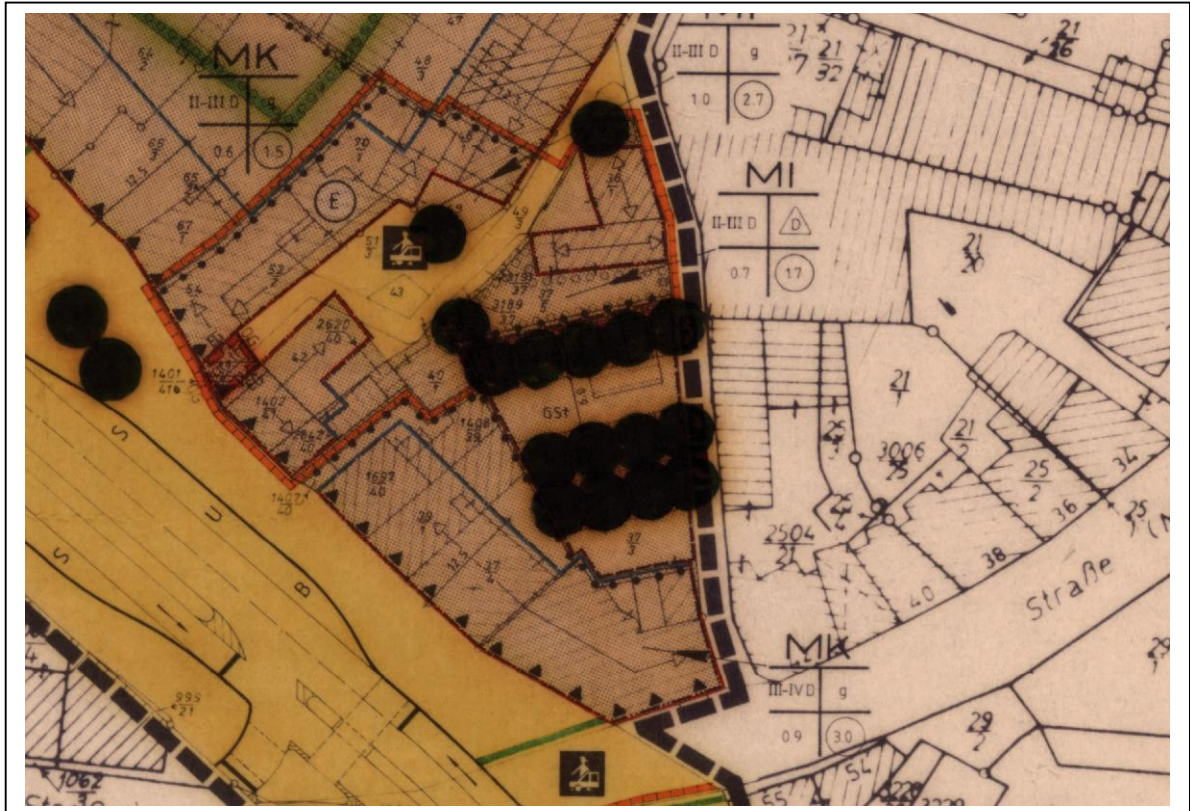
Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stehbach“ umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes.

Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 – 0,9
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 – 3,0
- Zahl der Vollgeschosse von II bis maximal IV
- Dachneigung mindestens 38°
- Abweichende und geschlossene Bauweise
- In Teilbereichen Doppelhausbebauung
- Bereiche mit Garagen und Stellplatzanlagen



- Pflanzgebote und Baumpflanzungen
- Firstrichtung
- Erhaltungsbereich (Denkmalschutz)
- Festlegung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien
- Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen



**Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obere Stehbach II“, Mayen - unmaßstäblich**

Wie bereits angesprochen ist das Gelände entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes weitgehend bebaut. Die vorgesehenen Baumpflanzungen wurden nie ausgeführt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsbereich wurde nie weiterverfolgt und gestaltet sich heute zunehmend schwierig. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird ein Wegfall grundsätzlich als möglich erachtet und derzeit geprüft. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Genovevaburg sind die konkreten Bauantragsunterlagen im Vorfeld einer baulichen Umsetzung mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.



## 6. Änderungsinhalte und -bereiche

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Obere Stehbach II“ bleiben weitestgehend erhalten (bspw. die Baugebietsausweisungen (MI und MK), Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse).

Um eine *Nachverdichtung im Innenbereich* zu ermöglichen, wird die ehemals vorgesehene Stellplatzanlage am „Bornhaustert“ mittels der Ausweisung von Baugrenzen künftig einer Bebauung zugeführt.

Um eine zeitgemäße Bebauung in Form von Gebäuden mit Pultdächern und flacheren Dächern zu ermöglichen, soll die Dachneigung dahingehend verändert werden, dass anstelle der bisherigen Festsetzung von mindestens  $38^\circ$  für Hauptgebäude auch flacher geneigte Dächer (mind.  $10^\circ$ ) festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird für den nördlich verbleibenden Mischgebietsbereich die Bebaubarkeit von ausschließlich Doppelhaus auf ein Einzelhaus verändert. Dies liegt ausschließlich darin begründet, dass ein bestehender Gebäudeteil abgerissen und dem neuen Grundstück zugeführt wird, so dass auf der Restfläche keine Doppelhausbebauung mehr entstehen kann.

Durch die Aufnahme von Gebäudehöhen kann die künftige Bebauung zur vorhandenen Umgebungsbebauung in ein sinnvolles Verhältnis gesetzt werden.

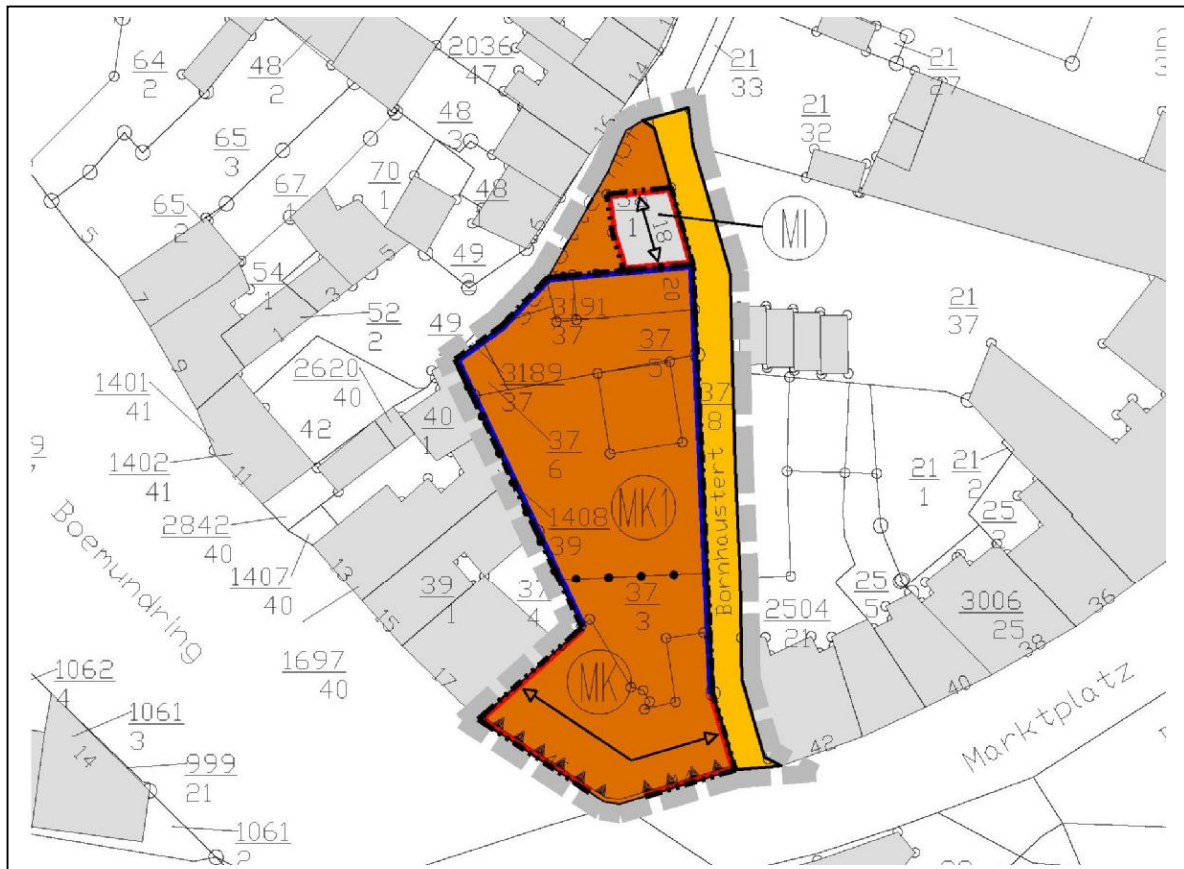


Abb. 5: Änderungsbereich mit Anpassungen - unmaßstäblich





Der künftig erforderliche Stellplatzbedarf wird über eine anzulegende Tiefgarage gedeckt.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Zone I der Dachgestaltungssatzung der Stadt Mayen sind die neu anzulegenden Dachflächen nach deren Maßgabe zu gestalten.

Um jedoch ökologischen und energetischen Aspekten wie Mikroklima, Umgang mit Oberflächenwasser etc. adäquat Rechnung tragen zu können, werden für einen Teilbereich der vorliegenden Änderung (MK1) in Abweichung zur Dachgestaltungssatzung für Dächer mit einer Neigung von unter 22° Gründächer explizit festgesetzt.

**Alle Festsetzungen außerhalb des dargestellten Änderungsbereichs gelten unverändert fort.**

## 7. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ausgleichsflächen/-maßnahmen. Durch die angestrebte Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff verursacht.

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Für den betreffenden Bereich wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datenlage sowie ein Bestandsplan erstellt.

### Zusammenfassung

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste der streng geschützten Arten in Rheinland-Pfalz, Stand 09.03.2006 Landesbetrieb Mobilität TK 25 Nr. 5609 Mayen
- Liste des ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014 Kartenblatt TK 25 5609 Mayen
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterblatt 3725576  
Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt.



Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten, da keine Wasserflächen vorhanden sind.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 07.01.2020 von 10.00 – 11.00 Uhr (Temperatur im Mittel +4° C, niederschlagsfrei, leicht bewölkt)
- 11.01.2020 von 15:00 – 15:30 Uhr (Temperatur im Mittel +3°C, bedeckt) begangen.

Aus dieser Liste wurden anhand der vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsraum die diesbezüglich potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt.

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Untersuchungsbereich vorhanden.

### Potentiell betroffenes Arteninventar und Ergebnisse

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und der isolierten Lage der Gartenfläche innerhalb der Kernlage von Mayen sind für den Planungsraum die meisten Tierartengruppen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Von zu betrachtender Relevanz verbleiben Fledermäuse und Vögel.

#### Fledermäuse

Bei der artenschutzrechtlichen Vorab einschätzung ist vorwiegend das vorhandene Gebäudeensemble im Hinblick auf Quartiernutzung zu betrachten.

Die Gebäude sind in einem relativ guten baulichen Zustand. Teilweise vorhandene Putzabblätterungen wurden repariert. Fassadenverkleidungen mit Quartiereignung sind nicht vorhanden. Die Natursteinfassaden weisen nach Augenschein keine für Quartiere (insbesondere frostfreie Winterquartiere) geeignete Spalten auf. Es sind keine Kot- oder Urinspuren vorhanden. Die Gebäude werden bis in die Dachgeschosse genutzt. Einflugmöglichkeiten zu Dachböden und Kellern wurden nicht festgestellt. Es gibt keine örtlichen Hinweise durch Bewohner auf Fledermausvorkommen.

Eine bisherige Nutzung als Winter- wie als Sommerquartier durch die quartiertreuen Fledermäuse ist somit unwahrscheinlich.

Eine Nutzung der Gartenfläche als Bestandteil eines Jagdreviers ist möglich, jedoch ist sie aufgrund ihrer geringen Größe keinesfalls als essentieller Bereich zu werten. Die fehlende Verbindung zu anderen Gehölz- und Offenlandflächen stellt eine deutliche Minderung der ohnehin geringen Biotopqualität dar.

Durch das Planungsvorhaben werden somit keine Maßnahmen vorbereitet, die zu einem Verlust von essentiellen Jagdrevierflächen und Leitlinien für Transferflüge führen. Die Nutzung der Gebäude als Quartiere ist zum derzeitigen Stand unwahrscheinlich.

Vor dem Gebäudeabriss ist durch eine Begehung der Keller und Dachböden die artenschutzrechtliche Relevanz eindeutig abzuklären.



### Vögel

Auf eine Darstellung der Lebensräume nach Einzelarten kann verzichtet werden. Für alle genannten Arten besteht ein Lebensraumpotential im Untersuchungsraum.

Trotz der jahreszeitlich ungünstigen Bearbeitungszeit können im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabbetrachtung folgende Feststellungen und Einschätzungen getroffen werden:

Das Plangebiet für sich betrachtet weist durch seine isolierte Lage im Siedlungsraum und die geringe Gartenfläche ein sehr eingeschränktes Biotoppotential auf.

Es befinden sich keine Nester am Gebäudeensemble.

Bodenbrüter sind aufgrund der Biotopgegebenheiten auszuschließen.

Baumhöhlen für Höhlenbrüter oder künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.

Die Räumung der Planungsfläche und der Abriss der Gebäude führt zum Verlust an potentiellen Brutbiotopen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie von Ruhe- und Nahrungshabitaten.

Bei Durchführung dieser Arbeiten innerhalb der gesetzlich erlaubten Rodungszeiten von Oktober bis einschließlich Februar ist nicht mit einem Verlust von Nestern, Gelegen und Jungvögeln zu rechnen, zumal bislang keine Nutzung des Gebäudes für Bruten vorliegt und Baumhöhlen sowie Altnester oder künstliche Nisthilfen nicht vorhanden sind.

Aufgrund der guten Flugfähigkeiten der siedlungsgewöhnten Vogelarten sind zudem Kollisionen von Tieren mit Baufahrzeugen oder Fahrzeugen von Anwohnern oder deren Besuchern während der späteren Nutzung nicht anzunehmen. Für die Vogelwelt ergibt sich durch das Vorhaben kein Tötungsrisiko, das über das derzeitige allgemeine Lebensrisiko hinausgeht.

Die Bedeutung als Jagd- und Nahrungsrevier ist durch Lage und Dimension sowie Ausstattung gering und wird durch fehlende Verbindung mit anderen Siedlungsfreiflächen in seiner Bedeutung als Nahrungshabitat nicht erhöht. Die Vegetationsfläche stellt somit keinen essentiell bedeutenden Nahrungsraum für die Vogelwelt dar. Deshalb sind durch ihren Verlust keine populationsrelevanten Effekte zu befürchten.

Mit negativen Auswirkungen auf die Biotopqualität von Grünflächen im Umfeld ( z.B. von Parkanlagen um die Genovevaburg sowie Gärten westlich der Planungsfläche) ist nicht zu rechnen.

Störungen durch Bauarbeiten und Nutzung werden im störungsgewohnten Siedlungsraum nicht über das übliche Mass hinausgehen.

Eine vertiefende Untersuchung zu den Vorkommen der Avifauna ist daher nicht nötig, um artenschutzrechtliche Betroffenheiten abklären zu können.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Bei der Gestaltung der geplanten Freiflächen werden gärtnerische Anlagen entstehen, die neue Brut- und Nahrungsmöglichkeiten darstellen werden. Inwieweit diese adäquat sind, ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht abzusehen.



### Resümee

Die Biotopstruktur, die geringe Flächengröße und die Lage im Siedlungsraum führt zu einer eingeschränkten Biotopqualität der Planungsfläche. Nachweise zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.

Es sind Fledermäuse und Vögel von möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz.

Eine bisherige Nutzung der Gebäude oder von Freifläche als Winter- wie als Sommerquartier durch Fledermäuse ist unwahrscheinlich.

Eine Nutzung der Gartenfläche als Bestandteil eines Jagdreviers ist möglich, jedoch ist sie aufgrund ihrer geringen Größe keinesfalls als essentieller Bereich zu werten.

Vor dem Gebäudeabriss ist durch eine Begehung der Keller und Dachböden die artenschutzrechtliche Relevanz eindeutig abzuklären.

Die Bedeutung für die Avifauna ist gering. Die Erfordernis von vertiefenden Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist nicht gegeben.

Mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten anderen Tieren ist nicht zu rechnen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus den durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Baumaßnahmen bzw. Abriss- und Rodungsmaßnahmen keine Zerstörung von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten resultieren. Es werden als Folge des projektbedingten Eingriffes keine „Biotope zerstört“, die für dort wildlebende Tiere oder Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

**Es werden keine Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.**

**Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.**

**Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.**

**Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.**



## 8. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung geprüft und eingearbeitet.  
Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine grundsätzlich neuen Anforderungen oder Ergänzungen.

## 9. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte.  
Da sich die relevanten Flächen vollständig im Eigentum eines Investors befinden, ist die Durchführung einer Umlegung entbehrlich.

## 10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	1.165 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	235 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Plangebiet (gesamt)	ca.	1.400 m <sup>2</sup>

Stadtverwaltung Mayen, den.....  
.....  
Dienstsiegel / Oberbürgermeister