



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Postfach 20 09 51 56009 Koblenz

Stadtverwaltung Mayen  
Rosengasse 2  
56727 Mayen



Aktenzeichen: 61

Zimmer-Nr.: 310

Telefax: 0261/1088432

Auskunft erteilt: Frau Matuschak

Telefon: 0261/108-432

E-Mail: [Heike.Matuschak@kvmyk.de](mailto:Heike.Matuschak@kvmyk.de)

Datum: 26.09.2019

## Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen für den Bereich „An der Hundelheck III“

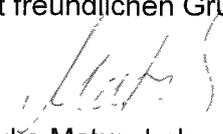
### Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen die landesplanerische Stellungnahme zur v g Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt

Gem § 20 Abs 1, S 2 LPIG haben wir das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hergestellt. Darüber hinaus wurde die Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde gem § 1 Abs 2 Ziffer 2 der Landesverordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 erteilt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Heike Matuschak

### Anlage

N:\Sachgebiete\Landesplanung\la\_pl\_Verfahren\§ 20 LPIG\Mayen\An der Hundelheck III\Ergebnis\2019\_09\_26 SV, Bekanntgabe.docx

**Kreishaus**  
Bahnhofstraße 9  
56068 Koblenz  
Parkplatz/Einfahrt  
Friedrich Ebert Ring

**Internet**  
[www.mayen.koblenz.de](http://www.mayen.koblenz.de)  
E-Mail  
[info@mayen.koblenz.de](mailto:info@mayen.koblenz.de)  
Telefon 0261/108-0  
Telefax 0261/35860

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Koblenz  
BLZ 570 501 20  
Konto Nr. 1 024  
IBAN DE18 5705 0120 0000 0010 24  
BIC MALADE51KOB

Kreissparkasse Mayen  
BLZ 576 500 10  
Konto Nr. 8 581  
IBAN DE82 5765 0010 0000 0085 81  
BIC MALADE51MYN

Postbank Köln  
BLZ 370 100 50  
Konto Nr. 24 60-508  
IBAN DE44 3701 0050 0002 4605 08  
BIC PBNKDEFF

Volksbank Rhein/Eifel eG  
BLZ 577 615 91  
Konto Nr. 8010305000  
IBAN DE78 5776 1591 8010 3050 00  
BIC GENODED1BNA

**Sprechzeiten**  
mo - fr 8.30 bis 12.00 Uhr

**Landesplanerische Stellungnahme**  
**zur Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**der Stadt Mayen für den Bereich „An der Hundelheck III“, Mayen**

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Lage und Funktion im Raum
- 3 Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten
- 4 Landesplanerische Beurteilung
  - 4 1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung
  - 4 2 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung
- 5 Anregungen und Hinweise
- 6 Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung
- 7 Abschluss des Verfahrens

## **1. Vorbemerkungen**

Die Stadtverwaltung Mayen hat mit Schreiben vom 16.11.2017 die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl S. 280, 284), zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Hundelheck III“ in Mayen beantragt. Die Unterlagen zur Durchführung des Verfahrens sind am 20.11.2017 bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz eingegangen.

In der landesplanerischen Stellungnahme werden den Trägern der Bauleitplanung die bei der Aufstellung oder Änderung der Flächennutzungspläne zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB). Diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) dargestellt und sind zu beachten.

Die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „An der Hundelheck III“ dient der Absicht der Stadt Mayen sowie der Grundstückseigentümer, den Bereich, nach Beendigung des Basaltlavatagebaus und Verfüllung der Gruben, gewerblich zu entwickeln und somit das bestehende Gewerbegebiet und das bestehende sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zu erweitern.

Der zu beurteilende Änderungsbereich umfasst ca. 5,96 ha und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Basaltlava)“ dargestellt. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan der Stadt Mayen künftig zur Hälfte als „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ (östlicher Teil) und zur anderen Hälfte als „Gewerbliche Baufläche“ (westlicher Teil) dargestellt werden.

Das Beteiligungsverfahren für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 07.12.2017 eingeleitet.

## **2. Lage und Funktion im Raum**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im LEP IV und im RROP festgelegt.

Das LEP IV weist die Stadt Mayen als Mittelzentrum aus.

Das Gebiet der Stadt Mayen gehört der Region Mittelrhein-Westerwald an und liegt in einem nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ausgewiesenen ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33%). Mayen liegt im westlichen Teil des Landkreises Mayen-Koblenz. Der südliche, westliche und nordliche Teil wird von der Verbandsgemeinde Vordereifel umschlossen. Im Osten grenzt Mayen an die Verbandsgemeinde Maifeld sowie ein kleiner Teil an die Verbandsgemeinde Mendig an. Das Stadtgebiet zeichnet sich durch eine hohe Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten) aus.

### **3. Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten**

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben. Damit kann angenommen werden, dass zum jetzigen Planungsstand dortige Interessen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind.

- 1 Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen, 56727 Mayen
- 2 Deutsche Bahn, Geschäftsbereich Netz, 56068 Koblenz
- 3 Energieversorgung Mittelrhein AG, 56073 Koblenz
- 4 Fachausschuss Bims, 56564 Neuwied
- 5 Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz e.V., 56564 Neuwied
- 6 Kreisverwaltung Cochem-Zell, 56812 Cochem
- 7 LBM Autobahnamt Montabaur, 56140 Montabaur
- 8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 60 - Denkmalschutz
- 9 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 3 53 - Landwirtschaft
- 10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 60 – Kreisstraßen
- 11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 63 – Bauaufsicht, Bauleitplanung
- 12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 70 - Wasserwirtschaft
- 13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9 73 – Abfallwirtschaft
- 14 Rhein-Mosel-Eifel-Touristik, 56068 Koblenz
- 15 SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 56003 Koblenz
- 16 Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld, 56748 Polch
- 17 Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, 56739 Mendig
- 18 Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, 56710 Mayen
- 19 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, 56727 Mayen

Ausdrückliche Mitteilungen, dass keine Bedenken gegen die Planungen erhoben werden, erfolgten durch nachfolgende Verfahrensbeteiligte:

- 20 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, 10707 Berlin
- 21 Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen
- 22 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, 56410 Montabaur
- 23 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, 55116 Mainz
- 24 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Referat Erdgeschichte, 56077 Koblenz
- 25 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, 56068 Koblenz
- 26 Handwerkskammer Koblenz, 56068 Koblenz
- 27 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt Koblenz, 56068 Koblenz
- 28 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Niederlassung Koblenz, 56077 Koblenz
- 29 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, 56812 Cochem
- 30 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Außenstelle Koblenz, 56073 Koblenz
- 31 Wasserversorgung-Zweckverband „Maifeld-Eifel“, 56727 Mayen

Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich im nachstehenden Sinne wie folgt geäußert

Die **Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., 50997 Köln** trägt vor, dass weder ihre vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen betroffen sind. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt werden, dass dieser nicht im Schutzstreifen ihrer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. 50997 Köln gebeten.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53019 Bonn** äußert, dass durch das Vorhaben Belange der Bundeswehr berührt werden. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des NATO Flugplatzes Buchel. Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen vorliegt, kann in dieser Phase ohne das Vorliegen von Angaben zu Bauhöhen, nicht beurteilt werden. Die Bundeswehr behält sich daher vor, im weiteren Verfahren, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen.

Die **Zentralstelle der Forstverwaltung, 67433 Neustadt**, gibt eine mit dem örtlich zuständigen **Forstamt Koblenz** abgestimmte Stellungnahme ab. Für den Bereich "An der Hundelheck III" plant die Stadt Mayen nach Beendigung des Basaltabbaus und Verfüllen der Grube das Gelände als Gewerbegebiet zu nutzen. Unmittelbare forstliche Planungen liegen für die vorgesehene Fläche nicht vor. Es muss jedoch geprüft werden, ob aus dem Bergrecht noch Wiederaufforstungsverpflichtungen bestehen, falls die Abbaufäche ursprünglich bewaldet war. Der Abschlussbetriebsplan ist gegebenenfalls auf die neuen Verhältnisse anzupassen. Sollten im weiteren Verfahren Waldflächen umgewandelt werden – hierzu zählen auch sekundär durch Sukzession entstandene Waldflächen – so ist ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Die Zentralstelle der Forstverwaltung bittet darum, das Forstamt Koblenz im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Dem **Eisenbahn-Bundesamt, 60329 Frankfurt/Main** liegen keine Erkenntnisse über Maßnahmen und Planungen der Eisenbahnen des Bundes vor. Das Bundesamt regt an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt am Main im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die **PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, 45312 Essen** hat ihrer Stellungnahme einen Übersichtsplan beigefügt (siehe Anlage 1). Der dort markierte Bereich ist für deren Auskunft maßgeblich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.

Von der PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), 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 Gasversorgungsunternehmen mbH & Co KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen ist den Unterlagen zu entnehmen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von PLEdoc verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. PLEdoc bittet um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Die **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, 56068 Koblenz** gibt folgende Stellungnahme ab:

„Im Rahmen des anstehenden Verfahrens soll eine bislang als „Fläche für Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (5,6 ha) teilweise als gewerbliche Baufläche (2,84 ha) und als Sonderbaufläche für nichtinnenstadtrelevanten Einzelhandel (3,12 ha) umgewidmet werden.

Als Planungsanlass wird die Beendigung des Rohstoffabbaus (Basalt) mit abschließender Verfüllung der Gruben aufgeführt.

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms ist Mayen als Mittelzentrum im monozentralen Mittelbereich ausgewiesen und nimmt damit allein die Versorgung im mittelzentralen Funktionsbereich wahr.

Dementsprechend wäre die Stadt Mayen generell ebenso ein zu bevorzugender Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Konkrete Flächenabgrenzungen und –nutzungen wurden im aktuellen Verfahrensstand noch nicht vorgenommen.

Inwiefern die geplanten tatsächlichen Einzelhandelsstrukturen dem Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Mayen in einem belastbaren und tragfähigen Umfang Rechnung tragen, wäre in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass das geplante Sondergebiet Einzelhandel durch vollständige Lage innerhalb des Ergänzungsstandortes dargestellt ist.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll eine Konkretisierung der geplanten Flächennutzung als auch die Behandlung potenzieller Nutzungskonflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass der nördliche Bereich des geplanten Gebietes durch einen regionalen Grünzug überlagert wird. Des Weiteren befindet sich nördlich angrenzend das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“.

Im Übrigen verweisen wir inhaltlich auf den seit dem 11.12.17 verbindlich gewordenen regionalen Raumordnungsplan 2017.

Aus regionalplanerischer Sicht äußern wir gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, sofern dahingehend keine Nutzungskonflikte vorliegen.“

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 56068 Koblenz** äußert, dass sie keine raumbedeutsamen Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs geplant oder bereits eingeleitet hat

Im nordöstlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes verläuft jedoch eine Gas-Hochdruckleitung des Unternehmens. Um prüfen zu können, ob die Leitung von den Planungen betroffen ist, bittet die enm, sie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.70 – Naturschutz**, 56068 Koblenz, führt aus, dass der Bereich, in dem der FNP geändert werden soll, derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, unmittelbar angrenzend an das NSG „Mayener Grubenfeld“, unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ und unmittelbar angrenzend an das VSG „Unteres Mittelrheingebiet“

D h , dass im Verfahren zur Änderung des FNP zunächst im Rahmen einer Risikoabschätzung/FFH-/VSG-Vertraglichkeitsvorprüfung zu klären ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und prioritärer Arten oder der Zielarten zu erwarten sind

Des Weiteren ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags in einer Potenzialabschätzung zu diskutieren, inwieweit europarechtlich geschützte Arten betroffen und/oder Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sein könnten.

Zu den betroffenen Artengruppen gehören hier insbesondere die Avifauna, Reptilien, Tagfalter, Schrecken und ggf Fledermäuse, sofern Leit- und Jagdstrukturen entfallen müssen. Aufgrund der überregionalen Bedeutung des FFH- und VSGgebietes ist es aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, spätestens im Verfahrensschritt der FNP-Änderung die aufgeworfenen Fragestellungen abzuarbeiten

Seitens der **IHK-Geschäftsstelle für Mayen-Koblenz, 56068 Koblenz**, ergeben sich keine Einwände gegen die vorgelegte Planung

Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die hiesigen Unternehmen sind, bittet die IHK, als Vertreter der regionalen Wirtschaft, um erneute Einbindung

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 3.37 – Straßenverkehr, 56068 Koblenz** äußert aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Sofern jedoch geplant sein sollte, aufgrund dieser Maßnahme die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich auf den klassifizierten Straßen (v a auf der K21, K93, L98 oder B252) anzupassen oder zu ändern, ist dies bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (hauptsächlich Stadtverwaltung Mayen, ggf Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) rechtzeitig vorher zu beantragen

Ggf wäre in einem solchen Fall ein Abstimmungstermin zwischen der Stadtverwaltung Mayen und der Kreisverwaltung als Straßenverkehrsbehörde für den außerörtlichen Bereich im Kreisgebiet – außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Stadtverwaltung Mayen - sowie der zuständigen Polizeiinspektion Mayen und dem Straßenbaulastträger ratsam

Aus Sicht des **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB), 55129 Mainz**, werden folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der beim LGB vorhandenen Unterlagen ergab, dass im nördlichen Teil des ausgewiesenen Plangebietes „An der Hundelheck III“ ehemalige Abbaubereiche der „Mayener Muhlsteingruben“ dokumentiert sind. Diese sind in der topographischen Karte aus dem Jahre 1885 dargestellt. Unterlagen für diese Abbaubereiche liegen unserer Behörde nicht vor

Das angefragte Gebiet liegt im Bereich der unter Bergaufsicht stehenden Basaltlavatagebaubetriebe „Seekant“ (früher „Seekant-Süd“ und „Seekant-Nord“), „Mayen 822“ sowie „Mayen 674“

Der Betreiber von „Seekant“ ist die Firma Mendiger Basalt Schmitz Naturstein GmbH und Co. KG, Ernst-Abbe-Straße 2 in 56743 Mendig. Inhaberin des Betriebes „Mayen 822“ war die Firma Natursteinwerke Matthias Luxem GmbH und Co. KG in 56727 Mayen. Die Firma befand sich im Insolvenzverfahren und wurde bereits laut dem Handelsregister vom 6.12.2017 von Amts wegen gelöscht.

Der Inhaber des Betriebes Mayen 674 war die Firma Walter Langenfeld.

Im gesamten Bereich des Plangebietes fand der Abbau von Basaltlava statt. Der Abbau ist beendet. Das Gebiet wird gegenwärtig zum Teil wieder verfüllt und nutzbar gemacht. Zudem möchte das Landesamt für Geologie und Bergbau darauf aufmerksam machen, dass unmittelbar nördlich des angefragten Bereiches weiterer Abbau in dem unter Bergaufsicht stehenden Betrieb „Seekant“ (Bereich „Seekant-Nord“) erfolgt.

Bei dem angefragten Standort handelt es sich um ein bergbaulich überprägtes Gebiet mit der grundsätzlich bestehenden Gefahr von Setzungen im Verfüllkörper und somit einer jederzeit möglichen Beeinflussung der Tagesoberfläche. Zudem kann es durch den laufenden Tagebaubetrieb zu erheblichen Lärm- und Staubbeeinträchtigungen kommen.

Das LGB weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gelände zu den unter Bergaufsicht stehenden Betrieben „Seekant“ (früherer Bereich „Seekant-Süd“) sowie den Betrieben „Mayen 822“ und „Mayen 674“ gehört.

Die Bergaufsicht kann üblicherweise erst beendet werden, wenn durch den Unternehmer ein entsprechender Abschlussbetriebsplan vorgelegt und durch die Bergbehörde u. a. festgestellt worden ist, dass nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter eintreten können. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt, sich mit der Firma Mendiger Basalt Schmitz Naturstein GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

## **Boden und Baugrund**

### **- allgemein:**

Das Planungsgelände ist Teil des Mayener Grubenfelds, in dem über Jahrtausende Basaltlava, teils im Tagebau und teils im Tiefbau, gewonnen wurde. Auf einer Karte der Muhlsteingruben von 1842-1876 ist der nächstgelegene Schacht eines Tiefbaus etwa 190 m nördlich des Planungsgeländes eingetragen. Das Gelände wurde zuletzt als Tagebau genutzt. Aufgrund dieser Situation liegen somit keine Hinweise auf Reste eines ehemaligen Tiefbaus vor. Wegen der bergbaulichen Vornutzung sind hier bis zu etwa 20 m hohe Steilwände und Böschungen vorhanden. Hierbei kann nicht von einer durchgehend ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden. Für eine Bebauung werden in jedem Fall erhebliche Geländemodellierungsmaßnahmen notwendig.

Unter den geschilderten Randbedingungen hält das LGB im Vorfeld einer geplanten Bebauung die Einschaltung eines Baugrundgutachters (Geotechniker) für zwingend notwendig. Vom Baugrundgutachter ist die ingenieurgeologische Situation aufzunehmen. In Zusammenarbeit mit dem Grundstücksentwickler bzw. Planungsbüro sind Maßnahmen zur Herstellung der Bebaubarkeit zu entwickeln. Dies betrifft zum Beispiel Vorgaben an den Aufbau, die Zusammensetzung und die Eigenschaften von Geländeauffüllungen.

Die einschlägigen Baugrundnormen, wie DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054 und DIN 4020, sind zu beachten.

### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass sich im Norden der geplanten Fläche entgegen Kap. 4.7 der Begründung kein Gebiet für den Rohstoffabbau befindet. Hier schließt sich das NSG „Mayener Grubenfeld“ mit Rechtsverordnung vom 14.04.2014 an.

- **Radonprognose:**

Die in der Begründung unter Kap 4 4 getroffene Aussage zum Radonpotential wird fachlich bestätigt

#### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Der Planbereich befindet sich im LEP IV teilweise innerhalb der *landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 2 3 Pellenz-Maifeld*, sowie am Rande eines *großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes*. Des Weiteren ist das Kapitel III *Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge* des LEP IV zur Beurteilung heranzuziehen

Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 liegt der Planbereich in einem *Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund* und einem *Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion*. Zudem grenzt der Änderungsbereich direkt an ein Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet / FFH-Gebiet an. Weiterhin ist auf die Ausweisung *regionaler Grunzug* einzugehen (siehe Seite 16 Nr 2 1 1)

Die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan 2017 (RROP 2017) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald sind bei den Planungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen

#### **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV):**

##### **Kap. 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Kap. 3.2.2 Arbeiten und Gewerbe**

Nach dem **Grundsatz 52** in Kap 3 2 2 des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Dies entspricht der **Zielaussage 31** in Kap 2 4 2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ des LEP IV. Die Zielaussage 31 lautet wie folgt:

„Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei der Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird in Ziff 1 3 ausgeführt, dass das Gelände, nach Beendigung des Basaltabbaus und Verfüllung der Gruben, zur Erweiterung des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ genutzt werden soll.

In Ziff 3, Planungs- und Standortalternativen, der Begründung werden unter den Ziffern 3 1 – 3 11 die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen aufgelistet und jeweils einzeln auf ihre Eignung als Alternativstandort geprüft. Durch die Ausführungen ist dargelegt worden, aus welchen Gründen diese Gewerbeflächenpotenziale nicht für die angestrebte Ausweisung in Frage kommen.

Hiermit ist insbesondere dem **Ziel 31** des LEP IV Rechnung getragen und kann damit als erfüllt angesehen werden.

### Kap.3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

G 56	<p>Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbunden wahrgenommen werden</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u> Der großflächige Einzelhandel nimmt wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahr. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Die Gemeinden schaffen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handels im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit der Standorte durch die Kunden. Das bestehende Bauplanungsrecht bietet ausreichende Möglichkeiten, dies zu erreichen.</p>
Z 57	<p>Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (<b>Zentralitätsgebot</b>). Betriebe mit mehr als 2 000 qm Verkaufsfläche<sup>38</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3 000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1 600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>39</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.</p> <p><small>38 Die Verkaufsfläche umfasst in der Regel alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.</small></p> <p><small>39 Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.</small></p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u> Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels. Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können. Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen. Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).</p>
Z 58	<p>Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in stadtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (<b>städtebauliches Integrationsgebot</b>). Die stadtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.</p>

Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen

Begründung/Erläuterung

Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die stadtebauliche Integration des Einzelhandels soll spurbare Schwachungen von Innenstadtfunktionen vermeiden. Bei der Abgrenzung der stadtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsf Flächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten («Sondergebiete großflächiger Einzelhandel» gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den stadtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente

- ■ Nahrungsmittel,
- ■ Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- ■ Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- ■ Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- ■ Kunst/Antiquitäten,
- ■ Baby-/Kinderartikel,
- ■ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- ■ Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/ Elektroartikel,
- ■ Foto/Optik,
- ■ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- ■ Musikalienhandel,
- ■ Uhren/Schmuck,
- ■ Spielwaren, Sportartikel,
- ■ Blumen,
- ■ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- ■ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden.

Zur Stärkung der Innenstädte und zur Bewältigung von Strukturschwachen sollen bestehende Instrumente (zum Beispiel Stadtmarketing) fortgeführt und neue Instrumente wie Modellvorhaben beispielhaft in ausgesuchten Modellstädten erprobt und umgesetzt werden.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wurde der § 171f »Private Initiativen zur Stadtentwicklung« in das BauGB eingeführt. Die Vorschrift enthält eine Öffnungsklausel für landesrechtliche Vorschriften. Laut Gesetz sollen auf deren Grundlage Gebiete festgelegt werden können, in denen in privater Verantwortung in Abstimmung mit den stadtebaulichen Zielen der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen zur Stärkung oder Entwicklung u a von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren durchgeführt werden.

Damit kann auch ein Beitrag zur Entwicklung und Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen für den Einzelhandel geleistet werden. Das Land Rheinland-

	<p>Pfalz wird die Notwendigkeit einer derartigen landesgesetzlichen Grundlage prüfen</p> <p>Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt wurde. Mit der Abgrenzung von Nah- und Mittelbereichen innerhalb von Ober- und Mittelzentren wird ermöglicht, auch wesentliche Beeinträchtigungen in Teilbereichen von zentralen Orten zu berücksichtigen</p>
Z 59	<p>Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an <b>Ergänzungsstandorten</b> der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtvertragliche Größenordnung zu begrenzen</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der »grünen Wiese«. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte zu prüfen</p>
Z 60	<p>Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (<b>Nichtbeeinträchtigungsgesbot</b>). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleit- und Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben</p> <p>Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zum Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen</p> <p>Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen</p>
Z 61	<p>Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außer-</p>

	<p>halb der stadtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot) Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der stadtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u> Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Zur Vermeidung negativer stadtebaulicher Auswirkungen durch eine sukzessive Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht ganzheitlich im Sinne von Einkaufszentren geplant sind, sind durch die Bauleitplanung für betroffene Einzelhandelsstandorte Obergrenzen für die Verkaufsflächen festzusetzen. Darüber hinaus kann auch ein notwendiger Rückbau bei Fehlentwicklungen als Option angestrebt werden.</p> <p>Von einer Agglomeration kann ausgegangen werden, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.</p> <p>Die Vermeidung negativer stadtebaulicher Auswirkungen von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Kriterien eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, ist über die Bauleitplanung sicherzustellen. Dabei ist auf den Gesamtumfang der Verkaufsflächen, die sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang befinden, Bezug zu nehmen. In diese Betrachtung sollen auch innenstadtrelevante Dienstleistungsbetriebe einbezogen werden, da deren Ansiedlung an diesen Standorten ebenfalls zur Funktionsbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche beiträgt.</p>
G 62	<p>Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der stadtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale OPNV-Netze eingebunden werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u> Auch Ergänzungsstandorte, die typischerweise an gut erschlossenen Standorten des Individualverkehrs vorzufinden sind, sollen über eine angemessene Anbindung im öffentlichen Nahverkehr verfügen.</p>
G 63	<p>Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u> In ländlichen Räumen, die zunehmend Einzelhandelsfunktionen verlieren, sind Modelle zu prüfen und weiterzuentwickeln, um wesentliche Versorgungsschwächen zu vermeiden (zum Beispiel Verknüpfung des Einzelhandels mit Zusatzfunktionen oder mobile Einrichtungen).</p> <p>Darüber hinaus sollen neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle (weiter-) entwickelt und umgesetzt werden (zum Beispiel Verknüpfung des Einzelhandels mit Zusatzfunktionen). In vom demografischen Wandel besonders betroffenen Gebietskörperschaften<sup>40</sup> soll mit solchen Konzepten ein Beitrag zur Sicherstellung der Grundversorgung geleistet werden.</p>

Die Stadt Mayen ist im LEP IV (Karte 6 Leitbild Daseinsvorsorge) als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit ist **Z 57 (Zentralitätsgebot)** erfüllt.

Auf **Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot)** ist nicht weiter einzugehen, da die Sonderbaufläche lt. Planzeichnung und Legende der Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „ nicht innenstadtrelevante Sortimente“ ausgewiesen werden soll und Z 58 auf innenstadtrelevante Sortimente abzielt. Wie auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung auf Seite 10 Abs. 1 erwähnt, ist eine entsprechende Sortimentsbeschränkung in der verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Nach **Z 59** ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen, welches mit der Regionalplanung abgestimmt ist, weist die östliche Teilfläche als Ergänzungsstandort aus. Der Ergänzungsstandort ist unter 6.5 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes begründet. Ziel 59 ist somit erfüllt.

Die in **Z 60** geforderte **Nichtbeeinträchtigung** der Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde und der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte, inkl. Stadtteile von Ober- und Mittelzentren, kann lt. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen werden und wird wie folgt ausgeführt: „Die Flächennutzungsplanänderung bereitet lediglich eine spätere verbindliche Bauleitplanung vor. Ansiedlungsabsichten des Einzelhandels sind noch nicht bekannt. Daher ist es auf dieser Planungsebene auch nicht möglich zu prüfen, inwiefern die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Mayen und das Nahversorgungszentrum Polcher Straße oder die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte, wie z. B. Mendig oder Polch, beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Nachweis wäre im verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. in einem ggf. erforderlichen Raumordnungsverfahren zu erbringen.“

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen empfiehlt zur funktionalen Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße Folgendes:

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zielstellung dieser Weiterentwicklung soll es sein, die Versorgungsfunktion des Standortes - insbesondere im Sortimentsbereich Baumarktsortiment I e S und Pflanzen/Gartenbedarf - zu sichern. Es werden folglich nur solche Weiterentwicklungen empfohlen, die zur Standortsicherung erforderlich sind.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig *primar ebenfalls* in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung auch in stadtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.7. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes).

Da durch Randsortimente von Betrieben bereits gegenwärtig teilweise deutliche Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, empfiehlt sich zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Mayen ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten. Demnach ist eine *sortimentspezifische* Begrenzung innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, notwendig. Diese sortimentspezifische Begrenzung von innenstadt- und

innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren. Somit verbleiben für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort (mit Fokus auf die derzeitige Versorgungsfunktion) sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mayen empfiehlt zur räumlichen Ausprägung Folgendes:

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe, bzw. des ansässigen Handwerks, sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Ergänzungsstandortes im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vorgenommen werden. Die Abbildung Nr. 22 des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße, auf Seite 70 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die durch die Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne bereits gefolgt wird.

In den Bereichen, die in den Ergänzungsbereich nicht eingeschlossen sind, ist Einzelhandelsbesatz mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten angesiedelt. Die Sortimentsstruktur in diesen Bereichen ist über entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gesteuert und steht damit in Widerspruch zum Sinn und Zweck des Ergänzungsstandortes, weshalb diese Bereiche nicht in den Ergänzungsbereich mit einbezogen wurden. Grundsätzlich können diese Bereiche bzw. entsprechende Entwicklungen zukünftig über die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.7 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes) gesteuert werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es bei entsprechenden Bebauungsplanänderungen ggfs. zu Entschädigungsansprüchen der entsprechenden Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer kommen kann. Bestandsbetriebe genießen in ihrer aktuellen Ausprägung innerhalb und außerhalb des Ergänzungsstandortes selbstverständlich Bestandsschutz.

**Ziel 61 Agglomerationsverbot** bezieht sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Da die vorliegende Planung ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Ergänzungsstandort) vorsieht, findet Z 61 keine Anwendung.

Auf Seite 10 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird in Abs. 3 ausgeführt, dass innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente, über die textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, auf eine innenstadtvertragliche Größenordnung zu begrenzen sind.

### Kap. 4.2.2 Kulturlandschaften

Z 92	<p>Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Die besondere Stärke der Kulturlandschaften liegt vor allem in einem für die dort lebende Bevölkerung nachvollziehbaren, überschaubaren Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigener regionaler Ausprägung. Sie veranschaulichen die Wechselwirkung von Mensch und Natur und begründen eine starke regionale Identität als Grundlage einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Gerade diese Identität müssen die Menschen als Identifikation mit ihrer Region auffassen können. Nicht zuletzt kann dies auch Einfluss auf die Standortbindung der in den einzelnen Regionen lebenden Bevölkerung haben (s. auch Karte 10 und Tabelle zu Karte 10. Leitbild Historische Kulturlandschaften)</p>
G 95	<p>Die Kulturlandschaften sollen als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung gefordert werden. Für die Kulturlandschaften sollen neue, zukunftssträchtige Handlungsfelder eröffnet werden, die den Menschen erlauben, zeitgemäß im Einklang mit einer Sicherung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft zu leben.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Kulturlandschaften stellen deshalb aufgrund ihrer hohen Akzeptanz einen wichtigen Standortfaktor für eine erfolgreiche räumliche Eigenentwicklung in Verbindung mit dem Landschafts- und Denkmalschutz, der Land- und Forstwirtschaft, gewerblichen Wirtschaft, Tourismus und Handel dar. Die Regionalinitiative Mosel« ist ein beispielhafter Ansatz für das Bemühen regionaler Akteure, Wachstum und Zukunft zu sichern. Die Kulturlandschaften in Rheinland-Pfalz unterliegen aber einem nach wie vor hohen Umwandlungsdruck durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung durch linienhafte Infrastrukturen mit Störeinflüssen wie Lärm und Schadstoffeintrag sowie das Brachfallen landwirtschaftlicher Flächen. Die Kulturlandschaften beginnen ihre charakteristischen Strukturen zu verlieren. Deshalb ist bei Plan- und Genehmigungsentscheidungen auf den nachfolgenden Ebenen darauf zu achten, dass die Kulturlandschaften durch neue Nutzungen bzw. Nutzungsaufgabe in ihrer regionaltypischen Ausprägung nicht grundlegend verändert werden. Eine ortstypische Weiterentwicklung wird nicht eingeschränkt. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Wiederinbetriebnahme ehemals wirtschaftlich genutzter Flächen, die einen wesentlich prägenden Bestandteil der Kulturlandschaft darstellen – wie zum Beispiel die Neuanlage von Weinbergen in ehemaligem Weinbergsgelände – zu unterstützen.</p>
G 96	<p>Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmalern sollen zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefordert werden</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> In Räumen mit besonderer kultureller Bedeutung wie den Welterberegionen »Oberes Mittelrheintal« und »Limes« sowie in den ausgewiesenen Kulturlandschaften sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept unerlässlich. Ein weiteres Beispiel für die Inwertsetzung einer Kulturlandschaft sind die Aktivitäten, die im Rahmen der »Regionalinitiative Mosel« unternommen werden und die auch zum Ziel haben, das Moseltal als Weltkulturerbe anerkennen zu lassen.</p>

## Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017):

### 2. Freiraumstruktur

#### 2.1.1 Regionaler Grünzüge, Grün- und Siedlungsäsuren

Die Regionalplanung bildet die teilraumbezogene, regionale Stufe der Landesplanung. Ihre Aufgabe ist die vorausschauende, überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region. Sie koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und kommunale Planungsabsichten, die mit konkreten Raumansprüchen verbunden sind. Rheinland-Pfalz ist in die vier Regionen Mittelrhein-Westerwald, Rheinhessen-Nahe, Trier und Westpfalz aufgeteilt. Für diese Gebiete nehmen die Planungsgemeinschaften die Regionalplanung wahr.

Hauptinstrument der Regionalplanung ist der regionale Raumordnungsplan. Hierin werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (derzeit LEP IV 2008) auf regionaler Ebene konkretisiert und ergänzt. Dazu werden die regionsspezifischen Struktur- und Entwicklungsfragen aufgearbeitet und die übergeordneten Vorgaben mit den regionalen Bedürfnissen abgestimmt. Der regionale Raumordnungsplan übernimmt somit eine wichtige Mittlerfunktion zwischen der Landes- und der kommunalen Ebene.

Der RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung für das Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die vorliegende Fassung des RROP besteht aus Textteil und Plankarte (Maßstab 1:75 000), die von der Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald beschlossen, dem Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz genehmigt und durch Beitrittsbeschluss der Regionalvertretung abschließend bestätigt wurde. Für die Beurteilung der Raumordnung maßgebend sind demzufolge der Textteil und die Plankarte im Maßstab 1:75 000.

Bei Anwendung der beschlossenen und verbindlichen Plankarte im Maßstab 1:75 000 wird festgestellt, dass das Vorhaben außerhalb des Regionalen Grünzuges liegt und das Ziel daher nicht einschlägig ist.

#### 2.1.3.1 Arten und Lebensräume

G 61	<p>Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u></p> <p>Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsansprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,</li><li>• den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,</li><li>• den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81)</li></ul> <p>Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die</p>
------	--

	<p>Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FOA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund, ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Des Weiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region Mittelrhein-Westerwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.</p>
G 63	<p>In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung</u></p> <p>In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen</li><li>• Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten</li><li>• gesetzlich geschützte Bachtaler mit Feuchtwiesen und – brachen</li><li>• Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsgebiete)</li><li>• Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore</li></ul> <p>Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.</p>

In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass sich nördlich an die Änderungsfläche das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“, das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“, sowie das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ anschließt. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist daher die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich (siehe Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Ref 9 70, vom 11.01.2018).

### **2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft**

G 74	<p>In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,</li><li>• für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,</li><li>• Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und</li><li>• für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern</li></ul> <p><u>Begründung/Erläuterung</u></p> <p>Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefordert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Talern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Talern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.</p> <p>Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.</p>
------	---

### **4.2 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen und somit die Ausweisung als „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ und als „Gewerbliche Baufläche“ wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Berücksichtigung der o. g. Ziele und Grundsätze mitgetragen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Zudem steht die Fläche aktuell noch unter Bergaufsicht. Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen.

Die Einhaltung der Ziele 60 und 61 (Nichtbeeinträchtigungsgebot / Agglomerationsverbot) ist spätestens im Rahmen von Bauanträgen der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Darüber hinaus sind folgende Belange für den SO-Bereich zu beachten

1. Im SO-Bereich ist sowohl für den großflächigen Einzelhandel als auch für den kleinflächigen Einzelhandel eine Sortimentsbeschränkung auf *nicht innenstadtrelevante* sowie *nicht innenstadt – und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente* in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen festzulegen
2. Im SO-Bereich ist restriktiv mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und Randsortimenten umzugehen. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6 7 2 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes)

Für die Gewerbliche Baufläche ist Folgendes zu beachten

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe, bzw. des ansässigen Handwerks, sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels vermieden werden

Weitere Ausführungen sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mayen zu entnehmen und zu beachten

**5. Anregungen und Hinweise**

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen

Hinsichtlich der Vertraglichkeit der geplanten Nutzungen zu angrenzenden Nutzungen sind die planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Grundlagen im Bauleitplanverfahren zu prüfen bzw. zu schaffen

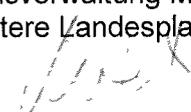
**6. Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung**

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft die landesplanerische Stellungnahme bekannt. Mit Schreiben vom 24.06.2019 wurde durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald das Benehmen hergestellt. Darüber hinaus bedarf es gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 der Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde, wenn es sich bei der anfragenden Gemeinde um ein Mittelzentrum handelt. Die obere Landesplanungsbehörde erteilte mit Schreiben vom 17.07.2019 der landesplanerischen Stellungnahme die erforderliche Zustimmung.

**7. Abschluss des Verfahrens**

Die nachfolgende Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (sog. Anpassungsgebot) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hinsichtlich der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse gilt das Berücksichtigungsgebot im Zuge einer sachgerechten und nachvollziehbaren Abwägung.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
-Untere Landesplanungsbehörde-

  
Heike Matuschak

