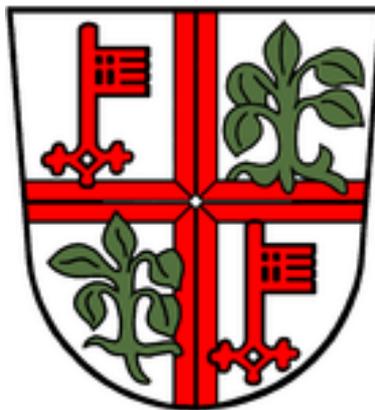


LISTE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

„Oberes Nettetal I“
(1. Änderung), Mayen

Stadt Mayen



Juni 2021

Bebauungsplan „Oberes Nettetal I“ (1. Änderung), Mayen

A Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	25.03.2021
7	Energienetze Mittelrhein GmbH	Schützenstraße 80-82 56068 Koblenz	27.04.2021 mit Bezug auf das Schreiben vom 02.11.2020
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	29.04.2021 mit Bezug auf das Schreiben vom 20.10.2020
9	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Referat 9.63 - Referat 9.70	Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz	30.04.2021
11	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Stresemannstraße 3-5 56068 Koblenz	03.05.2021 mit Bezug auf das Schreiben vom 09.11.2020
12	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	06.05.2021 mit Bezug auf das Schreiben vom 12.03.2020

B Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Direktion Landesdenkmalpflege	Schillerstraße 44 55116 Mainz	24.03.2021
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	26.03.2021
4	Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH	Postfach 501 740 50977 Köln	01.04.2021
5	IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz	Schlossstraße 2 56068 Koblenz	13.04.2021
6	PLEdoc GmbH	Gladbecker Straße 404 45326 Essen	08.10.2020
10	Handwerkskammer Koblenz Bauleitplanung	Friedrich-Ebert-Ring 33 56068 Koblenz	03.05.2021

C Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern			
Nr.	Name	Adresse	Schreiben vom
Während des Beteiligungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen durch Bürgerinnen und Bürger ein.			

Eingegangene Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Oberes Nettetal I“ (1. Änderung), Mayen		
Stellungnahme	Inhalt	Abwägung/Empfehlung
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte</p>	<p>...wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt.</p> <p>Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.</p> <p>Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen:</p> <p>Erdgeschichtliche Funde</p> <p><i>Innerhalb des Geltungsbereiches sind potenziell fossilführende Gesteine zu finden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-20 DSchG RLP hingewiesen und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (zwei Wochen vor Beginn) die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032 zu richten.</i></p>
<p>Energienetze Mittelrhein GmbH</p>	<p>Unsere Stellungnahme, die wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 02.11.2020 abgegeben haben, behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis entspricht der ursprünglichen Abwägung:</p>

	<p><u>Stellungnahme vom 02.11.2020:</u></p> <p>Mit Ausnahme der Gasnetzanschlussleitung des bestehenden Gebäudes "Schützenhof" sind keine Netzanlagen unseres Unternehmens im Geltungsbereich der 1. Änderung vorhanden. Den Verlauf der Leitung können Sie dem beigefügten Ausschnitt aus unserer Netzdokumentation entnehmen. Bei jeglichen Bauausführungen ist darauf zu achten, dass die Leitung weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden darf. Maßnahmen im Bereich der Leitung sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.</p>	<p>Im Bauantragsverfahren wird der (Gas-)Netzananschluss des geplanten Gebäudes geprüft. Die ENM wird frühzeitig an dem Bauantragsverfahren beteiligt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an</p> <p>TDRA.SWESchborn@Vodafone.com,</p> <p>um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahmen vom 29.04.2021 und vom 20.10.2020 sind identisch. Die Abwägung der Stellungnahme bleibt, da sich kein neuer Sachverhalt ergeben hat, ebenfalls identisch:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in die Planunterlage aufgenommen:</p> <p><i>Umlegung oder Baufeldfreimachung bei Anlagen von Vodafone Kabel Deutschland GmbH</i></p> <p><i>Im Zuge von Umlegungen oder Baufeldfreimachungen im Bereich der Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH (siehe Abb.) ist drei Monate vor Baubeginn die Vodafone Kabel Deutschland GmbH unter folgender Emailadresse zu benachrichtigen:</i></p> <p>TDRA.SWESchborn@Vodafone.com.</p>

<p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Referat 9.63 - Referat 9.70</p>	<p>Referat 9.63-P</p> <p>wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 09.11.2020, die weiterhin Bestand hat.</p> <p>Entgegen der Darstellung in der Würdigung von Januar 2021 befindet sich das Plangebiet sehr wohl innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion des geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.</p> <p>Die entsprechenden Grundsätze des RROP 2017 aus unserer o.g. Stellungnahme sind daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die beabsichtigte Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang die dementsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden (z.B. Naturschutz) zu würdigen.</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen daher nur dann keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, wenn die in unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 <u>dargestellten Grundsätze des RROP 2017 Berücksichtigung finden</u> und eine entsprechende Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.</p> <p><u>Stellungnahme des Referats 9.63-P vom 09.11.2021:</u></p> <p>...die Stadt Mayen beabsichtigt den Bereich des derzeitigen Schützenplatzes und vorhandene Grünflächen für die Errichtung eines Hotelkomplexes zu privatisieren. Aktuell befinden sich auf der Fläche der Schützenplatz, das Gebäude Schützenhof, ein Mini-golfplatz, ein Kassenhaus für den Kunstrassenplatz und städtische Grünflächen. Baurechtlich werden die Flächen nach dem Bauungsplan »Oberes Nettetal«, Mayen mit Rechtskraft vom 03.06.1996 rückwirkend auf den 25.09.1981 beurteilt. Ziel des Bauungsplanverfahrens ist es die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Hotels mit mehr als 100 Betten zu schaffen (lt. Textlicher Festsetzung: u. a. Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit max. 300 Betten). Zum Zwecke der Optimierung sollen die Baugrenzen und die Sondergebietsflächen modifiziert werden. Hierzu</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Referat 9.63-P wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bauungsplanes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion und eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund liegt.</p> <p>Die Ausführungen entsprechen den Zielen des Bauungsplans.</p>
--	--	--

	<p>plant man die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche in eine SO-Fläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ umzuwandeln. Der Flächennutzungsplan soll aufgrund § 13 a BauGB nachrichtlich angepasst werden. Sofern § 13 a BauGB Anwendung findet, ist eine landesplanerische Stellungnahme nicht erforderlich (Kommentar Bäumler zu § 20 LPIG). Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,9034 ha.</p> <p>Die Stadt Mayen bildet das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches Mayen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Seite 9) erlauben die Festsetzungen der Stadt Mayen als Mittelzentrum auf der Fläche ein ausreichend dimensioniertes Hotel- bzw. einen ausreichend dimensionierten Beherbergungsbetrieb zu bauen. Durch die Reglementierung auf maximal 300 Betten wird ein Überbedarf an Übernachtungsbetten in Mayen verhindert. Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Restaurants, Gaststätten, Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Fitness- und Wellnessbereiche, Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, Außengastronomie sind für moderne Hotelanlagen, welche den Übernachtenden ein komplettes Angebot machen möchten, notwendig.</p> <p>Im geltenden RROP 2017 befindet sich die Planfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion. Ansonsten ist die Fläche als weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) dargestellt.</p> <p>Folgende <u>Grundsätze</u> des RROP 2017 sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:</p> <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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ausführungen hierzu siehe unten.</p>
--	---	---

	<p>Begründung/Erläuterung:</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 Lebensraumanforderungen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes, <input type="checkbox"/> den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund, <input type="checkbox"/> den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81). <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 Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (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.</p> <p>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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</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> <p>G 63</p> <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>Bei dem Bebauungsplanverfahren »Oberes Nettetäl I«, Mayen wurden der Belang der nachhaltigen Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt mit besonderer Priorität behandelt: Es wurde Wert darauf gelegt, dass die Fläche, bei einer Realisierung eines Hotelkomplexes die art- und naturschutzrechtliche Situation besser ist, als sich diese aktuell darstellt.</p> <p>Dementsprechend wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen:</p> <p>Reduzierte GRZ von 0,6, welche der aktuellen Versiegelung entspricht. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Auch offenporig ausgeführte Flächen werden in die GRZ eingerechnet.</p> <p>Die Bäume im Bestand werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und geschützt. Bei Abgang ist eine Kompensierung von 1:1 vorgesehen.</p>
--	---	---

	<p>Begründung/Erläuterung:</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"> <input type="checkbox"/> Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen. <input type="checkbox"/> Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten. <input type="checkbox"/> gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und – brachen. 	<p>Eine Eingrünung der Fläche mit einer Hecke ist vorgesehen. Dächer und Garagen mit einer Dachneigung von unter 10° sind zu begrünen.</p> <p>Um den Artenschutz auf der Fläche ausreichend zu würdigen wurde durch die Stadt ein externes Gutachterbüro beauftragt eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Artenschutz unter Vorbehalt der Durchführung der im Gutachten aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> □ Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche). □ Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore. <p>Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.</p> <p>G 72</p> <p>Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.</p>	<p>Es handelt sich bei der Fläche um keine Acker- oder Grünlandfläche, auch Sonderkulturen werden hier nicht angebaut. Die Kaltluft dürfte im Wesentlichen auf den Flächen der vorhandenen Parkanlage entstehen. Die Bedeutung für die Kaltluftzufuhr für die Stadt Mayen dürfte aufgrund der geringen Flächengröße und des Bewuchses mit Bäumen nicht sonderlich ins Gewicht fallen.</p> <p>Um die Kaltluftproduktion im Geltungsbereich konstant zu halten bzw. zu steigern wurde die GRZ wie oben dargestellt auf den aktuellen Stand festgeschrieben. Zudem werden bei Flachdachgebäuden und Garagen Dachbegrünungen vorgesehen. Hier kann zusätzliche Kaltluft entstehen. Bei Errichtung einer Hotelanlage mit Flachdach ist somit mit einer erhöhten Kaltluftproduktion im Vergleich zum derzeitigen Stand zu rechnen. Durch die Anlage der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise kann vermutlich auch ein geringer Teil Kaltluft produziert werden.</p>
--	--	--

	<p>Begründung/Erläuterung:</p> <p>Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.</p> <p>G 73</p> <p>Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.</p> <p>Begründung/Erläuterung: Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt. Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie oben beschrieben bleibt die Kaltluftproduktion im Geltungsbereich gleich oder wird verbessert. Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m und die Festsetzung einer maximalen Gebäudefassade von 80,0 m wird erwartet, dass keine Barriere für die Kaltluftströme durch den Hauptbaukörper entstehen kann. Der Baukörper wird durch die Lage des Baufensters von der Talsole des Nettetals abgerückt, hierdurch können die Kaltluftströme, welche dort fließen, ohne zusätzliche Barriere, wie aktuell auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans passieren. Generell wird der Kaltluftstrom aus dem Eiterbachtal und dem Nettetal durch vorhandene Bebauung und dichten Baumbewuchs bereits heute schon stark gebremst. Die größte Barriere ist allerdings das nachgelagerte Nette-Viadukt.</p>
--	--	--

	<p>können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.</p> <p>G 74</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.</p> <p>Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden, <input type="checkbox"/> für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, 	<p>Seit 2020 werden alle Bebauungsplanverfahren durch den Klimaschutzmanager der Stadt Mayen begleitet. Hierdurch finden die Belange des Klimaschutzes eine besondere Bedeutung, welche auch rechtlich im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB verankert ist.</p> <p>Der Versiegelungsgrad der Fläche bleibt gleich oder verbessert sich zur gegenwärtigen Situation. Die vorhandenen Bäume werden durch den Bebauungsplan geschützt bzw. ausreichend ausgeglichen. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung Pflicht.</p> <p>Der Aufwand für eine klimaökologische Untersuchung ist für das relativ kleine Bebauungsplangebiet nicht zielführend. Es sollte durch die höheren Planungsebenen ein überregionales klimaökologisches Konzept erstellt werden.</p> <p>Durch die Vorgaben des Bebauungsplans zur</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> □ Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und □ für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. <p>Begründung/Erläuterung: Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Talagen (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 gefördert 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</p>	<p>GRZ und der Dachbegrünung können klimatische Verschlechterungen verhindert werden.</p> <p>Langfristig kann es aufgrund des globalen Klimawandels sinnvoll sein für die Kernstadt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Klimauntersuchung durchzuführen um die durch die hohe Baudichte und den hohen Versiegelungsgrad thermisch gefährdeten Innenstadtlagen zu schützen. Im Jahr 2019 hat die Stadt zudem schon ein Klimaschutzkonzept mit den Themenfeldern Mobilität und Gebäude aufgestellt, um die Folgen des Klimawandels auf die Stadt abzumildern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.</p> <p>Sofern die o.g. Grundsätze des RROP 2017 berücksichtigt werden bestehen aus Sicht der Raumordnung und der Landesplanung gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p> <p>Referat 9.63 Naturschutzrechtliche Stellungnahme:</p> <p>...ausweislich der Unterlagen will die Stadt Mayen eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag geben. Wir gehen davon aus, dass diese vor in Kraft treten vorliegt und sich daraus ergebene Erfordernisse in den B-Plan eingearbeitet werden; ggf. im Rahmen einer erneuten Offenlage.</p>	<p>Die Grundsätze G63, G72, G73 und G74 konnten abgewogen werden. Durch die Festsetzungen kann es in der Gesamtschau zu einer Verbesserung des Micro- und Makroklimas kommen. Im schlechtesten Fall bleibt der aktuelle Status Quo erhalten.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 10.05.2021 erstellt und am 11.05.2021 der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis übersandt. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 3, S. 24 und 25) werden in die Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist Teil der Begründung des Bebauungsplans. Es ist eine erneute verkürzte Offenlage zum Thema Natur-/Artenschutz erforderlich.</p>
--	--	--

	<p>Referat 9.7 Wasserrechtliche Stellungnahme</p> <p>...die Untere Wasserbehörde verweist auf die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde bei der SGD Nord, siehe E-Mail vom 29.10.2020, Az: 324-137-0068.04, die weiter zu beachten ist.</p> <p>Eine Planvariante sieht die Einleitung von Niederschlagswasser in den Eiterbach vor. Hier weisen wir auf die Erlaubnispflicht nach den Wassergesetzen hin; entsprechende Antrags- und Planunterlagen können in einem wasserrechtlichen Verfahren weiter geprüft werden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht</p>	<p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung ergänzend zur Stellungnahme vom 09.11.2020, Az.: 23/01/6/2020/0370/HAU, folgendes:</p> <p>In der Dokumentation „Liste eingegangene Stellungnahmen“ vom Januar 2021 ist auf den Seiten 10 – 11 angegeben, dass eine schallschutztechnische Immissionsprognose im Bauleitplanverfahren beauftragt wird. Hier gilt es u. a., alle zu schützenden Aufenthaltsräume, wozu nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen Nr. 3.16 auch die Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten zu subsumieren sind, entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Der unter Nr. 7.3 Satz 2 der Begründung zum Bebauungsplan aus Februar 2021 getroffenen Aussage bzgl. der Einstufung der Schutzwürdigkeit kann von hiesiger Stelle nicht zugestimmt werden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 09.11.2020</u></p> <p>Im südlich gelegenen, angrenzenden Bereich zum Vorhaben befindet sich die Schützenhalle der St. Sebastianus Schützengesellschaft 1280 Mayen e.V., in der regelmäßig Schießbetrieb an Werktagen und an Wochenenden stattfindet. Auf Grund von</p>	<p>Am 12.03.2021 wurde das Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der KW 23 oder 24 erwartet. Die Ergebnisse der Untersuchung und die empfohlenen Maßnahmen des Gutachtens werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird eine verkürzte erneute Offenlage u. A. zu der Thematik Immissionsschutz durchgeführt. Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird hierbei beteiligt.</p> <p>Kap. 7.3 wird mit dem schallschutztechnischen Gutachter besprochen und entsprechend für die erneute verkürzte Offenlage angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>u.a. Schießzeiten, Schusszahl, eingesetzten Waffen, baulichen Bedingungen, geselligen Veranstaltungen sind Immissionskonflikte an den nächstgelegenen, maßgeblichen Immissionsorten, zu denen auch das geplante Hotel zählt, möglich.</p> <p>Die Immissionssituation sollte unter Berücksichtigung der größtmöglichen Nutzung der Schützenhalle sowie des evtl. Entwicklungspotentials in Bezug auf Lärm gutachterlich beurteilt werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen zu beschreiben. Dadurch können die Rahmenbedingungen für gesundes Nebeneinander geschaffen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz für nicht gewerbliche Nutzungen wie z. B. Nutzung der Schützenhalle für gesellige Veranstaltungen, Veranstaltungen die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, Sportstätten, öffentliche Verkehrswege nicht gegeben ist.</p>	<p>Ein schalltechnische Untersuchung wurde am 12.03.2021 beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Bebauungsplan einfließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz</p>	<p>...zur oben genannten 1. Änderung des Bebauungsplanes haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 29.10.2020 Stellung genommen.</p> <p>Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Diese Grundsätze werden in Bebauungsplan bereits berücksichtigt, auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p> <p>2. Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Mayen mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen. Bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind Nachweise vorzulegen, aus denen die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.</p> <p>3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 29.10.2020 wurde ausgesagt, dass im südlichen Bereich des Plangebiets der verrohrte Eiterbach, Gewässer III. Ordnung verläuft. Die Baugrenze sollte in diesem Bereich soweit nördlich verschoben werden, dass eine Überbauung der Verrohrung mit Gebäuden u. ä. planungsrechtlich nicht möglich ist. Zudem sollte die Gewässerverrohrung für Wartungszwecke stets erreichbar und eine zukünftige Offenlegung des Gewässers in diesem Bereich gewährleistet sein.</p> <p>In den vorliegenden Planunterlagen liegt die Baugrenze weiterhin zu nah an dem verrohrten Eiterbach.</p> <p>Somit sind mögliche Wartungsarbeiten noch immer erschwert und eine mögliche Offenlegung des Gewässers kann nicht gewährleistet werden, wenn das Baufenster vollständig ausgefüllt wird. Der 1. Änderung des Bebauungsplan „Oberes Nettetal“ kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die Baugrenze einen Mindestabstand von 5 m zum verrohrten Eiterbach aufweist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10 – m – Bereich einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedarf.</p> <p>4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus. Die vom Schützenplatz und den Geschossfangwällen im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmassen sind auf Munitions- und Patronenreste zu untersuchen. Die Analytik muss auf die relevanten Parameter abstellen. Das Abraumaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>5. Abschließende Beurteilung</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme vom 29.10.2020 wurde die Abstandsfläche zwischen dem verrohrten Eiterbach und der Baugrenze auf 3,0 m erhöht, da keine konkreten Angaben in der o.g. Stellungnahme gemacht wurden. Für die erneute verkürzte öffentliche Auslegung wurde der Abstand auf 5,0 m erhöht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstandsfläche wird entsprechend der Stellungnahme auf 5,0 m ausgeweitet. Aufgrund dieser und anderer Änderungen am Planwerk ist eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung erforderlich. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wird hierbei beteiligt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Auf Grund der Aussagen zur „Allgemeinen Wasserwirtschaft“ bestehen Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die dort genannten Punkte entsprechend Berücksichtigung finden. Eine abschließend positive Stellungnahme unsererseits setzt voraus, dass die Planunterlagen entsprechend angepasst werden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.10.2020</u></p> <p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten:</p> <p>Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.</p> <p>Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zunutzen.</p> <p>Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die</p>	<p>Der Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben der Regionalstelle Wasserwirtschaft angepasst. Zum einen wird der Abstand der Baugrenze zum Eiterbach auf fünf Meter erhöht und zum anderen wird der zehn Meter Abstand gem. § 31b LWG nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versiegelung der Gesamtfläche liegt heute bei ca. 60 % und wird im Bebauungsplan als GRZ 0,6 festgeschrieben. Eine Verschlechterung der Situation wird baurechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert: <i>Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.</i></p> <p>Folgender Hinweis ist Teil des Bebauungsplans: Sammlung von Niederschlagswasser <i>Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.</i></p>
--	--	--

	<p>hohe Versickerungsratenerwarten lassen, wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden. · Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind. <p>Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.</p> <p>Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p> <p>2. Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterla-</p>	<p>Grundsätzlich wird aus städtebaulicher Sicht der Niederschlagsversickerung zu gestimmt. Allerdings ist in Bezugnahme der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 11.12.2020 festzustellen, dass <i>„Das Planungsgelände liegt innerhalb der Netteaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.“</i></p> <p><i>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.“</i></p> <p>Dementsprechend werden keine Versickerungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes geplant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Restkapazitäten des Schmutzwasserkanals und der Kläranlage ausreichend für den Anschluss eines größeren Hotelgebäudes ist. Eine Entsprechende Abstimmung wurde bereits mit dem Abwasserbetrieb</p>
--	---	--

	<p>gen für die notwendigen Anpassungen der-wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.</p> <p>3. Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft der verrohrte Eiterbach, Gewässer III. Ordnung. Die Baugrenze ist in diesem Bereich soweit nördlich zu verschieben, dass eine Überbauung der Verrohrung mit Gebäuden u.ä. planungsrechtlich nicht möglich ist. Die Gewässerverrohrung muss zu Wartungszwecken stets erreichbar sein und eine zukünftige Offenlegung des Gewässers in diesem Bereich muss weiterhin gewährleistet sein. Das Gebiet liegt nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich.</p> <p>4. Grundwasserschutz</p> <p>Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.</p> <p>5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus. Die vom Schützenplatz und den Geschossfangwällen im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmassen sind auf Munitions- und Patronenreste zu untersuchen. Die Analytik muss auf die relevanten Parameter abstellen. Das Abraumaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>der Stadt Mayen durchgeführt. Im konkreten Bauantrag wird der Anschluss an das Abwassernetz der Stadt final überprüft.</p> <p>Der verrohrte Eiterbach ist in der aktuellen Planung mit einem Leitungsrecht vor Überbauung geschützt.</p> <p>Die Baugrenze, welche in die Fläche mit dem Leitungsrecht hineinragt, hat keinen Sinn und wird auf die Außengrenze des Leitungsrechtes verschoben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Kampfmittel</p> <p><i>Aufgrund der früheren Nutzung des Schützenplatzes ist es möglich, dass Munitionsreste und Ähnliches im Boden verblieben sind. Die vom Schützenplatz und den Geschossfangwällen im</i></p>
--	---	--

	<p>6. Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Oberes Nettetal‘ der Stadt Mayen aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><i>Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmassen sind auf Munitions- und Patronenreste zu untersuchen. Die Analytik muss auf die relevanten Parameter abstellen. Das Abraummaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen.</i></p> <p><i>Unabhängig von der möglichen Vorbelastung des Geländes durch Schützentätigkeiten wird die Belastung des betroffenen Geländes mit Munition des Zweiten Weltkriegs, insbesondere Bomben und Bombenresten wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Bahnviadukt als sehr hoch eingeschätzt. Das Viadukt wurde bis zu seiner endgültigen Zerstörung im Februar 1945 über den Zeitraum 1944/45 durch zahlreiche Bombenangriffe angegriffen.</i></p> <p><i>Inwieweit in der Vergangenheit vor/bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Kampfmittelvorkundungen durchgeführt wurden, ist unbekannt.</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---