

Drucksache Nr. :

Vorlage für den	Stadtentwicklungsausschuss	17.11.2021
	Haupt- und Finanzausschuss	24.11.2021
	Stadtrat	01.12.2021

ABWÄGUNG

DER ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERES NETTETAL I“ (4. ÄNDERUNG)

AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
NACH § 3 (2) BAUGESETZBUCH UND
DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN SOWIE
SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
NACH § 4 (2) BAUGESETZBUCH
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGESETZBUCH

Stand: 04.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planung.....	3
2. Verfahrensrechtliche Aspekte	4
3 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	5
3.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfall- wirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 17.09.2021.....	5
3.2 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 8.61 Landesplanung, Schreiben vom 03.09.2021	9
3.3 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz/ Wasserwirtschaft, Schreiben vom 05.08.2021	17
3.4 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.09.2021	19
3.5 Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Schreiben vom 16.09. 2021	21
3.6 Stadtwerke Mayen GmbH, Schreiben vom 18.08.2021	23
3.7 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.09.2021.....	24
3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.08.2021	25

1. Erfordernis der Planung

Der Tennisverein Kleeblatt Mayen im Tus Mayen beabsichtigt im Bereich der vorhandenen Sportstätten im Nettetal die Errichtung einer Tennishalle. Damit soll in Ergänzung zu den schon vorhandenen Freiluft-Tennisplätzen die Möglichkeit für ein ganzjähriges Sport- und Spielangebot für die tennisinteressierte Bevölkerung geschaffen werden.

Hierzu soll eine etwa 9.984 m² große Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Mayen, Flur 20, Nr. 176/12 herangezogen werden. Diese Parzelle ist bisher Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberes Nettetal I“. Jedoch stehen dem Planvorhaben die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

In Ergänzung zu der Tennishalle sollen weitere Sport- und Spielmöglichkeiten sowie ein gastronomisches Angebot in Form eines Vereinsheims etabliert werden. Weiterhin sollen vorhandene, den Sportstätten dienende Stellplatzflächen einbezogen und neu geordnet werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Mayen. Es ist nördlich, östlich und südwestlich von Sportanlagen umgeben während südwestlich und westlich zunächst eine Straße und dann Wald sowie nordwestlich Gärten anschließen (s. Abb. 1).

Das Plangebiet ist bereits als Sportanlage in intensiv anthropogener Nutzung. Der südliche Teil ist ein Ascheplatz der als Fußballfeld genutzt wird. Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe mit Brusthöhendurchmesser bis höchstens 40 cm. Im nördlichen Teil befindet sich Fettwiese, ein weiterer Ascheplatz sowie Parkplätze. Zusätzlich befindet sich am nördlichsten Punkt der Planfläche ein Einzelbaum der gemäß Textfestsetzung erhalten bleibt.

Aus diesem Grund hat der Verein an die Stadt Mayen den Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der „Multifunktions-Sporthalle“ gerichtet, in der neben der Hauptnutzung Tennis weitere Ballsportarten wie ein Cage-Soccer oder Fußball-Tennis angeboten werden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kann in der Stadt Mayen die Sport- und Freizeitinfrastruktur aufgewertet und ausgebaut werden. Damit einher geht die Erhaltung und Stärkung der ohnehin schon attraktiven Sportstätten, welche in konzentrierter Form im Bereich des Nettetals untergebracht sind.

Gleichzeitig kann das im Sportbereich orientierte und organisierte Vereinsleben nachhaltig gestärkt werden, woraus wiederum positive Effekte für das Leben sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Mayen resultieren. Sportstätten leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen.

Die Planung entspricht insgesamt sowohl dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB als auch den Planungsleitlinien der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB enthaltenen Belangen von Sport, Freizeit und Erholung.

Des Weiteren ist auf die Möglichkeit der Ausnutzung bereits bestehender Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung zu verweisen.

Mit der beabsichtigten Sportstättenplanung trägt die Stadt auch den übergeordneten Planungen Rechnung. So ist etwa auf den Grundsatz G 80 des Landesentwicklungsprogramms IV zu verweisen, wonach den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden soll.

Trotz der Lage am nordwestlichen Stadtrand handelt es sich bei den Sportstätten um eine in das Siedlungsgefüge eingebundene und integrierte Lage, die am Übergangsbereich des bebauten Siedlungskörpers zu den hieran anschließenden Freizeiteinrichtungen im Außenbereich das Freizeitzentrum sowie dem Mayener Stadtwald liegen. Die Lagegunst entspricht

somit u.a. dem Grundsatz G 83 des LEP IV. Demnach sollen Sportanlagen möglichst wohnungsnah vorgehalten werden. Für einen Teil der Mayener Bevölkerung ist der Standort der Sportstätten in fußläufig zumutbarer Entfernung erreichbar.

2. Verfahrensrechtliche Aspekte

Der Stadtrat hat aufgrund des Antrags des Vereins in der Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Nettetal I“ beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll auf der Grundlage des §13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die Unterrichtung i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.08. bis 17.08.2021 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2021.

Mit Bekanntmachung vom 03.08.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB verkündet. Diese fand in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Mit Schreiben vom 22.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Diese Beteiligungsfrist endete am 17.09.2021.

Nachfolgend aufgelistete Behörden haben eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
5. Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (AWB),
6. Stadtwerke Mayen GmbH,
7. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
8. Deutsche Telekom Technik GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Inhalt haben abgegeben:

1. Forstamt Koblenz,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte,
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege,
5. Rhein-Main-Rohrtransportleitungsgesellschaft mbH,
6. Energienetze Mittelrhein GmbH,
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr und
8. PLEDOC GmbH.

3 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

3.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 17.09.2021

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme in der Ortsgemeinde/Stadt Mayen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

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 klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) 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 hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden, profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M153 zu ermitteln. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Mayen mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Der Tennisverein Kleeblatt Mayen im TUS Mayen beabsichtigt im Bereich der vorhandenen Sportstätten im Nettetal die Errichtung einer Multifunktions-Sporthalle. Hierzu soll eine etwa 9.984 m² große Teilfläche der Flurstücke Gemarkung Mayen, Flur 20, Nr. 176/12 und 164/5 herangezogen werden. Diese Parzellen sind bisher Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberes Nettetal I“. Jedoch stehen dem Planvorhaben die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

Im gesamten südwestlichen Geltungsbereich verläuft der teilweise verrohrte Eiterbach (Gewässer III. Ordnung). Der Verlauf dieses Gewässers ist in dem Bebauungsplan darzustellen. Zudem ist in der textlichen Festsetzung und der Begründung mit aufzunehmen, dass der Eiterbach an den Geltungsbereich grenzt und eine weitere Verrohrung oder Überbauung, als die derzeitige öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch nimmt, aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichtgestattet ist.

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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der 4. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Nettetal I“ zugestimmt werden, wenn die o.g. Ergänzungen vorgenommen werden.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle

Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

--

Andreas Nilles

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Abwägung

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Derzeit werden im Änderungsbereich ca. 7.016 m² durch befestigte bzw. verdichtete Spiel- und Stellplatzflächen beansprucht. Hierin berücksichtigt sind die Flächen für die innergebietliche Erschließung.

Mit der 4. Änderung wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgelegt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat eine Größe von rund 8.769 m². Demnach ergibt sich künftig eine zulässige Grundfläche von ca. 7.015,20 m².

Eine erhebliche Beeinträchtigung löst die 4. Änderung für das Schutzgut Wasser nicht aus.

Eine Beeinträchtigung besteht schon heute aus dem hohen Flächenanteil verdichteter und versiegelter Flächen. Diese haben eine anthropogenen Vorbelastung für das Schutzgut zur Folge wie etwa die Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und -versiegelung und die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Die grundsätzlich positive Anregung nach einer Sammlung und Nutzung der im Änderungsbereich anfallenden Niederschläge in Zisternen kann in der Ebene der Bauleitplanung wegen der fehlenden Festsetzungsmöglichkeit im Baugesetzbuch nicht berücksichtigt werden.

Die Anregungen zur Ausgestaltung etwaiger Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen, auf die Berücksichtigung etwaiger Regelwerke sowie der Notwendigkeit nach Durchführung von wasserrechtlichen Verfahren bei einer Gewässerbenutzung werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung lösen für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans insgesamt keinen weiteren planerischen bzw. abwägungsrelevanten Handlungsbedarf aus.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ausführungen zur Schmutzwasserbeseitigung lösen für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans insgesamt keinen weiteren planerischen bzw. abwägungsrelevanten Handlungsbedarf aus.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge

Der in der Stellungnahme angeführte Eiterbach berührt die für die Errichtung der Tennishalle vorgesehene Fläche nicht.

Vielmehr verläuft das Gewässer entlang der südwestlichen Seite der vorhandenen Verkehrsfläche und somit auf der für die Bebauung abgewandten Seite.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans werden auch keine planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine etwaige Überbauung des Gewässers getroffen. Insofern wird der in der Stellungnahme angeführte Sachverhalt einer möglichen Überbauung durch das vorliegende Planungsrecht nicht begründet bzw. nicht geschaffen.

Der aus wasserrechtlicher Sicht notwendige Gewässerrandstreifen von 10 m wird eingehalten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens die bituminös befestigte Verkehrsfläche („An Sagesmühle“) verläuft.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der wasserwirtschaftliche Belang wie folgt berücksichtigt:

1. In die Planurkunde wird ein aus planungsrechtlicher Sicht unverbindlicher Hinweis auf den Eiterbach vorgenommen und die Bezeichnung „Eiterbach“ eingetragen.
2. Der nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) zu beachtende Gewässerrandstreifen von 10 m entlang des Eiterbaches (= Gewässer III. Ordnung) wird in der Planurkunde eingetragen.
3. Ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist nicht notwendig, da das Gewässer sich im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet und somit eine ausreichende Sicherung gegeben ist.
4. Der Anschluss an das öffentliche Netz der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird in der Planvollzugsebene (Baugenehmigung) konkretisiert.

Ein darüberhinausgehender planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht aus dem dargelegten Sachverhalt in der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

3.2 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 8.61 Landesplanung, Schreiben vom 03.09.2021

Stellungnahme

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Az.: 61-Landesplanung

03.09.2021

Ref. 9.63-P

Auskunft erteilt: Frau Dott

Zimmer: 310

im Hause

Telefon: 0261/108-305

4. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Oberes Nettetal I“ der Stadt Mayen;

Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Mayen beabsichtigt im Bereich der vorhandenen Sportstätten im Nettetal die Errichtung einer Tennishalle. Damit soll in Ergänzung zu den vorhandenen Freiluft-Tennisplätzen die Möglichkeit für ein ganzjähriges Sport- und Spielangebot für die tennisinteressierte Bevölkerung geschaffen werden. In Ergänzung zu der Tennishalle sollen zudem weitere Sport- und Spielmöglichkeiten sowie ein gastronomisches Angebot in Form eines Vereinsheims etabliert werden. Weiterhin sollen bereits vorhandene, den Sportstätten dienende Stellplatzflächen einbezogen und neu geordnet werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mayen ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Tennisplatz“ dargestellt. Künftig soll die Fläche als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Multi-Funktions-Sporthalle“ dargestellt werden. Entsprechend der Begründung (Seite 9) wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Im geltenden RROP 2017 befindet sich die Planfläche innerhalb einer weißen Fläche (= Fläche ohne Darstellung), eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion. Südwestlich grenzt an das Plangebiet ein Vorranggebiet Forstwirtschaft und der regionale Grünzug an.

Im Hinblick auf die Anwendung des § 13 a BauGB bitten wir aus Sicht der Bauleitplanung um Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für die vorliegende Planung gegeben sind. Für den Fall, dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich werden wird ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG zu beantragen. Für den Fall, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des RROP 2017 beachtet bzw. berücksichtigt werden:

2.1.3.1 Arten und Lebensräume

G 61	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.
------	---

Begründung/Erläuterung:

	<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 Lebensraumansprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus</p> <ul style="list-style-type: none">• den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,• den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,• 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. Desweiteren 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> 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">• Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.• Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.• gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und – brachen.• Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbe- reiche).• Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore. <p>Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im An-</p>

hang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

G71	<p>Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperaturlausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.</p>
G 72	<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><u>Begründung/Erläuterung:</u> 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>
G 73	<p>Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> 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 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>
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"> • Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, • für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, • Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und • für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Seite 4

	<p><u>Begründung/Erläuterung:</u> 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 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 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>
G 75	<p>Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p><u>Begründung / Erläuterung:</u> Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).</p>

Aufgrund der Flut- / Starkregenkatastrophe vom Juli 2021 bringen wir nunmehr ergänzend folgende Informationen in Planverfahren zukünftig ein:

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich

Seite 5

hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, die im Internet für jedermann zugänglich ist.

Die Auswertungen werden in drei Themen wie folgt dargestellt:

Wo konzentriert sich der oberflächliche Wasserabfluss bei Starkregen?

→ Layer: Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland
Sturzflut-Entstehungsgebiete Flachland

Bei Starkregen kann ein Großteil des Niederschlagswassers nicht versickern, sondern konzentriert sich in Geländemulden und fließt dort oberflächlich ab. Über eine Geländeanalyse wurde ermittelt, wo diese fließwegbestimmenden Strukturen sind und wie hoch dort die Abflusskonzentrationen sind. Diese werden in der Karte in Gelb- und Rottönen dargestellt. Dabei gilt: Je größer das Einzugsgebiet dieser konzentrierenden Strukturen und je höher deren Gefälle ist, umso höher ist die Abflusskonzentration und damit die Gefahr, dass dort eine Sturzflut entsteht.

Gemäß der Starkregenkarte des Umweltministeriums RLP verläuft süd-westlich des Plangebietes ein Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland (Klasse: gering) mit einem Einzugsgebiet von 2.500 qm - 5.000 qm.

Wo kann es zu Überflutungen kommen?

→ Layer: Wirkungsbereiche: pot. Überflutung an Tiefenlinien

Erreicht das Wasser einer abfließenden Sturzflut eine Tiefenlinie, d. h. eine größere Abflussrinne im Gelände, einen vorhandenen Bach oder Graben, kann es entlang dieser Tiefenlinien zu Ausuferungen und Überschwemmungen kommen. Diese potenziellen Überschwemmungsbereiche über Tiefenlinien werden in der Karte als Wirkungsbereiche bezeichnet und sind blau schraffiert.

Die nord-westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind als Wirkungsbereiche potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien dargestellt.

Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung von Ortslagen?

→ Layer: Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut

Trifft eine Sturzflut auf bebauten Gebiet, so kann es dort zu Überflutungsschäden kommen, auch wenn dort kein Gewässer verläuft. Je höher die Anzahl und Stärke der Abflusskonzentrationen und je größer die Zahl der Wirkungsbereiche, die auf eine Ortslage treffen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Ortslage durch eine Sturzflut gefährdet ist. Die Wahrscheinlichkeit der Gefährdung wird mittels einer farbigen Markierung des Ortsnamens dargestellt.

Die Gefährdung der Stadt Mayen durch eine Sturzflut ist als hoch eingestuft.

Aufgrund der Darstellungen in der Starkregenkarte des Umweltministeriums RLP sollten die Auswirkungen von Starkregen auf das Plangebiet genauer untersucht werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Claudia Dott

Abwägung

Anwendbarkeit § 13a BauGB

In Kapitel 2.2 der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Prüfung und Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angeführt.

Ein darüberhinausgehender Handlungsbedarf besteht daher für die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mayen stellt die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Tennisplatz“ dar.

Somit liegen die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB zwecks Errichtung der geplanten Multifunktions-Sporthalle vor.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird berücksichtigt.

Ein Erfordernis für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Mayen besteht nicht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nachfolgend wird eine Bewertung der angeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung vorgenommen.

Zunächst gilt festzuhalten, dass durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans kein verbindliches Ziel der Landes- und Regionalplanung berührt wird.

Somit stehen raumordnerische Belange, die nicht in der Abwägungshoheit der Stadt Mayen unterliegen, dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für die angeführten Grundsätze, die der Abwägung i.S. des § 1 (7) BauGB zugänglich sind, gilt folgendes:

- Grundsatz G 61:

Derzeit werden im Änderungsbereich ca. 7.016 m² durch befestigte bzw. verdichtete Spiel- und Stellplatzflächen beansprucht. Hierin berücksichtigt sind die Flächen für die innergebietliche Erschließung.

Mit der 4. Änderung wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgelegt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat eine Größe von rund 8.769 m². Demnach ergibt sich künftig eine zulässige Grundfläche von ca. 7.015,20 m².

Grünstrukturen sind lediglich entlang der Verkehrsfläche vorhanden. Ansonsten steht die funktionsgerechte Gestaltung als Tenneplatz für den Sport im Vordergrund.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Diese kommt zudem Ergebnis, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Insgesamt liegt aufgrund der intensiven menschlichen Nutzung, der bereits bestehenden Versiegelung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitateignung vor.

Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Herbst oder Winter zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

- Grundsatz G 63

Unter Verweis auf die Ausführungen zu Grundsatz G 61 ist auch für den Grundsatz G 63 keine Betroffenheit festzustellen.

- Grundsatz G71

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Inanspruchnahme von Waldflächen.

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

- Grundsatz G 72

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Inanspruchnahme von Offenlandflächen. Hierbei handelt es sich um nicht überbaute, nicht durch Gehölzvegetation dominierte Gebiete – somit alle Biotoptypen, die nicht zum Wald zählen. Die zur Überplanung anstehende Fläche erfüllt diese Tatbestandsmerkmale nicht.

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

- Grundsatz G 73

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Inanspruchnahme von klimaökologischen Klimaräumen und Luftaustauschbahnen.

Zudem trifft die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen, die einen Beitrag für eine klimangepasste Bebauung leisten wie etwa die Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen oder die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Derzeit werden im Änderungsbereich ca. 7.016 m² durch befestigte bzw. verdichtete Spiel- und Stellplatzflächen beansprucht. Hierin berücksichtigt sind die Flächen für die innergebietliche Erschließung.

Mit der 4. Änderung wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgelegt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat eine Größe von rund 8.769 m². Demnach ergibt sich künftig eine zulässige Grundfläche von ca. 7.015,20 m².

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

▪ Grundsatz G 74

Unter Verweis auf die Ausführungen zu Grundsatz G 61 ist für den Grundsatz G 74 keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Betroffenheit festzustellen.

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

▪ Grundsatz G 75

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung neuer Wohnstandorte.

Eine Betroffenheit dieses Grundsatzes durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans besteht nicht.

Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen

Um der Anregung Rechnung tragen zu können, wird in der Planurkunde eine nachrichtliche Kennzeichnung nach § 9 (6a) BauGB des Änderungsbereichs vorgenommen.

Somit wird der nachfolgenden Planungsebene ein frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Hochwasserentstehungsgebiet bzw. Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

In der Planvollzugsebene ist durch den privaten Bauherren die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bebauung und Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks zu prüfen und im Bedarfsfall berücksichtigen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers u.a. zu berücksichtigen.

Weitergehende Informationen können unter dem Link „sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge“ entnommen werden.

Entsprechende Erläuterungen sind in der Begründung sowie den Textfestsetzungen aufzunehmen.

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen. Die Kennzeichnung hat eine Hinweisfunktion für die Planvollzugsebene. Die Inhalte – und somit die Grundzüge der Planung – werden durch diese redaktionelle Ergänzung nicht berührt. Eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB ist daher nicht notwendig.

Die Anregung wird entsprechend der Ausführung in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

3.3 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz/ Wasserwirtschaft, Schreiben vom 05.08.2021

Stellungnahme

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft
Az.: N-70 - 2021 - 31272

05.08.2021

Ref. 9.63
im Hause

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:

Frau Ridder
432
0261- 108 349

Gem. Flur Flurst. Gemarkung Mayen, Flur 20, Flurstück 176/12
Antragsteller Stadtverwaltung Mayen
Fachbereich 3- Stadtplanung, Rosengasse 2, 56727 Mayen
Vorhaben: Bebauungsplan der Stadt Mayen, "Oberes Nettetal", 4. Änderung;
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

Naturschutzrechtliche Stellungnahme
Ihr Schreiben vom 26.07.2021, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Verfahren wird als eines nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kraft Gesetz (§ 18 BNatSchG – Verhältnis zum Baurecht) ausgesetzt ist.

Unabhängig hiervon sollte die Stadt Mayen sich in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“ vor Augen führen, dass sie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen will, um einen massiven, geschlossenen und nicht durchflutbaren Baukörper in den Talboden der Nette zu errichten.

Mit freundlichen Grüßen


Monika Ridder

Abwägung

Trotz des Wegfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in Kapitel 7 der Begründung die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung geprüft und bewertet.

Bestandteil der Planunterlagen ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.

Das zusammenfassende Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Herbst oder Winter zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Zum Schutzgut Wasser ist anzuführen, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen und der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung – und hier die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz; eine Umsetzung des Planvorhabens möglich ist. Seitens der SGD Nord wurden keine Anregungen zur Lage des Plangebiets in einem sturzflutgefährdenden Bereich vorgetragen.

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte des Überschwemmungsgebiets der Nette (Quelle: SGD Nord) weder im Überschwemmungsgebiet, noch im Abflussbereich der Nette. Auch befindet sich der Standort nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nette.

Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen wie etwa die Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung und die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, die durch die regelmäßige Nutzung als Sportstätte mit hohem Verdichtungsgrad hervorgerufen werden, findet zudem kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Wasser statt.

Des Weiteren ist auf die topographischen Rahmenbedingungen hinzuweisen. So liegt die zur Überplanung anstehende Fläche ca. 3 m über dem Niveau des Rasensportplatzes einschließlich Laufbahn. Diese Rasensportanlage liegt zwischen der Nette und dem geplanten Standort und stellt eine Pufferzone dar.

Derzeit werden im Änderungsbereich ca. 7.016 m² durch befestigte bzw. verdichtete Spiel- und Stellplatzflächen beansprucht. Hierin berücksichtigt sind die Flächen für die innergebietliche Erschließung.

Mit der 4. Änderung wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgelegt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat eine Größe von rund 8.769 m². Demnach ergibt sich künftig eine zulässige Grundfläche von ca. 7.015,20 m².

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts soll an dem Planvorhaben festgehalten werden.

3.4 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.09.2021

Stellungnahme

Verwaltung Mayen-Koblenz Brandschutzdienststelle - B-655/2021	Datum 02.09.2021	Telefon 435	Zimmer 424
Auskunft erteilt: Frau Daub			

Referat 9.63 - Bauleitplanung -
im Hause

Brandschutz
Brandschutztechnische Stellungnahme

Ihre Vorlage vom 26.07.2021

Aufstellung eines(r) Bebauungsplanes Satzung _____
4. Änderung eines Bebauungsplanes Flächennutzungsplanes

Name des Teilgebietes
„Oberes Nettetal I“

Bauliche Nutzung nach Baunutzungsverordnung –BauNVO-
Fläche für Sportanlagen

<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	Mitteilung der /des	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverwaltung
<input type="checkbox"/> Ortsgemeinde		<input type="checkbox"/> Verbandsgemeindeverwaltung
<input type="checkbox"/> Verbandsgemeinde		<input type="checkbox"/> Planungsbüros

Mayen Mayen

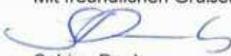
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
 - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
 - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
 - große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
 - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.
- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

Mit freundlichen Grüßen


Sabine Daub

21-655_Mayen Oberes Nettetal I_02-09-2021

Abwägung

1. Löschwassermenge

Die Stadtwerke Mayen als zuständiger Wasserversorger haben in ihrer Stellungnahme vom 18.08.2021 zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge mitgeteilt, dass durch den Versorgungsträger 48 m³/ Stunde über einen Zeitraum bereitgestellt werden kann. Somit ist der Grundschutz gewährleistet.

Die abschließende Klärung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt in der Planvollzugsebene. Grundlage hierfür bildet die dann vorliegende konkrete Objektplanung.

Sofern sich im Rahmen der Genehmigung herausstellen sollte, dass ein über den Grundschutz hinausgehender Objektschutz notwendig wird, ist auf dem Grundstück die entsprechende Menge an Löschwasser bereitzuhalten.

Eine Löschwassereinrichtung kann im vorliegenden Planungsfall als Bestandteil der Hauptnutzung und somit als untergeordnete Zubehöranlage eingestuft werden, da „lediglich“ eine Tennishalle durch den Verein TV Kleeblatt im Tus Mayen errichtet werden soll.

Zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen soll die Textfestsetzung A 1Nr. 7 dahingehend redaktionell ergänzt werden, dass neben den untergeordneten Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme auch Anlagen für die Wasserversorgung zulässig sind.

Es handelt sich um eine Klarstellung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB ergibt sich hieraus nicht.

In Ergänzung hierzu soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt der dargestellte Sachverhalt und die sich hieraus ergebende Aufgabe des Vorhabenträgers zur Schließung der Versorgungslücke geklärt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

2. Anordnung von Hydranten

Die abschließende Regelung hinsichtlich der Anordnung von Hydranten obliegt nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung.

Ein weiterer planerischer Handlungsbedarf besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

3.5 Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Schreiben vom 16.09.2021

Stellungnahme



Stadtverwaltung AWB · Kehriger Str. 8-10 · 56727 Mayen

Stadtverwaltung Mayen
Fachbereich 3 - räumliche Planung
z.Hd. Herrn Fabian Heimann
Rosengasse 2
56727 Mayen

**Stadtverwaltung
Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung**

Kehriger Straße 8-10
56727 Mayen
www.awb-mayen.de

Auskunft erteilt: Melina Maul
m.maul@awbmy.de

Zimmernr.: 34
Telefon: 0 26 51 / 9667 68
Telefax: 0 26 51 / 9667 55

Datum:

Ihr Schreiben:

Unser Zeichen:

mau/be

16.09.2021

Bebauungsplan "Oberes Nettetal I" (4. Änderung), Mayen

- Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V., § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.07.2021 wurden wir zur Stellungnahme zu dem oben angeführten Bebauungsplan aufgefordert.

An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass aus heutiger Sicht von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Stadt Mayen (AWB) Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Aufgrund der Tatsache, dass in dem o.g. Bebauungsplanentwurf keine Angaben zur Ver- und Entsorgung enthalten sind, wird von unserer Seite ein Besprechungstermin gewünscht, in dem die künftigen Gegebenheiten detailliert erörtert werden. An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass im dargestellten Baugebiet selbst keine Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind. Ein Anschluss an das angrenzende bestehende System ist jedoch möglich. Ein möglicher Anschlusspunkt sowie die aus hydraulischer Sicht möglichen Einleitmengen sind mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, im Rahmen eines noch vorzulegenden umsetzbaren Entwässerungskonzeptes, abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich schadlos in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Melina Maul
Stellv. Werkleiterin



Bankverbindungen des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung (AWB):

Kreissparkasse Mayen
IBAN: DE07 5765 0010 0098 0074 79
BIC: MALADE51MYN

Volksbank RheinAhrEifel eG
IBAN: DE70 5776 1591 0618 6758 00
BIC: GENODED1BNA

Abwägung

Die Ausführungen des AWB zur Situation der Abwasserbeseitigung werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Das notwendige Entwässerungskonzept wird in Abstimmung mit dem AWB durch den Vorhabenträger (hier: Verein TV Kleeblatt im Tus Mayen) erstellt.

Sofern die Entwässerungsplanung die Bereitstellung einer Flächen für die Abwasserbeseitigung (z.B. Rückhalteeinrichtung) erfordert, kann diese im vorliegenden Planungsfall als Bestandteil der Hauptnutzung und somit als untergeordnete Nebenanlage bereitgestellt werden.

Es soll „lediglich“ eine Tennishalle durch den Verein TV Kleeblatt im Tus Mayen errichtet werden.

Zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen soll die Textfestsetzung A 1Nr. 7 dahingehend redaktionell ergänzt werden, dass neben den untergeordneten Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme auch Anlagen für die Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung zulässig sind.

Es handelt sich um eine Klarstellung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB ergibt sich hieraus nicht.

In Ergänzung hierzu kann im Bedarfsfall eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen werden, in dem die Herstellung und Unterhaltung sowie die Kostentragung auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Die Entwässerungssituation wurde am 06.10.2021 zwischen dem AWB und dem Projektträger vorab besprochen. Hierbei wurde der mögliche Anschlusspunkt der Schmutzwasserentwässerung besprochen. Die abschließende Klärung erfolgt in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Entwässerungsplanung für das Objekt.

Ein weiterer planerischer Handlungsbedarf besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

3.6 Stadtwerke Mayen GmbH, Schreiben vom 18.08.2021

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung durch unseren techn. Leiter, Herrn Thelen, können wir Ihnen mitteilen, dass eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgung möglich ist.

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Schmitz

Prokuristin

Kehriger Straße 8-10 · 56727 Mayen

Tel.: 02651/9667-72 · Fax: 02651/9667-12

E-Mail Adresse: H.Schmitz@stwmy.de ·

Abwägung

Die Stadtwerke Mayen als zuständiger Wasserversorger haben in ihrer Stellungnahme vom 18.08.2021 zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge mitgeteilt, dass durch den Versorgungsträger 48 m³/ Stunde über einen Zeitraum bereitgestellt werden kann. Somit ist der Grundschutz gewährleistet.

Sofern ein darüber hinausgehender Objektschutz notwendig werden sollte, ist auf dem Grundstück die entsprechende Menge an Löschwasser bereitzuhalten.

Eine Löschwassereinrichtung kann vorliegend als Bestandteil der Hauptnutzung und somit als untergeordnete Zubehöranlage eingestuft werden.

Hierzu ist die Textfestsetzung A 1Nr. 7 dahingehend redaktionell zu ergänzen, dass neben den untergeordneten Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom und Wärme auch Anlagen für die Wasserversorgung zulässig sind.

Es handelt sich um eine Klarstellung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung i.S. des § 4a (3) BauGB ergibt sich hieraus nicht.

In Ergänzung hierzu soll im Rahmen einer vertraglichen Regelung (städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt der dargestellte Sachverhalt und die sich hieraus ergebende Aufgabe des Vorhabenträgers zur Schließung der Versorgungslücke geklärt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

3.7 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.09.2021

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.07.2021.

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.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, 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.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Abwägung

Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass die Leitungstrasse mit übergebietlicher Bedeutung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verläuft. Somit ist eine ausreichende Sicherung dieser Leitung gegeben.

Des Weiteren verläuft eine Leitung als sogenannte Hausanschlussleitung von der Verkehrsfläche zum Sportlerheim. Diese Leitung hat keine übergebietliche Funktion und dient lediglich dem Sportlerheim.

Ein städtebauliches Erfordernis zwecks Sicherung dieser Leitungstrasse durch ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB besteht nicht. Außerdem würde eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung eine Bindungswirkung entfalten, so dass bei einer möglichen Verlegung der Hausanschlussleitung das festgesetzte Leitungsrecht funktionslos wäre und einer funktionsgerechten Grundstücksnutzung entgegenstehen würde.

In der Begründung ist der Sachverhalt redaktionell zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.08.2021

Stellungnahme



Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 14, Polcher Str. 15-19, 56727 Mayen

Stadtverwaltung Mayen

Rosengasse 2

56727 Mayen

per E-Mail: fabian.heimann@mayen.de

Referenzen Ihre E-Mail vom 22.07.2021
Ansprechpartner Michael Wolff (wolffm@telekom.de)
Telefonnummer +49 2651 980-455
Datum 06.08.2021
Betreff Bebauungsplan „Oberes Nettetal I“ (4. Änderung), Mayen
Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

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

Gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. In dem von Ihnen angezeigten Bereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Unsere unterirdischen Telekommunikationslinien wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 60 cm und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 80 cm verlegt. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir gehen davon aus, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und / oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir ihre Rückantwort, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, sowie ihren Auftragnehmer,

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE 2

damit in unserm Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der TK-Linien eingeleitet werden können.

Falls erforderlich setzen Sie sich mit Herrn Karst, 02651 / 980-449 (Tel.) oder 0170 / 6 35 28 40 (Mobil) in Verbindung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. (Planauskunft.Mitte@telekom.de).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der beigefügte Plan keine Einweisung ersetzt!

Freundliche Grüße

i.A. Jürgen Diekmann

i.A. Michael Wolff

DEUTSCHE TELEKOM GMBH

Hausanschrift: Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe | Besucheradresse: Polcher Str. 15-19, 56727 Mayen
Postanschrift: Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe

Telefon: +49 721 351-0 | Telefax: 0000 000000 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190 Aufsichtsrat, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262



ATVh-Baz.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TINL	Sürowest		
PTI:	Treer		
ONB:	Mayen	AsB	1
Bemerkung:		VsB	2651A
		Name	TILSW PTI TH WPTB
		Datum	06.08.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:2000
		Blatt	1



Abwägung

Lageplan und Leitungstrasse

Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass die Leitungstrasse mit übergebietlicher Bedeutung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verläuft. Somit ist eine ausreichende Sicherung dieser Leitung gegeben.

Des Weiteren verläuft eine Leitung als sogenannte Hausanschlussleitung von der Verkehrsfläche zum Sportlerheim. Diese Leitung hat keine übergebietliche Funktion und dient lediglich dem Sportlerheim.

Ein städtebauliches Erfordernis zwecks Sicherung dieser Leitungstrasse durch ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB besteht nicht. Außerdem würde eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung eine Bindungswirkung entfalten, so dass bei einer möglichen Verlegung der Hausanschlussleitung das festgesetzte Leitungsrecht funktionslos wäre und einer funktionsgerechten Grundstücksnutzung entgegenstehen würde.

In der Begründung ist der Sachverhalt redaktionell zu ergänzen.

„Sonstige Hinweise“

Die „sonstigen“ Hinweise wie etwa zur frühzeitigen Koordination berühren nicht den Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung.

Diese sind vielmehr im Bedarfsfall in der Planvollzugsebene beachtlich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen besteht für die 4. Änderung des Bebauungsplans kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.