

# LISTE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

nach § 4 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan

„Hinter Burg III - West“ (1. Änderung)

Mayen

Stadt Mayen



Juni 2022

Bebauungsplan „Hinter Burg III - West“ (1. Änderung), Mayen

<b>A Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</b>			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	Polcher Straße 15-19 56727 Mayen	22.11.2021
4	Stadt Mayen Bereich 3.2 Tiefbau	Rosengasse 56727 Mayen	23.11.2021
7	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück	Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	01.12.2021
10	Kreis Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle - Naturschutz	Postfach 20 09 51 56009 Koblenz	29.12.2021
11	Struktur- und Genehmigungsdi- rektion Nord Regionalstelle Wasserwirt- schaft, Abfallwirtschaft, Boden- schutz Koblenz	Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	03.01.2022
13	Vodafone GmbH	Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	04.01.2022
15	Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseiti- gung	Kehriger Straße 8-10 56727 Mayen	07.01.2022

<b>B Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</b>			
Nr.	Behörde	Adresse	Schreiben vom
1	Bundesamt für Infrastruktur, Um- weltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Fontainengraben 200 53123 Bonn	18.11.2021
2	Rhein-Main-Rohrleitungstran- sportgesellschaft m.b.H.	Godorfer Hauptstraße 186 50997 Köln	19.11.2021
5	Stadtwerke Mayen GmbH	Kehriger Straße 8-10 56727 Mayen	25.11.2021
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	29.11.2021
8	Energienetze Mittelrhein	Schützenstraße 80-82 56068 Koblenz	17.12.2021
9	PLEdoc GmbH	Postfach 12 02 55 45312 Essen	17.12.2021
12	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte	Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	04.01.2022
10	Vodafone GmbH	Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	04.01.2022
<b>C Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern</b>			
Nr.	Name	Adresse	Schreiben vom
14	██████████ ██████████	██████████ ██████████	06.01.2022

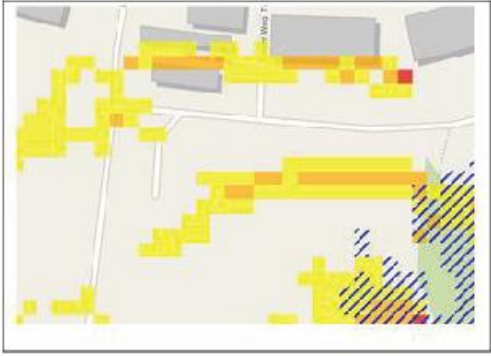
Eingegangene Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Hinter Burg III - West“ (1. Änderung), Mayen		
Stellungnahme	Inhalt	Abwägung/Empfehlung
Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.</p> <p>Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> </ul> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Kann über einen Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Erschließungsstraße (Albert-Schweitzer-Straße) verbleibt öffentlich.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Privatwege dargestellt. Eine Sicherung ist dementsprechend nicht notwendig.</p> <p>Bei den Erschließungsarbeiten wird die Telekom durch den Tiefbau der Stadt Mayen vorab informiert.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><b>29 Leitungstrassen für die Telekom</b></p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Lei-</i></p>


Bebauungsplan „Hinter Burg III - West“ (1. Änderung), Mayen

	<p>2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.</p> <p>Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.</p>	<p><i>tungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.</i></p> <p>Der Tiefbau der Stadt Mayen wird die Telekom über die Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig unterrichten.</p> <p>Die Telekom wird am weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p>Stadt Mayen Bereich 3.2 Tiefbau</p>	<p>...seitens des Tiefbaus haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einleitung in den örtlichen Bachkanal.</p> <p>Hier muss eine gesonderte Prüfung erfolgen und [das Einleiten] ist genehmigungspflichtig über die Obere Wasserbehörde.</p>	<p>Das Baugebiet wird an den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Albert-Schweitzer-Straße angeschlossen. Durch die Reduzierung der GRZ und die Regelung von Zisternen, welche zusätzlich über Kaufverträge gesichert werden, gelangt nur eine geringe Menge von Oberflächenwasser in den Kanal, welche als verträglich angesehen wird. Diese Lösung wurde gemeinsam mit dem Tiefbau und dem AWB abgestimmt.</p>
<p>Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück</p>	<p>Zur Planzeichnung möchten wir folgende Anregungen und Hinweise geben:</p> <p>Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Verwendung von Geobasisinformationen hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) oder</li> <li>- ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15</li> </ul>	<p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Kreis Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle</p>	<p>gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. 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.).</p> <p>Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:</p> <p>An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gern. DIN 3221 bzw. DIN 3222, Löschwasserteiche gern. DIN 14210, Löschwasserbrunnen gern. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800), große unterirdische Löschwasserbehälter gern. DIN 14230, oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gern. DIN 14210.</p> <p>2. 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.</p>	<p>Gemäß Auskunft der Stadtwerke Mayen sind ausreichend Hydranten und eine ausreichende Wassermenge kann im Brandfall bereitgestellt werden. Alternative Löschwasserquellen sind nicht erforderlich. Die Ausführungen zu den Bereitstellungsformen der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreis Mayen-Koblenz - Untere Natur-schutzbehörde</p>	<p>das Verfahren soll nach § 13a BauGB geführt werden, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht greift.</p> <p>Um den Nachweis zu führen, dass mit der Umsetzung der Planung kein Verbotstatbestand nach § 15 LNatSchG einhergeht, ist das Grünland auf den Flurstücken 358/2 und 364/8 fachlich</p>	<p>Die Stadt Mayen hat am 02.02.2022 eine Prüfung gemäß den Vorgaben des § 15 LNatSchG beauftragt. Das Gutachten vom 19.05.2022 als Anlage zur Begründung kommt zu dem Ergebnis, dass hier kein Verbotstatbestand zu erwarten ist.</p>

	<p>eindeutig zu qualifizieren. Die bisherigen Unterlagen schweigen sich hierzu aus.</p>	
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz</p>	<p><u>Allgemeine Wasserwirtschaft/Starkregenvorsorge</u></p> <p>Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p>Wir bitten außerdem um Beachtung unserer <u>Allgemeinen Hinweise zur Starkregenvorsorge</u>:</p> <p>Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht im Plangebiet eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorge-maßnahmen zum Schutz vornachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zutreffen.</p> <p>Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.</p> <p>Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle Starkregengefährdungskarte ist auf die bestehende Topographie gerechnet. In Zukunft werden die Grundstücke auf Straßenniveau erhöht, so dass keine Starkregengefährdung zu erwarten ist.</p> <p>Wir schätzen die Gefahren eines Starkregenereignisses für die Fläche, nach Aufschüttung und Abböschung, als sehr gering ein. Durch die Abböschung wird das Hangwasser vom Trierer Weg kommend am Baugebiet vorbei dem Gefälle folgend in das vorhandene Regenrückhaltebecken fließen. Sollte dieses, wie vorgesehen vergrößert werden, kann es das Hangwasser aufnehmen und das Wasser gedrosselt in den Stockbach abgeben.</p> <p>Geringe Gefahren könnte es für das westlichste Grundstück geben. Hier könnte im Fall eines Starkregens die westlich angrenzende Stellplatzfläche überflutet werden und dem Gefälle folgend auf das Bebauungsplangrundstück fließen.</p> <p>Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><b>30 Gefährdung durch Starkregenereignisse</b></p> <p><i>Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht im</i></p>

	 <p>Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:</p> <p><a href="https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/">https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/</a></p> <p>Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.</p> <p><u>Abschließende Beurteilung</u></p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><i>Plangebiet eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zutreffen.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen bei der Errichtung von Neubauten Maßnahmen zum Schutz gegen ein Starkregenereignis umzusetzen.</i></p> <p><i>Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:</i></p> <p><i><a href="https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/">https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/</a></i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone GmbH</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.</p> <p>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 TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch</p>	<p>Gemäß der von Ihnen übersandten Karte liegen keine Telekommunikationseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> 	
<p>Stadtverwaltung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung</p>	<p>An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass grundsätzlich von Seiten des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Mayen (AWB) keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass das zukünftige, westlich dargestellte Grundstück, wie ein sog. Hinterliegergrundstück zu behandeln ist, da es keine tatsächliche unmittelbare Grenze mit der Erschließungsanlage bzw. unserer leitungsgebundenen Abwasserbeseitigungsanlage aufweisen wird. Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Mayen vom 21.11.2011 ist eine erforderliche rechtliche Sicherung des Durchleitungsrechts über ein Fremdgrundstück (östlich benachbarte Parzelle) durch eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit zu gewährleisten und gegenüber der Stadt Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, nachzuweisen.</p> <p>Die die Umlegung der öffentlichen Abwasseranlage über Grundstücke verlaufen wird, die zukünftig nicht im Eigentum der Stadt Mayen stehen werden, muss vor Veräußerung die jeweilige Zustimmung der Eigentümer sowie die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der Stadt Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, erfolgen. Ebenso muss eine entsprechende Baulast ins Baulastenverzeichnis aufgenommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Leitungsrecht ist bereits bis zu der angedachten Parzelle im Entwurf des Bebauungsplans der frühzeitigen Beteiligung dargestellt. Somit ist eine Änderung des zeichnerischen Teils nicht notwendig.</p> <p>Grunddienstbarkeiten und Baulasten können in einen Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p> <p>Es wird allerdings im Baugenehmigungsverfahren eine Baulast für den örtlichen Versorger auf Grundlage des Bebauungsplans gefordert werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren wird auf Grundlage des Bebauungsplans eine Baulast gefordert werden.</p>



Bebauungsplan „Hinter Burg III - West“ (1. Änderung), Mayen

<p>■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■</p>	<p>Einspruch und Stellungnahme zum geplanten Bauungsplan Hinter Burg 3</p> <p>Über die Presse haben wir zufällig vom Bauungsplan Hinter Burg 3 in Mayen erfahren.</p> <p>Wir sind dort ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■</p> <p>■■■■■■■■■■ wohnte dort seit seiner Geburt ■■■■■■■■■■ und zuvor seine Eltern. Kürzlich fiel nach Sterbefällen von Anwohnern aus der näheren Umgebung und anschließenden Verkäufen derer Grundstücke auf, dass es für viele Häuser im Trierer Weg keine Baugenehmigungen zu geben scheint.</p> <p>Dazu gehören offenbar auch unsere beiden Einfamilienhäuser von ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ hatte 1998 die Grundstücke samt aufstehenden Gebäuden von seinen Eltern, die dann etwa 10 Jahre später verstarben, in der Annahme, dass alles rechtens sei, käuflich erworben. Daher waren wir sehr überrascht von dem o.g. Sachverhalt zu hören.</p> <p>Erstmals durchsuchten wir deshalb alte Schriftstücke der verstorbenen Eltern nach Dokumenten über die Häuser. Wir konnten in unseren Unterlagen leider keine vollständigen Baugenehmigungen oder ordentliche Baugesuche für die ganzen Gebäude (nur für Teile) finden, hatten aber in den alten Papieren der Eltern eine ganze Menge Korrespondenzen mit verschiedenen Ämtern, die Grundstücke betreffend, gefunden. Daraufhin wandten wir uns als erstes ans Stadtarchiv, Herrn Wilde[n], mit der Bitte um Recherche.</p> <p>Dort konnte lediglich ein Baugesuch zu einem kleinen Teilgrundstück in der ■■■■■■■■■■ gefunden werden.</p> <p>Wir erfuhren, dass es entweder keine Baugesuche gab oder aber diese auch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verwaltung sind keine Baugenehmigungen bekannt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--	---

	<p>vor oder während dem Krieg weggekommen sein könnten.</p> <p>Daher stellte [REDACTED] am 14.10.21 bei Herrn Dr. Meyer im Bauamt einen Antrag auf „Legalisierung“ der, seit mindestens 60 Jahren aufstehenden Gebäude auf seinen Grundstücken, die laut unserer Informationen um 1924 herum offenbar ordnungsgemäß mit Baugenehmigungen erbaut worden sein sollen. Diesem Antrag waren einige relevante Dokumente beigelegt, aus denen eindeutig hervorgeht, dass es seit vielen Jahren zwischen der Stadt, dem Bürgermeister oder dem Bauamt von Mayen Korrespondenzen mit den verstorbenen Eltern von [REDACTED], die Häuser betreffend, gab.</p> <p>Bislang wurde der Antrag durch Herrn Dr. Meyer noch nicht abschließend bearbeitet.</p> <p>Es gibt auch einen Brief vom 4.6.99 von [REDACTED] Bauamt Mayen an einen damaligen Miteigentümer des Grundstücks ([REDACTED]), welcher uns erst Anfang November 2021 von dessen Nachbesitzer zur Kenntnis gebracht und übergeben wurde, woraus hervorgeht, dass genau für unser Wohngebiet ein Bebauungsplan namens Hinter Burg 4 in Planung sei, der auch unsere Grundstücke zu Bauland werden lassen sollte (siehe Anlagen 1 und 2).</p> <p>Nun gibt es einen neuen Bebauungsplan namens Hinter Burg 3, in dem wir gar nicht berücksichtigt wurden, obwohl dem Bauamt und der Stadt bereits seit Jahrzehnten bekannt war und ist, dass es im Trierer Weg dringenden Klärungsbedarf in dieser Richtung gibt.</p> <p>Daher sind wir nicht einverstanden, dass im Bebauungsplan Hinter Burg 3 unser Gebiet nicht mitberücksichtigt wurde und erheben hiermit Einspruch dagegen, dass dieser so genehmigt wird, wie er momentan vorliegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan »Hinter Burg III – West« handelt es sich um eine erste Änderung und nicht um einen neuen Bebauungsplan. Der Ursprungsbebauungsplan datiert aus dem Jahr 1987 und klammert die entsprechenden Grundstücke aus.</p> <p>Es gibt gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB keinen Anspruch auf die Aufstellung von einem Bebauungsplan:</p> <p><i>Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</i></p>
--	---	--

	<p>Es gab mehrere Gespräche mit Mitarbeitern des Bauamtes (Herrn Münch, Herrn Dr. Meyer, Herrn Heilmayer) in dieser Sache seit Oktober 2021. Herr Dr. Meyer empfahl uns am 27.12.21 telefonisch, ebenfalls einen Bebauungsplan auf unser Grundstück legen zu lassen und dazu Kontakt mit Herrn Heilmayer aufzunehmen. Das haben wir heute getan. Dabei wurden wir informiert, dass wir das jedoch für die ganze Straße tun müssten, denn einzelne Grundstücke würde man nicht genehmigen können. Außerdem wurden Ummengen von Dingen aufgezählt, die vorher noch zu berücksichtigen seien, wie Straßenbeleuchtung, Oberflächenentwässerung, Erschließungen, Straßenbreiten u.v.m.. Obwohl wir der Ansicht sind, dass alle Grundstücke völlig erschlossen sind und alles, wie Laternen u.s.w. schon vorhanden sind, fühlen wir uns damit aber völlig überlastet und außerdem können wir wahrscheinlich unmöglich alle Bewohner der Straße dazu bringen, bei diesem Antrag mitzumachen und auch Kosten zu tragen. Die meisten Anwohner der Straße sind schon sehr alt und auch entsprechend, weil sie Rentner sind, zumeist recht arm. Sie könnten das also möglicherweise finanziell gar nicht tragen und wir hingegen können nicht allein alles für eine ganze Straße bezahlen.</p> <p>Somit sieht die Lage im Moment so aussichtslos aus, dass wir zu allem! bereit sind, um Hilfe für unser Anliegen zu finden, denn die ganze Angelegenheit ist einfach nicht gerecht.</p> <p>Nachdem bereits 1999 Hinter Burg 4 für uns in Aussicht gestellt wurde, sollte jetzt nicht einfach Hinter Burg 3 ohne uns genehmigt werden.</p> <p>Unser erster Weg um Hilfe sind, nach dem Bauamt, der Oberbürgermeister und der Fachbereichsleiter 3 von Mayen Stadt. Dann könnte man auch noch an die Landesverwaltung Rhein-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es gibt keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans handelt es sich um ein komplexes Verfahren. Es sind im Bebauungsplanverfahren alle im § 1 BauGB genannten Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Ein Bebauungsplan, welcher sich auf die Parzellen 951/363 und 952/363 auf Flur 11 auf der Gemarkung Mayen bezieht, muss unserer Einschätzung nach im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt werden, da sich die Gebäude und die Parzellen derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Dies geht auch aus dem Schreiben vom 04.06.1999 hervor. Eine Abrundung gem. § 13 b BauGB müsste geprüft werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen Planungen bzgl. des Bebauungsplans »Hinter Burg IVa«, Mayen umfassen Parzellen 951/363 und 952/363 auf Flur 11 auf der Gemarkung Mayen nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>land-Pfalz oder die übergeordnete Behörde in Berlin denken. Presse, social Media und Fernsehen sollten eine letzte Option für Hilfe sein.</p> <p>Wir sind wirklich bereit, für uns ordentliche Verhältnisse zu schaffen und dafür auch einen überschaubaren Betrag zu bezahlen oder tatkräftig dabei mitzuhelfen. Eine ganze Straße in Angriff zu nehmen, das sollte eher Sache der Stadt sein und nicht eines einzelnen Bürgers, der überhaupt kein Investor ist.</p> <p>Wir müssen aus gesundheitlichen Gründen dringend ein Teilgrundstück verkaufen.</p> <p>Das soll jedoch, wie uns der potenzielle Käufer unseres Grundstücks mitteilte, derzeit nicht möglich sein. Unser potenzieller Käufer hatte diese Information, laut seinen Angaben, selbst vom Bauamt, dass offenbar auf Anhieb ganz genau über die Rechtslage im Trierer Weg Bescheid gewusst haben soll. Ihm wurde, so gibt er jedenfalls an, auch gesagt worden sein, dass man in einem solchen Haus im Trierer Weg gar nicht wohnen dürfte. Das hört sich für Anwohner, wie uns, sehr beängstigend an und schreckt natürlich jeden Käufer ab.</p> <p>Der Trierer Weg ist in unserem Umkreis ein wunderschönes, wertvolles und schon lange gewachsenes Wohngebiet, vor allem, weil man Einfamilienhäuser mit großem Garten und vielen Bäumen heutzutage in Städten kaum noch findet. Es sollte eigentlich die Angelegenheit der Stadt sein, eine so schöne Wohngegend mit Gärten, die praktisch schon 100 Jahre so besteht und bewohnt ist, rechtlich so zu stellen, dass sie zukünftig auch vor allem von Familien mit Kindern, die Natur und etwas Auslauf benötigen, als Wohnraum genutzt werden kann. Zeitnah werden dort sicher noch einige Grundstücke zum Verkauf stehen, die für diesen Bevölkerungskreis sehr interessant sein dürften.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Grundstückswert ermittelt sich dementsprechend nach den hier möglichen Vorhaben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Gebäuden, welche sich im Außenbereich befinden, ist eine Wohnnutzung im Regelfall unzulässig.</p>
--	---	---

	<p>Außerdem beschäftigen wir uns auch schon jetzt mit den kommenden Auflagen für Einfamilienhäuser, den Klimawandel betreffend. Wir können doch nicht große Summen für Klimasanierungen in ein Objekt investieren, dass praktisch gar nicht ordentlich existent ist.</p> <p>Daher bitten wir Sie auf diesem Wege erstens um Hilfe die o.g. Grundstücke betreffend und zweitens die Genehmigung des Bebauungsplans Hinter Burg 3 in der jetzigen Fassung zu stoppen und vorher noch ggfls. unsere Grundstücke oder gerne auch den gesamten Trierer Weg, der davon betroffen ist, noch dort mit hineinzunehmen.</p> <p>Wie Herr Heilmayer heute angab, scheint der Bebauungsplan ja im Auftrag der Stadt eingereicht worden zu sein. Er meinte, es gäbe keinen privaten Investor. (Die Stadtverwaltung hatte uns zuvor übrigens genau das Gegenteil erzählt). Diesem Investor hätten wir nämlich ansonsten, das, von uns zu veräußernde Teilgrundstück gerne zum Kauf angeboten.</p> <p>Herr Heilmayer hatte heute ebenfalls angegeben, dass der Widerspruch zum o.g. Bebauungsplan an den Fachbereich 3 über die E-Mailadresse: Mayen3@mayen.de bis morgen, dem 7.1.22, abzugeben sei. Sollte das Schreiben jedoch an eine andere Adresse gehören, so bitten wir hiermit um fristgerechte Weiterleitung an die richtige Behörde.</p> <p>Da wir einen Telefontermin mit dem Oberbürgermeister und dem Fachbereichsleiter 3 vereinbart haben, könnten wir ja über unser Anliegen demnächst persönlich sprechen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Prüfung des Sachverhalts wird der Bebauungsplan nicht um die genannten Grundstücke erweitert. Einen Anspruch auf einen Bebauungsplan gibt es nicht. Die Entscheidung einen separaten Bebauungsplan für die Grundstücke aufzustellen kann nur durch den Stadtrat der Stadt Mayen getroffen werden. Da die Stadt in diesem Bereich keine eigenen Parzellen hat, muss die Aufstellung des Bebauungsplans durch ein externes Planungsbüro durchgeführt werden. Die Verwaltung wird das Verfahren begleiten, insofern ein Beschluss durch den Stadtrat getroffen ist.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur durch die Gemeinde erfolgen. Diese kann allerdings die Hilfe von externen Planungsbüros in Anspruch nehmen. In der Stadt Mayen werden Bebauungspläne, in welchen im Wesentlichen städtische Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs liegen, durch die Verwaltung erstellt. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--