

**Behandlung der Anregungen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger  
Öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen**  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**1**  
GDKE1

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Sehr geehrter Herr Heimann,

wir haben das unten bezeichnete Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Markus Poschmann

Die genannten Institutionen wurden im Verfahren ebenfalls beteiligt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**2**  
RMR

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfinden.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilung TW – Wegerechte/ Leitungsüberwachung/ Rechtsangelegenheiten RMR

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen/-flächen ausgewiesen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
 Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**3**  
 GDKE2

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



**Direktion  
 Landesarchäologie  
 Außenstelle Koblenz**  
 Niederberger Höhe 1  
 56077 Koblenz  
 Telefon 0261 6675 3000  
 landesarchaeologie-koblenz  
 @gdke.rp.de  
 www.gdke.rp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
 Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
 Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Stadtverwaltung Mayen  
 Postfach 19 53  
 56709 Mayen

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2020_0136 . 4 (bitte immer angeben)	20.10.2022 3-3.1-61-26-2813	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rp.de	0261 6675 3028	28.10.2022

Gemarkung **Mayen**  
 Ortsteil:  
 Projekt **Bebauungsplan "Im Vogelsang"**

hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,  
 Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

**13. Änderung**  
 Beteiligungsart **§ 4 Abs. 2 BauGB**

Betreff : Archäologischer Sachstand

**Erdarbeiten** : **Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet**  
 Der hier behandelte Teil des Bebauungsbereiches "Vogelsang" überschneidet eine bekannte frühgeschichtliche Fundstelle (römischer Vicus von Mayen). Wir weisen darauf hin, dass auch fach gründende Bauwerke wie Garagen in den archäologischen Befund hineinreichen können. Daher sind jegliche Bauvorhaben, die Erdarbeiten beinhalten, frühzeitig mit unserer Dienststelle terminlich abzustimmen, da diese durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle begleitet werden müssen. Diese Forderung ist durch die Textfestsetzung, Abschnitt C, Absatz 1, Seite 8 berücksichtigt.

**Überwindung / Forderung:**  
 - Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet**  
 Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung fachgerecht zu untersuchen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**  
 Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

**BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen**

Nr.  
**3**  
GDKE2

**Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB**

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt

**Stellungnahme/Begründung**

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**4**  
Telekom

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



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

Stadtverwaltung Mayen  
Postfach 1953  
56709 Mayen

per E-Mail: [fabian.heimann@mayen.de](mailto:fabian.heimann@mayen.de)

Michael Wolff | PTI 14, BB2  
+49 2651 980-455 [wolffm@telekom.de](mailto:wolffm@telekom.de)  
3. November 2022 | Ihre Nachricht vom: 20.10.2022  
Mayen, Bebauungsplan „Im Vogelsang“ 13. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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 Einwände.

Freundliche Grüße

i.A. Jürgen Diekmann

i.A. Michael Wolff

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**5**  
PLEDOC

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Mayen  
Planung  
Fabian Heimann  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

zuständig Steffen Wilms  
Durchwahl 0201/3659-323

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
3-3.1-51-26-2813	20.10.2022	PLEdoc	20221103169	16.11.2022

**13. Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ der Stadt Mayen; Hier: Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf; Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)  
Übersichtskarte (@ NavLog/GeoBaas-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

**5**

PLEDOC

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung





BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

6

Stadtwerke

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

## STADTWERKE MAYEN GMBH

Tel.: 0 26 51 / 96 67 - 0 · Fax: 0 26 51 / 96 67 - 76  
E-Mail: info@stwmym.de · Website: www.stwmym.de

Stadtwerke Mayen GmbH - Kehriger Str. 8-10 - 56727 Mayen

Frau/Herr/Firma  
Stadtverwaltung Mayen  
Fachbereich 3 Planung  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

Bankverbindung Wasserwerk:  
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)  
IBAN: DE94 5765 0010 0000 0178 71  
Volksbank RheinAhrEifel eG (BIC: GENODE33NA)  
IBAN: DE84 5776 1591 0016 6078 00  
Bankverbindung Parkreichtungen:  
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)  
IBAN: DE28 5765 0010 0016 0020 40  
Bankverbindung Nettobad:  
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)  
IBAN: DE33 5765 0010 0016 0015 62

Ansprechpartner	Durchwahl	E-Mail-Adresse	Datum
Frau Schmitz	9667 72	h.schmitz@stwmym.de	24.11.2022

**Bebauungsplan „Im Vogelsang“ 13. Änderung, Mayen  
Ihr Schreiben vom 20.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz möglich.  
Wir verweisen jedoch auf unseren Schriftverkehr vom Januar 2020 und 17.01.22 hin, im Hinblick auf die in dem Gebiet befindliche Wasserleitung die auf keinen Fall überbaut werden darf.

Weiterhin müssten **vor Beginn der Maßnahme** noch folgende wesentliche Punkte geklärt werden, insbesondere auch auf mögliche Übernahme von Kosten durch einen Investor:

- handelt es sich um eine öffentliche Erschließung durch die Stadt Mayen
- Erschließung durch einen privaten Investor und spätere Übernahme der Straßen durch die Stadt Mayen-
- komplette Erschließung durch einen Investor und keine öffentliche Widmung der Straßen.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“. Dieser ist bereits versorgt, erschlossen und großteils durch Einfamilienhäuser bebaut.

Die Anlage neuer Straßen ist nicht vorgesehen, ebenso bestehen zur Zeit keine Planungen oder Absichten eines Investors.

Im Falle der Errichtung weiterer Bebauung ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Vorfeld Kontakt mit den zuständigen Stellen -also auch den Stadtwerken- aufzunehmen.

Die Lage der vorhandenen Wasserleitung wurde geprüft. Diese liegt vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenfläche.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**6**

Stadtwerke

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Wir bitten Sie, uns die diese Punkte kurzfristig zu beantworten, damit eine Kontaktaufnahme mit einem möglichen Investor möglich ist.

Die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Heike Schmitz  
Bereichsleiterin

Stellungnahme/Begründung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**7**  
KV MYK

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz  
Stadtverwaltung  
Mayen  
Postfach 1953  
56709 Mayen



Aktenzeichen: 63 P 610 – 13      Auskunft erteilt: Frau Langowski  
Zimmer-Nr.: 424      Telefon: 0261/108-409      Datum: 07.12.2022  
Telefax: 0261/1088-409      E-Mail: Dorothea.Langowski@kvmyk.de

**Bauleitplanung der Stadt Mayen;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2  
BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur  
13. Änderung des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“.**

Ihr Schreiben vom 20.10.2022, Eingang am 24.10.2022; Az.: 3-3.1-61-26-2813

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Kreisverwaltung bestehenden Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten  
Unterlagen entnehmen Sie bitte den im Original beiliegenden Stellungnahmen der Fachreferate.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea Langowski

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
 Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**7**  
 KV MYK

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle - Az.: B-920/2022	Datum 27.10.2022	Telefon 114	Zimmer 414
Auskunft erteilt: Herr Wilbert			

Referat 9.63 - Bauleitplanung -  
im Hause

Brandschutz  
Brandschutztechnische Stellungnahme

Ihre Vorlage vom 25.10.2022

Aufstellung eines(r)  Bebauungsplanes  Satzung \_\_\_\_\_  
 13 Änderung eines  Bebauungsplanes  Flächennutzungsplanes

Name des Teilgebietes  
„Im Vogelsang“

Bauliche Nutzung nach BauNutzungsverordnung –BauNVO–  
WA

Stadt  Ortsgemeinde  Verbandsgemeinde  
 Mitteilung über Idee  Stadtverwaltung  Verbandsgemeindeverwaltung  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 z.B. folgende Entnahmestellen genutzt werden:
  - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14 339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14 384 (Oberflurhydrant),
  - Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210,
  - unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230 oder
  - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14 210.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Oberflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Vogelsang“. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist gemäß Angabe der Stadtwerke Mayen gesichert.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**7**  
KV MYK

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Mit freundlichen Grüßen



Niclas Wilbert

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**7**  
KV MYK

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft  
Az.: N-70 - 2022 - 31882

10.11.2022

Ref. 9.63

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Frau Ridder  
432  
0261-108-349

im Hause

**Bauort:** Mayen, Nachtigallenweg  
**Gem. Flur Flurst.** Gemarkung Mayen, Flur 20, Flurstücke 380/10, 380/11, 380/12,  
380/13, 380/14, Flur 23, Flurstück 99/30  
**Antragsteller** Stadt Mayen  
**Vorhaben:** Bebauungsplan der Stadt Mayen, „Im Vogelsang“, 13. Änderung;  
Verfahren nach § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB

**Naturschutzrechtliche Stellungnahme**  
Ihr Schreiben vom 27.10.2022, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange, die die Untere Naturschutzbehörde im Vollzug des Naturschutzrechtes zu vertreten hat, sind durch die 13. Änderung des oben genannten Bebauungsplans nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Monika Ridder

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**8**  
Vodafone

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

**Heimann, Fabian**

**Von:** Koordinationisanfrage Vodafone DE  
<koordinationisanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Freitag, 9. Dezember 2022 13:34  
**An:** Heimann, Fabian  
**Betreff:** Stellungnahme S01217068, VF und VDG, Stadt Mayen, 3-3.1-61-26-2813, Bebauungsplan »Im Vogelsang« (13. Änderung), Mayen

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Zurmaiener Straße 175 \* 54292 Trier

Stadtverwaltung Mayen - Stadtverwaltung - Fabian Heimann  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01217068  
E-Mail: [mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com](mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com)  
Datum: 09.12.2022  
Stadt Mayen, 3-3.1-61-26-2813, Bebauungsplan »Im Vogelsang« (13. Änderung), Mayen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.10.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**9**  
AWB

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



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**

Kläranlage  
Cederwaldstraße  
56727 Mayen  
www.awbmy.de

Auskunft erteilt: Melina Maul  
M.Maul@awbmy.de

Telefon: 0 26 51 / 49 19 330  
Telefax: 0 26 51 / 49 19 331

Ihr Schreiben:  
3-3.1-61-26-2813

Unser Zeichen:  
mau/

Datum:  
15.12.2022

**Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Mayen**

- Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 20.10.2022 wurden wir zur Stellungnahme zu dem oben angeführten Bebauungsplan aufgefordert.

An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Melina Maul  
Stellv. Werkleiterin

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**10**  
SGD Nord

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

**Heimann, Fabian**

**Von:** Waldhans, Sebastian <Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de> im Auftrag von Bauleitplanung <Bauleitplanung@sgdnord.rlp.de>  
**Gesendet:** Freitag, 16. Dezember 2022 14:04  
**An:** Heimann, Fabian  
**Cc:** 'Dorothea.Langowski@kvmyk.de'; 'Lisa.Hartmuth@kvmyk.de'; 'Alfred.Geisen@kvmyk.de'  
**Betreff:** BPlan 13. Änderung 'Im Vogelsang' - TÖB

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;**

Ihr Schreiben vom 20.10.2022, Ihr Aktenzeichen 3-3,1-61-26-2813;  
Unser Aktenzeichen: 324-137-00068.04  
Bearbeiter: [Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de](mailto:Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de)  
Tel.: 0261/120-2977

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Wir weisen darauf hin, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat und gem. § 55 Abs. 2 WHG das anfallende Oberflächenwasser ortsnah zu versickern, oder zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist.

Vor Kanalisierungsmaßnahmen ist, soweit noch nicht geschehen, zu prüfen, ob die bestehende Bebauung so weiterentwickelt und erschlossen werden kann, dass nicht klärfähiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

**Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 13. Änderung des 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.*

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Vogelsang“. Dieser ist bereits versorgt, erschlossen und großteils durch Einfamilienhäuser bebaut.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**10**  
SGD Nord

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

*Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse [bauleitplanung@sgdnord.rlp.de](mailto: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

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Kurfürstenstr. 12-14  
56068 Koblenz  
Telefon 0261 120-2977  
Telefax 0261 120-882977  
[Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de](mailto:Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de)  
[www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)

Über die SGD Nord:  
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter [www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de) Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.

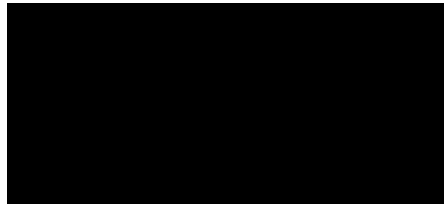
BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

11

Privat 1

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB



Mayen, den 13.12.2022

Rathaus - Stadtverwaltung Mayen  
z.Hd. Herrn Heilmayer  
Rosengasse 2

56727 Mayen

**Stellungnahme/Einwände:** Bebauungsplanänderung - Im Vogelsang (13. Änderung)  
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Bebauungsplanänderung möchte ich, als direkter Anwohner, wie folgt Stellung nehmen:

Gemäß der veröffentlichten Begründung ist es das Ziel der Änderung, den Garagen- und Carportbau im betroffenen Gebiet zu ermöglichen:

*„Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bezüglich der Lage und Anordnung von Garagen sehr strikte Festsetzungen vor. Diese sollen durch die vorliegende Änderung aufgeweicht und an tatsächliche Bedarfe und heutige Verhältnisse angepasst werden“*

Dieses Ziel unterstütze ich, auch im Hinblick auf die teilweise angespannte Parkplatzsituation im Nachtigallenweg, uneingeschränkt. Allerdings denke ich, dass einige der neuen Festsetzungen in dieser vorgeschlagenen Änderung nicht darauf abzielen, das angestrebte Ziel zu erreichen. Diese neuen Festsetzungen lassen vielmehr eine wesentlich massivere Bebauung zu, die weit über die vorhandene hinausgeht und die nicht dem Charakter des aktuellen Bestands, den ich in meinen Worten mit einer „aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, ggf. mit Einliegerwohnung“ beschreiben würde, entspricht. Daher sollten sie nicht Bestandteil dieser Änderung sein (Details s.u.).

Stellungnahme/Begründung

Der Rat der Stadt Mayen nimmt die Anregungen von Privat 1 sowie den 13 Unterzeichnern der beigefügten Unterschriftenliste zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Vogelsang“ stammt aus dem Jahre 1985. Demzufolge liegen den bisherigen Festsetzungen planerische Auffassungen und Erwägungen zu Grunde, die fast 40 Jahre alt sind.

Ein Aspekt der vorliegenden Änderung ist in der Tat der Wunsch bezüglich der restriktiven und unzureichenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Garagen u.ä. Änderungen zu ermöglichen. Im Rahmen eines jeden Änderungsverfahrens ist jedoch auch zu prüfen, ob die damaligen Festsetzungen den heutigen Anforderungen gerecht werden und mit aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden können.

Hierbei geht es nicht um „Modeerscheinungen“ oder Investorenwünsche, sondern konkrete Themenkomplexe wie Klimaschutz, nachhaltiges Bauen, die Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und ähnliches. Allesamt Bereiche, die in den 80er Jahren nicht auf der Agenda gestanden haben.

In diesem Zusammenhang ist auch besonders das Thema der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nennen.

Innen- vor Außenentwicklung ist das Prinzip und der Grundsatz der heutigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen kann nur durch eine starke Innenentwicklung gerade in den Städten erreicht werden. Im Jahr 2013 wurde mit der Novelle des Baugesetzbuchs der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch den Gesetzgeber daher klar ausformuliert und aufgenommen.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
 Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

11

Privat 1

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Aus meiner Sicht reicht es zur Zielerreichung aus, das Baufenster, wie in der Änderung aktuell vorgesehen, parallel zum Nachtigallenweg verlaufen zu lassen, die im heutigen Bebauungsplan vorhandene „Festsetzung von Bereichen für Garagen“ aufzuheben und Garagen und Carports, wie ebenfalls vorgesehen, innerhalb des Baufensters zuzulassen.

Da es in der z. Zt. gültigen Fassung des Bebauungsplans hierzu keine Regelung gibt, halte ich es darüber hinaus, unabhängig vom o.a. Ziel der Änderung, für sinnvoll, die Wohnungsanzahl auf maximal 2 zu beschränken. Dies entspricht, nach meinem Kenntnisstand, der tatsächlichen Bestandsbebauung.

Die folgenden neuen Festsetzungen sind zur Zielerreichung, nach meiner Einschätzung, nicht notwendig und sollten daher auch nicht Bestandteil der Änderung sein:

1. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0: Nach § 20 BauNVO Abs. 4 werden die neu zu errichtenden Flächen (Garagen, Carports) in der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der GFZ ermöglicht aber eine massivere Bebaubarkeit der Grundstücke durch Wohngebäude.
2. Die Festlegung der maximalen Wohnungsanzahl auf 4: Hier ist meiner Auffassung nach eine Beschränkung auf 2 WE erforderlich (s.o.), um den städtebaulich vorhandenen Charakter des Wohngebiets zu erhalten.
3. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10m bezogen auf den Nachtigallenweg: Da die Grundstücke ausnahmslos bebaut sind, sollte sich, aus meiner Sicht, die maximal zulässige Höhe an der aktuellen Bestandsbebauung - zuzüglich eines Meters zur Förderung regenerativer Energien - orientieren, die, auch bezogen auf das Niveau des Nachtigallenwegs, deutlich niedriger ist als 10m. Die neu zu errichtenden Garagen/Carports sollten ebenfalls unterhalb dieser Höhe bleiben müssen.
4. Die Erhöhung der GRZ von 0,33 auf 0,5: bisher galt GRZ 0,33 für Wohngebäude mit der Möglichkeit einer Erhöhung der GRZ um 50%, wenn Stellplätze und Garagen eingerechnet wurden, d.h. eine Erhöhung auf 0,495. Gemäß der Änderung wird die GRZ bezogen auf Wohngebäude auf 0,5 erhöht, eine weitere Erhöhung um 50% bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen wird jedoch ausgeschlossen; d.h. auch diese Änderung der Festsetzungen kommt einer massiven Bebauung zugute, verbessert jedoch nicht die Möglichkeit für Garagen und Stellplätze.

Der Grund meiner Besorgnis bezüglich der angestrebten Änderungen ist, dass es in Mayen, auch im Wohngebiet „Im Vogelsang“, relativ neu errichtete Wohngebäude gibt, die den Bebauungsplan „bis zum Anschlag“ ausnutzen, mit dem Ergebnis, dass sich diese Gebäude nicht harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen, sondern als Solitäre, meist negativ, herausstechen.

Stellungnahme/Begründung

Vor allem zunehmende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke führt zu Versiegelungen und daraus resultierenden Folgewirkungen, die kaum umkehrbar sind. Daher ist es besonders wichtig, dass sich die Stadt- und Raumplanung verstärkt auch der Umsetzung flächenschonender Siedlungsentwicklung widmet.

Für deren Umsetzung wurde auch die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, die als Leitlinie für nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene dienen soll. Der sparsame Umgang mit Fläche in urbanen Räumen hat hierbei oberste Priorität.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass demografische und gesellschaftliche Entwicklungstrends dazu führen, dass vor allem in Städten Wohnraumangel und hoher Siedlungsdruck herrscht. Um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken, müssen daher trotzdem ausreichend Flächen für Neubautätigkeiten bereitgestellt werden.

In diesem Spannungsfeld zwischen wachsendem Wohnraumbedarf auf der einen und dem Ziel ressourcenschonender Siedlungsentwicklung auf der anderen steht die Innenentwicklung zunehmend im Fokus (vgl. auch BauGB § 1).

Auch soll insbesondere im innerstädtischen Raum Wohnraum für junge Familien geschaffen werden (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 2).

Der vorliegende Änderungsbereich bietet hierzu zahlreiche Voraussetzungen. So finden sich auf einer vergleichsweise großen Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> lediglich 5 Einfamilienhäuser mit wenigen Einwohnern.

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Zudem sind die Grundstücke in dem von der Änderung betroffenen Gebiet überdurchschnittlich groß, im Schnitt fast 1000m<sup>2</sup>. Zusammen mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, maximal 4 Wohneinheiten, einer maximalen Breite von 20m und einer maximalen Höhe von 10m werden sie für den gehobenen Geschosswohnungsbau, den es aktuell in diesem Bereich nicht gibt, mit diesen Eckdaten auch dann noch lukrativ, wenn zuvor die Bestandsbebauung abgerissen werden muss. Damit befürchte ich, - auch im Hinblick auf die Erbgeneration, die diese Gebäude nicht mehr selbst bewohnen wird - dass sich das städtebauliche Bild und damit der Charakter unseres Wohngebiets erheblich verändern wird. Die Begründung der Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf die Anpassung der Festsetzungen bzgl. der Lage und Anordnung der Garagen. Die in der Änderung formulierten Festsetzungen ermöglichen jedoch eine wesentlich massivere und höhere Bebauung der Grundstücke, was ich für städtebaulich bedenklich halte.

Dieser Veränderung möchte ich mit meiner Stellungnahme entgegenwirken und bitte, meine Bedenken im Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme/Begründung

Einer Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen zugestimmt.

Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass eine Schaffung von Mehrfamilienhäusern im Änderungsbereich nicht beabsichtigt ist. Im Vordergrund steht lediglich die bereits dargelegte Möglichkeit einer moderaten Verdichtung des Bestandes.

In diesem Zusammenhang ist auch explizit darauf hinzuweisen, dass Grundstückseigentümer gem. Art. 14 Grundgesetz natürlich selbst entscheiden, was auf ihren Grundstücken tatsächlich gebaut wird und an wen Grundstücke oder Teile davon veräußert werden.

Im Falle der Errichtung von zusätzlicher Bebauung sind auf den Grundstücken die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen und auf den privaten Flächen vorzuhalten. Der öffentliche Straßenraum dient lediglich der Aufnahme des kurzzeitigen Besucherverkehrs. Diesbezügliche Kontrollen unterliegen der Ordnungsbehörde und obliegen nicht der Bauleitplanung.

Das höchste der vorhandenen Gebäude im Nachtigallenweg wird laut Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen mit 8,4 m angegeben. Da der Nachtigallenweg tiefer als die Bebauung liegt, ist eine auf diesen bezogene maximale Gebäudehöhe von 10m realistisch und angemessen.

Beschlussvorschlag

Die getroffenen Festsetzungen beruhen auf aktuellen, städtebaulichen und konkreten Themenkomplexen wie Klimaschutz, nachhaltigem Bauen, der Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie der vom Gesetzgeber propagierten In- nenenentwicklung vor Außenentwicklung.

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Mit meiner Unterschrift unterstütze ich die angehängte Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung  
Nachtigallenweg, Mayen

Name	Anschrift	Datum	Unterschrift

Stellungnahme/Begründung

Negative, unzumutbare Auswirkungen für die vorhandenen Anwohner werden durch die neuen/ergänzenden Festsetzungen nicht begründet.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die aufgeführte Passage zur Innenentwicklung und Nachverdichtung aufgenommen wird.

Mit Ausnahme der Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird an den getroffenen Festsetzungen unverändert festgehalten.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**12**

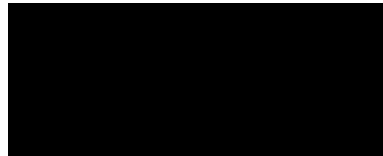
Privat 2

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



Mayen, den 13.12.2022



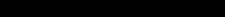
Rathaus – Stadtverwaltung Mayen  
z. Hd. Herrn Heilmayer  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

**Stellungnahme / Einwände:**      **Bebauungsplanänderung – Im Vogelsang  
(13. Änderung)**  
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Basis der      a) Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan „Im Vogelsang“,  
13. Änderung, Stadt Mayen,  
b) Bebauungsplan „Im Vogelsang“ (13. Änderung), Stadt Mayen  
Begründung gem. § 9 Abs, 8 BauGB, § 2a Nr, 1 BauGB.

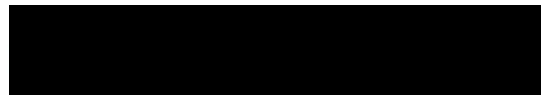
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind direkte Anwohner und möchten zu den o.gen. Veränderungen des Bebauungsplans wie folgt Stellung nehmen:

Wir schließen uns in **jeder** Hinsicht der detaillierten Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplans der  56727 Mayen, an; das Schreiben liegt ihnen vor. Wir erheben insbesondere Einspruch gegen die geplanten Veränderungen des Bebauungsplans, die eine erhebliche Verdichtung der Bebauung ermöglichen. Erfahrungsgemäß wird seitens etwaiger Investoren genutzt, was zu nutzen ist – und damit dürfte sich einerseits die bereits heute beobachtete Parksituation weiter verschärfen, und andererseits dürften Gärten und andere naturbelassene Flächen auf und in unmittelbarer Nähe der Grundstücke teils erheblich reduziert werden – was nun nicht im Sinne unserer Verpflichtungen gegenüber Klima- und Naturschutz ist.

Wir bitten, unsere Bedenken im Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,



Der Rat der Stadt Mayen nimmt die Anregungen von Privat 2 zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Die vorgelegte Anregung verweist auf die detaillierte Stellungnahme von Privat 1 und hebt lediglich zwei dort bereits gewürdigte und abgewogene Punkte besonders hervor.

Die Würdigung für Privat 2 ist daher identisch mit der Würdigung der Eingaben von Privat 1:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Vogelsang“ stammt aus dem Jahre 1985. Demzufolge liegen den bisherigen Festsetzungen planerische Auffassungen und Erwägungen zu Grunde, die fast 40 Jahre alt sind.

Ein Aspekt der vorliegenden Änderung ist in der Tat der Wunsch bezüglich der restriktiven und unzureichenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Garagen u.ä. Änderungen zu ermöglichen. Im Rahmen eines jeden Änderungsverfahrens ist jedoch auch zu prüfen, ob die damaligen Festsetzungen den heutigen Anforderungen gerecht werden und mit aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden können.

Hierbei geht es nicht um „Modeerscheinungen“ oder Investorenwünsche, sondern konkrete Themenkomplexe wie Klimaschutz, nachhaltiges Bauen, die Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und ähnliches. Allesamt Bereiche, die in den 80er Jahren nicht auf der Agenda gestanden haben.

In diesem Zusammenhang ist auch besonders das Thema der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nennen.

Innen- vor Außenentwicklung ist das Prinzip und der Grundsatz der heutigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressour-

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

**12**

Privat 2

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

ceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen kann nur durch eine starke Innenentwicklung gerade in den Städten erreicht werden. Im Jahr 2013 wurde mit der Novelle des Baugesetzbuchs der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch den Gesetzgeber daher klar ausformuliert und aufgenommen.

Vor allem zunehmende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke führt zu Versiegelungen und daraus resultierenden Folgewirkungen, die kaum umkehrbar sind. Daher ist es besonders wichtig, dass sich die Stadt- und Raumplanung verstärkt auch der Umsetzung flächenschonender Siedlungsentwicklung widmet.

Für deren Umsetzung wurde auch die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, die als Leitlinie für nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene dienen soll. Der sparsame Umgang mit Fläche in urbanen Räumen hat hierbei oberste Priorität.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass demografische und gesellschaftliche Entwicklungstrends dazu führen, dass vor allem in Städten Wohnraumangel und hoher Siedlungsdruck herrscht. Um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken, müssen daher trotzdem ausreichend Flächen für Neubautätigkeiten bereitgestellt werden.

In diesem Spannungsfeld zwischen wachsendem Wohnraumbedarf auf der einen und dem Ziel ressourcenschonender Siedlungsentwicklung auf der anderen steht die Innenentwicklung zunehmend im Fokus (vgl. auch BauGB § 1).

Auch soll insbesondere im innerstädtischen Raum Wohnraum für junge Familien geschaffen werden (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 2).



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

**12**

Privat 2

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Der vorliegende Änderungsbereich bietet hierzu zahlreiche Voraussetzungen. So finden sich auf einer vergleichsweise großen Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> lediglich 5 Einfamilienhäuser mit wenigen Einwohnern.

Einer Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen zugestimmt.

Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass eine Schaffung von Mehrfamilienhäusern im Änderungsbereich nicht beabsichtigt ist. Im Vordergrund steht lediglich die bereits dargelegte Möglichkeit einer moderaten Verdichtung des Bestandes.

In diesem Zusammenhang ist auch explizit darauf hinzuweisen, dass Grundstückseigentümer gem. Art. 14 Grundgesetz natürlich selbst entscheiden, was auf ihren Grundstücken tatsächlich gebaut wird und an wen Grundstücke oder Teile davon veräußert werden.

Im Falle der Errichtung von zusätzlicher Bebauung sind auf den Grundstücken die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen und auf den privaten Flächen vorzuhalten. Der öffentliche Straßenraum dient lediglich der Aufnahme des kurzzeitigen Besucherverkehrs. Diesbezügliche Kontrollen unterliegen der Ordnungsbehörde und obliegen nicht der Bauleitplanung.

Das höchste der vorhandenen Gebäude im Nachtigallenweg wird laut Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen mit 8,4 m angegeben. Da der Nachtigallenweg tiefer als die Bebauung liegt, ist eine auf diesen bezogene maximale Gebäudehöhe von 10m realistisch und angemessen.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.

**12**

Privat 2

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Beschlussvorschlag

Die getroffenen Festsetzungen beruhen auf aktuellen, städtebaulichen und konkreten Themenkomplexen wie Klimaschutz, nachhaltigem Bauen, der Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie der vom Gesetzgeber propagierten Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Negative, unzumutbare Auswirkungen für die vorhandenen Anwohner werden durch die neuen/ergänzenden Festsetzungen nicht begründet.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die aufgeführte Passage zur Innenentwicklung und Nachverdichtung aufgenommen wird.

Mit Ausnahme der Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird an den getroffenen Festsetzungen unverändert festgehalten.

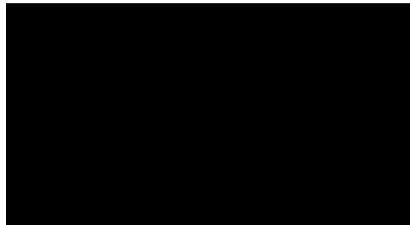
BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**13**

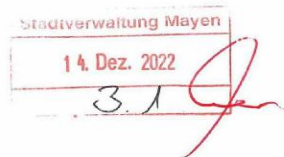
Privat 3

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung



Mayen, den 13.12.2022



Rathaus - Stadtverwaltung Mayen  
z.Hd. Herrn Heilmayer  
Rosengasse 2  
56727 Mayen

**Stellungnahme/Einwände:** **Bebauungsplanänderung - Im Vogelsang (13. Änderung)  
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.a. Bebauungsplanänderung nehmen wir als direkte Anwohner wie folgt Stellung:

Gemäß der veröffentlichten Begründung ist es das Ziel der Änderung, den Garagen- und Carportbau im betroffenen Gebiet zu ermöglichen:

*„Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bezüglich der Lage und Anordnung von Garagen sehr strikte Festsetzungen vor. Diese sollen durch die vorliegende Änderung aufgeweicht und an tatsächliche Bedarfe und heutige Verhältnisse angepasst werden“*

Dieses Ziel unterstützen wir, auch im Hinblick auf die teilweise angespannte Parkplatzsituation im Nachtigallenweg, uneingeschränkt. Allerdings denken wir, dass einige der neuen Festsetzungen in dieser vorgeschlagenen Änderung nicht darauf abzielen, das angestrebte Ziel zu erreichen. Diese neuen Festsetzungen lassen vielmehr eine wesentlich massivere Bebauung zu, die weit über die vorhandene hinausgeht und die nicht dem Charakter des aktuellen Bestands, den wir mit unseren Worten mit einer „aufglockerte Einfamilienhausbebauung, ggf. mit Einliegerwohnung“ beschreiben würden, entspricht. Daher sollten sie nicht Bestandteil dieser Änderung sein (Details s.u.).

Der Rat der Stadt Mayen nimmt die Anregungen von Privat 3 zu Kenntnis und beschließt wie folgt:

Die vorgelegte Anregung ist identisch mit den Anregungen von Privat 1. Die folgende Würdigung für Privat 3 ist daher identisch mit der Würdigung der Eingaben von Privat 1:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Vogelsang“ stammt aus dem Jahre 1985. Demzufolge liegen den bisherigen Festsetzungen planerische Auffassungen und Erwägungen zu Grunde, die fast 40 Jahre alt sind.

Ein Aspekt der vorliegenden Änderung ist in der Tat der Wunsch bezüglich der restriktiven und unzureichenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Garagen u.ä. Änderungen zu ermöglichen. Im Rahmen eines jeden Änderungsverfahrens ist jedoch auch zu prüfen, ob die damaligen Festsetzungen den heutigen Anforderungen gerecht werden und mit aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden können.

Hierbei geht es nicht um „Modeerscheinungen“ oder Investorenwünsche, sondern konkrete Themenkomplexe wie Klimaschutz, nachhaltiges Bauen, die Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und ähnliches. Allesamt Bereiche, die in den 80er Jahren nicht auf der Agenda gestanden haben.

In diesem Zusammenhang ist auch besonders das Thema der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nennen.

Innen- vor Außenentwicklung ist das Prinzip und der Grundsatz der heutigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen kann nur durch eine starke Innenent-

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**13**

Privat 3

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Aus unserer Sicht reicht es zur Zielerreichung aus, das Baufenster, wie in der Änderung aktuell vorgesehen, parallel zum Nachtigallenweg verlaufen zu lassen, die im heutigen Bebauungsplan vorhandene „Festsetzung von Bereichen für Garagen“ aufzuheben und Garagen und Carports, wie ebenfalls vorgesehen, innerhalb des Baufensters zuzulassen.

Da es in der z. Zt. gültigen Fassung des Bebauungsplans hierzu keine Regelung gibt, halten wir es darüber hinaus, unabhängig vom o.a. Ziel der Änderung, für sinnvoll, die Wohnungsanzahl auf maximal 2 zu beschränken. Dies entspricht, nach unserem Kenntnisstand, der tatsächlichen Bestandsbebauung.

Die folgenden neuen Festsetzungen sind zur Zielerreichung, nach unserer Einschätzung, nicht notwendig und sollten daher auch nicht Bestandteil der Änderung sein:

1. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0: Nach § 20 BauNVO Abs. 4 werden die neu zu errichtenden Flächen (Garagen, Carports) in der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der GFZ ermöglicht aber eine massivere Bebaubarkeit der Grundstücke durch Wohngebäude.
2. Die Festlegung der maximalen Wohnungsanzahl auf 4: Hier ist unserer Auffassung nach eine Beschränkung auf 2 WE erforderlich (s.o.), um den städtebaulich vorhandenen Charakter des Wohngebiets zu erhalten.
3. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10 m bezogen auf den Nachtigallenweg: Da die Grundstücke ausnahmslos bebaut sind, sollte sich, aus unserer Sicht, die maximal zulässige Höhe an der aktuellen Bestandsbebauung - zuzüglich eines Meters zur Förderung regenerativer Energien - orientieren, die, auch bezogen auf das Niveau des Nachtigallenwegs, deutlich niedriger ist als 10 m. Die neu zu errichtenden Garagen/Carports sollten ebenfalls unterhalb dieser Höhe bleiben müssen.
4. Die Erhöhung der GRZ von 0,33 auf 0,5: bisher galt GRZ 0,33 für Wohngebäude mit der Möglichkeit einer Erhöhung der GRZ um 50%, wenn Stellplätze und Garagen eingerechnet wurden, d.h. eine Erhöhung auf 0,495. Gemäß der Änderung wird die GRZ bezogen auf Wohngebäude auf 0,5 erhöht, eine weitere Erhöhung um 50% bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen wird jedoch ausgeschlossen; d.h. auch diese Änderung der Festsetzungen kommt einer massiven Bebauung zugute, verbessert jedoch nicht die Möglichkeit für Garagen und Stellplätze.

Der Grund unserer Besorgnis bezüglich der angestrebten Änderungen ist, dass es in Mayen, auch im Wohngebiet „Im Vogelsang“, relativ neu errichtete Wohngebäude gibt, die den Bebauungsplan „bis zum Anschlag“ ausnutzen, mit dem Ergebnis, dass sich diese Gebäude nicht harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen, sondern als Solitäre, meist negativ, herausstechen.

Stellungnahme/Begründung

wicklung gerade in den Städten erreicht werden. Im Jahr 2013 wurde mit der Novelle des Baugesetzbuchs der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch den Gesetzgeber daher klar ausformuliert und aufgenommen.

Vor allem zunehmende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke führt zu Versiegelungen und daraus resultierenden Folgewirkungen, die kaum umkehrbar sind. Daher ist es besonders wichtig, dass sich die Stadt- und Raumplanung verstärkt auch der Umsetzung flächenschonender Siedlungsentwicklung widmet.

Für deren Umsetzung wurde auch die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, die als Leitlinie für nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene dienen soll. Der sparsame Umgang mit Fläche in urbanen Räumen hat hierbei oberste Priorität.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass demografische und gesellschaftliche Entwicklungstrends dazu führen, dass vor allem in Städten Wohnraummangel und hoher Siedlungsdruck herrscht. Um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken, müssen daher trotzdem ausreichend Flächen für Neubautätigkeiten bereitgestellt werden.

In diesem Spannungsfeld zwischen wachsendem Wohnraumbedarf auf der einen und dem Ziel ressourcenschonender Siedlungsentwicklung auf der anderen steht die Innenentwicklung zunehmend im Fokus (vgl. auch BauGB § 1).

Auch soll insbesondere im innerstädtischen Raum Wohnraum für junge Familien geschaffen werden (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 2).

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**13**

Privat 3

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

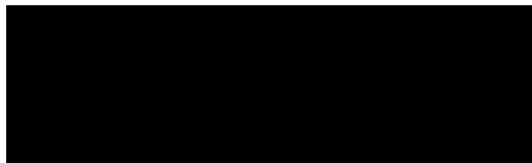
Zudem sind die Grundstücke in dem von der Änderung betroffenen Gebiet überdurchschnittlich groß, im Schnitt fast 1.000 m<sup>2</sup>. Zusammen mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, maximal 4 Wohneinheiten, einer maximalen Breite von 20 m und einer maximalen Höhe von 10 m werden sie für den gehobenen Geschosswohnungsbau, den es aktuell in diesem Bereich nicht gibt, mit diesen Eckdaten auch dann noch lukrativ, wenn zuvor die Bestandsbebauung abgerissen werden muss. Damit befürchten wir, auch im Hinblick auf die Erbengeneration, die diese Gebäude nicht mehr selbst bewohnen wird, dass sich das städtebauliche Bild und damit der Charakter unseres Wohngebiets erheblich verändern wird.

Die Begründung der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Anpassung der Festsetzungen bzgl. der Lage und Anordnung der Garagen. Die in der Änderung formulierten Festsetzungen ermöglichen jedoch eine wesentlich massivere und höhere Bebauung der Grundstücke, was wir für städtebaulich bedenklich halten.

Dieser Veränderung möchten wir mit unserer Stellungnahme entgegenwirken und bitten unsere Bedenken im Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

Für Ihr Verständnis und Bemühungen in dieser Angelegenheit bedanken wir uns bereits im Voraus und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme/Begründung

Der vorliegende Änderungsbereich bietet hierzu zahlreiche Voraussetzungen. So finden sich auf einer vergleichsweise großen Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> lediglich 5 Einfamilienhäuser mit wenigen Einwohnern.

Einer Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen zugestimmt.

Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass eine Schaffung von Mehrfamilienhäusern im Änderungsbereich nicht beabsichtigt ist. Im Vordergrund steht lediglich die bereits dargelegte Möglichkeit einer moderaten Verdichtung des Bestandes.

In diesem Zusammenhang ist auch explizit darauf hinzuweisen, dass Grundstückseigentümer gem. Art. 14 Grundgesetz natürlich selbst entscheiden, was auf ihren Grundstücken tatsächlich gebaut wird und an wen Grundstücke oder Teile davon veräußert werden.

Im Falle der Errichtung von zusätzlicher Bebauung sind auf den Grundstücken die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen und auf den privaten Flächen vorzuhalten. Der öffentliche Straßenraum dient lediglich der Aufnahme des kurzzeitigen Besucherverkehrs. Diesbezügliche Kontrollen unterliegen der Ordnungsbehörde und obliegen nicht der Bauleitplanung.

Das höchste der vorhandenen Gebäude im Nachtigallenweg wird laut Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen mit 8,4 m angegeben. Da der Nachtigallenweg tiefer als die Bebauung liegt, ist eine auf diesen bezogene maximale Gebäudehöhe von 10m realistisch und angemessen.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen;  
Bebauungsplan "Im Vogelsang" (13. Änderung), Stadt Mayen

Nr.  
**13**

Privat 3

Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme/Begründung

Beschlussvorschlag

Die getroffenen Festsetzungen beruhen auf aktuellen, städtebaulichen und konkreten Themenkomplexen wie Klimaschutz, nachhaltigem Bauen, der Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie der vom Gesetzgeber propagierten Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Negative, unzumutbare Auswirkungen für die vorhandenen Anwohner werden durch die neuen/ergänzenden Festsetzungen nicht begründet.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die aufgeführte Passage zur Innenentwicklung und Nachverdichtung aufgenommen wird.

Mit Ausnahme der Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten von 4 auf 2 wird an den getroffenen Festsetzungen unverändert festgehalten.