

Bebauungsplan

Industriepark Osteifel, Teilgebiet »Im Brämacker / Autohof«, Mayen-Alzheim



der Stadt Mayen

Abwägung zu den Anregungen

aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt: Mayen
Gemarkung: Allenz
Flur: 4

Stand: 23.08.2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt: **Mayen**

Gemarkung: **Allenz**

Flur:

4

Inhaltsverzeichnis

1	Planerfordernis	2
2	Verfahrensverlauf	2
3	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	2
4	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	3
4.1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.....	3
4.2	Vodafone GmbH, Trier vom 28.07.2020	3
4.3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen vom 06.08.2020	4
4.4	Stadtwerke Mayen GmbH, Mayen vom 22.07.2020.....	5
4.5	Kreisverwaltung Mayen Koblenz, Brandschutzdienststelle, vom 31.07.2020	5
4.6	Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, vom 29.07.2020.....	6
4.7	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 23.07.2020	7
4.8	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft, vom 31.07.2020	8
4.9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 04.08.2020.....	8
4.10	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, vom 07.07.2020	9
4.11	Forstamt Koblenz, Koblenz vom 30.07.2020	10
4.12	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz 20.07.2020	11
4.13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 31.07.2020.....	12
4.14	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 07.08.2020.....	12
4.15	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung, vom 28.07.2020	14
4.16	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 16.07.2020	16
4.17	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 07.08.2020	17
4.18	Autobahnamt Montabaur vom 28.09.2020.....	18
4.19	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarloius vom 08.07.2020	20

1 Planerfordernis

Der Rat der Stadt Mayen hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, eine Entwicklung der Fläche an der Autobahnab-/auffahrt als Sondergebiet „Autohof“ voranzutreiben. Grund ist, den Bedarf an derartigen Einrichtungen besser abdecken zu können und zusätzlich das Interesse einer Tankkette, auf der Fläche einen Autohof zu errichten.

2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat hat am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (siehe Beschlussvorlage 6003/2020), den Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 07.07.2020 öffentlich bekanntgemacht und vom 15.07.2020 bis 29.07.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2020.

Insgesamt gingen während der Beteiligung 24 Stellungnahmen – hiervon 6 ohne Bedenken oder Anregungen – durch Behörden und Träger öffentlicher Belange, ein. Die Anregungen und Hinweise wurden abgewogen (siehe Kapitel 3 und 4) und führten zu Planänderungen im normativen Teil des Bebauungsplans. Zusätzliche Änderungen ergeben sich aus der geänderten weiter fortgeschrittenen Objektplanung.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wörtlich wiedergegeben. Soweit es datenschutzrechtliche Gründe erfordern, wurde eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) vorgenommen; geänderte oder gekürzte Passagen sind gekennzeichnet.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Inhalt der Stellungnahme:

„als Eigentümerin und Bewirtschafterin der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Polch, Flur 65, Flurstücke 199/4, 200/5, 203/4 und Flur 66/1, 66/2 sowie 66/3 erhebe ich gegen den o.g. Bebauungsplan folgende Einwendungen und Anregungen:

Aus dem Bebauungsplan wird ersichtlich, dass die Wegeparzelle 30/3 in der Planung und bezogen wird bzw. als Stellfläche für PKW/LKW ausgewiesen ist.

Damit fällt der Zufahrtsweg für die Bewirtschaftung meiner Parzellen weg. Die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung gestaltet sich demnach zukünftig wesentlich aufwendiger und problematischer.

Ich bitte daher den vorhandenen Wirtschaftsweg in seiner jetzigen Form zu belassen.“

Würdigung:

Der Wirtschaftsweg wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Damit wurde der Stellungnahme stattgegeben.

4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

4.1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen

- PLEdoc GmbH, Essen vom 13.07.2020
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz, Koblenz vom 15.07.2020
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Koblenz vom 16.07.2020
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., Köln vom 16.07.2020
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz vom 27.07.2020
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz vom 29.07.2020

Eine Würdigung hierzu ist entbehrlich.

4.2 Vodafone GmbH, Trier vom 28.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.07.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland“

Würdigung:

Es obliegt dem Eigentümer bzw. Betreiber, sich im Bedarfsfall mit der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zwecks Ausbaus innerhalb des Plangebietes in Verbindung zu setzen. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

4.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen vom 06.08.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„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 Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

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.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- 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.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind 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 2013 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. 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.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.“

Würdigung:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt keine öffentliche Erschließung. Es handelt sich um „ein Baugrundstück“ und es obliegt dem Eigentümer bzw. Bauherren die erforderliche Abstimmung bzw. Koordination der Versorgungsträger bei Bau des Autohofes vorzunehmen und die erforderlichen Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets zur Verfügung zu stellen.

4.4 Stadtwerke Mayen GmbH, Mayen vom 22.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„das Gebiet ist derzeit nicht an die bestehenden Versorgungsleitungen angebunden. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, müsste eine Neuverlegung einer Wasserversorgungsleitung erfolgen.

Es wird notwendig sein, einen Bereich der B 262 und L 82 zu kreuzen. Da die Neuverlegung voraussichtlich über Grundstücke verlaufen wird, die nicht im Eigentum der Stadt Mayen stehen, muss vorab die jeweilige Zustimmung der Eigentümer erfolgen sowie die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Mayen GmbH.

Der mögliche Anschlusspunkt an das bestehende Netz muss noch festgelegt werden.

Der Grundschutz über die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.

Genaue Messungen werden wir noch vornehmen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Neuverlegung der Wasserversorgungsleitungen betrifft den Planvollzug. Für den Bebauungsplan ist von Bedeutung, dass eine Wasserversorgung dem Grunde nach möglich ist. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz enthält die Begründung die Aussage, dass im Falle eines höheren Löschwasserbedarfes die fehlende Menge vom Bauherrn bereit zu stellen ist.

4.5 Kreisverwaltung Mayen Koblenz, Brandschutzdienststelle, vom 31.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

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

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.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 3200 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden für den Bereich des Sondergebietes 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.
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.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für Sondergebiete enthält das dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes keine Werte. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle setzt das Sondergebiet mit einem Industriegebiet gleich, was in diesem Fall einen Löschwasserbedarf von 3.200 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bedeutet. Die bauliche Nutzung wird aus einer Tankstelle mit Bistro, Shop und Waschräumen sowie einer Systemgastronomie bestehen. Tankstellen sind auch in Mischgebieten oder Gewerbegebieten zulässig. Die Nutzung entspricht daher eher einem Gewerbegebiet. Aufgrund der max. Vollgeschossanzahl von 1 und der max. zulässigen GFZ von 0,7, sind hier nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes lediglich 800 l/min (bzw. 48 m³/min) erforderlich. Diese Menge ist aber nur ausreichend, wenn die Bebauung mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harte Bedachungen errichtet werden.

Der Stellungnahme der Stadtwerke Mayen GmbH ist zu entnehmen, dass diese Menge sichergestellt werden kann. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Gefahr der Brandausbreitung höher eingestuft wird. Daher enthält die Begründung die Aussage, dass im Falle eines höheren Löschwasserbedarfes die fehlende Menge vom Bauherrn bereit zu stellen ist.

4.6 Stadtverwaltung Mayen, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, vom 29.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„mit Schreiben vom 03.07.2020 wurden wir zur Stellungnahme zu dem oben angeführten Bebauungsplan aufgefordert.

An dieser Stelle teilen wir Ihnen mit, dass im dargestellten Baugebiet selbst keine Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind. Ein Anschluss an das bestehende System ist jedoch möglich. Ein möglicher Anschlusspunkt ist mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, im Rahmen eines noch vorzulegenden umsetzbaren Entwässerungskonzeptes, abzustimmen.

Zum Anschluss an das bestehende System, muss die 8262/L82 gekreuzt werden. Hier sollten frühzeitig Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität erfolgen. Da die Neuverlegung voraussichtlich über Grundstücke verlaufen wird, die nicht im Eigentum der Stadt Mayen stehen, muss vorab die jeweilige Zustimmung der Eigentümer erfolgen sowie die Eintragung von beschränkten Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zugunsten des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung. Wir regen an, dass mit dem privaten Erschließer ein Erschließungsvertrag geschlossen wird.

Im Weiteren bestehen von Seiten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung und den angedachten Bebauungsplan.“

Würdigung:

Mit Konkretisierung der Planung wurde festgestellt, dass die erreichbare Klaranlage nicht mehr über Kapazitäten für zusätzliches Schmutzwasser verfügt. Daher wird das Schmutzwasser aus dem Plangebiet über Kleinkläranlagen entsorgt.

4.7 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 23.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme 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.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser ist an die entsprechenden Ortskanalisationen mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Plangebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

3. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.“

Würdigung:

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung: Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung über Versickerung wurde zwischen erstellt und bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz eingereicht. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach den Vorgaben, die in der Stellungnahme formuliert sind.

Zum Schmutzwasser: Das Schmutzwasser kann mangels Kläranlagenkapazitäten nicht an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden. Daher erfolgt die Behandlung des Schmutzwassers über Kleinkläranlagen im Plangebiet.

4.8 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasserwirtschaft, vom 31.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

I. Wasserwirtschaftliche Beurteilung des Plangebiets:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Gewässer werden nicht tangiert

II. Hinweise:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, soweit die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde bei der SGD Nord, siehe EMail vom 23.07.2020, Az. 324-137-00068.04, beachtet wird.

Würdigung:

Die Angaben unter I. waren bekannt und sind in der Begründung enthalten.

Zu II. siehe Würdigung zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

4.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz vom 04.08.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Das unter Punkt 1.7.2 auf Seite 12 der Begründung zum o. g. Vorhaben angekündigte schalltechnische Gutachten wird empfohlen. Hier gilt es neben den umliegenden Ortschaften und dem südwestlich gelegenen Gertrudenhof auch mögliche Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den angrenzenden Flächen zu betrachten.

Zudem gelten unbebaute Flächen, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, als maßgebliche Immissionsorte und sind ebenfalls zu berücksichtigen. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüffähigen schalltechnischen Gutachtens möglich.

Ich bitte daher um erneute Beteiligung im Verfahren.“

Würdigung:

Eine gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes wurde zwischenzeitlich erstellt. Im Ergebnis kommt es nicht zu Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 7 beigefügt.

4.10 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, vom 07.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„Gemarkung **Mayen**

Projekt **Bebauungsplan "Industriepark Osteifel,
Teilgebiet "Im Bramacker/Autohof"**

hier: **Flächennutzungsplanänderung / Aufstellung Bebauungsplan**

Betreff | Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten | **Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Fundstellen vorgeschichtlicher und römischer Zeitstellung. Besonders hervorzuheben sind dabei eine Grabhügelgruppe nördlich der Autobahn (Flur Schiesheck) und eine derweil schon überbaute Grabhügelgruppe im Bereich des südlich benachbarten Hochregallagers (Hausnummer 8, Parzelle 40/38). Solche Grabhügelgruppen liegen zumeist entlang von historischen Wegen. Weitere Grabanlagen - auch römischer Zeitstellung - können sich entlang dieser Wegesysteme befinden. Unsere Kenntnis zu solchen Grabanlagen basiert zumeist auf der Auswertung von Luftbildern. Die Sichtbarkeit hängt jedoch von der Art des Bewuchses ab. Innerhalb des Plangebietes sind uns solche Grabanlagen zwar bislang nicht bekannt, jedoch muss frühzeitig der archäologische Sachstand geklärt werden, um einen reibungslosen Baubetrieb zu gewährleisten. Für eine solche frühzeitige Klärung des Sachstandes benötigen wir die Ergebnisse einer geomagnetischen Prospektion.

Überwindung / Forderung:

- Durchführung einer Prospektion
- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart**

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde vorhanden sind.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs 2 DSchG RLP).

- **Durchführung einer Prospektion**

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Wir verweisen auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP. Die Direktion Landesarchäologie ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind unserer Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt die ausführende Fachfirma eine von unserer Dienststelle ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung.

Bei Fragen bezüglich Beauftragung und Umfang dieser geophysikalischen Prospektion stehen wir gerne zur Verfügung.

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.“

Würdigung:

Die geophysikalische Prospektion wurde zwischenzeitlich durchgeführt und von der GDKE ausgewertet. In der Folge wurde an den Stellen im Plangebiet mit Anomalien Baggerschürfe durchgeführt, die von der Landesarchäologie begleitet wurden. Bei den angelegten Sondagen konnte jedoch kein archäologisch relevanter Befund festgestellt werden, weder an der Oberfläche noch in den angelegten Schnitten waren irgendwelche Funde oder Befunde von den Mitarbeitern der Landesarchäologie erkannt worden (siehe auch Anlagen .1 bis 8.3 zur Begründung). Da aufgrund der Umgebung des Plangebietes Fundstellen aber nicht vollständig ausgeschlossen werden können, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

4.11 Forstamt Koblenz, Koblenz vom 30.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„bei dem derzeitigen Planungsstand, kann das Forstamt Koblenz aus forstrechtlicher Sicht noch keine Stellungnahme abgeben.

In der Begründung vom Mai 2020 werden unter 1.7.7 Abstandsflächen zur A 48 ca.40 m zur B 262 und L82 ca. 20 m angegeben.

Östlich an das Plangebiet grenzt auf ganzer Länge Wald an. Mit dieser Thematik, was den Abstand des Waldrandes zu der geplanten Bebauung angeht, muss man sich noch eingehend beschäftigen und im weiteren Verfahren mit der Forstbehörde klären.

Der fehlende Umweltbericht mit den Ausgleichsplanungen ist noch nachzuliefern.

Viele Gemeinden im Forstamtsbereich verfügen über eine Umweltvorsorgeplanung. Bei Bedarf an Ausgleichsflächen ist das Forstamt gerne behilflich.“

Würdigung:

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt und Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Bedingt durch die Herausnahme des Wirtschaftsweges aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist es erforderlich Fläche von dem Wald in Anspruch zu nehmen. Für den Verlust an Waldfläche erfolgt als forstwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich auf der Ausgleichsfläche in Einig eine Anpflanzung mit Gehölzen.

Zusätzlich muss aus Gründen der Verkehrssicherung der bestehende Wald abgestuft werden, d.h. die Bäume in Kippweite zu den von Menschen genutzten Flächen auf eine Höhe gestutzt werden, damit sie im Falle des Umbruchs nicht gefährden. Wegen der dauerhaften Verkehrssicherungspflicht wird die angrenzende Waldfläche in einer Tiefe von rund 35 m (Kipphöhe bei Endwuchshöhe) mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Beide Maßnahmen sind mit dem Forstamt abgestimmt.

4.12 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz 20.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

wir wurden von Ihnen an der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mayen für den Bereich Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“ sowie am Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker / Autohof“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Gegen die Ansiedlung eines Autohofes werden unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Wir bitten jedoch sicherzustellen, dass der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende bituminös befestigte Wirtschaftsweg Nr. 30/3 weiterhin der Landwirtschaft zur Erschließung der östlich an diesen Weg angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung steht. Gegen eine Einziehung dieses Wirtschaftsweges werden seitens unserer Dienststelle erhebliche Bedenken vorgetragen, da die Agrarstruktur und insbesondere das landwirtschaftliche Wegenetz überaus negativ beeinträchtigt wird.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen sind. Um hierbei die agrarstrukturellen Belange entsprechend zu berücksichtigen, sollten diese Maßnahmen frühzeitig mit der örtlichen Landwirtschaft und unserer Dienststelle abgestimmt werden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf den § 15 Absatz 3 BNatSchG hinweisen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer o. a. Punkte im weiteren Verfahren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Der Wirtschaftsweg wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen und damit der Anregung der Landwirtschaftskammer gefolgt.

Die externen Ausgleichsflächen werden auf Eigentumsflächen des Bauherrn umgesetzt. Bis auf das Gehölz zum fortwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Ausgleich für den Eingriff in die Waldfläche sind die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich als extensive Mähwiese nutzbar. Es muss sogar eine Bewirtschaftung erfolgen.

4.13 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 31.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine grundlegenden Bedenken.

Dies steht unter dem Vorbehalt, dass

- a. der östlich angrenzende, tlw. im Planbereich befindliche Wirtschaftsweg Gemarkung Alzenz Flur 4 Nr. 30 im bituminierten Bereich seine Haupteinschlussfunktion uneingeschränkt behält; und
- b. für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Wir verweisen dazu bereits jetzt auf § 7 LNatSchG. Demgemäß sind zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen die Möglichkeiten und Chancen der „produktionsintegrierten Kompensation“ (PIK) vorrangig zu prüfen.

Wir empfehlen die frühzeitige Abstimmung mit dem/den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben.“

Würdigung:

Der Wirtschaftsweg wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen und damit der Anregung der Landwirtschaftskammer gefolgt.

Die externen Ausgleichsflächen werden auf Eigentumsflächen des Bauherrn umgesetzt. Bis auf das Gehölz zum fortwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Ausgleich für den Eingriff in die Waldfläche sind die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich als extensive Mähwiese nutzbar. Es muss sogar eine Bewirtschaftung erfolgen.

4.14 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 07.08.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen das Geoportal

<https://vermgeo.rlp.de/de/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/>
zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen, Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Bereich Industriepark Osteifel, Teilgebiet "Im Bramacker/Autohof" und Bebauungsplan Industriepark Osteifel, Teilgebiet "Im Bramacker/Autohof", von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Richard" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Gemarkung Allenz untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert ist.

Dachschiefer ist gemäß Bundesberggesetz kein bergfreier Bodenschatz und somit ist für die Gewinnung dieses Rohstoffes keine Bergbauberechtigung notwendig. Beim LGB ist maximal untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert. Da die Führung eines Risswerkes erst mit Einführung des allgemeinen Preußischen Bergrechts verpflichtend ist (1865), ist auch aus diesem Grunde davon auszugehen, dass die hier, vorhandenen Unterlagen nicht lückenlos sind.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.3 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Würdigung:

Die Beteiligungen in Bauleitplanverfahren erfolgen mittlerweile elektronisch, so dass sich der erste Teil der Stellungnahme erübrigt.

Für Bauvorhaben wird mittlerweile stets ein Baugrundgutachten erstellt, damit wird auch dem potenziellen Altbergbau Rechnung getragen. Der Hinweis wurde um die Anregung des Landesamtes für Geologie ergänzt.

Die übrigen Inhalte der Stellungnahmen wirken sich nicht auf die Planinhalte aus.

Daten zu Radon werden inzwischen vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt.

4.15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung, vom 28.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

zu der v. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Industriepark Osteifel, Teilgebiet „Im Brämacker/Autohof“ der Stadt Mayen, Stadtteil Alzheim hat die Stadt Mayen mit Schreiben vom 26.06.2020 die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG beantragt. Das Verfahren ist noch anhängig und wird in Kürze abgeschlossen. Anliegend übersenden wir Ihnen den Entwurf der landesplanerischen Stellungnahme vorab zur gefl. Kenntnisnahme.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die landesplanerische Stellungnahme vorbehaltlich der Zustimmung durch die SGD Nord, obere Landesplanungsbehörde und der Herstellung des Benehmens durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ergeht. Eine evtl. erforderliche Änderung der Stellungnahme wird sich ausdrücklich vorbehalten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Entwurf der Landesplanerischen Stellungnahme

„die Stadt Mayen plant in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Mayen zur A 48 die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“. Als Plangebiet vorgesehen ist das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs an der Abfahrt der A48. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe und liegt direkt an der A48 sowie der B262. Eine Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist am Kreisverkehr unproblematisch und Ortschaften müssen nicht durchfahren werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,56 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Straße-Planung“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll parallel zu der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung teilfortgeschrieben werden. Für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG erforderlich. Diese soll nunmehr im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Im LEP IV ist die Fläche als großräumige Straßenverbindung dargestellt.

Der geltende RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 weist die Fläche als weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) aus. Darüber hinaus befindet sich die Planfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.

Folgende Grundsätze sind daher entsprechend zu berücksichtigen:

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

G 74	<p>In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <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, Temperaturausgleich 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>

Bei den Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ist Folgendes zu beachten: Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der Planungs- und Standortalternativen (siehe Begründung Seite 6) wird ausführlich dargelegt, dass das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ geeignet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an eine geplante Sonderbaufläche „Windenergie“ angrenzt.

Von den beteiligten Fachbehörden innerhalb des Hauses wurden folgende Stellungnahmen abgegeben / keine Bedenken geäußert.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung stehen der beabsichtigten Planung keine erkennbaren Belange entgegen.

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

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

Würdigung:

Auf die Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion wird in der Begründung eingegangen. Auch der Umweltbericht setzt sich mit dem Schutzgut Klima auseinander. Im Ergebnis wird ein gesondertes klimatisches Gutachten nicht als erforderlich angesehen.

Der Grundsatz zum Radon betrifft die Planung nicht, der er nur für Wohngebiets gilt. Davon unabhängig liegen die Radonwerte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt.

4.16 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 16.07.2020

Inhalt der Stellungnahme:

„ausweislich der Unterlagen fehlen sie Anteile, die zum Vollzug der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB und die, die zum Vollzug der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlich sind noch vollständig.

Eine inhaltliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist daher nicht möglich.

In Kenntnis der Örtlichkeit gehen wir davon aus, dass die naturschutz-/ artenschutzrechtlichen Erfordernisse im laufenden Verfahren abgearbeitet werden können.“

Würdigung:

Der Umweltbericht mit Abarbeiten der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Fachbeitrag Artenschutz liegt mittlerweile vor.

4.17 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 07.08.2020

Inhalt der Stellungnahme:

zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Mayen nehmen wir aus straßenbaubehördlicher Sicht wie folgt Stellung.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der B 262. Demzufolge ist die Bauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen, insbesondere auch von Werbeanlagen, freizuhalten. Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone müssen, auch wegen der hohen Verkehrsbelastung der B 262 von ca. 24.000 KFZ/24 h, blendfrei gestaltet werden. Wechselwerbeanlagen (z.B. Videowall) sind wegen eines erhöhten Ablenkungseffektes und damit einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zulässig.

Die Erschließung des Vorhabens ist über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz (KVP) vorgesehen.

Daher ist die Leistungsfähigkeit des KVP's sowie die spätere Ausführungsplanung im Hinblick auf die zukünftige Verkehrsentwicklung bedingt durch das neue Vorhaben nachzuweisen und frühzeitig mit unserer Fachgruppe Planung abzustimmen.

Bei der neuen Anbindung an den KVP handelt es sich um eine gebührenpflichtige Sondernutzung i.S.d. § 8 FStrG und bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis wird dem Betreiber des Autohofes in Aussicht gestellt und ist vor Baubeginn hier zu beantragen.

Wir gehen davon aus, dass im Bereich des Autohofes keine Wohnbebauung (z.B. für Bedienstete) geschaffen wird.

Sollte dies doch der Fall sein, hat die Stadt Mayen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einer Änderung Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Ferner ist wegen der Nähe zur BAB A 48, falls nicht bereits geschehen, der LBM Autobahnamt Montabaur am Verfahren zu beteiligen.

Würdigung:

Die Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen sind in den Textfestsetzungen bereits enthalten.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes bis zur Autobahn wurde mittels einer Verkehrssimulation nachgewiesen und dem Landesbetrieb Mobilität sowie der Autobahn GmbH vorgelegt.

Die Sondernutzungserlaubnis ist vom Bauherrn zu gegebener Zeit zu beantragen.

Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets zwar nicht zulässig, jedoch können Übernachtungen auf den LKW-Stellplätzen stattfinden. Diesbezüglich sieht die „Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes“ keinen Handlungsbedarf.

Das LBM Autobahnamt Montabaur wurde am Verfahren beteiligt und eine Stellungnahme liegt vor.

4.18 Autobahnamt Montabaur vom 28.09.2020

Inhalt der Stellungnahme:

gegen den o.g. Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan bestehen unsererseits unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken.

1. Die Bundesautobahn(en) einschließlich ihrer Bestandteile nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan aufgenommen werden.
2. Eintragung der 40 m Bauverbotszone und 100 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG in den Bebauungsplan.
3. Diese Abstandsflächen sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen sowie gegenüber den Anschlussstellen nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Beschleunigungstreifen, Standspuren u.s.w.
4. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Hochbauten i.S.d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).
5. Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.
6. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
7. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.
8. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.
9. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwände keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden. Glasfronten und Anstriche der Außenwände mit grellen und leuchtende Farben sind unzulässig.
10. Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.
11. Der Flächennutzungsplan weist keine Aussagen zum Lärmschutz auf. Die Planungsträger haben durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zu nachfolgenden Bebauungsplänen den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichenden Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.
12. Durch Beleuchtungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen Kraftfahrer auf der BAB weder geblendet noch in ihrer Sehleistung so beeinträchtigt werden, dass sie den Fahrbahnverlauf, Verkehrszeichen, andere Fahrzeuge auf der Fahrbahn oder etwaige Hindernisse nicht mehr einwandfrei erkennen können. Darüber hinaus darf die durch die Beleuchtung hervorgerufene nächtliche Gesamterscheinung des Plangebietes nicht so auffällig sein, dass Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu erwarten sind. Deshalb darf die Beleuchtungsstärke am rechten Rand des rechten Fahrstreifens der Hauptfahrbahn der BAB den Wert von 2 Lux nicht überschreiten.
 13. Im angegebenen Bereich, teilweise sogar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden sich bundeseigene (BAB-eigene) Einrichtungen (Entwässerungseinrichtungen, FM-Kabel, LWL-Kabel, etc.). Für eine genaue Lagebestimmung ist eine Abstimmung mit der Fernmeldemeisterei (FM) Koblenz, Tel.: 0261 / sowie der Autobahnmeisterei Kaisersesch, Tel.: 02653 /, erforderlich.
 14. Der Wirtschaftsweg entlang der BAB A 48 muss aus betrieblichen Gründen erhalten bleiben, damit im Schadens- und Reparaturfall der Zugang zu BAB-eigenen Einrichtungen gewährleistet bleibt.
 15. Es ist uns ein entsprechender Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes (KVP) unter Berücksichtigung aller Verkehrsbeziehungen (inkl. Autohof) vorzulegen. Erst nach erfolgreicher Abstimmung mit LBM Cochem-Koblenz und LBM Autobahnamt kann dem Bebauungsplan unsererseits abschließend zugestimmt werden.

Würdigung:

- Zu 1.: Die Bundesautobahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist daher nicht im Bebauungsplan dargestellt/festgesetzt.
- Zu 2./3.: Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Zu 4.: Das Baufenster orientiert sich am Verlauf der Bauverbotszone. Somit ist eine Bebauung innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Hinsichtlich der Abgrabung für die Versickerungsanlage ist im derzeit laufenden Antragsverfahren für die wasserrechtliche Erlaubnis eine Ausnahme beantragt.
- Zu 5.: Die max. Gebäudehöhe liegt im Plangebiet bei unter 10 m. Zu Werbeanlagen s.u.
- Zu 6./7: Eine Werbeanlage für die Stadt Mayen ist innerhalb der Bauverbotszone zur B 262 im Bebauungsplan enthalten. Sofern diese dort nicht verwirklicht werden kann, müsste sie nach dem kommenden Verfahrensschritt verschoben werden. Der Werbepylon für den Autohof selbst und der Preismast liegen außerhalb der Bauverbotszone. Hinsichtlich der Gestaltung (Beleuchtung, wechselnde Bildwerbung etc.) enthält der Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen.
- Zu 8.: Industrieanlagen mit Rauch oder Nebelbildung sind in dem Sonstigen Sondergebiet „Autohof“ nicht zulässig.
- Zu 9.: Als Gebäude wird eine Tankstelle und Gastronomie wie bei einer Raststätte errichtet, die Fassadengestaltung wird blendfrei sein.

- Zu 10.: Das Entwässerungskonzept sieht keine Einleitung von Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der Autobahn vor.
- Zu 11.: Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets zwar nicht zulässig, jedoch können Übernachtungen auf den LKW-Stellplätzen stattfinden. Diesbezüglich sieht die „Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Umfeld des geplanten Autohofes“ keinen Handlungsbedarf.
- Zu 12.: Dieser Punkt betrifft den Planvollzug und ist dort zu beachten.
- Zu 13.: Die Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.
- Zu 14.: Der Wirtschaftsweg wurde aus dem Plangebiet entnommen und in Richtung der B 256 begradigt. Der Zugang zur A 48 bleibt damit gewährleistet.
- Zu 15.: Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes bis zur Autobahn wurde mittels einer Verkehrssimulation nachgewiesen und dem Landesbetrieb Mobilität sowie der Autobahn GmbH vorgelegt.

4.19 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Saarloius vom 08.07.2020

im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:

Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "<https://planauskunft.inexio.net>" zur Verfügung. Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.



