

Behandlung der Anregungen aus der Offenlage
zum Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung, Stadt Mayen
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr. **1**
BW

Anregung



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Footänelnegraben 200 - 53123 Bonn

Stadtverwaltung Mayen
Rosengasse 2
56727 Mayen

Nur per E-Mail: Stadtplanung@Mayen.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / IV-1865-25-BBP	█	0228 █	█@bundeswehr.org	21.10.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Bauleitplanung der Stadt Mayen – Aufstellung und Unterrichtung des**
Bebauungsplans »Heckenberg II« (1. Änderung)

Bezug: Ihr Schreiben vom 21.10.2025 - Ihr Zeichen: Mail vom 21.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens
der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die
vom Truppenübungsplatz, Kaserne etc ausgehenden Emissionen wie Fluglärm,
Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am
Truppenübungsplatz, Kaserne etc. können die durch die militärische Nutzung
verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der
Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Würdigung

Der dargestellte Hinweis wird im Rahmen einer redaktionellen
Überarbeitung der Unterlagen in die Hinweise zur Begründung
aufgenommen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erfor-
derlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

2

RMR

Anregung

**RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln**

RMR Aktenzeichen: 25 000 247

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

RMR - Abteilung Wegerecht



Abteilung IW - Wegerechte / Leitungsüberwachung
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Würdigung

Aufgrund der Durchführung des vorliegenden Änderungsverfahrens auf Basis des § 13a BauGB erfolgt kein (externer) Ausgleich.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
3
GDKE1

Anregung

Ihr Schreiben vom: 21.10.2025

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Gebietsreferent, Grabungstechniker
Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz
Direktion Landesarchäologie

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
4
GDKE2

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 22.10.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind im Rahmen des o.g. Planungsverfahren die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen

Würdigung

Der dargestellte *Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen* wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
4
GDKE2

Anregung

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
5
GDKE3

Anregung

Würdigung



DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE
Außenstelle Koblenz

Postanschrift
Postfach 2011
55010 Mainz

Hausanschrift
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Postfach 2011 | 55010 Mainz

Stadtverwaltung Mayen
Postfach 19 53
56709 Mayen

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2025_0718.1	21.10.2025	[REDACTED]	0261 [REDACTED]	23.10.2025

Bitte immer angeben!

Gemarkung **Mayen**
Projekt **Bebauungsplan "Heckenberg II"**

1. Änderung
hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Betreff Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
Textfestsetzung: Abschnitt E, Absatz 1, Seite 11.
Überwindung / Forderung:
Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
5
GDKE3

Anregung

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 (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@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.



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
6
Pledoc

Anregung

Würdigung



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadtverwaltung Mayen
Fachbereich 3 – Bauen und Planen
Rathaus Rosengasse
56727 Mayen

zuständig
Durchwahl

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 21.10.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20251004651	Datum 23.10.2025
-------------	----------------------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------------

**Bauleitplanung der Stadt Mayen; 1. Änderung des Bebauungsplans "Heckenberg II";
Hier: Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 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

**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-

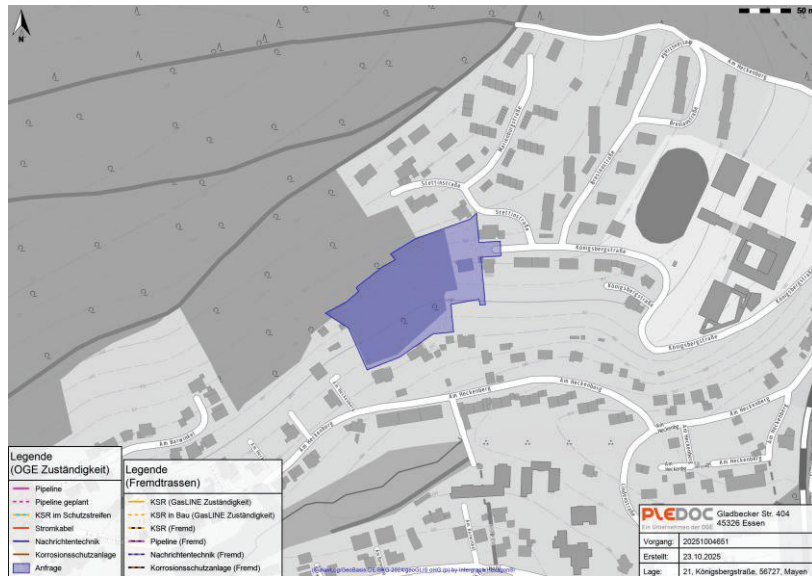
Anlage(n)
Übersichtskarte © NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
 Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
6
 Pledoc

Anregung



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
7
ENM

Anregung

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Heckenberg II“ der Stadt Mayen nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen unseres Unternehmens. Es handelt sich um Erdgas-Mitteldruckleitungen.

Den genauen Verlauf der Leitungen können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Bestandsdokumentation entnehmen.

Die genannten Netzanlagen befinden sich im Bereich der geplanten Privatstraße, Flur 19 Flurstücksnr. 270/5.

Durch diese Planung wird eine Sicherung der Leitungen notwendig. Wir regen an, im Verlauf der Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 3 m Breite, beiderseits der Leitungsachse 1,5 m, nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan fest zu setzen. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden. Bitte übernehmen Sie einen entsprechenden Hinweis in die Begründung und in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan. Um die Lage der Leitung langfristig zu sichern, ist es notwendig, beim Eigentumsübergang der betroffenen Grundstücke den Bestand der Netzanlagen vor einer Veräußerung der Flächen durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG als Eigentümerin der Netzanlagen im Grundbuch zu sichern.

Sind die Planungen der Ortsgemeinde nicht mit der Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu vereinbaren, muss die Leitung in ihrer Lage verändert werden.

Würdigung

Die Unterlagen zu Bebauungsplan enthalten bereits ein entsprechendes Geh, Fahr- und Leitungsrecht (Planurkunde und textliche Festsetzungen GFL 1 (Punkt 8)).

Die tatsächliche dingliche Sicherung muss über eine Grunddienstbarkeit/Baulast im Grundbuch erfolgen. Dies kann der Bebauungsplan nicht begründen/festsetzen.

Sollten im Rahmen der baulichen Umsetzung Umverlegungen oder Änderungen erforderlich werden, sind diese im Vorfeld rechtzeitig mit der ENM abzustimmen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

7

ENM

Anregung

Die Kostentragung der Leitungsverlegung richtet sich nach dem Konzessionsvertrag zwischen der Ortsgemeinde Mayen und der Energieversorgung Mittelrhein AG.

In diesem Fall regen wir ein gemeinsames Gespräch mit Ihnen und dem Investor zur Abstimmung und Klärung an.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

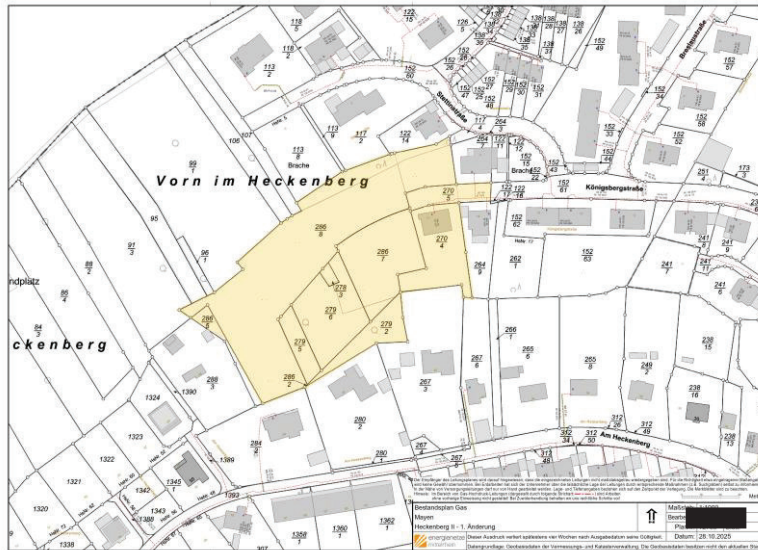

Asset-Management/Netzstrategie ENM

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
7
ENM

Anregung



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

8

Vodafone

Anregung

Vodafone GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Stadt Mayen - Stadtplanung
Rosengasse 2
56727 Mayen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01444884
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 31.10.2025
Bauleitplanung der Stadt Mayen, Aufstellung des Bebauungsplans
»Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.10.2025.

Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Würdigung

Die Unterlagen zu Bebauungsplan enthalten bereits ein entsprechendes Geh, Fahr- und Leitungsrecht (Planurkunde und textliche Festsetzungen GFL 1 (Punkt 8)).

Die tatsächliche dingliche Sicherung muss über eine Grunddienstbarkeit/Baulast im Grundbuch erfolgen. Dies kann der Bebauungsplan nicht begründen/festsetzen.

Sollten im Rahmen der baulichen Umsetzung Umverlegungen oder Änderungen erforderlich werden, sind diese im Vorfeld rechtzeitig mit der Vodafone GmbH abzustimmen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

8

Vodafone

Anregung

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
9
LGB

Anregung

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mayen
Rosengasse
56727 Mayen

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

03.11.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 21.10.2025

Telefon

Bebauungsplan "Heckenberg II" (1. Änderung) der Stadt Mayen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Heckenberg II" (1. Änderung) von dem auf Blei, Eisen und Zink verliehenen Bergwerksfeld "Silbersand" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma N.V. UMICORE S.A., Broekstraat 31 Rue du Marais, Brüssel in Belgien B-1000 aufrechterhalten; vertreten durch die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau.

Zudem wird das Plangebiet von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Gertrud" teilweise überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht für das Bergwerksfeld "Silbersand" hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Würdigung

Während des durchgeführten Verfahrens haben sich keine weiteren Hinweise zum Thema Bergbau/Altbergbau ergeben.

Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Die Unterlagen enthalten bereits einen Hinweis zum Thema Baugrund. Dieser wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen um folgende Passage zum Thema Bergbau/Altbergbau ergänzt:

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Indizien auf erfolgten Bergbau ergeben, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Darüber hinaus wird empfohlen, sich mit der Firma N.V. UMICORE S.A. in Verbindung zu setzen.

Die Unterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis zum Geologiedatengesetz.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

9

LGB

Anregung

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld "Gertrud" liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Wir weisen jedoch vorsorglich auf die bekannte bergbauliche Situation in der Gemarkung Mayen hin. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da gerade im Abbauggebiet Mayen die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau erfolgt sein könnte.

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.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der Firma N.V. UMICORE S.A. in Verbindung zu setzen.

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Silbersand" erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Aufgrund der Hanglage werden für alle Eingriffe in den Baugrund dringend projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. In die Baugrunduntersuchungen ist auch die Prüfung der Hangstabilität einzubeziehen. Weiter sind Vorgaben zum Anlegen von Baugruben (z.B. Notwendigkeit und Bemessung von Baugrubenverbauen) zu formulieren. Weiter sind Angaben zum schadlosen Umgang mit anfallendem Oberflächen- und Hangwasser zu machen. Die in Abschnitt E der Textlichen Festsetzungen genannten Baugrundnormen werden bestätigt.

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

9

LGB

Anregung

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
10
Telekom

Anregung

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

Stadtverwaltung Mayen
Rathaus Rosengasse
56727 Mayen

per E-Mail: stadtplanung@mayen.de

██████████ | PTI 14, BB2
+49 2651 980-██████████ | T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de
7. November 2025 | Ihre Nachricht vom: 21.10.2025

Bauleitplanung der Stadt Mayen
Aufstellung und Unterrichtung des Bebauungsplans »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen
Aufstellung des Bebauungsplans »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen, Unterrichtung und die
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 1
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 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. 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 geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer
Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich
geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten
sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der
Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Würdigung

Innerhalb des Plangebietes wird eine Privatstraße errichtet.
Diese ermöglicht die grundsätzliche Anbindung aller im Gel-
tungsbereich befindlichen Grundstücke.

Der Bebauungsplan sieht hierfür auch bereits ein entsprechen-
des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Sollte der Investor Interesse an einer Versorgung des Plange-
bietes durch die Telekom haben, ist diese somit problemlos
möglich.
Die Ausweisung weiterer Trassen o.ä. ist daher weder notwen-
dig noch zielführend.

Die Unterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hin-
weis über die rechtzeitige Kontaktaufnahme vor Baubeginn.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erfor-
derlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
10
Telekom

Anregung

Würdigung

 7. November 2025 | Seite 2

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 6 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 ausschließlich unter der folgenden E-Mail-Adresse:
T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de

Freundliche Grüße



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
11
LWK

Anregung

Würdigung



Landwirtschaftskammer RLP, Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz

Stadt Mayen
Rosengasse 2
56727 Mayen

**RAUMORDNUNG
REGIONALENTWICKLUNG
NATURSCHUTZ**

Peter-Klöckner-Straße 3
56073 Koblenz
Telefon 0261 91593-0
Telefax 0261 91593-233
Raumordnung@lwk-rlp.de
www.lwk-rlp.de

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Ansprechpartner(in) / E-Mail
[redacted] 21.10.2025 [redacted]
Bitte immer angeben! Email [redacted]

Telefon 4. November 2025
0261 915 93 [redacted]

Per E-Mail: stadtplanung@mayen.de

**Bauleitplanung der Stadt Mayen
Aufstellung und Unterrichtung des Bebauungsplans „Heckenberg II“, 1. Änderung, Mayen**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 1
BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. 1. Änderung des Bebauungsplans „Heckenberg II“ der Stadt Mayen tragen wir seitens
unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
12
STWM

Anregung

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

Frau/Herr/Firma
Stadtverwaltung Mayen
Fachbereich 3 Bauen und Planen
Rosengasse 2
56727 Mayen

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

Bankverbindung Wasserwerk:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE94 5765 0010 0000 0178 71
VR Bank RheinAhrEifel eG (BIC: GENODED1BNA)
IBAN: DE84 5776 1591 0016 6078 00
Bankverbindung Parkeinrichtungen:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE28 5765 0010 0016 0020 40
Bankverbindung Netzebad:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE33 5765 0010 0016 0015 62

Ansprechpartner

Durchwahl

E-Mail-Adresse
@stwmy.de

Datum
04.11.2025
versendet per Mail

**Aufstellung Bebauungsplan „Heckenberg II“ 1. Änderung, Mayen
Ihre Mail vom 03.11.2025, Stadtplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung wäre grundsätzlich über den Bereich Königsbergstr. möglich.
Wir verweisen jedoch nochmals zwingend auf unser Schreiben vom 18.09.2023, in welchem wir auf die Sicherung der Leitungsrechte hinweisen, sowie die Anschlussmöglichkeiten über einen Übergabeschacht, wenn die Zufahrten bzw. Straßen später nicht öffentlich gewidmet werden und im Privateigentum verbleiben.
Das Schreiben vom 18.09.2023, sowie einen Lageplan fügen wir diesem Schreiben nochmals bei. Der Grundschatz für die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen

Bereichsleitung

Würdigung

Der vorliegende Bebauungsplan kann nur Festsetzungen innerhalb des definierten Geltungsbereichs treffen.

Dort enthalten die Unterlagen zum Bebauungsplan bereits ein entsprechendes Geh, Fahr- und Leitungsrecht (Planurkunde und textliche Festsetzungen GFL 1 und 2 (Punkt 8)).

Die tatsächliche dingliche Sicherung muss über eine Grunddienstbarkeit/Baulast im Grundbuch erfolgen. Dies kann der Bebauungsplan nicht begründen/festsetzen.

Die genannten Vorgaben zur baulichen Ausführung sind zu beachten und mit den Stadtwerken Mayen abzustimmen.

Sollte eine über den Grundschatz hinausgehende Löschwasserversorgung (48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) erforderlich sein/werden, ist diese durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

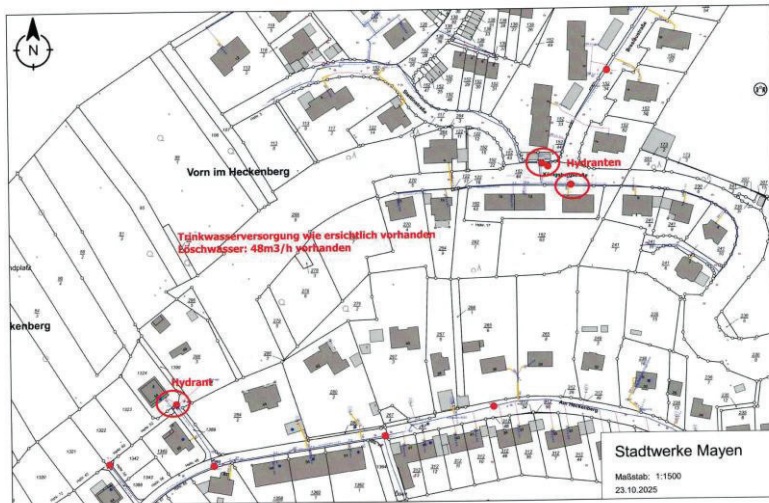
Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
12
STWM

Anregung

Würdigung



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
12
STWM

Anregung

Würdigung

STADTWERKE MAYEN GMBH

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

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

Stadtverwaltung Mayen
Fachbereich 3
Rathaus Rosengasse
56727 Mayen

Bankverbindung Wasserwerk:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE94 5765 0010 0000 0178 71
Volksbank RheinAhrEifel eG (BIC: GENODE33BNA)
IBAN: DE84 5776 1591 0016 6078 00
Bankverbindung Parkanlagen:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE28 5765 0010 0016 0020 40
Bankverbindung Netzebad:
Kreissparkasse Mayen (BIC: MALADE51MYN)
IBAN: DE33 5765 0010 0016 0015 62

Ansprechpartner	Durchwahl	E-Mail-Adresse	Datum
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]@stwm.de	18.09.2023

Grundstücke Heckenberg / Königsbergstraße
Unser Mail vom 12.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
[REDACTED]

wie wir bereits im Juni 2023 mitgeteilt haben, müssen die Leitungsrechte -zugunsten der
Stadtwerke Mayen GmbH (Wasserversorgung) für nachstehende Grundstücke gesichert sein.

Flur 19
Parzelle 270/2, 270/3, 270/4, 264/10 und 264/9.

Wir Sie uns mitgeteilt haben soll das Grundstück 286/6 bebaut werden. Die Zufahrten bzw.
Straßen sollen später nicht öffentlich gewidmet werden, sondern im Privateigentum verbleiben.

Aufgrund dessen, ist ein Anschluss an die Wasserversorgung nur durch einen Übergabeschacht
(Parzelle 264/10) -der auf Kosten des Eigentümers errichtet werden muss-, möglich. Die
Verlegung der Versorgungsleitung ab dem Übernahmeschacht obliegt dem Eigentümer.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
12
STWM

Anregung

Die Versorgung möglicher weiterer Parzellen wäre nur über diesen Übergabeschacht möglich und müsste durch die jeweiligen Eigentümer intern geklärt werden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
13
DLR

Anregung

Würdigung



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: stadtplanung@mayen.de

Stadtverwaltung
Mayen
Fachbereich 3 – Bauen und Planen
Rosengasse 2
56727 Mayen

Bahnhofstraße 32
56410 Montabaur
Telefon 02602 9228-0
Telefax 02602 9228-1800
dir-ww-oe@dlr.rlp.de
www.dlr-westerwald-
ostifel.rlp.de

06. November 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
██████████	21.10.2025	██████████	██████████
Bitte immer angeben!	per E-Mail		

Bauleitplanung der Stadt Mayen
Aufstellung und Unterrichtung des Bebauungsplans »Heckenberg II« (1. Änderung), Mayen
in Verbindung mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich der Kenntnis evtl. benötigter externer Flächen für Ausgleichs- und/oder
Ersatzmaßnahmen bestehen derzeit aus flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher,
sowie aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Aufgrund der Durchführung des vorliegenden Änderungsverfahrens auf Basis des § 13a BauGB erfolgt kein (externer) Ausgleich.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

14

LBM

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau [REDACTED],

gegen die Bauleitplanung der Stadt Mayen zum Bebauungsplanes
„Heckenberg II“ 1. Änderung werden aus straßenbaubehördlicher
Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes ist über das Gemeindestraßen-
netz sichergestellt.

Erlauben Sie uns noch folgenden Hinweis, mit der Bitte um Berück-
sichtigung:

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der vor-
handenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 83.
Daher 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. 1 i. 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 sicher-
zustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neu-
bau oder der wesentlichen Änderung der L 83 nur insoweit Lärm-

Würdigung

Die L 83 befindet sich in einer Entfernung von mindestens 550
m (Luftlinie).

Aufgrund dieser Entfernung sowie der dazwischen befindlichen
topografischen Situation sind (unzumutbare) Lärmbelästigung-
en für das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung
ausgeschlossen.

Diesbezügliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erfor-
derlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

14

LBM

Anregung

schutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Würdigung

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasser

Grundsätzlich bestehen gegenüber der in der Begründung vorgebrachten Planung zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers sowie anfallenden Niederschlagswassers keine Bedenken. 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 klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

2. Wasserhaushaltsbilanz

„Die Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz des geplanten Neubaugebiets. Diese sind, z.B. nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4, auszuarbeiten und nachzureichen. Dabei ist in einem Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz der geplante bebaute Zustand mit dem unbebauten Referenzzustand des Planungsgebietes gegenüberzustellen. Die notwendigen Maßnahmen sind unter ökologischen, technischen oder wirtschaftlichen Aspekten zu wählen. Abweichungen zur Zielgröße sind entsprechend im Fachbeitrag zu begründen.

Würdigung

Zu 1.:

Aufgrund der Lage des Plangebietes oberhalb der bebauten Ortslage sowie der vorgefundenen Bodenverhältnisse wird von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dringend abgeraten.

Zu 2.:

Die Unterlagen werden um eine Wasserhaushaltsbilanz ergänzt.

Zu 3.:

Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten bereits Aussagen zum Thema Starkregen und Überflutung. Eine Überarbeitung/Ergänzung ist nicht erforderlich.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

15

SGD Nord 1

Anregung

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Diese können mit Vorlage des entsprechenden Nachweises, z.B. nach DWA-M 102 Teil 4, ausgeräumt werden.“

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen.

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

15

SGD Nord 1

Anregung

Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, so dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

-Entsprechende Übersichtskarten sind als pdf beigefügt-

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.


5. Abschließende Beurteilung

Auf Grund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen die Planung Bedenken. Diese sind, z.B. nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4, auszuarbeiten und nachzureichen. Bis dahin behalten wir uns eine abschließend positive Stellungnahme vor.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--


Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

16

SGD Nord 2

Anregung

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Per Mail:

Stadtplanung@mayen.de

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

10.11.2025

Mein Aktenzeichen _____ Ihre Mail vom
21.10.2025
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner(in)/ E-Mail _____ Telefon/Fax
0261 120 _____
0261 120 _____

**Bauleitplanung der Stadt Mayen
Aufstellung des Bebauungsplans „Heckenberg II“ (1. Änderung)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr vorbezeichnetes Schreiben habe ich dankend zur Kenntnis genommen.

Nach Beteiligung der Fachreferate der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD)
Nord (Abteilung 4) wird wie folgt Stellung genommen:

I. Referat 41: Obere Landesplanungsbehörde

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren wird auf die hierfür zuständige untere
Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz verwiesen.

Ansprechpartnerin im Referat 41 ist _____

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

16

SGD Nord 2

Anregung

II. Referat 42: Obere Naturschutzbehörde

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat grundsätzlich die örtliche zuständige Untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.

Die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde beschränkt sich in Bauleitplanverfahren auf die Prüfung einer Betroffenheit förmlich unter Naturschutz stehender Gebiete (Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete). Bei einer Betroffenheit nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope könnte sich zudem eine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde ergeben, wenn die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt wird. Nach Prüfung der Unterlagen ist jedoch festzustellen, dass Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete von der Planung nicht betroffen sind. Weiterhin sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope von der Planung betroffen. Die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange sind im vorliegenden Fall somit nicht berührt.

Ansprechpartner im Referat 42 ist [REDACTED]

III. Referat 43: Bauwesen:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt und bedarf folglich keiner Genehmigung. Eine umfassende städtebauliche Überprüfung hat insofern nicht stattgefunden.

Die geplante Nachverdichtung wird zwar grundsätzlich begrüßt. Die festgesetzte zweigeschossige Bebauung kann aufgrund der Hanglage und des Staffelgeschosses jedoch die Wirkung einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entfalten (siehe Schemaschnitt).

Würdigung

Die Stadt Mayen nimmt die Anregungen der SGD Nord zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Im Vorfeld wurde sich ausreichend mit dem Thema Gebäudehöhe und Fernwirkung auseinandergesetzt.

Insofern wird an den diesbezüglichen Festsetzungen der vorliegenden Änderung unverändert festgehalten.

Anregung

Mit Blick auf die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung und der exponierten Hanglage wird angeregt zu prüfen, ob eine Höhenentwicklung von bis zu 16 m an dieser Stelle tatsächlich städtebaulich gewünscht wird.

Ansprechpartnerin im Referat 43 ist die Unterzeichnerin [REDACTED]

Hinweis: Die Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich elektronisch. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, wird um kurze Mitteilung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
KV MYK

Anregung

[Redacted]
[Redacted]
Von: [Redacted]
Gesendet: Mittwoch, 29. Oktober 2025 16:43
An: [Redacted]
Betreff: SN Abfall
Anlagen: Beteiligung scop.docx

ACHTUNG! Externe E-Mail: Diese E-Mail stammt nicht von der KV MYK. Besondere Vorsicht beim Klicken auf Links oder Öffnen von Anhängen! Bitte prüfen Sie die Vertrauenswürdigkeit der Absenderadresse.

Sehr geehrte Frau [Redacted]

aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel
Deponie Eiterköpfe
Fachbereich 3 – Öffentliche Verwaltung
An der L 117
56299 Ochtendung

Würdigung

SN Abfall:

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
 Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
 KV MYK

Anregung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle - Az.: B-731/2025	Datum 27.11.2025	Telefon	Zimmer
Auskunft erteilt:			

Referat 9.63 - Bauleitplanung -
 im Hause

Brandschutz
Brandschutztechnische Stellungnahme

Ihre Vorlage vom 29.10.2025

Aufstellung eines(r) **Bebauungsplanes** **Satzung**
 1. Änderung eines **Bebauungsplanes** **Flächennutzungsplanes**

Name des Teilgebietes
 „Heckenberg II“

Bauliche Nutzung nach Baunutzungsverordnung –BauNVO–
 WA

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

Mayen Mayen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.
 Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Oberflurhydrant),
 - 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.
- 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.

Mit freundlichen Grüßen



Würdigung

SN Brandschutz:

Die Vorgaben und Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
KV MYK

Anregung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft
Az.: W-70 - 2025 - 31398

31.10.2025

Referat 9.63
Bauaufsicht und Bauleitplanung
- im H a u s e -

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:



Gem. Flur Flurst. Gemarkung Mayen, Flur 19, Flurstücke 264/10, 270/3, 270/3, 270/4, 286/6, 278/3, 279/6, 279/5, 279/2, 286/5
Antragsteller Stadt Mayen, Rosengasse 2, 56727 Mayen
Vorhaben: Aufstellung, frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan "Heckenber II" 1. Änderung, Stadt Mayen

**Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze
Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 29.10.2025,

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag.

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Trennsystem) eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und

Würdigung

SN Wasser:

Die Hinweise zum Thema Bodenschutz sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten.

Das zuständige Abwasserwerk der Stadt Mayen wurde bereits beteiligt, die vorgesehene Entwässerung ist abgestimmt. Da ein Anschluss von Bestandsflächen an ein bestehendes Rückhaltebecken erfolgt, welches noch über ausreichendes Volumen verfügt, ist weder eine neue wasserrechtliche Erlaubnis noch die Änderung einer bestehenden erforderlich.

Die Vorgaben und Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
 Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
 KV MYK

Anregung

Würdigung

Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) sowie der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV), darzustellen.

B. Schmutzwasser:

- Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

C. Niederschlagswasser:

- Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken. Bei Entwässerung im Trennsystem mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter ist eine Absperrvorrichtung vorzusehen, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann die Absperrvorrichtung entfallen.

Hinweis:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder in das Oberflächengewässer einzuleiten.

Für abflusswirksame (Dach-)Flächen kleiner 500 m² ist bei Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser bzw. bis 2 ha bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ein entsprechender **wasserrechtlicher Erlaubnisantrag** in dreifacher Ausfertigung, gefertigt durch einen nach § 103 LVG zugelassenen Fachplaner, bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, zu stellen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besteht bis 300 m² Fläche nur eine Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Bei abflusswirksamen (Dach-)Flächen größer 500 m² ist bei Einleitung ins Grundwasser über die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, der Antrag für die Einleitung ins Grundwasser zu stellen. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist die SGD ab 2 ha abflusswirksame Fläche zuständig.

Hierbei sind insbesondere die Regelwerke DWA A 138 (Versickerungsanlagen) und DWA M 153 (Umgang mit Regenwasser) sind zu beachten.

D. Löschwasserbereitstellung:

- Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

17

KV MYK

Anregung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft
Az.: N-70 - 2025 - 31405

03.11.2025

Referat 9.63
Bauaufsicht und Bauleitplanung
- im H a u s e -

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:



Bauort: Mayen, Königsbergstraße
Gem. Flur Flurst. Gemarkung Mayen, Flur 19, Flurstück 286/8
Antragsteller Stadt Mayen, Rosengasse, 56727 Mayen
Vorhaben: Bebauungsplan der Stadt Mayen, "Heckenberg II", 1. Änderung;
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Naturschutzrechtliche Stellungnahme
Ihr Schreiben vom 29.10.2025, Az.: 63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und das unmittelbar geltende europäische Artenschutzrecht unerlässlich, aktuelle Datenerhebungen beizubringen. Das Abschreiben von nach Zufallsfunden in der Vergangenheit erfassten Zufallsdaten erfüllt die Voraussetzungen einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht.

In Bezug auf die Fledermausfauna ist z.B. anzumerken, dass zwischen den bestockten Waldflächen nördlich, südlich und westlich der geplanten Bauflächen Wechselbeziehungen bestehen können, die nicht erfasst sind.

Gerade die Wald-Offenlandgrenzlinie rund um die nahezu jährlich frei gestellte potenzielle (Bau-)Fläche, bietet linear am Waldrand entlang jagenden Arten ein hervorragendes Jagdhabitat. Die Offenlandfläche lässt ein Pool und eine große Artenzahl an zu jagenden Insekten erwarten.

Die schütterere Bodenbedeckung auf süd-, südostexponiertem Hang kann eine Besiedlung mit der streng geschützten Zauneidechse erwarten lassen. Zumindest ist eine nach anerkannten Methodenstandards begonnene Erfassung erforderlich. Sollte sich nach 2 qualifizierten Erfassungsterminen ein Ausfall der Art zeigen, kann die Erfassung abgebrochen werden. In den Säumen am Heckenberg gibt es durch die UNB bestätigte Ringelnatter Vorkommen; bei dieser Art stehen u.a. Zauneidechsen und Blindschleichen (ebenfalls am Heckenberg vorhanden) auf dem Speiseplan.

In Bezug auf die Vogelfauna ist es ebenfalls die Wald-Offenlandgrenzlinie, ergänzt durch die südlich und nördlich angrenzenden Gartenstrukturen, die das Plangebiet für planungsrelevante Arten relevant machen könnte. Auch hier sehen wir es als erforderlich,

Würdigung

Die Stadt Mayen nimmt die Anregungen der KV, Referat Naturschutz zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Zur Klarstellung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher eine sofortige Bebauung der Fläche bereits ermöglicht.

Zur Abklärung eventueller Artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde im Vorfeld des Änderungsverfahrens eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese umfasst neben der Auswertung verfügbarer Daten und Erkenntnisse auch eine Besichtigung vor Ort durch eine anerkannte Landespflegerin.

In diesem Zusammenhang haben sich keine Hinweise/Notwendigkeiten für eine weitere Untersuchung der Fläche oder eventuelle Betroffenheiten ergeben.

Auch seitens der Kreisverwaltung werden für das Plangebiet selbst keine diesbezüglichen entgegenstehenden Fakten geliefert, sondern lediglich Mutmaßungen geäußert.

Die Aussage, dass es im Umfeld des Plangebiets, wie im gesamten Gemarkungsgebiet der Stadt Mayen Fledermäuse und Vögel gibt, die auch das Plangebiet als Jagdrevier nutzen, findet sich übrigens auch in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Diese kommt jedoch zu dem Schluss, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der verbleibenden umgebenden Fläche keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17

KV MYK

Anregung

aktuelle Daten aus einer qualifizierten Erfassung nach anerkannten Methodenstandards vorzulegen.



Würdigung

Für das Thema Insekten kommt die Gutachterin zu dem Schluss, dass aufgrund der vorhandenen Vegetation der Besatz maximal durchschnittlich hoch einzustufen ist.

Auch Eidechsen/Schlingnattern o.ä. wurden mangels geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht vorgefunden.

Aufgrund der getätigten Ausführungen wird nach intensiver Abwägung der bisherige Untersuchungsumfang als ausreichend erachtet und von weiteren Untersuchungen abgesehen.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
KV MYK

Anregung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Az.: 61-Landesplanung

31.10.2025

Ref. 9.63-P
im Hause

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:



1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich „Heckenberg II“ in der Stadt Mayen

Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine Stellungnahme im Rahmen des Anhörungsverfahrens gebeten.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Mayen. Es hat eine Größe von ca. 1,1 ha und schließt im östlichen und südlichen Bereich vollständig an die bestehende Bebauung an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heckenberg II“ stammt aus dem Jahr 1998 und soll im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern schaffen. Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet nach wie vor Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete, WA) entsprechen. Zudem soll der geänderte Bebauungsplan Lösungsmöglichkeiten für die Entwässerung darstellen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heckenberg II“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund des Vorliegens des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/ Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Einordnung des Plangebietes im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)
Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet direkt nördlich und damit außerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „2.3 Pellenz-Maifeld“ (vgl. Karte 10 LEP IV).



B-Plan, 1. Änderung, Heckenberg II, Mayen, 31.10.2025

Würdigung

SN Landesplanung:

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
 Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
 KV MYK

Anregung

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) enthält folgende Darstellungen:

- vollständig im Vorranggebiet besondere Klimafunktion
- der östliche Bereich befindet sich innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen

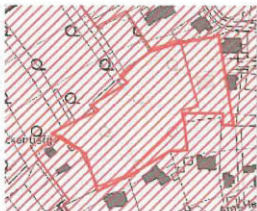


aus: ROK25

- Vorranggebiet besondere Klimafunkt
- Siedlungsfläche Wohnen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB).



aus: ROK25

- Versorgungsfläche im Verfahren
- Grünfläche im Verfahren
- Aussiedlung im Verfahren
- weiße Flächen im Verfahren
- Agrifotovoltaik im Verfahren
- Wohnbau wirksam
- gemischte Bauflächen wirksam
- Gewerbe wirksam

Landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung

Von den sog. „Tabelle-2-Anlagen“ des Z 49 RROP 2017 liegen im 10-km-Umkreis (Luftlinie, nur LK Mayen-Koblenz):

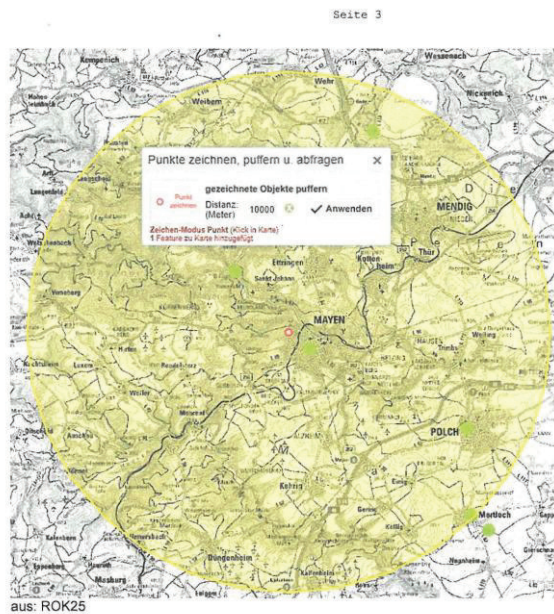
Würdigung

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
KV MYK

Anregung

Würdigung



Genovevaburg in Mayen (ca. 1 km entfernt)
Schloss Bürresheim in St. Johann (ca. 4 km)
St. Georgskapelle, Pfarrkirche in Polch (ca. 8 km)
Steinbasilika St. Gangolf in Mertloch (ca. 10 km)

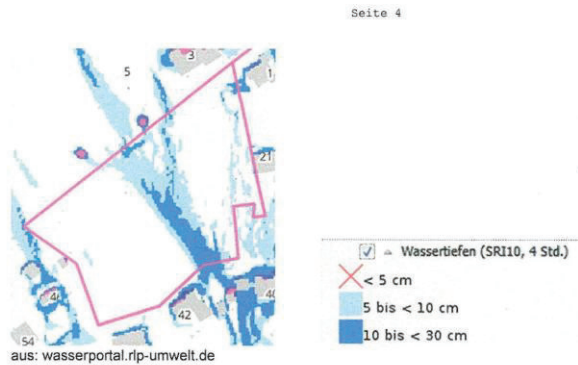
Wir gehen aufgrund der Abstände der Gesamtanlagen zum Plangebiet sowie der Vorprägung des Landschaftsbildes durch die bestehende Bebauung von keiner weiteren optischen oder visuellen Beeinträchtigung der landschaftsprägenden Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung durch die Errichtung weiterer Wohngebäude aus. Ebenso wenig erachten wir die „regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskerne“ (sog. „Tabelle 3-Anlagen“ des Z 50 RROP als tangiert.

Sturzflutgefahrenkarte

Gemäß dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasser sind wir gem. I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) gehalten, uns vorliegende Informationen zu Starkregenereignissen vorzutragen:

Anregung

Würdigung



Die Starkregenkarte des LFU RLP weist im zentralen Plangebiet eine streifenförmig von Nord nach Süd verlaufende Stauflächen bei Starkregenereignissen (SRI 10, 4h) mit bis zu 10 bis < 30 cm aus. Wir bitten um Beteiligung der Regionalstelle Wasserwirtschaft bei der SGD Nord als zuständige Behörde für eine abschließende Beurteilung.

Ergebnis aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem werden keine landesplanerischen Ziele durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Heckenberg II“ in der Stadt Mayen verletzt (der Schwellenwert findet bei Maßnahmen der Innenentwicklung keine Anwendung). Daher bestehen seitens der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planungen.

Mit freundlichen Grüßen



RL 8.61 vor Abgang zur Kenntnis



BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
KV MYK

Anregung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz 06.11.2025
Ref. 9.73 Integrierte Umweltberatung, Klima
Az.: Mayen, Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung

Referat 9.63
Im Hause

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:



Antragsteller: Stadt Mayen
Vorhaben: Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben möchten wir aus den Bereichen Integrierte Umweltberatung, Klimaschutz und Klimaanpassung wie folgt Stellung nehmen:

Grundsatzfragen: Art und Erforderlichkeit der Planaufstellung

- Bei dem Beteiligungsverfahren handelt es sich um die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Heckenberg II“.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heckenberg II“ stammt aus dem Jahr 1998. Dieser sieht neben einer sehr großzügigen Erschließungsstraße die ausschließliche Errichtung von Einzelhäusern vor. Das Gelände wurde zwischenzeitlich durch einen Investor erworben, welcher beabsichtigt innerhalb des Plangebietes einige Mehrfamilienhäuser zu errichten.
- Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sollen auch die ursprünglichen Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen angepasst und mit heutigen Rahmenbedingungen in Einklang gebracht werden. Hierbei sind insbesondere Themenkomplexe wie Klimaschutz, nachhaltiges Bauen, die Optimierung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und ähnliches zu beachten.

Regenerative Strom- und Wärmeversorgung

- Das Land hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 den Stromverbrauch bilanziell zu 100% aus erneuerbaren Energien zu decken.
- Eine regenerative Stromversorgung durch Photovoltaikanlage ist laut Planunterlagen zulässig.
- Bei gewerblicher Zweckbestimmung von Gebäuden ist das Solargesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Die Art der Wärmeversorgung wird in den Planunterlagen nicht aufgeführt, jedoch wird die Nutzung regenerativer Energieträger empfohlen. Im weiteren Verlauf der Planung ist die kommunale Wärmeplanung der Stadt Mayen (derzeit in Erarbeitung) zu berücksichtigen. Zudem wird die Betrachtung der Sektorenkopplung (Verknüpfung von Strom-, Wärme- und Mobilitätssektor) empfohlen.
- Für die Bauplanung sind das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. sonstige gesetzliche ordnungsrechtliche Vorgaben zu beachten.

Klimaschonende Mobilität

Würdigung

Die Anregungen der Kreisverwaltung zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.

Wie richtig dargestellt, handelt es sich im vorliegenden Fall um die vergleichsweise kleine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im ländlichen Raum (1 ha).

Die Änderung ermöglicht bereits die Berücksichtigung einer Vielzahl von sinnvollen ökologischen Aspekten (Photovoltaik, Gründächer, Zisternen etc.) und einer zeitgemäßen Bebauung (Mehrfamilienhäuser). Darüber hinaus wurde die Erschließungsfläche deutlich reduziert.

Weitere konkrete Festsetzungen bspw. ein Mobilitätskonzept oder die Anlage von gemeinschaftlichen Parkhäusern entspricht vorliegend jedoch nicht der Lebenswirklichkeit des ländlich geprägten Raumes.

Eine Wärmeplanung mit konkreten Vorgaben liegt für die Stadt Mayen noch nicht vor und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt keine Berücksichtigung finden.

Die Verwendung „heller Materialien“ ist rechtlich unbestimmt und entspricht nicht dem (historischen) Ortsbild der Stadt Mayen.

Im Gesamtzusammenhang der ökologischen Festsetzungen ist auch auf den Aspekt der Wirtschaftlichkeit hinzuweisen.

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
 Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
17
 KV MYK

Anregung

- Seite 2 -

- Im Plangebiet sind neu zu erstellende Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese erfolgen als Privatstraße mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Flächen.
- Aufgrund der zu erwartenden Verkehrssteigerung empfehlen wir alternative Mobilitätsformen (Car-Sharing, Radverkehr, Bus-Shuttle) in den weiteren Planungsprozess aufzunehmen. Zudem sind im Sinne einer flächensparenden Bauweise (Vermeidung von Flächenversiegelung) Überlegungen zu gemeinschaftlichen Park-/Abstellflächen und/oder Parkhäusern wünschenswert.
- Im Rahmen der Bauplanung ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (kurz GEIG) zu beachten (siehe Anhang).

Flächensparen und Bauweise

- Im Plangebiet sollen durch die 1. Änderung einige Mehrfamilienhäuser gebaut werden können.

Hitzeschutz

- Die vorliegende Kartierung zeigt einen Ausschnitt des Siedlungsgebiets von Mayen, einschließlich des geplanten Entwicklungsgebiets. Deutlich erkennbar ist, dass das Gebiet teilweise eine positive Erholungsfunktion erfüllt, da es vergleichsweise geringe Temperaturen aufweist. Ansonsten liegt das Gebiet im mittleren Bereich. Dieser Zustand sollte, soweit möglich, erhalten bleiben.
 Es wird empfohlen, eine Festsetzung zur verstärkten Beschattung von Fassaden, Wegen und Gebäudeöffnungen vorzunehmen, beispielsweise durch Laubgänge, Dachüberstände oder ähnliche Maßnahmen. Eine intensivere Verschattung trägt dazu bei, dass sich Freiflächen und Fassaden weniger aufheizen. Dabei sollte die Verschattung so gestaltet sein, dass bei steilem Sonnenstand im Sommer eine effektive Beschattung der Fassaden gewährleistet ist, während im Winter weiterhin ausreichend Lichteintrag möglich bleibt.

Helle Dacheindeckung

- Eine hellere Dacheindeckung wird empfohlen, um mehr Strahlung zu reflektieren, was dafür sorgt, dass es auch im Haus länger angenehm bleibt.

Würdigung

So führen Vorgaben zur baulichen/energiesparenden Ausführung von Gebäuden bereits heute zu deutlichen Problemen bei der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von Bauvorhaben gerade im ländlichen Raum (Stichwort bezahlbarer Wohnraum).

Ein Verbot zur Anlage von „Steingärten“ ist über die Instrumente des Baugesetzbuches bzw. die Vorgaben in Rheinland-Pfalz bisher rechtlich nicht möglich.

Die Anlage von Gemeinschaftsgärten für Mieter oder künftige Eigentümer ist nicht vorgesehen, da hierfür kein belegbarer und damit vermarktbarer Bedarf gesehen wird.

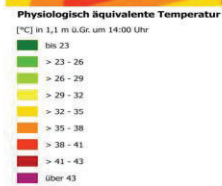
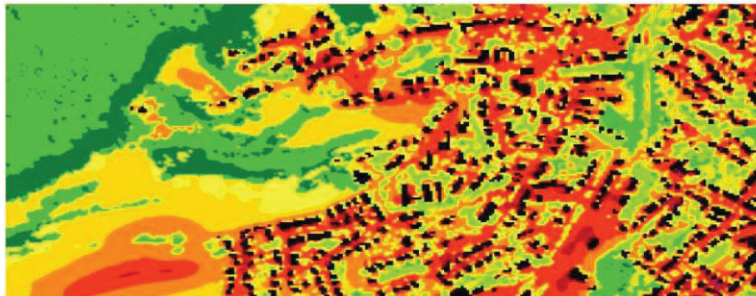
Durch die neue Bebauung (max. 4-5 Baukörper) werden die bestehenden Kaltluftströme zwar verändert, jedoch weder vollständig umgelenkt noch verhindert, da es sich immer noch um einzelne Baukörper in letztlich offener Bauweise handelt.

Von der Aufnahme weiterer konkreter Festsetzungen zum Klimaschutz wird daher nach intensiver Beratung abgesehen.

Anregung

Würdigung

- Seite 3 -



Siedlungsgrün, Biodiversität und Regenwassermanagement

Klimagerechte Anlage nicht überbauter Flächen:

- Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als begrünte Flächen angelegt werden sollen und dass die sichtbaren Steine auf maximal 2 % der Gesamtfläche pro Baugrundstück begrenzt werden. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des urbanen Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität bei. Es wird dennoch empfohlen, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesflächen sowie die Abdichtung mit Folien oder ähnlichem Material als unzulässig festzulegen. Weiterhin sollte bei der Auswahl der Pflanzen auf standortgerechte und an die klimatischen Bedingungen angepasste Arten geachtet werden. Der häufig geäußerte Wunsch nach der Verwendung ausschließlich heimischer Arten ist zu begrüßen, auch wenn langfristig nicht-heimische Arten aufgrund ihrer Klimaresilienz mitaufgenommen werden sollten.

Anpflanzung von klimatoleranten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- Es wird empfohlen, im Zuge der Entwicklung von Stellplatzflächen für PKW entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese tragen nicht nur zur klimaangepassten Gestaltung des Straßenraums bei, sondern leisten auch einen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Förderung der Luftqualität.
- Zudem wird angeregt, Flächen für Gemeinschaftsgärten festzulegen und zu prüfen. Diese Gärten bieten wertvolle grüne Infrastruktur, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas

BAULEITPLANUNG der Stadt Mayen,
Bebauungsplan "Heckenberg II" 1. Änderung
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Anregung

bei und bieten den Anwohnern zugleich soziale Treffpunkte, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Begrünung von Gebäuden

- Es wird begrüßt, dass Dächer auf Gebäuden, Garagenflachdächer und Dächer von Carports, die nach dem 01.01.25 errichtet werden mit einer Dachneigung von weniger < 22° begrünt werden müssen. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Minderung von Temperaturspitzen, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Regenwasserrückhaltung bei.
- Darüber hinaus empfehlen wir, die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen. Gebäudebegrünungen tragen maßgeblich zur Minderung von Temperaturspitzen bei, verbessern das Mikroklima, fördern die Rückhaltung von Regenwasser und schaffen zusätzliche Vegetationsflächen im urbanen Raum.

Kaltluft

- Die betroffene Fläche liegt im Bereich der nächtlichen Kaltluftneubildung. Wir empfehlen, dies bei weiteren Planungen angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere sollte die potenzielle Hinderniswirkung von baulichen oder strukturellen Veränderungen geprüft und sensibel behandelt werden.

**Anmerkung:**

Eine Berechnung der Kosten und Folgekosten für das geplante Gebiet sind den offengelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Weitere Informationen können der Anlage „[Checkliste für Festsetzungen zu Klimaschutz, Energie und Klimaanpassung im Bebauungsplan](#)“ entnommen werden. Zudem besteht durch die Energieagentur Rheinland-Pfalz (www.earp.de/bjp) zum Thema „Klimaschutz durch Bauleitplanung“ ein kostenloses Beratungsangebot sowie das kostenfreie Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz : Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen (<https://klimaneutrales.rlp.de/klimaneutrales-rheinland-pfalz/handbuch>), in dem rechtssicher entsprechende Festsetzungen geprüft wurden.

Mit freundlichen Grüßen



Würdigung

