

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Stadtrat Mendig	öffentlich	Entscheidung	24.11.2020

<b>Verfasser:</b> Jörg Rausch	<b>Fachbereich 4</b>
-------------------------------	----------------------

### Tagesordnung:

- Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 5. Änderung und 2. Erweiterung;  
1. Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
2. Verfahrenswechsel  
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

### Sachverhalt:

#### I. Planänderungs-, Planaufstellungserfordernis

Der Rat der Stadt Mendig hat am 29.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 4. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll die Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen durch Verlegung der Grünflächen und Vergrößerung des Plangebietes optimiert werden.

Anlass der Planung ist die Ansiedlungsabsicht eines Betriebes aus der Logistikbranche, nordwestlich der Tankstelle, im Bereich der Wendeanlage.

Der Betrieb verteilt Waren in der Region. Hierzu erfolgt eine Anlieferung mit großen Lkws am geplanten Standort. Die Waren werden umgeladen und mit Elektro-Transportern im Umkreis von ca. 200 km verteilt. Mit dem Betrieb werden am Standort ca. 25 Arbeitsplätze entstehen. Hierin sind die Fahrer nicht enthalten. Die Ansiedlung des Betriebes steht daher im öffentlichen Interesse.

Der Planänderungsbeschluss wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadt Mendig hat das Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB begonnen. Mit Beschluss vom 29.09.2020 hat der Stadtrat dann den Beschluss gefasst, dass die Verfahrensbezeichnung von „4. Änderung und Erweiterung“ auf „5. Änderung und 2. Erweiterung“ geändert wird.

#### II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung unterrichten. Sämtliche Unterlagen standen während der Offenlage auf der Homepage der Verbandsgemeinde Mendig als PDF-Datei zur Einsichtnahme und zum Herunterladen.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 07.07.2020 wurden im Folgenden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ebenso beteiligt, wie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die im weiteren Verlauf der heutigen Sitzung beraten werden.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein. Die Behörden ohne Datum äußerten sich nicht.

- Amprion GmbH, vom 17.07.2020
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, vom 16.07.2020
- Handwerkskammer Koblenz, vom 03.08.2020
- Industrie- und Handelskammer Koblenz, vom 15.07.2020
- Forstamt Ahrweiler, vom 13.07.2020
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, vom 03.08.2020
- Landwirtschaftskammer, vom 31.07.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 07.07.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, vom 30.07.2020
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, vom 04.08.2020
- PLEDOC GmbH, vom 14.07.2020
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauleitplanung

Die Behandlung der sonstigen Stellungnahmen erfolgt im weiteren Verlauf der Sitzungsunterlage.

### **IV. Plananpassungen und Verfahrenswechsel, Annahme als Entwurf**

Der Investor hat zwischenzeitlich nochmals Kontakt zur Stadt Mendig aufgenommen und beantragt, den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern.

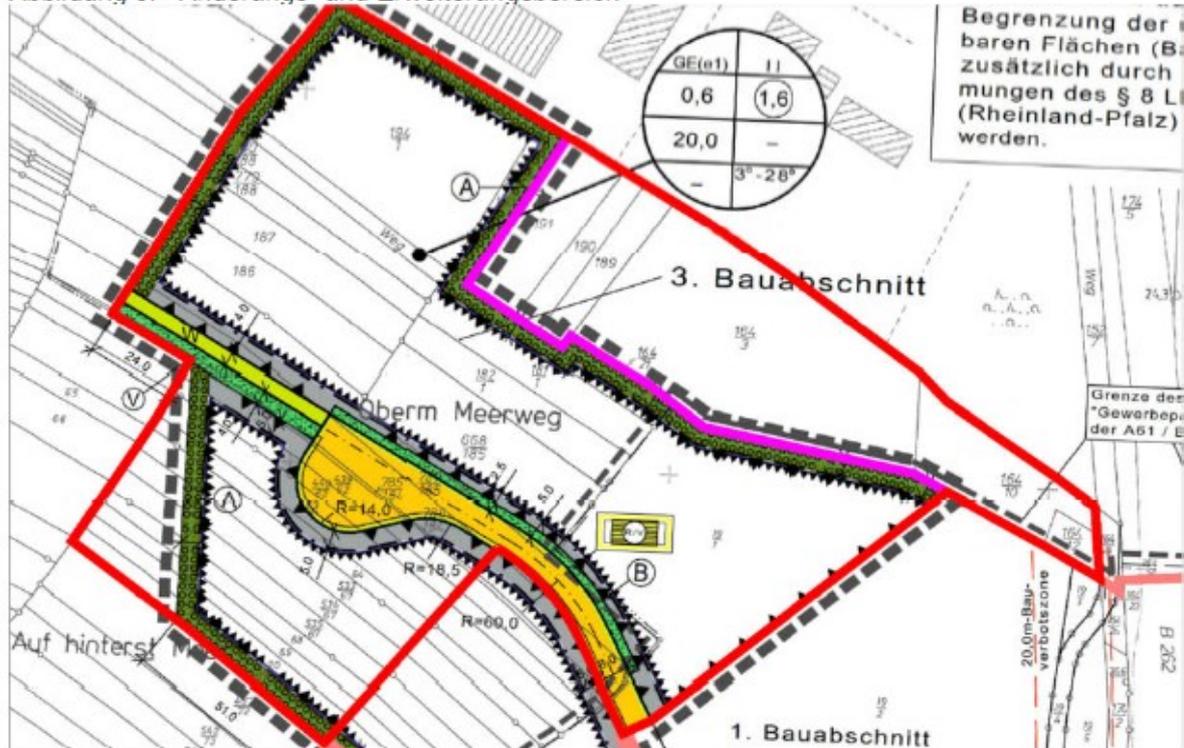
Im Laufe des Planverfahrens stellte sich heraus, dass der Flächenbedarf des Logistikbetriebes für den Bereich beidseitig der Wendeanlage nicht mehr benötigt wird. Damit wäre die Fläche südwestlich der Wendeanlage wieder verfügbar. Hier besteht nun die Absicht einer überörtlich tätigen Bank ein Rechenzentrum zu errichten. Für den Baukörper wird allerdings eine fast rechteckige Fläche benötigt. Derzeit verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans dort schräg, was zu einer suboptimalen Ausnutzbarkeit des Geländes führt. Aus diesem Grunde ist eine Anpassung des Geltungsbereichs notwendig. Diese Fläche befindet sich jedoch am Rand des Plangebietes und ragt in Teilen in den Außenbereich, sodass das Verfahren zur "5. Änderung und 2. Erweiterung", aus Gründen der Rechtssicherheit im Regelverfahren fortgeführt werden sollte.

Die stattgefundene Beteiligung für das beschleunigte Verfahren wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.

Die Erweiterungsfläche wurde bereits in den vorliegenden Planentwurf mit aufgenommen.

Der künftige Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt (unmaßstäblich) und ist durch eine rote ununterbrochene Linie gekennzeichnet:

Abbildung 9: Änderungs- und Erweiterungsbereich



Die aktuellen Planunterlagen, bestehend aus

1. Planzeichnung,
2. textlichen Festsetzungen und
3. Begründung, einschl. Umweltbericht

sind als Anlage beigefügt.

Der vorliegende Entwurf kann unter Einarbeitung der Ergebnisse aus der Würdigung als Entwurf angenommen werden.

Im nächsten Schritt sollte die förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden.

Zu diesem Punkt hat eine Vorberatung im Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Mendig am 03.11.2020 stattgefunden.

#### **Hinweis zur Finanzierung:**

Für die Stadt Mendig entstehen hierdurch keine Kosten. Sämtliche Kosten werden durch den Investor getragen.

**1. Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Eigenbetrieb Wasser- und Abwasserwerk vom 27.07.2020**

**Inhalt der Stellungnahme:**

**(ZITATANFANG)** "zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Straßenkanal zugeführt, das im Bereich der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst versickert werden. Die Versickerung hat dabei über die belebte Bodenzone zu erfolgen und ist im gewerblichen Bereich grundsätzlich genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde.

Der Anschluss an die Wasserversorgung ist bereits hergestellt. Die Verbindung des gesamten Gewerbegebietes zum Ortsnetz erfolgt über die Laacher-See-Straße und den Aktienweg.

Der Versorgungsdruck an der höchsten Anschlussstelle ist nach den aktuellen technischen Vorgaben mit rd. 4,5 bar grundsätzlich ausreichend und liegt über dem vorgeschriebenen Mindestdruck nach DVGW-Merkblatt W 400-1.

Bezüglich der Versorgung mit Feuerlöschwasser kann aus dem öffentlichen Netz nur eine Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup> /h gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sichergestellt werden." **(ZITATENDE)**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde vom 14.07.2020**

**Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** "innerhalb der vorgelegten Antragsunterlagen befinden sich bislang keine Informationen hinsichtlich des Naturschutzrechts.

Wir stellen den Einbezug des Erweiterungsbereiches in das Verfahren des § 13a BauGB in Frage. Ein erforderlicher im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist nach Ansicht der UNB nicht zu erkennen. Insofern bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken bzgl. der Wahl des Verfahrens."

**(ZITATENDE)**

Die Erweiterung des Geltungsbereiches nimmt Außenbereichsflächen in Anspruch, so dass die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde gerechtfertigt ist. Das Verfahren sollte vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren umgestellt werden. Der Bebauungsplanentwurf wird für die Offenlage um einen Umweltbericht und einen Beitrag zum Artenschutz ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und berücksichtigt diese. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren weitergeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

### **3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehr vom 28.07.2020**

#### **Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** “gegen die o.a. geplanten Änderungen in Mendig bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern geplant ist, die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich, insbesondere im Bereich der B 262, anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen.

Ggf. wäre in einem solchen Fall ein Abstimmungstermin zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, der zuständigen Polizeiinspektion Mayen, dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Mobilität sowie uns als Straßenverkehrsbehörde ratsam.

Sofern die Bauarbeiten den außerörtlichen Bereich der B 262 tangieren, wäre ein entsprechen- der Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei uns zu stellen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.” **(ZITATENDE)**

Es sind keine Anpassungen der außerörtlichen Beschilderung beabsichtigt. Sofern dies dennoch erfolgen sollte, wird diese mit den o.g. Behörden abgestimmt. Die Stellungnahme bezieht sich auf den Planvollzug und ist dort zu berücksichtigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

### **4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutz vom 03.08.2020**

#### **Inhalt der Stellungnahme**

##### **(ZITATANFANG)**

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 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
  - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
  - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
  - große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
  - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.
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.” **(ZITATENDE)**

Die Erschließung des Plangebietes incl. Hydranten und Wasserleitungen ist fertiggestellt und bleibt auch nach der Planänderung und -erweiterung unverändert. Die reine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wirken sich nicht auf den Brandschutz aus. Laut der Stellungnahme der Eigenbetriebe Wasser- und Abwasserwerk steht allerdings

lediglich eine Löschwassermenge von 800 l/min zur Verfügung. Da der Träger der Wasserversorgung für die Bereitstellung des Grundschutzes für Löschwasser verantwortlich ist, müsste eine entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Dies ist aber nicht möglich bzw. wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Daher ist es ratsam die Festsetzungen des Bebauungsplans so anzupassen, dass sie den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes entsprechen und eine Löschwasserlieferleistung von 800 l/min von den Eigenbetrieben Wasser- und Abwasserwerk ausreicht. Dies lässt sich mit der Absenkung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 erreichen. Für die im Änderungsbereich geplanten Vorhaben ist eine GFZ von 0,7 ausreichend.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Die GFZ wird auf 0,7 abgesenkt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

**5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 05.08.2020**

**Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** die Stadt Mendig beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Logistikunternehmens. Folgende Planinhalte werden berührt:

- Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden
- Verlegung der bisherigen Ortsrandeingrünung nach Nordosten zum neuen Plangebietsrand

- Anhebung der GRZ von 0,6 auf 0,8

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,6 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mendig stellt die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche (G) dar. Demzufolge sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 innerhalb einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

Im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung darf durch die Erweiterung nach Norden und die Anhebung der GRZ der Umfang der Verkaufsflächen der Textlichen Festsetzungen Ziffer 1.2.6 nicht vergrößert werden. Unter Bezugnahme auf den Abstimmungstermin mit der obersten Landesplanungsbehörde am 04.11.2014 bedeutet dies, sofern kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zur Genehmigung gestellt werden, die nicht auf der Grundlage des CIMA-Gutachtens vom 09.09.2013 beurteilt werden können, ist der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit im Einzelfall zu führen.

Aufgrund dessen, dass es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung eines Logistikunternehmens nicht um ein Einzelhandelsunternehmen handelt finden die Regelungen des Einzelhandels vorliegend jedoch zunächst keine Anwendung.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen die vorliegende Planung unter Sicherstellung der o.g. Einschränkung bzgl. der Verkaufsflächen keine Bedenken." (ZITATENDE)

Die Textlichen Festsetzungen inkl. der Regelungen zu Einzelhandel und Verkaufsflächen bleiben durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vollkommen unberührt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

## **6. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 10.07.2020**

**(ZITATANFANG)** "Gemarkung Mendig

Projekt **Bebauungsplan "Gewerbepark an der A 61/B 262"**

Hier: **4. Änderung und Erweiterung**

Betreff Archäologischer Sachstand

**Erdarbeiter Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Nach den uns zur Verfügung stehenden Informationen gehen wir davon aus, dass im Plangebiet bereits eine flächige Ausbeute des Bimsvorkommens

stattgefunden hat. Damit sind potentiell befundenthaltende Bodenschichten bereits gestört. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass nach wie vor tiefer reichende archäologische Befunde vorhanden sein können. Daher möchten wir die Oberbodenabträge innerhalb des Plangebietes sichten und fordern hierzu eine frühzeitige Bekanntgabe von Erdarbeiten

**Überwindung / Forderung:**

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**- Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen 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 I 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 [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger 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).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte ([erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege ([landesdenkmal-pflege@gdke.rlp.de](mailto:landesdenkmal-pflege@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." **(ZITATENDE)**

Der Ursprungsbebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung) enthält bereits einen Hinweis zum Denkmalschutz- und -pflegegesetz. Der Hinweis wird durch den Wortlaut der Erläuterungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ersetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis und berücksichtigt diesen. Es wird ein Hinweis zur Archäologie in die Planunterlagen aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung

Stimmenenthaltungen

## 7. Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.08.2020

### Inhalt der Stellungnahme

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

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-falz/kommunaler-serverO/> zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für 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 im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Gewerbepark an der A 61 / B 262, 4. Änderung und Erweiterung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich ab einer Entfernung von ca. 170 m östlich sowie ca. 570 m nordöstlich des Plangebietes mehrere unter Bergaufsicht stehende Tagebaubetriebe befinden.

Zudem möchten wir auf die allgemein bekannte bergbauliche Situation in der Region Mayen/Mendig aufmerksam machen.

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.

Für die geplanten Bauvorhaben empfehlen wir vorsorglich, jedoch spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen

Baugrunduntersuchung, wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.

### **Boden und Baugrund**

#### **- allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

### **- Radonprognose**

In dem Plangebiet liegendem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen." **(ZITATENDE)**

Die Informationen des Landeamtes für Geologie und Bergbau, dass kein Bergbau/Altbergbau dokumentiert ist sowie zu mineralischen Rohstoffen und Radonpotenzial bedürfen lediglich der Kenntnisnahme. Der Ursprungsbebauungsplan enthält aufgrund seines Alters noch keinen Hinweis auf die einschlägigen DINs zum Baugrund, ein solcher sollte für die Offenlage ergänzt werden. Die in der Nähe abbauenden Betriebe hatte die Möglichkeit sich im Verfahren zu äußern und trugen keine Stellungnahme vor. Eine Störung durch den Abbau ist aufgrund der festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet in Verbindung mit dem auf der letzten Sitzung beschlossenen Ausschluss von Betriebswohnungen nicht anzunehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Es wird ein Hinweis zum Baugrund aufgenommen. Im Übrigen sind keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

## **8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.07.2020**

### **Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** "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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

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

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B.

die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten er- warten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
  - Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.
- Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sach- gerechte 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 im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen. Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

## **3. Allgemeine Wasserwirtschaft**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen. Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Für die VG Mendig liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/> (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort:

Diese sollte bei Bebauungsplänen und geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die OG Mendig ist von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet, insbesondere auch das Plangebiet.

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. In der weiteren Planung sollte auch auf die Sturzflutgefährdung eingegangen werden.



**4. Grundwasserschutz**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

**5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

**6. Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark an der A61 / 8262“ der Ortsgemeinde Mendig aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

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

*Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse [bauleitplanung@sgdnord.rlp.de](mailto:bauleitplanung@sgdnord.rlp.de) übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz.*

*Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.” (ZITATENDE)*

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Bereits jetzt wird in dem Plangebiet das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zurückgehalten und versickert. Den Gewerbegrundstücken stehen keine Hausanschlüsse für Regenwasser zur Verfügung. Ebenfalls bereits jetzt werden für jedes gewerblich genutzte Grundstücke innerhalb des Plangebietes wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Behörde beantragt. Durch die Änderung und Erweiterung ändert sich an den Prinzipien der Entwässerung nichts.

Zur Schmutzwasserbeseitigung:

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird, wie zuvor auch, an die Ortskanalisation angeschlossen. Laut der Stellungnahme der Eigenbetriebe Wasser- und Abwasserwerk bestehen keine Bedenken, so dass davon auszugehen ist, dass die eventuelle zusätzlich Schmutzwassermenge durch die Erweiterung des Plangebietes durch die wasserrechtlichen Erlaubnisse abgedeckt ist und es bei den Mischwasserentlastungen nicht zu Problemen kommt.

Zur Allgemeinen Wasserwirtschaft:

Die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ist am nördlichen Rand des Plangebietes zum Großteil gering, aber auch mäßig bis hoch. Der Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt dabei nahe der Bundesstraße, d.h. auf dem Grundstücksteil, der aufgrund seines Zuschnittes baulich kaum nutzbar ist. Bei der Fachplanung der Anlagen für die Niederschlagswasser bzw. im Falle des Erfordernisses von Überflutungsnachweisen für die gewerblich genutzten Grundstücke wird diese Information in den Berechnungen berücksichtigt. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.

Zum Grundwasserschutz und Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme.

Zur Abschließenden Beurteilung:

Die Hinweise der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt bzw. waren schon zuvor berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Kenntnis und berücksichtigt diese. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung

Stimmenenthaltungen

**9. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle  
Gewerbeaufsicht vom 11.08.2020**

**Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** "Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung Bedenken.

Durch die Erweiterung des Plangebietes in nördliche Richtung wird der Abstand des Gewerbegebietes zu den nördlich gelegenen, maßgeblichen Immissionsorten auf dem Gelände der Autobahnmeisterei Mendig geringer. Die Wohngebäude in diesem Bereich sind entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit einem Mischgebiet zuzuordnen. Es gelten die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 c der TA Lärm 1998 von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Auf Grund der Betriebszeiten und -tätigkeiten eines wie hier geplanten Betriebes aus der Logistikbranche (u.a. Nachtbetrieb, Fahrzeuggröße, Rangierverkehr, Verladung) ist mit Immissionskonflikten zu rechnen.

Nach Punkt 4.3 der Begründung zum Planvorhaben werden die Auswirkungen auf die festgesetzten Emissionskontingente noch durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung im Laufe des Aufstellungsverfahrens geklärt. Eine umfassende Stellungnahme ist erst nach Ausarbeitung dieses Punktes möglich, wobei die v. g. nordöstlich gelegenen maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Ich bitte daher um erneute Beteiligung im Verfahren." **(ZITATENDE)**

Das Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung ist zwischenzeitlich fertiggestellt und wird als Plangrundlage an der Offenlage und der Beteiligung der Behörden teilnehmen. Die Emissionskontingente aus dem Gutachten werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit sind die Belange der angrenzenden bewohnten Bebauung berücksichtigt. Die Bebauung an der Autobahnmeisterei ist in dem Gutachten entsprechend der Vorgabe der Gewerbeaufsicht als Mischgebiet eigenstuft und als maßgeblicher Immissionsort berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und berücksichtigt dieses. Die Emissionskontingente aus dem Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

**10. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 11.08.2020**

**Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** "gegen die Bauleitplanung der Stadt Mendig zur „Gewerbepark

an der A 61 / B 262, 4. Änderung und Erweiterung" werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir weisen allerdings darauf hin, dass die im Bebauungsplan dargestellte Bauverbotszone gem.

§ 9 Bundesfernstraßengesetz von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 262 auch von Werbeanlagen dauerhaft freizuhalten ist.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Wechselwerbeanlagen (z.B. Videowall), die von der klassifizierten Straße aus sichtbar sind, angebracht werden. Ferner sind die Werbeanlagen blendfrei zu gestalten." **(ZITATENDE)**

Die Bauverbotszone ist in den Bebauungsplan eingetragen. Die reine Änderung und Erweiterung ändert nichts an den textlichen Festsetzungen, in denen u.a. auch die Bauverbotszone und Werbeanlagen geregelt sind.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Sie wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

**11. Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur vom 12.08.2020**

**Inhalt der Stellungnahme**

**(ZITATANFANG)** "gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken.

1. Die Bundesautobahn(en) einschließlich ihrer Bestandteile nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
2. Eintragung der 40 m Bauverbotszone und 100 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG in den Bebauungsplan.
3. Im Bedarfsplan des Bundes ist unter "weiterer Bedarf" der sechsstreifige Ausbau der BAB A 61 vorgesehen. Darum sollte die Anbauverbotszone/ Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG mit einem Abstand von 45 m bzw. 105 m, jeweils gemessen vom **derzeit** befestigten Rand der Fahrbahn der BAB, festgelegt und in den nachfolgenden Bebauungsplänen eingetragen werden.
4. 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.
5. 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).

6. Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.
7. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
8. 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.
9. 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.
10. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.
11. 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.
12. Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.
13. Die Lage des geplanten Grünstreifens ist zu überdenken, da sich hier ggf. Unrat/ Müll ansammelt und auch die Notdurft verrichtet wird. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet auf der Nordseite entsprechend einzufrieden, sodass keine Personen unberechtigt auf das Betriebsgelände der Autobahnmeisterei gelangen können.
14. Im angegebenen Bereich können sich bundeseigene (BAB-eigene) Einrichtungen (Entwässerungseinrichtungen, FM-Kabel, LWL-Kabel, etc.) befinden. Für eine genaue Lagebestimmung ist eine Abstimmung mit der Fernmeldemeisterei (FM) Koblenz, Tel.: 0261 / 88443-11 sowie der Autobahnmeisterei Mendig, Tel.: 02652 / 9798-11, erforderlich.
15. 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. 1 i.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.”  
**(ZITATENDE)**

Vorbemerkung: Obige Stellungnahme bezieht sich auf die Autobahn und nicht auf die Bundesstraße.

Zu 1. bis 8., 10. und 11.: Die Bauverbots-, und auch die Baubeschränkungszone liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Daher sind hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan möglich.

Zu 9.: Das Gewerbegebiet liegt in einer Entfernung zur Autobahn die keine Beeinträchtigungen durch Blendung etc. erwarten lassen. Für eine Festsetzung, welche Beleuchtungsstärke am Rand der Autobahn ankommen darf, mangelt es an einer Rechtsgrundlage.

Zu 12.: Den autobahneigenen Entwässerungsanlagen wird kein Oberflächenwasser zugeführt.

Zu 13.: Der Grünstreifen ist dem privaten Gewerbegrundstück zugeordnet, es handelt sich nicht um einen öffentlichen frei zugängigen Grünstreifen. Der künftige Eigentümer wird im eigenen Interesse auf die Reinhaltung des Grünstreifens achten, z.B. auch um keine Nagetiere anzuziehen. Es steht der Autobahnmeisterei jederzeit frei ihr Gelände vor unbefugtem Betreten selbst zu schützen. Ein Anspruch auf Einfriedungen von benachbarten Grundstücken zum Eigenschutz lässt sich nicht herleiten.

Zu 14.: Es werden Privatgrundstücke überplant, von daher müssten Anlagen wie Kabel etc. durch Grundbucheintragung oder ähnliches gesichert sein. Solche sind nicht bekannt.

Zu 15.: Betriebswohnungen sollen in einer separaten Änderung ausgeschlossen werden, daher ist diesbezüglich keine Festsetzung erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Sie wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen

### **Gesamtbeschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt

1. den Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, unter Berücksichtigung der gefassten Einzelbeschlüsse, die Bestandteil der Niederschrift werden.

Gleichzeitig beschließt Stadtrat, den Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in das Regelverfahren.

Der Stadtrat beschließt zudem

2. die Annahme des Bebauungsplanes als Entwurf sowie
3. die Einleitung der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen