

STADT MENDIG

Stadtteil Niedermendig



Bebauungsplan

„ZWISCHEN VULKANSTRASSE UND AKTIENWEG“

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen		4
1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Planungs- und Standortalternativen	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5	Übergeordnete Planungen	7
1.5.1	Landesentwicklungsprogramm - (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
1.5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.6	Verfahren	8
1.6.1	Verfahrensstand	9
2	Planungsinhalte	10
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
2.1.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
2.1.5	Verkehrsflächen	13
2.1.6	Eingriffsminimierende, grünordnerische, landespflegerische Festsetzungen	13
2.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	13
2.1.8	Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz	14
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
2.2.1	Gebäudegestalt	15
2.3	Hinweise	16
2.3.1	Artenschutz	16
2.3.2	Bodenschutz und Baugrund	16
2.3.3	Bodendenkmäler	16
2.3.4	Vorhandene Versorgungsleitungen und deren Schutz	16
2.3.5	Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit	16
2.3.6	Allgemeiner Hinweis	16
3	Wasserwirtschaft	17
3.1	Wasserversorgung	17

3.2	Abwasserentsorgung	17
4	Verkehrliche Erschließung.....	17
5	Umweltrelevante Aspekte	17
5.1	Natur- und Artenschutz.....	17
6	Vollzug der Planung / Bodenordnung	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes	6
Abbildung 2: RROP 2017	7
Abbildung 3: Auszug wirksamer FNP	7

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:

Artenschutzfachbeitrag (Potenzialabschätzung), Dr. Kübler GmbH, Rengsdorf, 06.2018

Anlage 2:

Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen einer Schießstandsanlage sowie einer Bundesstraße auf ein Plangebiet, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, 15.05.2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77),

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Plangebiet wird derzeit von 4 Gebäuden sowie zugehörigen Nebenanlagen in Anspruch genommen. Diese beherbergen insg. 16 Wohnungen welchem dem Segment des günstigen Mietwohnungsraums zugeordnet sind. Die Wohnnutzung soll beibehalten und auch das Preissegment nicht verändert werden. Die vorhandenen Gebäude sind jedoch in keinem zeitgemäßen Zustand mehr und abgängig.

Vorgesehen ist der Abbruch der alten Gebäude, um an dieser Stelle zwei Neubauten als Ersatzbauten zu errichten. Die Planung sieht zwei dreigeschossigen Gebäude mit 24 Wohneinheiten (Wohnungsgrößen zwischen 63 und 80 m²) vor.

Als Eigentümerin der Fläche und Bauherrin der Gebäude kann die Stadt Mendig den hier vorgesehenen sozialen Wohnungsbau auf Dauer sichern und gewährleisten. Und ihrem Versorgungsauftrag, für ausreichend Wohnraum zu sorgen, folgen.

Die im Siedlungsbereich gelegene Fläche wird derzeit bauplanungsrechtlich nicht erfasst, weshalb zur Steuerung der Entwicklung und in Anpassung an städtebauliche Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgen soll.

Die vorliegende Planung bereitet den Ersatz von Wohngebäuden bauplanungsrechtlich vor und steht damit im Einklang mit den Maßgaben des Bundesgesetzgebers zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Baugesetzbuch verankert ist auch die Aufgabe in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen die für Wohnzwecke genutzt werden können.

Insbesondere ist, und dies dokumentieren die Kommunen bundesweit, ein hoher Bedarf an günstigem Wohnraum zu verzeichnen. Die Stadt Mendig stellt mit den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden bereits günstigen Wohnraum zur Verfügung. Die Gebäude jedoch sind erkennbar in die Jahre gekommen und können den Anforderungen nicht mehr entsprechen. Eine Sanierung scheidet aufgrund der vorhandenen Bausubstanz aus. Ersatz geschaffen wird durch Neubauten. Die Überplanung der Fläche bietet die Chance, das Gelände hinsichtlich der baulichen Nutzung neu zu ordnen, angemessen verdichtet Wohnraum zu schaffen und dabei den sozialen Aspekten hinsichtlich der Bereitstellung günstigen Wohnraums zu entsprechen.

Da es sich vorliegend um den Ersatz von Gebäuden als Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich handelt, kann insofern eine weitere Potenzialflächenprüfung entfallen.

Mit der Überplanung der Fläche und der damit verbundenen Nutzungsintensivierung kann die Stadt Mendig die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Deckung von Wohnbauflächenbedarf reduzieren und den Planungsleitlinien des Gesetzgebers durch Nachverdichtungen im Siedlungsbereich folgen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale ermöglichen.

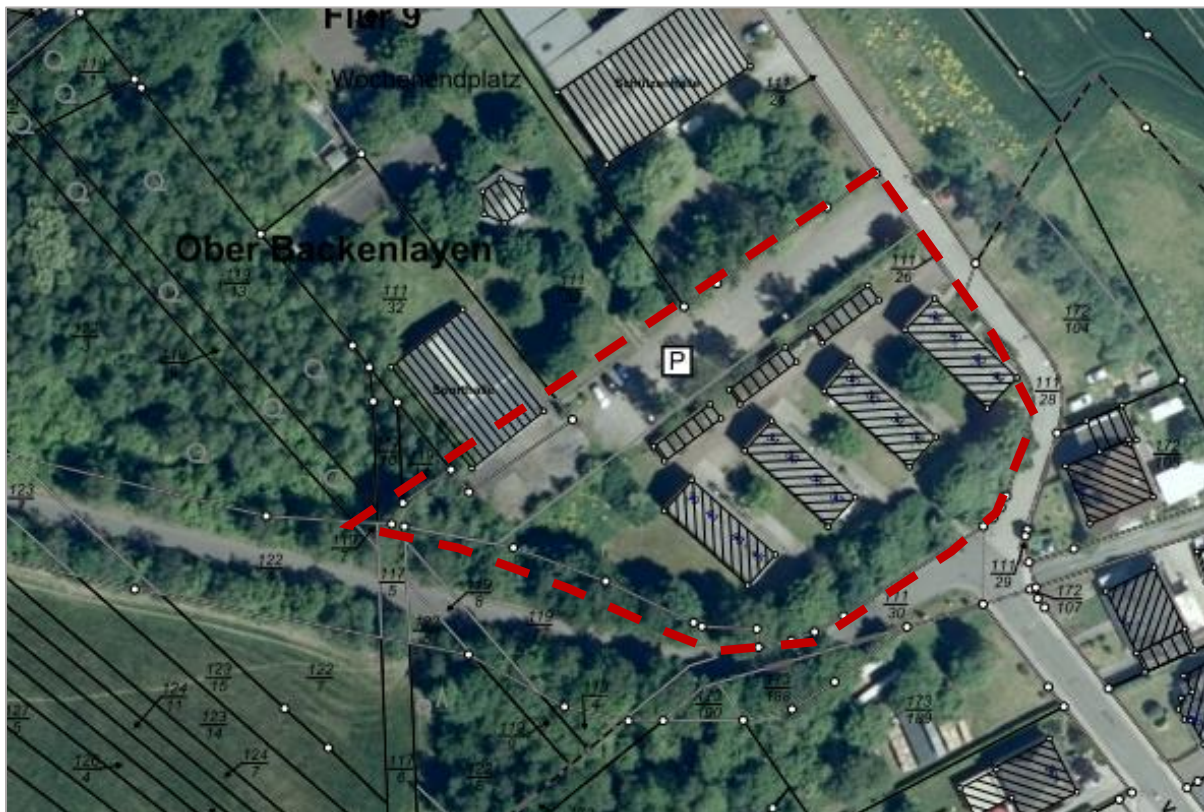
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf rd. 4.680 m² in der Gemarkung Niedermendig, Flur 9, einen Teilbereich des Flurstückes 111/33 sowie das Flurstück 111/26. Er wird im Wesentlichen durch die Umgriffsflächen der Anwesen Vulkanstraße 30 bis 45 gebildet.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes mit rd. 3.730 m² inklusive der inneren Erschließung mit rd. 750 m². Die Aufnahme der Straßenverkehrsflächen erfolgt im wesentlichen bestandserfassend und dient der Darstellung einer gesicherten Erschließung gemäß Bundesgesetzgeber.

Beachtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kanäle, Leitungen oder Transformatorenstationen finden sich im künftigen Baugebiet nicht.

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes



Quelle: eigene – Luftbild, bearbeitet

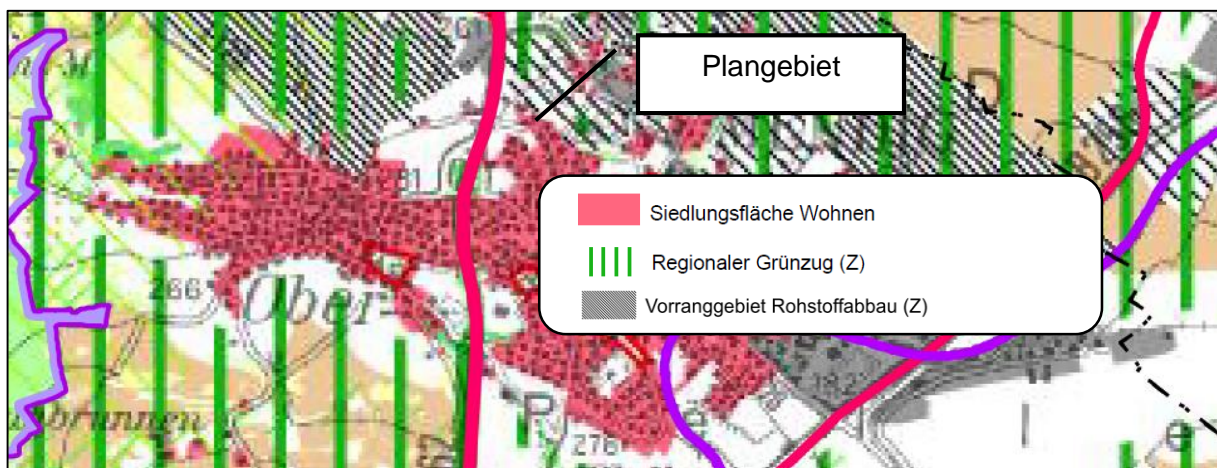
genordet, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm - (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der übergeordneten Landesplanung anzupassen. In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2016 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Weder der Regionale Grünzug, noch das Vorranggebiet Rohstoffabbau, welche jeweils bis an den Siedlungsbereich heranreichen, werden durch das angestrebte Vorhaben berührt. Die vorliegende Planung ist entsprechend aus den Darstellungen des Raumordnungsplanes entwickelt.

Abbildung 2: RROP 2017



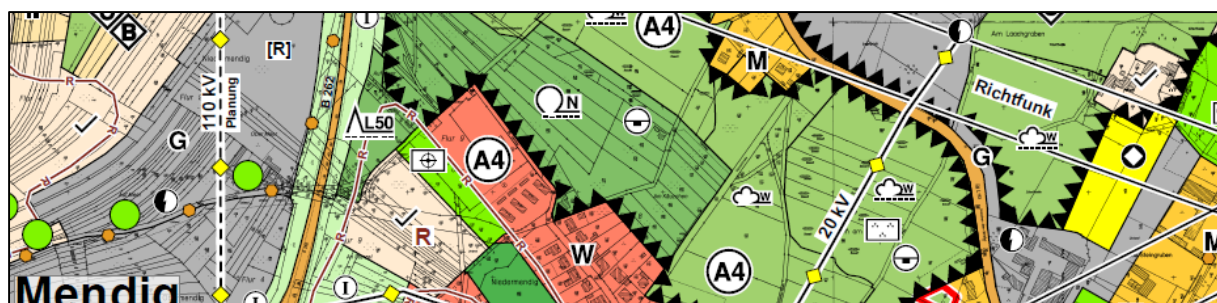
Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

genordet, ohne Maßstab

1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan bringt für das geplante allgemeine Wohngebiet Wohnbauflächen zur Darstellung. Die Planung ist aus den Darstellungen entwickelt.

Abbildung 3: Auszug wirksamer FNP



Quelle: Stadt Mendig

genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und der Bereich des Plangebietes bereits bebaut ist. Im Übrigen handelt es sich um eine Innenbereichsfläche.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bebauungspläne, die der Grundfläche hinzuzuziehen wären, liegen nicht vor. Mit einem geplanten allgemeinen Wohngebiet von rd. 2.400 überbaubarer Fläche m² bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Planziel ist im Wesentlichen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen; Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet.

Nächstgelegene Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ sowie das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ welche sich nordöstlich befinden und durch eine Straßenverkehrsfläche vom Plangebiet getrennt sind. Da es sich bei dem Vorhaben um Ersatzbauten handelt und nicht um die erstmalige Herstellung von Wohngebäuden in diesem Bereich, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend gilt: Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG nicht begünstigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

1.6.1 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 24.04.2018; Bekanntmachung: 30.05.2018*

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 25.06.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3, 56743 Mendig (Zimmer 43), während den Dienststunden: - montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr - freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zu informieren.

- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB): _____.____.____ – _____.____.____
- Bekanntmachung: _____.____.____ *

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte analog.

- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): _____.____.____

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der Zeitung „Blick aktuell - Mendig“

2 Planungsinhalte

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel der Schaffung bzw. dem Ersatz von günstigem Wohnraum, unter Würdigung der Innenbereichslage und mit Blick auf mögliche Quartiersentwicklungen – so ist bspw. ein Nachbarschaftscafé ebenso vorstellbar wie ein kleiner Verkaufsladen – gelangt ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Festsetzung.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es erfolgt ein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um flächen- und verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden.

Aus den gleichen Gründen erfolgt auch ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der Gebäude festgesetzt.

Beachtlich ist, dass die für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl anrechenbaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu suchen sind. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehören nicht zu den anrechenbaren Grundstücksflächen.

2.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der nach Satz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland (hier: Fläche des allgemeinen Wohngebietes) und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet eine **GRZ = 0,4** fest, in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung ermöglicht.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest, um eine dreigeschossige Bebauung der Fläche zu ermöglichen.

2.1.2.3 Höhe der Gebäude

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß erfolgt in m ü NN (Meter über Normalnull). Die Festsetzung gestattet die Errichtung von rd. 12 m hohen Gebäuden (untere Bezugsebene ist die erschließenden Vulkanstraße) und lässt offen, ob diese mit einem Flachdach und einem

obersten Geschoss als Nicht-Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgestattet sind, oder ob geneigte Dachflächen erstellt werden.

Insgesamt gestattet die Höhenfestsetzung, unter Wahrung städtebaulicher Aspekte zum Einfügungsgebot, das Erstellen von Gebäuden, die dem Geschosswohnungsbau im Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus zugeordnet sind.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann („Baufenster“). Die Baugrenzen treten dabei bis zu 5,5 m von den Grundstücksgrenzen zurück und bleiben damit deutlich hinter dem nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,0 m.

2.1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Da Garagen und offene Garagen (Carports) eine gebäudeähnliche Wirkung entfalten, stehen sie, je nach Anordnung auf den Grundstücken, nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Verortung von Garagen und Carports. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Maßgaben der Landesbauordnung sind hierbei zu berücksichtigen und gelten fort.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Garten-, Geräte- und Gewächshäuser, Spielgeräte, Sitzgruppen etc. sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind, ebenso wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten also regelmäßig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies wird klärend in vorliegender Planung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei ist beachtlich, dass die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz unter § 8 „Abstandsflächen“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit

baulicher Anlagen regelt. Unter Abs. 9 werden die baulichen Anlagen gelistet, die gegenüber von Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet eine flexible Grundstücksnutzung. Gleichmaßen soll eine störende Wirkung dieser baulichen Anlagen durch eine Beschränkung der Kubatur und Regelung der Anordnung auf den Grundstücken im Plangebiet vermieden werden.

2.1.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird der vorhandene erschließende Stichweg. In Anbetracht der Plangebietsgröße, der möglichen Anzahl von Gebäuden und dem verhältnismäßig geringen Flächenanteil der Erschließungsanlage stellt sich die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche als städtebaulich geeignete und zweckentsprechende Maßnahme dar. So dient die Verkehrsfläche als Erschließung für eine begrenzte und verhältnismäßig kleine Anzahl von Nutzern und damit einem eingeschränkten Nutzerkreis.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung finden sich neben dem Bewegungsraum auch Flächen für den ruhenden privaten Verkehr. Die genaue Einteilung der Fläche bleibt dem Vollzug überlassen.

Die randliche Erweiterung der vorhandenen Vulkanstraße dient der Dokumentation, dass hier eine Ergänzung der Fahrbahn durch Fußgängerbereiche erfolgen soll.

2.1.6 Eingriffsminimierende, grünordnerische, landespflegerische Festsetzungen

2.1.6.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, indem er die wasserdurchlässige Befestigung von Hofbereichen und Stellplätzen im Sinne von Nebenanlagen vorsieht.

2.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Überdeckend zur Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße wird festgesetzt, dass diese einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entspricht, um den möglichen Zugang der Ver- und Entsorger auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zu sichern.

Weiterhin wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Anliegergrundstücke voll erschlossen sind.

Die Begründung der erforderlichen Rechte bedarf zusätzlicher Rechtsakte. Die entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind grundbuchlich zu sichern.

2.1.8 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nahezu jede Maßnahme der Innenentwicklung findet sich auf Flächen, welche im Einwirkungsbereich von Schallquellen liegen. Dies ist auch vorliegend der Fall. In Nähe des Plangebietes befinden sich verschiedene Nutzungen, die potentielle Emittenten abbilden. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Schützenstand der St. Hubertus-Schützenbruderschaft Mendig e.V. In westlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung verläuft die Trasse der B 262, welche als dauerhafte Schallquelle zu benennen ist. Aufgrund der Entfernung war von abwägungsrelevanten Immissionen im Plangebiet auszugehen. Ebenfalls Schallimmissionen in abwägungsbeachtlichem Umfang mussten ausgehend von der Schießstandsanlage angenommen werden.

Zur Bemessung und Bewertung der schalltechnischen Belange wurde durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies aus Boppard ein Immissionsgutachten erstellt (Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen einer Schießstandanlage sowie einer Bundesstraße auf ein Plangebiet, 15.05.2018).

Dieses hatte zum Ergebnis, dass auf das Plangebiet Verkehrsgeräusche der nahe liegenden Bundesstraße oberhalb des Richtwertes für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 einwirken. Sonstige Emittenten, wie der nördlich befindliche Schützenverein bilden keine maßgeblichen Schallquellen und sind aufgrund der steuerbaren Nutzungszeiten für das Wohnen nicht störend.

Die Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen ergab innerhalb des Plangebietes zur Tageszeit einen Beurteilungspegel von 54 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A). Der Tagesorientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrszahlen eingehalten. Zur Nachtzeit liegt eine Überschreitung von 4 dB(A) vor.

Zum Schutz eventueller Außenwohnbereiche sind keine Maßnahmen erforderlich, da der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zutreffend hält das Fachbüro fest, dass im vorliegenden Fall aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände ausscheiden und empfiehlt den er-

forderlichen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Die entsprechenden Empfehlungen zur Gestaltung der Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) flossen als Festsetzungen in den normativen Teil des Bebauungsplanes ein.

Im Ergebnis gilt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen müssen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-02 (2018) (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise) erfüllen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen (insb. Wohn- und Schlafräumen) muss das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß von DIN 4109 erf. $R'_{w,res} = 35$ dB erreichen.

Beachtlich ist, dass die notwendigen Dämmschallwerte von Fenstern bereits durch die Maßgaben der einzuhaltenden Energie-Einsparverordnung (EnEV) erfüllt werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.2.1 Gebäudegestalt

Die Verwendung von spiegelnden, glänzenden und reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist für geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 10° insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Die Maßgaben zur Farbgebung erfolgen in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild, um eine harmonische Dachlandschaft sicher zu stellen. Zur Begrünung von Dachflächen sei erläutert, dass Extensiv-Begrünungen Wasser speichern, Staub binden und sich auch bei extremen Temperaturen kaum aufheizen. Sie verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach.

Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Da Diversitäten bei aneinander gebauten Gebäuden als Bruch empfunden werden können,

setzt die gegenständliche Planung fest, dass bei aneinanderstoßenden Gebäuden die Gestaltungen auf einander abgestimmt werden müssen.

2.3 Hinweise

2.3.1 Artenschutz

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt, wurde ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.3.2 Bodenschutz und Baugrund

Da der Schutz des Bodens hohen Stellenwert genießt, verweist der Bebauungsplan nochmals auf die einschlägigen und grundsätzlich beachtlichen Regelwerke.

2.3.3 Bodendenkmäler

Grundsätzlich gilt bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Zur Beachtung im Vollzug erfolgt ein Hinweis hierauf in der Plankarte des Bebauungsplanes.

2.3.4 Vorhandene Versorgungsleitungen und deren Schutz

Der Bebauungsplan verweist vorsorglich auf vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.3.5 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindlich in der Planzeichnung oder Legende gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf voll 5 Dezimale zu runden.

2.3.6 Allgemeiner Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3, 56743 Mendig während der Dienststunden eingesehen werden.

3 Wasserwirtschaft

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und kann auch weiterhin über den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung von Abwasser kann über den Anschluss an das vorhandene Kanalsystem erfolgen.

Es ist geplant, eine neue Entwässerungsanlage für ein Schmutz- und Regenwassersystem zu errichten, die an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden soll.

Die neue Anlage ist nach DIN 1986 und DIN EN 12056 geplant und soll entsprechend den durch ein Fachbüro erarbeiteten Plänen ausgeführt werden.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Vulkanstraße und den vorhandenen Weg im Nordwesten des Plangebietes. Weitergehende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des allgemeinen Wohngebietes werden durch die Planung keine Verkehre induziert, die geeignet wären das erschließende Straßensystem zu beeinträchtigen.

5 Umweltrelevante Aspekte

5.1 Natur- und Artenschutz

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für diese Planungen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB in Form einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Planung weder naturschutzfachliche noch artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Rand der Wohnbebauung von Mendig. Weiter nördlich angrenzend befindet sich ein Freizeitgelände mit Schützenhalle und Sporthalle, östlich grenzt Feldflur und westlich ein bewaldete Fläche an.

Dieser Teil von Mendig gehört naturräumlich zum „Laacher Kuppenland“ (292.00) innerhalb der Großlandschaft Mittelrheingebiet.

Landschaftsbestimmend ist der im Westteil des Kuppenlandes gelegene Vulkankessel des Laacher Sees mit einem Durchmesser von ca. 2 km, der von einem ca. 130 m über die Wasserfläche hinausragenden Tuffkranz eingerahmt wird. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere ältere, unregelmäßig angeordnete, kuppen- und kegelförmige Tuff- und Schlackevulkane, die Höhen von über 400 m ü.NN erreichen. Die Vorkommen von Lava und Bims werden vor allem im Süden und Osten des Laacher Kessels abgebaut.

Der Laacher See und sein Umfeld sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Verlandungszonen im Süden des Sees sind durch Grünland in bereichsweiser Verzahnung mit Röhrichten und Großseggenrieden geprägt. Ansonsten werden die fruchtbaren vulkanischen Böden des Landschaftsraums vorwiegend ackerbaulich genutzt. Schwerpunkte der Grünlandnutzung liegen in den Bachauen sowie in den Übergangsbereichen zu Waldrändern vor.

Südlich grenzen die Naturräume „Ettringer Vulkankuppen“ (292.1) und „Pellenzsenke“ (292.2) an.

Da ein vollständiger Rückbau der vorhandenen Gebäude erfolgen wird, und insbesondere ältere Gebäude ein Quartierpotential für Fassadenbrüter und Fledermäuse aufweisen, wurden diese sowie die Gehölzstrukturen des Bereiches fachgutachterlich untersucht.

Bei der Ortsbegehung am 07.06.2018 konnten durch das Fachbüro in den bestehenden Gehölzen keine Brutstätten in Form von Nestern oder Horsten nachgewiesen werden. Allerdings ist ein Vorkommen im Umfeld der geplanten Baumaßnahme durchaus anzunehmen.

Direkte Nachweise von Gebäudebrütern konnten an den Gebäuden nicht erbracht werden.

Allerdings wurden als indirekte Nachweise insgesamt zwei Nester der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sowie weitere ehemalige Neststandorte an den Kellertreppen der Gebäude festgestellt. Aktuell konnte keine Brut / Nutzung nachgewiesen werden.

Bei der Ortsbegehung konnten keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Bilchen gefunden werden (z.B. Kotsuren oder ähnliches).

Eine Nutzung als Tagesquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten ist aber nicht auszuschließen.

Ein Vorkommen der Haselmaus, welche gemäß dem Artdatenportal des Landesamtes für Umwelt innerhalb des TK5 Blattschnittes gemeldet ist, ist aufgrund der fehlenden Habitateignung nicht anzunehmen.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass für streng geschützte Arten zwar keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen ist.

Jedoch besteht eine direkte Gefährdung potentiell im/am Gebäude vorkommender Tiere durch den Abriss. Ferner kommt es zum Verlust der festgestellten Brutstätten der Rauchschnalbe.

Es kommt daher mit der Entfernung der festgestellten Rauchschnalbenester zur Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art ist aber aufgrund der guten Habitateignung des weiteren Umfeldes sowie der geringen Anzahl an (ungenutzten) Nestern nicht auszugehen.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich benennt der Fachgutachter diverse Maßnahmen. Diese beziehen sich ausschließlich auf den Rückbau der Gebäude und bleiben diesem überlassen. Während der Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden vorbereitet und hierdurch bedingte Eingriffe steuern kann, ist der Abbruch der Gebäude nicht bauplanungsrechtlich vorzubereiten, sodass auch die Notwendigkeit, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, entfällt. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Abbruch der alten Gebäude ist auf Bauantragsebene abzuarbeiten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind ebenfalls im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan greift auf bereits bebaute Flächen zurück. Die Auswirkungen auf Grund und Boden und Wasser sind aufgrund der geringen Größe und des verhältnismäßig geringen Neu-Versiegelungsgrades nicht als erheblich zu bezeichnen.

Auswirkungen bezüglich der lokalklimatischen Funktionen der umgebenden Ortslage können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Östlich der Vulkanstraße beginnt das Vogelschutzgebiet Mittelrheintal (VSG-5609-401). Weitere Schutzgebiete liegen nicht im direkten Umfeld des Grundstücks.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die hier vorbereitete Ersatzbebauung werden zum derzeitigen Stand keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnbereiche verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden keine Nutzungen vorbereitet, die Emissionen, Abfälle oder Abwässer in einem Umfang produzieren, der planerisches Handeln über die getroffenen Festsetzungen hinaus bedingen würde.

Nutzung erneuerbarer Energien

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 ergänzte zwar die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB in der Form, dass auch bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden können. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB müssen die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung soll somit die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien fördern.

Regelungen im Energiefachrecht, welche bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, enthalten spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Zu nennen sind das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energie-Einsparverordnung.

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer

Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht- überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung nicht resultieren.

Fazit

Die Überplanung des Gebietes zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Mendig. Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Stadtverwaltung Mendig, _____._____._____

Erstellt:

Planungsgemeinschaft Kistner/Krutzsch

Barbara Krutzsch, Stadtplanerin AKRP



Mendig und Polch, 20.11.2018