

**Stadt Mendig  
Verbandsgemeinde Mendig**

**Bebauungsplan  
"Martinsheim/Ernteweg"**

**Textfestsetzungen  
Begründung**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Dezember 2018

**Bearbeitet im Auftrag der  
Eheleute Neitzert und Dr. Kalscheuer**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing., Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>Textfestsetzungen</b> .....	<b>4</b>
I.	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
II.	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)</b> .....	<b>6</b>
III.	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
IV.	<b>HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>B)</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>11</b>
1.	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>11</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	11
1.2	Bauleitplanverfahren.....	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	13
1.4	Bestandssituation .....	14
2.	<b>Planungs- und Standortalternativen</b> .....	<b>14</b>
3.	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	15
3.2	Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	16
4.	<b>Planung</b> .....	<b>17</b>
4.1	Planungskonzeption .....	17
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	21
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	22
4.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	25
5.	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>26</b>
5.1	Wasserversorgung .....	26
5.2	Abwasserversorgung.....	26
5.3	Energieversorgung .....	26
5.4	Abfallentsorgung .....	27
5.5	Telekommunikation .....	27
6.	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>27</b>
6.1	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes .....	28
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	29
6.3	Geplante Umweltmaßnahmen .....	44
6.4	Planungsalternativen .....	46
7.	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>46</b>

### Anlagen:

- Planurkunde
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55, 57
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit **Z = II** als Höchstmaß festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit **0,35** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) beträgt **0,7** als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) beschränkt.

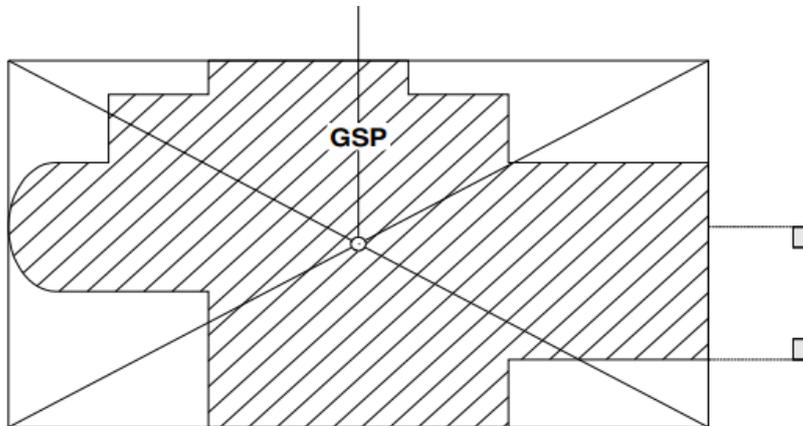
Die zulässige **Firsthöhe bergseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **9,5 m**.

Die zulässige **Firsthöhe talseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **6,5 m**.

#### Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Niveau Mitte Straße) festgelegt.

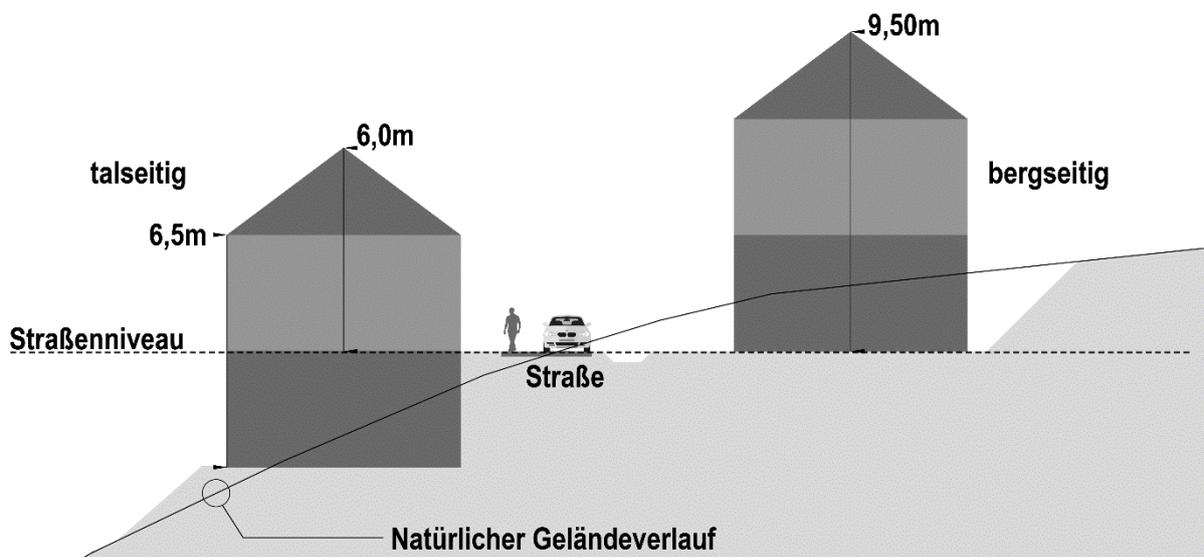
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen



#### Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

##### Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper

#### 4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Teilbereich WA1 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die zur Straße gewandte Gebäudefront darf 15 m Länge nicht überschreiten.

Im Teilbereich WA2 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Eine Überschreitung von 50 m Gesamtlänge eines Gebäudes ist zulässig.



## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Gebote entgegenstehen. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Gebäude sind Staffelgeschosse allgemein nicht zulässig. Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% DS/EN ISO 2813), wie z.B. eloxierte Metallteile sowie grellbunte Farben nicht zulässig.

Durch die Topographie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

### 2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### Dachform und -neigung

Die Dachform von Haupt- und Nebengebäuden ist das geneigte Dach mit einer Neigung von 15°-35°. Der Dachtypus (Walmdach, Pultdach, Satteldach...) ist innerhalb eines Hauptgebäudes einheitlich zu gestalten.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker, Dachterrassen. Zwerchhäuser dürfen maximal 1/4 der Trauflänge in Anspruch nehmen, Gauben maximal eine Breite von 1,5 m aufweisen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 1/2 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten. Von seitlich aufgehendem Mauerwerk ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Es sind alle Gaubenformen zulässig, jedoch nicht mehr als 1 Typus je Grundstück.

Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermiemodule, Solarzellen...) sind allgemein zulässig.



### Dacheindeckung

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (schiefergrau bis anthrazit) ausgeführt werden (RAL 7005, 7009 bis 7013, 7015-7026, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043, 7045 und 7046) (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin) Zwischentöne, welche sich in diesem Farbspektrum bewegen sind ebenfalls zulässig. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Obermendig vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen und Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig.

RAL 7005 Mausgrau	RAL 7009 Grüngrau	RAL 7010 Zeltgrau	RAL 7026 Granitgrau	RAL 7031 Blaugrau	RAL 7037 Staubgrau
RAL 7011 Eisengrau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7013 Braungrau	RAL 7039 Quartzgrau	RAL 7042 Verkehrsgrau A	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 7045 Telegrau 1	RAL 7046 Telegrau 2	
RAL 7022 Umbragrau	RAL 7023 Betongrau	RAL 7024 Graphitgrau			

Farbpalette Dacheindeckung

### 3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Bezugshöhen sind zu(r) Straßenseite(n) die angrenzende Verkehrsfläche, zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der natürliche Geländeverlauf.

#### Straßenseite

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

#### Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

### 4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, sofern keine abweichenden Gebote entgegenstehen.



### III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der in der Planurkunde als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Bereich (ca. 450 m<sup>2</sup>, Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 359/8 (Teilfläche)) ist nicht forstwirtschaftlich zu bewirtschaften oder auf andere Arten in Anspruch zu nehmen. Ein Zurückschneiden der Gehölzbestände in Abständen von mindestens 5 Jahren zum Ziele der Freistellung der offenen Felsen ist möglich und im Falle eines vollständigen Zuwachsens erwünscht.

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.

Stützmauern und vergleichbare Bauwerke, inklusive Erdbauwerke ab einer Gesamthöhe von mehr als 2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hierbei zählt die **Summe der Höhen aller entsprechenden Bauwerke** auf einem Grundstück.

#### 2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### M1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)

Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 5 m breiten Streifen entsprechend der am Ende des Abschnitts folgenden Liste ein Feldgehölz aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)<sup>1</sup> zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Standort
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-4	normal/ trocken
Corylus avellana	Haselnuss	4-6	normal
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal
Crataegus oxyacantha	Zeigriffl. Weißdorn	4-6	normal
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-3	normal
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	1-3	normal
Prunus padus	Traubenkirsche	8-12	normal/ feucht
Prunus spinosa	Schlehe	2-3	normal
Rhamnus frangula	Faulbaum	2-4	normal/ feucht
Rosa canina	Hundsrose	2-3	normal/ trocken
Rosa rubiginosa	Zaunrose	2-3	normal/ trocken
Rubus fruticosus	Brombeere	1-2	normal
Rubus idaeus	Himbeere	1-2	normal
Salix caprea	Saldweide	4-8	normal/ feucht
Salix cinerea	Grauweide	4-6	feucht

<sup>1</sup> [https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut\\_Herkunftsregionen.pdf](https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf)



Salix viminalis	Korbweide	2-8	feucht
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-4	normal
Sambucus racemosa	Roter Holunder	2-4	normal
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2-4	normal/ feucht

## **M2    Schaffung einer randlichen Eingrünung**

---

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)

Es ist eine blickdichte Sichtschutzpflanzung auf 5 m Breite anzulegen und zu unterhalten. Der Sichtschutz soll den unterliegenden Grundstücken zu Gute kommen.

## **IV.    HINWEISE**

### **Nutzung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen oberflächlich zu versickern und gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte, oder Sickergruben.

### **Regenwasser Straße**

Das Niederschlagswasser der Erschließungsanlagen wird über Rohrleitungen und Gräben in die Versickerungsflächen (Erdbauwerke) am südwestlichen Rand des Plangebiets geleitet.

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

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

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.



Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

#### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

#### **Feuerschutz**

Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

#### **Stellplatzsatzung, Private Stellplätze**

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die Satzung der Stadt Mendig vom 28.05.2004 über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken der Stadt Mendig geregelt. Demnach ist für Wohngebäude folgende Verteilung vorgesehen:

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>Wohngebäude mit nur 1 Wohnung</b>	2 Stellplätze
<b>Wohngebäude mit mehr als 1 Wohnung</b> je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung mit mehr als 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz 2 Stellplätze
Hinweis: Doppelhaushälften und einzelne Teile von Reihenhäusern werden jeweils als 1 Gebäude qualifiziert	



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,77 ha auf. Ziel ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Hanglage.

Die Eheleute Neitzert und Dr. Kalscheuer planen in Abstimmung mit der Stadt Mendig die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts in Mendig. Unter dem Motto „Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft“ soll eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen).

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden. Es befindet sich vollständig im Besitz der Eheleute Neitzert und Kalscheuer.

Ein zentrales Versorgungsgebäude (ehem. „Martinsheim“) könnte mittelfristig als Unterkunft für evtl. erforderliche Pflegekräfte sowie als Treffpunkt und Kommunikationszentrum dienen.

Parallel zu diesen Überlegungen gründeten im Dezember 2015 vorwiegend Bewohner des Erntewegs „Die Brücke Mendig e.V.“. Ziel des Vereins ist die Entwicklung einer Nachbarschaft, wie sie früher mal existierte. Die Mitglieder versprechen, sich umeinander zu kümmern und dafür zu sorgen, dass jeder in seiner Wohnung oder seinem Haus wohnen kann, so lange es eben geht.

#### **1.2 Bauleitplanverfahren**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach § 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13b BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr. 2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan (Landwirtschaft, Erhaltung Dorfrandbereich) kann nachträglich berichtigt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.



Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. **3.910m<sup>2</sup>**. Dabei sind kumulative Wirkungen mit zeitlich und räumlich zusammenhängenden Projekten zu berücksichtigen. Ein solches Projekt ist die Ausweisung des Bebauungsplanes „Verlängerung Eichenweg“ unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet mit einer Grundfläche von bis zu **6.050 m<sup>2</sup>**. In der Summe ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von bis zu **9.960 m<sup>2</sup>**. Da die überbaubare Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13b BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 6 Umwelt- und Naturschutz). Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von kleineren Wohnhäusern fällt nicht unter die prüfpflichtigen Vorhaben. Rodungen bzw. Umnutzungen von Wald bleiben unter 1 ha.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13b i.V.m. § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Mendig hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,77 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Wohnbebauung von Obermendig. Es umfasst in Teilen parkartige Gartenflächen sowie einen Douglasienwald und in geringen Teilen Ackerflächen. Es ist teilweise bereits bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 359/26, 359/8 (Teilfläche), 274/1, 721/266 und 726/270.

Das Gebiet grenzt nach Süden an den bestehenden Siedlungskörper und den Ernteweg, nach Westen an Wald, nach Norden an Wald und Ackerflächen, sowie nach Osten an Ackerflächen an.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



Abb. 2: Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich



## 1.4 Bestandssituation

<b>Stadt</b>	Mendig
<b>Kreis</b>	Mayen-Koblenz
<b>Einwohnerzahl<sup>2</sup></b>	8.803 Stand: 31.12.2016
<b>Gemarkung</b>	ca. 23,75 km <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Das Plangebiet liegt auf einer teils kräftig abfallenden, südexpo- nierten Böschung in einer Höhe von etwa 304-335 m ü.NN. in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ in den „Ettringer Vul- kankuppen“.
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Kellbach (ca. 30 m südlich)
<b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b>	B 262 (A48 – A61) L120 (Mendig – Bell) BAB 61
<b>Benachbarte Orts- gemeinden</b>	Süden: Kottenheim, Thür Osten: Kruft Norden: Bell Westen: Ettringen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 304-335 m ü.NN. und fällt nach Süden hin mit einem stark unterschiedlichen Gefälle von wenigen % im Westen bis hin zu stellenweise fast 30 % im östlichen Teil.

Das Plangebiet wird im westlichen und südlichen Bereich von Wohnbebauung und zugehörigen Garten- bzw. Parkanlagen eingenommen. Im nördlichen und östlichen Bereich dominiert ein Hangwald, welcher sich überwiegend auf Douglasien von Stangenholz und geringen Baumholzes mit geringem Unterwuchs zusammensetzt.

## 2. Planungs- und Standortalternativen

Der Entwurf des Bebauungsplans folgt dem Wunsch der beiden Familien Neitzert und Dr. Kalscheuer, in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld eine Gruppe Gleichgesinnter zu versammeln und ein gemeinsames „Seniorenwohnen“ bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Die Flächen sind vollständig im Besitz der Familien. Aus diesem Grund bestehen von der Lokalität her keine Planungsalternativen.

<sup>2</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713704069&tp=1058>



### 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP's als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Mendig gehört zur Verbandsgemeinde Mendig und liegt im Kreis Mayen-Koblenz. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

##### Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Stadt Mendig folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit,
- **Regionale Grünzüge** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Offenlandbetonte Mosaiklandschaft, vulkanisch geprägt
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Pellenz und Umfeld des Laacher Sees
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage,
- **Grundwasserschutz:** randlich Bereich von herausragender Bedeutung der landesweit bedeutsamen Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung,
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage,
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe, randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung,
- **Erholung und Tourismus:** ländlicher Raum.



### Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Stadt Mendig dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur,
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** Schwerpunktentwicklungsraum,
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche** Grundzentrum Mendig,
- **Regionale Grünzüge:** randlich regionaler Grünzug,
- **Biotopverbundräume und Wildtierkorridore:** randlich landesweiter Biotopverbund,
- **Grundwasserchemie** schlechter Zustand,
- **Besondere klimatische Räume:** Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion,
- **Radonpotenzial:** lokal hohes Radonpotenzial,
- **Historische Kulturlandschaften:** randlich bedeutsame historische Kulturlandschaft hohe Bedeutung (Stufe 3),
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage,
- **Planungsbedürftige Räume** Mayen.

### 3.2 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan ist nur im südlichen Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht dort für den Bereich Wohnbauflächen vor. Im nördlichen Bereich sind Flächen für Wald vorgesehen.

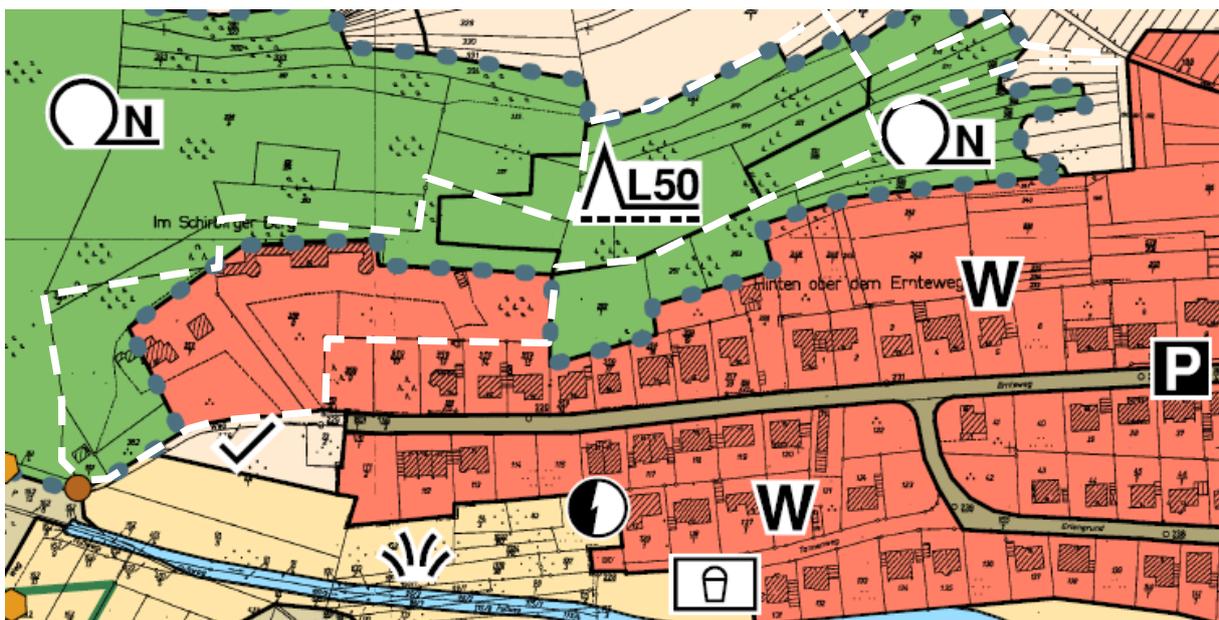


Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – weiße Markierung: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



Der Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich anzupassen.

### 3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche und naturschutzfachlich relevanter Schutzgebiete. Es befindet sich im Raumbereich des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“, dessen Verordnung unter § 1 (2) bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgliedert. Entsprechend sind die Belange des Umweltschutzes (Landschaftsbild) zu beachten. Dies wird weiter unter Punkt 6. ausgeführt.

## 4. Planung

### 4.1 Planungskonzeption

Die beiden Familien Neitzert und Dr. Kalscheuer planen in Abstimmung mit der Stadt Mendig die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts in Mendig. Unter dem Motto „Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft“ soll eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen).

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Martinsheim/Ernteweg" in der Stadt Mendig mit Blick auf die Nutzung, die verkehrliche Erschließung und Grünordnung dargelegt.

#### **Städtebauliche Kenndaten**

Allgemeines Wohngebiet	1,17 ha
Versickerungsbecken	0,13 ha
Private Grünfläche "Straßenbegleitgrün"	0,02 ha
Private Grünfläche "Garten"	0,37 ha
Wald	0,81 ha
Private Verkehrsfläche	0,27 ha
Gesamtfläche	2,77 ha

**Anzahl der Grundstücke:**

**21 Stück**



## 4.2 Art der baulichen Nutzung

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlage für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).*

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, entsprechend erfolgt ein Ausschluss diesem Zweck nicht entsprechender Nutzungen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

*Die Zahl der Vollgeschosse ist mit **Z=II** als Höchstmaß festgesetzt.*

*Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit **0,35** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) beträgt **0,7** als Höchstmaß.*

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.*

*Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) beschränkt.*

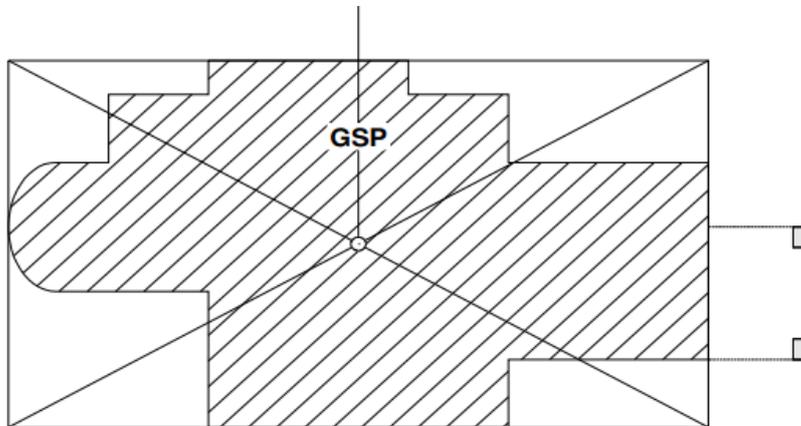
*Die zulässige **Firsthöhe bergseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **9,5 m**.*

*Die zulässige **Firsthöhe talseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **6,5 m**.*

### Unterer Bezugspunkt:

*Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Niveau Mitte Straße) festgelegt.*

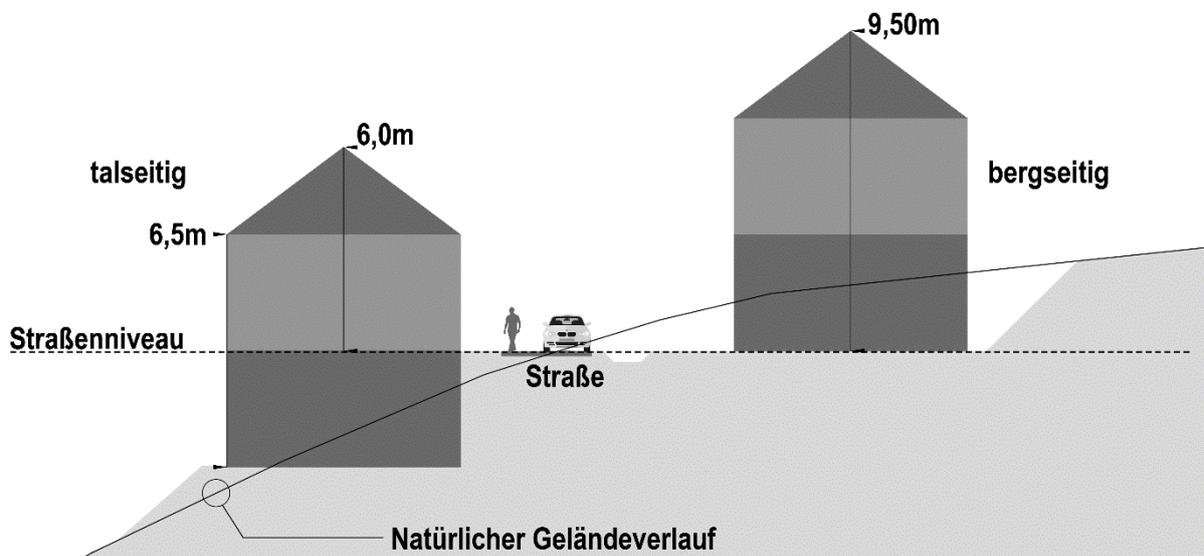
*Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.*



### **Darstellung des Gebäudeschwerpunktes**

#### Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.



### **Skizze zur Höhenlage der Baukörper**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

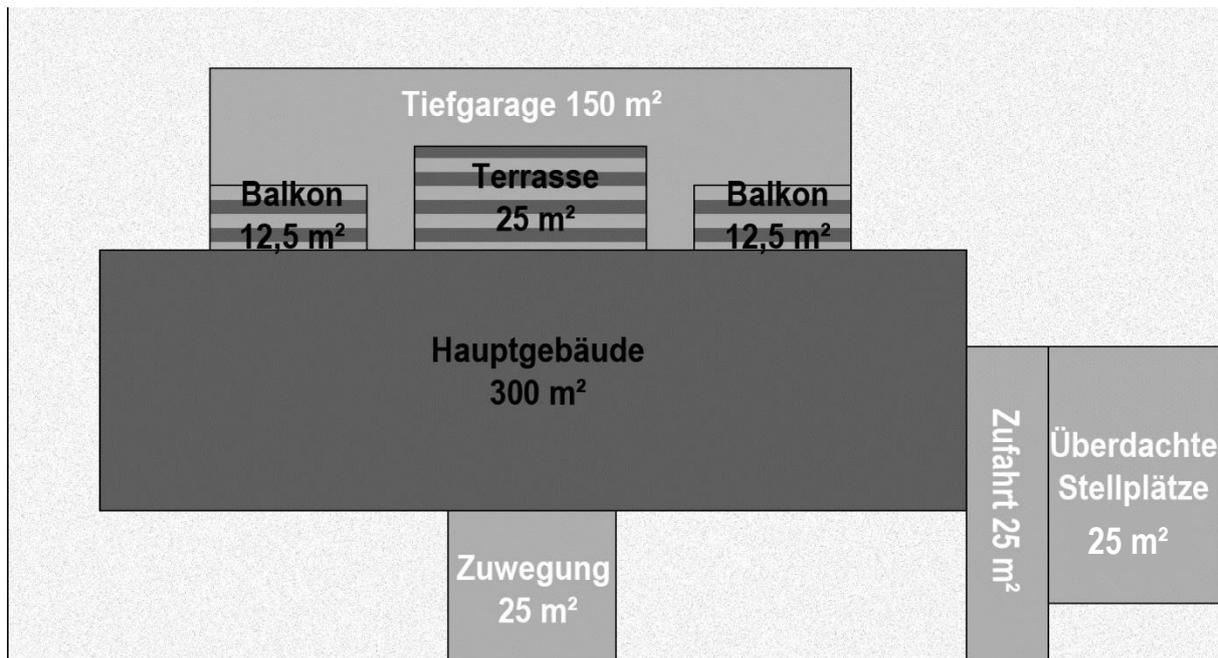
#### Grundflächenzahl:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 ist an die geplanten Grundstücke des Plangebietes (mindestens 450 m<sup>2</sup>) angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.



Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung<sup>3</sup>

Als Grundflächenzahl I werden Hauptanlagen und alle Teile der Hauptgebäude bezeichnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt diese Hauptanlagen. Die Grundflächenzahl II bezeichnet alle Versiegelungen (oberirdisch und unterirdisch). Sie ermittelt sich aus der Summe der festgesetzten Grundflächenzahl mit der zulässigen 50-prozentigen Überschreitung, im konkreten Falle  $0,35 + 0,175 = 0,525$ .



Beispielbild Grundflächenzahlermittlung für ein 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück

Beispiel Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):

Gebäudefläche	300 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone	50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
Grundflächenzahl	0,35

Beispiel Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen):

Gebäudefläche	300 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone	50 m <sup>2</sup>
Zuwegungen	25 m <sup>2</sup>
Zufahrten	25 m <sup>2</sup>
überdachte Stellplätze	25 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	150 m <sup>2</sup>
Terrassen und Balkone (Überlagerung mit Tiefgarage)	-50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>525 m<sup>2</sup></b>
Grundflächenzahl	0,525

<sup>3</sup> Arbeitshilfe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Stand Oktober 2016) – Stadt Frankfurt am Main



#### Geschossflächenzahl Allgemeines Wohngebiet:

Über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,7 entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitig landschaftsangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Wirkung des Plangebietes.

#### Geschosszahl baulicher Anlagen:

Die festgesetzte Geschosszahl von II entspricht der Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehenen First- und Traufhöhen entsprechen dem Bestand und der Umgebungsbebauung, bleiben dabei aber unter den höheren Gebäuden der Umgebung zurück und fügen sich entsprechend ein. Die Höhen erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

*Im Teilbereich WA1 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die zur Straße gewandte Gebäudefront darf 15 m Länge nicht überschreiten.*

*Im Teilbereich WA2 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Eine Überschreitung von 50 m Gesamtlänge eines Gebäudes ist zulässig.*

Insgesamt ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Einführung der abweichenden Bauweise ist notwendig, um den Bestand des Martinsheimes mit einer Gesamtbreite von über 60 m zu reflektieren und beschränkt sich auf dieses Bestandsgebäude.

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Gebote entgegenstehen. Dies gilt nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze (Baugrenze straßenabgewandte Seite).*

Die Errichtung von Stellplätzen, geschlossenen Stellplatzanlagen (Garagen, Carports) sowie Nebenanlagen unterliegt Beschränkungen. Eine rückwärtige Grenzbebauung mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf die optische Wahrnehmung des Gebietes aus der umgebenden Landschaft wird verhindert. Die rückwärtige, von der Straßenseite abgewandte Baugrenze dient hierbei als Limitierung.



#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

##### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

*Bei der Gestaltung der Gebäude sind Staffelgeschosse allgemein nicht zulässig. Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten, etc. sind nicht zulässig.*

*Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen (Glanzgrad > 30% DS/EN ISO 2813), wie z.B. eloxierte Metallteile sowie grellbunte Farben nicht zulässig.*

*Durch die Topographie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.*

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kongruenten, homogenen Wohngebietes in einer exponierten Siedlungslage. Behelfsmäßige Bauweisen sind für die Erreichung dieser Ziele ungeeignet und werden ausgeschlossen.

Die vorliegende Festsetzung zielt ausschließlich auf extreme Farb- und Oberflächengestaltung ab. So würde ein mit spiegelnden Folien beschichteter Bau sich in erheblicher Weise von der Umgebungsbebauung abheben und in der gegebenen Ortsrandlage eine ungewollte landschaftsprägende Wirkung entfalten.

Dies gilt naturgemäß in gleicher Weise für grellbunte Farben wie z.B. die RAL-Farben 2005 Leuchtorange, 3024 Leuchtrot oder 4006 Verkehrspurpur, welche eine Signalfarbwirkung besitzen und entsprechend einer angepassten Bauweise in eklatanter Weise entgegenstehen.

Aufgrund des teils stark bewegten Geländes wird die Notwendigkeit der Festsetzung der sichtbaren Fassaden auf der talseitig orientierten Bebauung erforderlich, um eine optische Verbindung von Stützbauwerken und Fassaden zu einer überdimensionierten Wand in einer exponierten Lage zu verhindern.



## **Dachgestaltung**

### Dachform/Dachneigung

*Die Dachform von Haupt- und Nebengebäuden ist das geneigte Dach mit einer Neigung von 15°-35°. Der Dachtypus (Walmdach, Pultdach, Satteldach...) ist innerhalb eines Hauptgebäudes einheitlich zu gestalten.*

Ziel ist eine der Dachlandschaft von Mendig angepasste und innerhalb des Plangebiets einheitliche Bauweise. Dies wird durch die Festsetzung des geneigten Daches in einem engen Rahmen (15° - 35° Neigung) erreicht.

### Dachaufbauten

*Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker, Dachterrassen. Zwerchhäuser dürfen maximal 1/4 der Trauflänge in Anspruch nehmen, Gauben maximal eine Breite von 1,5 m aufweisen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 1/2 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten. Von seitlich aufgehendem Mauerwerk ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.*

*Es sind alle Gaubenformen zulässig, jedoch nicht mehr als 1 Typus je Grundstück.*

*Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermiemodule, Solarzellen...) sind allgemein zulässig.*

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden Regelungen zu Dachaufbauten getroffen. Ein „drittes Stockwerk“ soll im Plangebiet nicht zulässig sein, aus diesem Grund bestehen Regelungen bezüglich Dachaufbauten in ihren verschiedenen Varianten. Die Form der Dachaufbauten soll dabei frei, jedoch einheitlich innerhalb eines Hauses gestaltet sein.

Dabei sollen die übergeordneten Ziele des Ressourcenschutzes nicht behindert werden, es ist entsprechend zulässig, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarmodule oder Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche zu installieren und die Dächer zu begrünen.

### Dacheindeckung

*Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (schiefergrau bis anthrazit) ausgeführt werden (RAL 7005, 7009 bis 7013, 7015-7026, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043, 7045 und 7046) (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin) Zwischentöne, welche sich in diesem Farbspektrum bewegen sind ebenfalls zulässig. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Obermendig vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen und Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig.*



RAL 7005 Mausgrau	RAL 7009 Grüngrau	RAL 7010 Zeltgrau	RAL 7026 Granitgrau	RAL 7031 Blaugrau	RAL 7037 Staubgrau
RAL 7011 Eisengrau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7013 Braungrau	RAL 7039 Quartzgrau	RAL 7042 Verkehrsgrau A	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 7045 Telegrau 1	RAL 7046 Telegrau 2	
RAL 7022 Umbragrau	RAL 7023 Betongrau	RAL 7024 Graphitgrau			

#### Farbpalette Dacheindeckung

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden außerdem farbliche Festsetzungen getätigt, die einen weiten Bereich von Grautönen vorschreiben.

#### Einfriedungen

*Bezugshöhen sind zu(r) Straßenseite(n) die angrenzende Verkehrsfläche, zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der natürliche Geländeverlauf.*

##### Straßenseite

*Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.*

##### Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

*Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.*

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke, insbesondere zur Straßenseite zu begegnen, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt.

Als typisches Einfriedungselement sind Hecke oder Zaun (Holz oder Metall) in transparenter, senkrechter Gliederung bzw. Lattung zu sehen. Diese sind entlang der Erschließungsstraße in Höhen bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhen beziehen sich dabei auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen aller Arten, sofern transparent, sowie Hecken in einer Höhe von bis zu 2 m über Geländeniveau (gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Stand 09/2018) zulässig. Zulässig sind ebenfalls Mauern mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.



Die Festsetzung trägt dazu bei, für das Gebiet des Bebauungsplans eine identitätsstiftende eigene Charakteristik zu entwickeln, ohne dabei die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren zu stark zu beschränken.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

*Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, sofern keine abweichenden Gebote entgegenstehen.*

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird gemäß § 88 (1) Nr. 3 LBauO festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

#### **4.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

##### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Die in der Planurkunde zum Erhalt gekennzeichneten Flächen sind nicht forstwirtschaftlich zu bewirtschaften oder auf andere Arten in Anspruch zu nehmen. Ein Zurückschneiden der Gehölzbestände in Abständen von mindestens 5 Jahren zum Ziele der Freistellung der offenen Felsen ist möglich und im Falle eines vollständigen Zuwachsens erwünscht.*
- (2) Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.*
- (3) Stützmauern und vergleichbare Bauwerke, inklusive Erdbauwerke ab einer Gesamthöhe von mehr als 2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hierbei zählt die **Summe der Höhen aller entsprechenden Bauwerke auf einem Grundstück.***

Es handelt sich um eine Maßnahme, um artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu verhindern und einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten zu sichern (Bereich offener Felsabgrabung und oberhalb liegender Trockensträucher).

Darüber hinaus soll das anfallende Oberflächenwasser minimiert, die Versickerung vor Ort maximiert werden.

Im bewegten Gelände des Plangebiets ist mit der Errichtung großer Stützmauern zu rechnen. Da die Lage als stark exponiert anzusehen ist, sind diese aber ab einer Gesamthöhe von 2 m zu begrünen. Dies bedeutet, dass auch voneinander abgesetzte Einzelstützmauern in ihrer Summe zu berücksichtigen sind.

##### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

*Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 5 m breiten Strei-*



*fen entsprechend der am Ende des Abschnitts folgenden Liste ein Feldgehölz aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)<sup>4</sup> zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten*

Durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung wird ein erosionsstabiler Übergang und Lebensraum für viele Tierarten zur angrenzenden Ackerlandschaft geschaffen (Acker Schlag von >35 ha Größe).

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt Mendig angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Die Sammlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser erfolgt in einem Mulden- und Kanalsystem mit zwei angeschlossenen Versickerungsbecken. Dabei wird - dem Empfehlungsbeschluss des Werksausschusses folgend - eine Versickerung von allen Regenereignissen bis zu einer 10-Jährlichkeit sichergestellt.

#### **Geh- und Leitungsrecht**

Zur Sicherstellung der erforderlichen Versickerungsleistung des Baugebiets ist eine Rohrleitung zwischen den beiden Versickerungsbecken erforderlich. Sie wird mit einem Geh- und Leitungsrecht gesichert, um der unterhaltungspflichtigen Stelle die Zugänglichkeit der entsprechenden Anlagen zu Zwecken der Prüfung, Wartung oder Erneuerung zu ermöglichen.

### **5.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Gas) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Die Energieversorgung (Strom) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden

---

<sup>4</sup> [https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut\\_Herkunftsregionen.pdf](https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf)



mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

#### **5.4 Abfallentsorgung**

Eine Befahrung der privaten Straßenanlagen mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist möglich, entsprechende Abstimmungen erfolgen mit der für die Müllbeseitigung zuständigen Stelle.

#### **5.5 Telekommunikation**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit der Deutschen Telekom rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

### **6. Umweltbelange**

#### **Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Sinne des § 13 b BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 b i.v.m. 13 a BauGB werden erfüllt:

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bebauungspläne oder Änderungen von Bebauungsplänen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden („Verlängerung Eichenweg“) werden entsprechend berücksichtigt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Voraussetzungen des § 13b i.v.m. § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.v.m. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.



## 6.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

### Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm IV (Oktober 2008) trifft zum Plangebiet folgende Aussagen:

- **Raumstrukturgliederung:** ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit,
- **Regionale Grünzüge** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Offenlandbetonte Mosaiklandschaft, vulkanisch geprägt
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Pellenz und Umfeld des Laacher Sees
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **Biotopeverbund:** keine besondere Aussage,
- **Grundwasserschutz:** randlich Bereich von herausragender Bedeutung der landesweit bedeutsamen Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung,
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Klima:** klimaökologischer Ausgleichsraum,
- **Landwirtschaft:** randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage,
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe, randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung,
- **Erholung und Tourismus:** ländlicher Raum.



### **Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)**

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Stadt Mendig dargestellt:

- |   |  |  |
|---|--|--|
| - | <b>Raumstrukturgliederung:</b>                   | ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur,                        |
| - | <b>Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:</b>   | Schwerpunktentwicklungsraum,   |
| - | <b>Zentrale Orte und Versorgungsbereiche</b>     | Grundzentrum Mendig,   |
| - | <b>Regionale Grünzüge:</b>                       | randlich regionaler Grünzug,   |
| - | <b>Biotopverbundräume und Wildtierkorridore:</b> | randlich landesweiter Biotopverbund,                                       |
| - | <b>Grundwasserchemie</b>                         | schlechter Zustand,  |
| - | <b>Besondere klimatische Räume:</b>              | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion,                                  |
| - | <b>Radonpotenzial:</b>                           | lokal hohes Radonpotenzial,  |
| - | <b>Historische Kulturlandschaften:</b>           | randlich bedeutsame historische Kulturlandschaft hohe Bedeutung (Stufe 3), |
| - | <b>Erholung und Tourismus:</b>                   | keine besondere Aussage,   |
| - | <b>Planungsbedürftige Räume</b>                  | Mayen.   |

In der Bestandskarte „**Planung vernetzter Biotopsysteme**“ werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im südwestlichen Bestandsbereich als Wohnbaufläche, im östlichen Bereich als Waldfläche ausgewiesen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 b BauGB nicht erforderlich.

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Mendig auf einer fast vollständig von Ackerflächen geprägten Fläche.

Großlandschaft ist die Nr. 29 „Mittelrheingebiet“, Untereinheit „Ettringer Vulkankuppen“ (292.01). Die Landschaft wird von unregelmäßig angeordneten kegel- und kuppenförmigen Tuff- und Schlackevulkanen, aber auch dem Gesteinsabbau geprägt. Die vulkanischen Böden sind fruchtbar, Offenland wird daher überwiegend von Ackerflächen eingenommen. Die historischen Siedlungskörper sind von starkem Siedlungswachstum überprägt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 304-335 m ü.N.N. und fällt nach Süden hin mit teils deutlichem Gefälle ab.



### **Geologie und Boden – Schutzgut Boden<sup>5</sup>**

Bodengroßlandschaft	basische und intermediäre Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm
Kultur- und Archivböden	keine Angaben
Erosionsgefahr	hoch-sehr hoch
Bodenart	lehmiger Sand - stark lehmiger Sand
Bodengruppe	keine Angaben

Der Boden stellt sich vor Ort als sehr lehmig dar, im Bereich der Nadelgehölze hat sich eine dünne Auflage aus Rohhumus gebildet. Teile des Waldbereichs sind als Erosionsschutzwald im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen. Insbesondere diese Bereiche weisen eine erhebliche Geländeneigung auf, welche eine erhöhte Erosionsgefahr mit sich bringt. Es sind entsprechende Bodenuntersuchungen und geeignete ingenieurbautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um eine Erosion zu verhindern.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Eine Vorbelastung liegt in Form einer flächigen Bestockung der Waldbereiche mit Douglasien und der damit einhergehenden Bodenveränderungen (Versauerung, Bildung von Rohhumus) vor. Aufgrund des hohen Erosionsrisikos werden ingenieurbauliche Maßnahmen zur Stabilisierung erforderlich werden.

### **Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser<sup>6</sup>**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Niederschlagswasser versickert auf den Flächen und wird nicht gezielt abgeführt. Die Planung sieht die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite. Die Grundwasserbildung ist mit ca. 262 mm/a als hoch zu bewerten. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungszonen. Ca. 370 m westlich des Plangebietes befinden sich Wasserschutzgebiete (Zone I Erlental/Mendig). Auswirkungen auf den dortigen Grundwasserkörper bestehen nicht, da der Bereich durch das Tal des Bellbaches getrennt wird.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet aufgrund der überwiegenden Hanglage und der damit verminderten Aufnahme von Regenwasser eine mittlere, in flacheren Bereichen geringe Bedeutung. Für das Grundwasser ist aufgrund der hohen Neubildung eine hohe Bedeutung zu attestieren. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten. Das zusätzliche Oberflächenwasseraufkommen wird aufgrund der geplanten Bewirtschaftung in einem Regenversickerungs- aller Voraussicht nach ohne besondere Auswirkungen bleiben.

<sup>5</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9) vom 08.01.2018

<sup>6</sup> <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> vom 08.01.2018



### Klima – Schutzgut Klima/Luft<sup>7</sup>

Jahresniederschlag	500 - 650 mm
mittlere Tagesmitteltemperatur	7,5 – 10,0°C

Es bleibt zu bemerken, dass die Grundwasserneubildung fast 50 % der zu erwartenden Niederschläge ausmacht. Es steht zu vermuten, dass es sich hier um eine lokale Anomalie handelt, welche im Rheinland-Pfalz weiten Klimamodell aufgrund der geringen Ausdehnung nicht berücksichtigt wird. Die entsprechenden Niederschlagsdaten sind daher nur als Anhaltspunkt zu betrachten.

Das Plangebiet wird überwiegend von zum Siedlungskörper hin abfallenden Hanglagen eingenommen, welche aufgrund ihres teils dichten Bestandes an Bäumen die Kaltluftproduktionsflächen auf den Äckern nördlich von Obermendig zu einem gewissen Grad von diesem abschirmen und den Kaltluftfluss behindern. Gleichzeitig sind die Waldflächen selbst (wenn auch in geringerem Maße als Offenlandflächen) klimameliorativ wirksam.

Bewertung: Durch das Einführen von Versiegelungsflächen innerhalb des Plangebietes kommt es insbesondere aufgrund der Südhanglage zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs. Durch die Rodung von Gehölzen wird der Kaltluftstrom nach Süden gefördert, gleichzeitig durch den Bau von Gebäuden jedoch auch gebremst. Insgesamt kommt es zu einem Verlust klimameliorativer Flächen und einer weiteren Aufheizung des Bereichs. Aufgrund der Großflächigkeit der Obermendig umgebenden Offenlandflächen insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist dabei nicht von einer erheblichen Mehrbelastung auszugehen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Nach Angaben des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) wären im Plangebiet folgende Gesellschaften vorkommend:

Nordwestlicher Teil Hainsimsen-Buchenwald, basenarm  
Südlicher und östlicher Teil Perlgras-Buchenwald, basenreich

#### Biototypen

Im Folgenden werden die einzelnen nachgewiesenen Biotop- und Nutzungstypen des Gebietes kurz beschrieben.

Eichenmischwald mit einheimischen Laubgehölzen	AB3	hoher Wert
An den nördlichen und westlichen Randlagen des Plangebietes gehen die Parkanlagen auf der straßenabgewandten Seite der Bestandsgebäude in einen überwiegend von Stangenholz und geringem Baumholz geprägten Eichenmischwald über. Arten umfassen einheimische, standortgerechte Gehölze wie Eschen, Vogelkirschen mit einem Unterwuchs aus Brombeeren, im nördlichen Teil auch Schwarzem Holunder. In der näheren		

<sup>7</sup> <http://www.kwis-rlp.de/> vom 08.01.2018 (Klimadaten 1987-2016)



Umgebung der Gebäude haben sich Arten wie Goldregen und verschiedene Ziergehölze in die Waldbereiche ausgebreitet.

Bewertung: Die Eichenmischwaldbestände werden in der Planung als Wald festgesetzt, eine Umnutzung erfolgt nicht. Entsprechend ist nicht mit negativen Auswirkungen der Planung in diesen Bereichen zu rechnen.



<b>Douglasienwald</b>	<b>AL1</b>	<b>geringer/mittlerer Wert</b>
<p>Fast der gesamte östliche Hangbereich des Plangebietes wird von noch jungen Douglasien (Stangenholz bis geringes Baumholz) eingenommen. Der Unterwuchs wird von Stickstoffzeigern (Schwarzer Holunder, Brombeeren) auf dem anwachsenden Rohhumusboden dominiert, stellt sich aber verglichen mit den umliegenden Waldbereichen wenig entwickelt dar. Bei zwei Begehungen 11/2016 und 07/2017 konnten keine Hinweise auf Nester oder Baumhöhlen gefunden werden.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Douglasienbestände weisen einen geringen ökologischen Wert auf, stabilisieren jedoch den erosionsgefährdeten Hangbereich. Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, sind neben der Durchführung von Aufforstungen im gleichen Umfang innerhalb des gleichen Naturraumes außerdem bodenstabilisierende Maßnahmen in Form von Bepflanzungen und je nach Bodenbeschaffenheit erforderliche ingenieurbauliche Maßnahmen durchzuführen.</p>		
<b>Waldrand</b>	<b>AV0</b>	<b>hoher Wert</b>
<p>Während der Douglasienwald unmittelbar an die angrenzenden Ackerflächen reicht, bestehen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets kleine Streifen von Waldrändern. Diese weisen neben einigen Bäumen einen überwiegend dichten Unterwuchs aus Schlehen und Hundsrosen, sowie einigen Schwarzen Holundern und Brombeeren auf. Die Waldrandbereiche teilen sich in 2 Bereiche. Zum einen besteht aufgrund der massiven Abgrabung des Geländes hinter dem Gebäude des Erntewegs 98 ein besonders trockener Bereich mit nur minimaler Bodenauflage über dem anstehenden Fels. Zum anderen bestehen Waldrandbereiche auf einem ehemaligen Gartengrundstück am nordöstlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar nördlich der Douglasienbestände.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Waldrandbereiche innerhalb des Plangebietes sind nur in geringem Maße vorhanden, stellen jedoch einen wichtigen Lebensraum im Übergang zu offener Ackerlandschaft und Siedlungskörper dar. Insbesondere im Bereich der Abgrabungen nahe des Ernteweg 98 ist aufgrund der besonderen Klima- und Bodenverhältnisse von einem insbesondere für Insekten und potenziell Reptilien wichtigen Lebensraum auszugehen.</p>		
<b>Steinbruch (Abgrabung)</b>	<b>GCO</b>	<b>hoher/sehr hoher Wert</b>
<p>Vermutlich im Rahmen der Errichtung der Gebäude am Ernteweg 98 wurde eine massive Abgrabung des anstehenden Geländes mit Steilwänden von bis zu 5 m Höhe durchgeführt. Das anstehende Gestein liegt offen. Schlehen und Hundsrosen haben den Bereich flächig bewachsen, die Steilwände sind weitgehend unbewachsen.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Felssteilwände bieten potenzielle Lebensräume für zahlreiche geschützte Arten. Eine Überplanung des Bereichs ist auszuschließen.</p>		
<b>Acker</b>	<b>HA0</b>	<b>geringer Wert</b>
<p>Nördlich und östlich schließen sich großflächige Ackerflächen ohne besondere Strukturmerkmale an. Die Bewirtschaftung ist intensiv, aufkommende Ackerwildkräuter werden durch Herbizideinsatz unterdrückt.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Ackerflächen weisen keinen besonderen Wert auf.</p>		



<b>Strukturreiche Grünanlage</b>	<b>HM3a</b>	<b>mittlerer/ hoher Wert</b>
<p>Die zwei im westlichen Teil des Plangebiets gelegenen Gebäudekomplexe befinden sich in einer Parkanlage mit wechselndem Strukturreichtum, welche randlich langsam in den umgebenden Wald übergeht. Die Artenzusammensetzung ist eine Mischung teils wild aufgewachsener heimischer Arten sowie nichtheimischer oder nicht-standortgerechter Ziergehölze wie Kirschlorbeer oder Ginkgo. Die Anlage wird überwiegend von teils baumbestandenem Rasenflächen dominiert.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Mischung aus Rasenflächen sowie Einzelbäumen bzw. Baumgruppen mit Unterwuchs schafft einen strukturreichen Lebensraum für zahlreiche, störungsunempfindliche Arten und Kulturfolger. Der Bereich ist ungeeignet für störungsempfindliche Arten.</p>		
<b>Gebäude</b>	<b>HN1</b>	<b>kein/ mittlerer Wert</b>
<p>Die bestehenden Gebäude im Plangebiet teilen sich in Wohngebäude und Nutzgebäude (z.B. Schuppen). Die Gebäude weisen keine besonderen Strukturmerkmale auf.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Gebäude befinden sich in einem baulich guten Zustand und sind bewohnt. Es liegen keine Hinweise auf einen Besatz mit geschützten Arten vor.</p>		
<b>Wirtschaftsweg (befestigt)</b>	<b>VB1</b>	<b>kein Wert</b>
<p>Das Plangebiet wird im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen durch befestigte Privatwege erschlossen (Asphalt- und Kieswege).</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Wege des Plangebietes besitzen keinen besonderen ökologischen Wert.</p>		

Bewertung:

Weite Teile des Plangebietes sind bereits erheblich anthropogen überformt, sei es in Form von bestehenden Park- bzw. Gartenanlagen oder durch stockende Douglasien. Biotop an Extremstandorten wie den steilen Abgrabungswänden weisen trotzdem einen erheblichen potenziellen ökologischen Wert auf. Insgesamt ist ein Erhalt der ökologisch besonders wertvollen Flächen vorgesehen.



Abb. 4: Douglasienwald mit Unterwuchs aus Brombeeren



Abb. 5: parkartige Gartenanlage



Abb. 6: Abgrabung („Steinbruch“) hinter Gebäude



Abb. 7: Ostgrenze zum Ackerland (Bereich Douglasien)

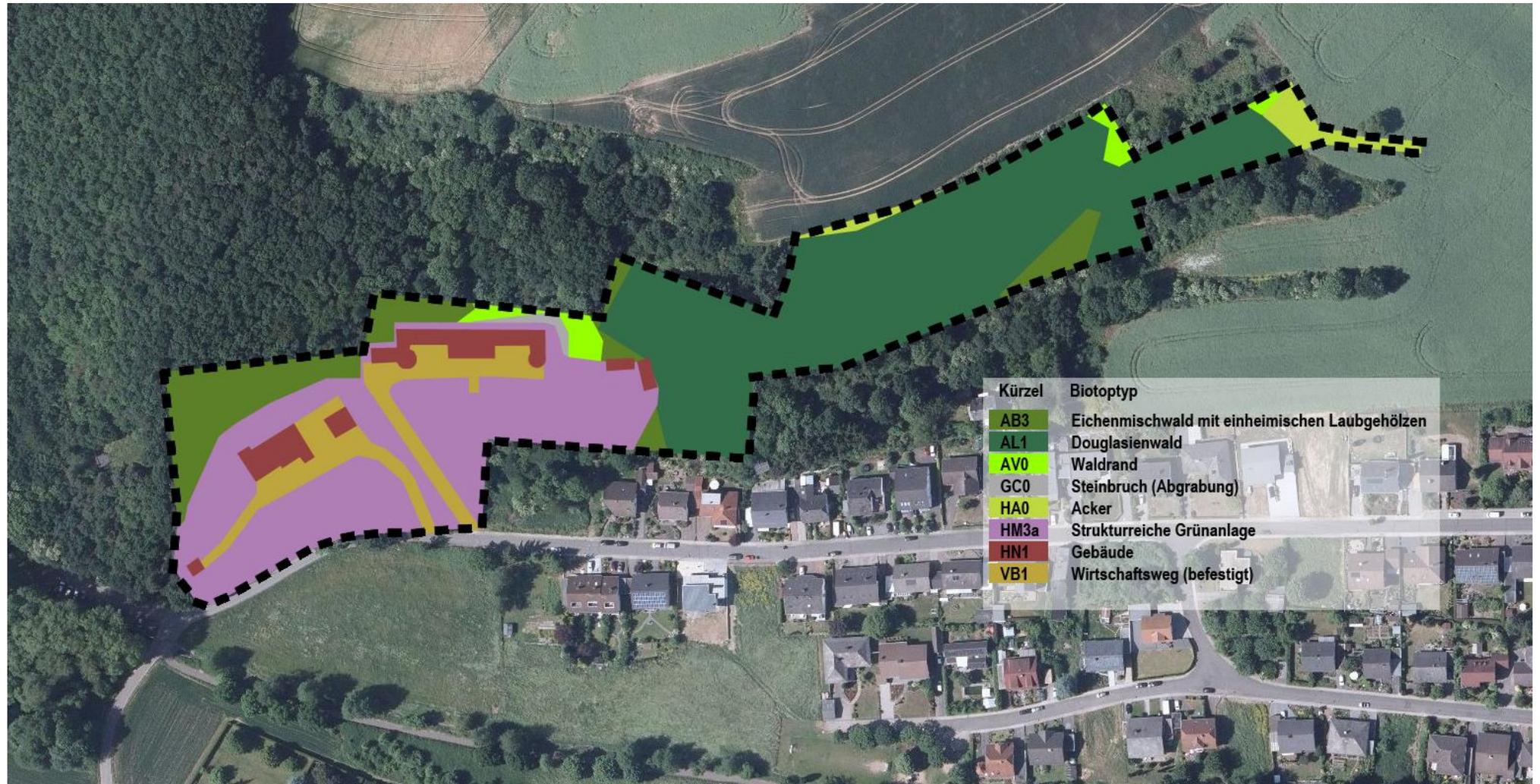


Abb. 8: Biotoptypen im Plangebiet

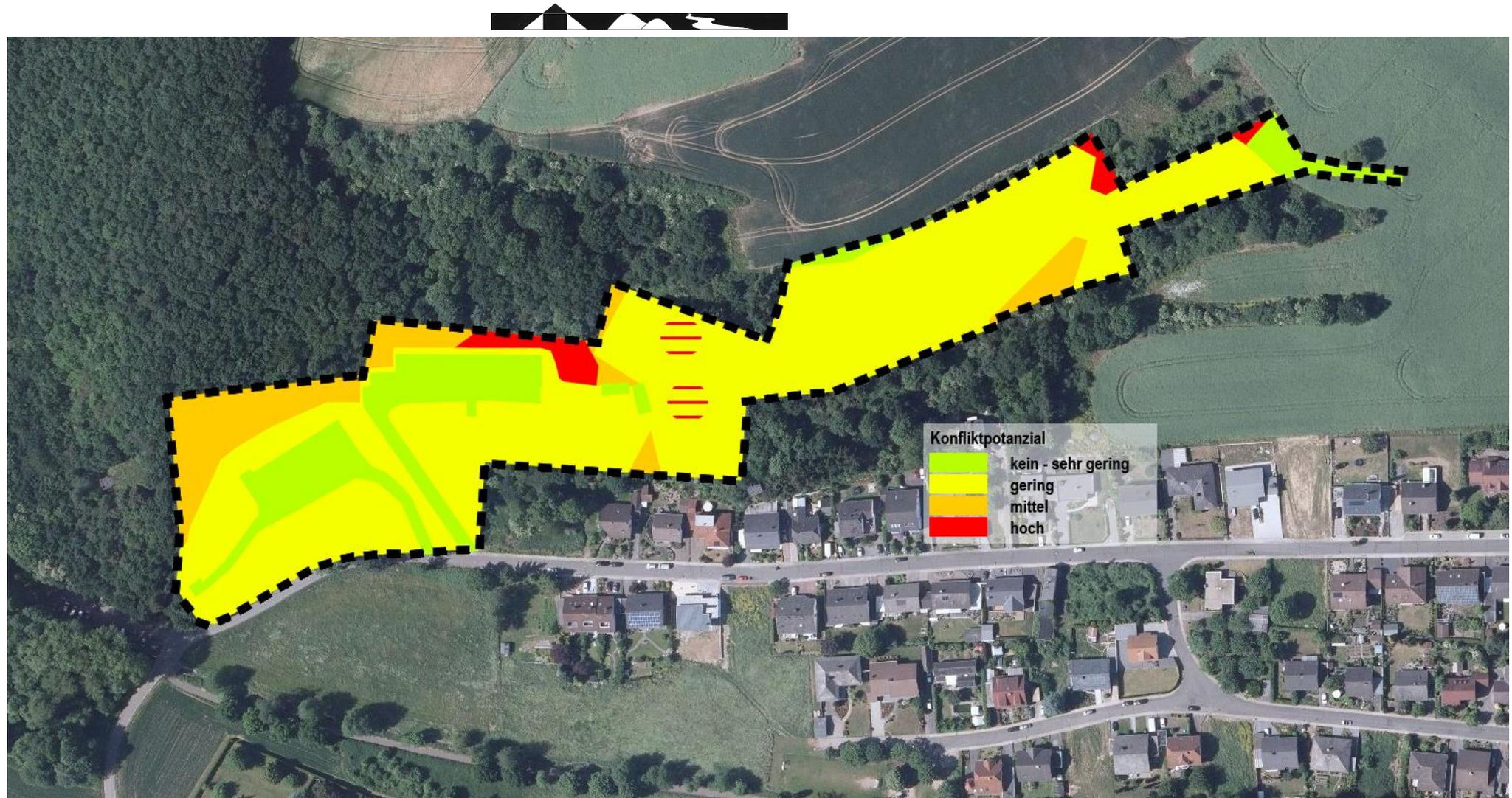


Abb. 9: Konfliktpotenzial Lebensräume und Biotope



Abb. 10: Blick über das Plangebiet (gekennzeichnet) – Blickrichtung Nordosten



### **Flächenbilanz Verlust an Waldflächen**

Insgesamt kommt es auf ca. 9.670 m<sup>2</sup> zu dauerhaften Rodungen von Waldflächen. Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes ist somit nicht erforderlich. Es kann auf weiteren Flächen im Zuge von Baumaßnahmen zu temporären Teilrodungen kommen, hier sind die Flächen anschließend wieder mit standortgerechtem Laubholz aufzuforsten. Der Verlust von Waldflächen beschränkt sich fast zu 100 % auf einen relativ jungen Douglasienwald. Im östlichsten Bereich des Plangebiets wird es auf ca. 300 m<sup>2</sup> zu wegebegleitenden Neuaufforstungen auf einer Ackerfläche kommen.

### **Zusammenfassung**

Das Plangebiet wird überwiegend von einem noch recht jungen Douglasienwald sowie privaten Parkanlagen eingenommen. Die überplanten Flächen weisen dabei keinen erhöhten ökologischen Wert auf. Die Planung weicht Bereichen von besonderem ökologischem Wert (offenliegende Felswände, Strauchbestände in trockener Südexposition) aus.

### **Angrenzende Nutzungen**

Nach Norden und Osten schließt sich ein großflächiger, einheitlich und intensiv bewirtschafteter Ackerschlag von über 30 ha an. Nach Westen hin geht das Plangebiet in einen Hangwald, dominiert von mehrstämmigen Eichen über. Nach Süden schließt sich nach einigen Metern Laubmischwald der Siedlungskörper von Mendig an. Östlich des Plangebietes ist auf einem ortsnahen Teil der Ackerflächen ein weiterer Bebauungsplan in Planung („Verlängerung Eichenweg“).

### **Tierwelt**

Das Plangebiet wird überwiegend von Waldflächen eingenommen, welche zum Siedlungskörper hin in parkartig angelegte Gartenanlagen übergehen. Der Wald besteht fast vollständig aus dichtstehenden Douglasien.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>8</sup> wurde das Konfliktpotenzial der Planung mit dem Artenschutz anhand der vorkommenden Lebensräume abgeschätzt. Ein Vorkommen geschützter Arten ist dabei ausschließlich im Bereich der Abgrabungen (freiliegende Felsen) im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Gebäudes „Martinsheim“ und der daran anschließenden Gestrüppe zu rechnen. Hier könnten die Arten

- Mattschwarzer Maiwurmkäfer
- Schlingnatter
- Zauneidechse
- Mauereidechse

vorkommen. Es wurden vor Ort nicht näher bestimmte Reptilien (Schlangen, Eidechsen) von Anwohnern gesichtet. Die Planung spart den betroffenen Bereich daher vollständig aus, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Es sind außerdem Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung dieser Lebensstätten zu treffen (Offenhalten des Bereichs).

Relativ zentral innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei mittelalte Eichen mit starker Verzweigung, welche vor Fällungen erneut auf Horste und eventuelle Baumhöhlen geprüft werden sollten. Eine erste Begehung erbrachte keine Erkenntnisse zum Vor-

---

<sup>8</sup> Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan „Martinsheim/ Ernteweg“, Ortsgemeinde Mendig, Verbandsgemeinde Mendig, Januar 2018, Büro Stadt-Land-plus



kommen derartiger Lebensstätten, dies kann sich jedoch zwischenzeitig ändern.

Bewertung: Es sind aufgrund des vollständigen, unveränderten Erhaltes wertvoller Lebensräume im Plangebiet, sowie unter Voraussetzung einer erneuten Kontrolle insbesondere potenziell als Lebensstätten geeigneter Einzelbäume keine negativen Auswirkungen von der vorliegenden Planung auf geschützte Arten zu erwarten.

### **Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Hierzu liegt eine Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980 vor. Gemäß des § 3 ist der Schutzzweck:

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Unter § 1 (2) wird definiert, dass „*Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes (...) nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes*“ sind.

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes wird das Plangebiet aus dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes ausgegliedert. Die Belange des Landschaftsschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Planung sieht die Errichtung von bis zu zweistöckigen Wohngebäuden in einer exponierten Hanglage vor. Die Exposition beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den gegenüberliegenden Bergrücken.

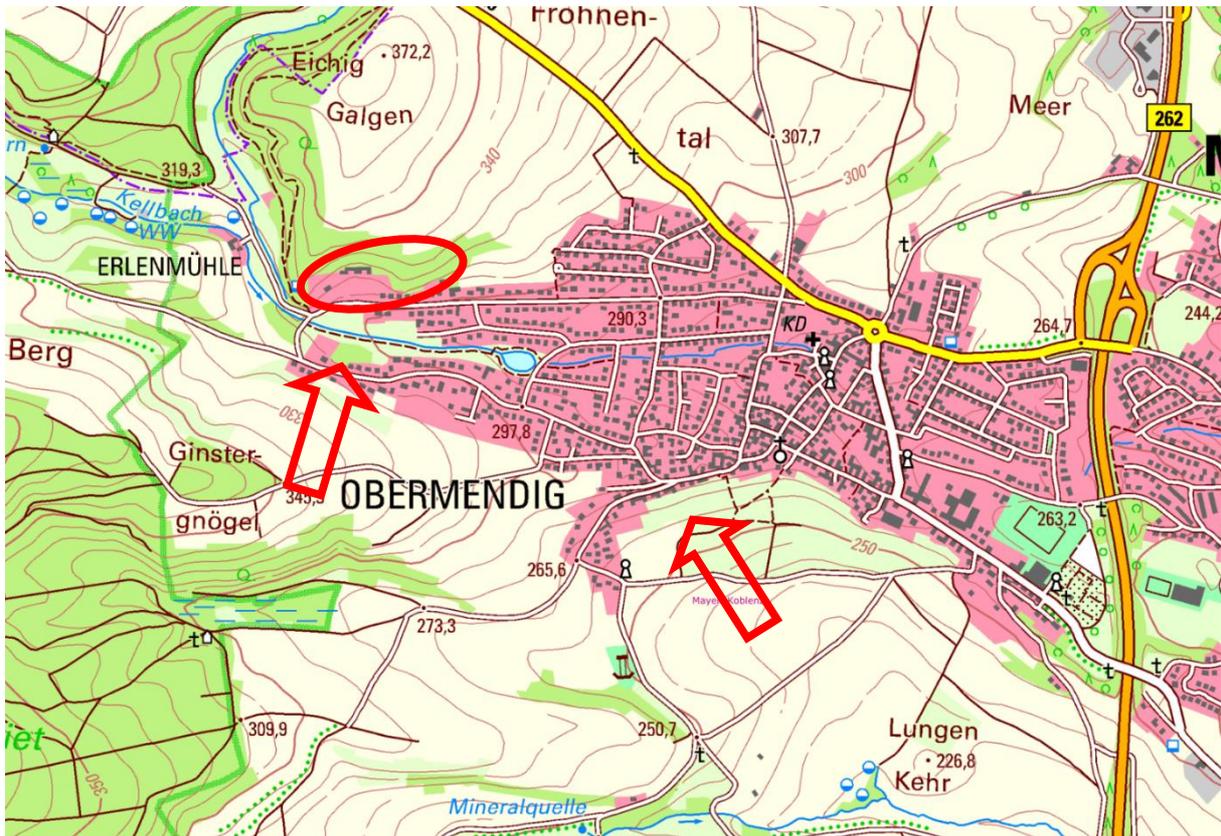


Abb. 11: Blickbeziehungen des Plangebiets zur Umgebung

#### Bewertung:

Aufgrund der sehr begrenzten Fernwirkung ist nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von in ihren Ausmaßen und ihrer Bauweise her an die Umgebungsbebauung angepassten Wohngebäuden in einer exponierten Hanglage in Obermendig auszugehen.

#### **Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.<sup>9</sup>

#### **Schutzgut Mensch**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verlaufen keine immissionsrelevanten Verkehrswege. Ca. 1,45 km nördlich verläuft die A 61. Der Wald des Plangebietes ist als „Lärmschutzwald“ im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen, dennoch ist aufgrund der erheblichen Entfernung und vorhandenen Topografie (keine Sichtbeziehung zur Autobahn) nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

Im Rahmen des Bodenschutzes werden Maßnahmen zum Erosionsschutz getroffen, so dass keine negativen Auswirkungen auf Menschen entstehen.

<sup>9</sup> <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Mayen-Koblenz.pdf> (08.01.2018)



Im Rahmen einer Entwässerungsplanung werden Maßnahmen gegen Überschwemmungen getroffen, sodass nicht mit negativen Auswirkungen auf Menschen zu rechnen ist.

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen mehrere Wanderwege.

- Startpunkt des Eifel-Traumpfades „Vier-Berge-Tour“ ca. 30 m südwestlich des Plangebietes,
- Verlauf eines lokalen Wanderweges südwestlich des Plangebietes.

Auf kurzen Abschnitten der Wanderwege werden Teile des Plangebiets zu sehen sein.

**Bewertung:**

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

**Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Schutzgebiet	Name	Entfernung	Richtung
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	300 m	West
NSG-7137-034	Hochstein	300 m	West
FFH-5509-301	NSG Laacher See	1.700 m	Nord
NSG-7131-006	Laacher See	1.700 m	Nord
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	1.700 m	Ost
FFH-5609-301	Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig	1.700 m	Ost

**Biotopkartierte Flächen:**

- Ca. 40 m nördlich des biotopkartierten Bereichs „Gehölze W Obermendig“,
- ca. 210 m östlich des biotopkartierten Bereichs „Kellbach oberhalb Erlenmühle“.

**Planung vernetzter Biotopsysteme:**

- im Bestand „übrige Wälder und Forst, nicht von der Biotopkartierung erfasst“,
- In der Zielplanung „übrige Wälder und Forst, nicht von der Biotopkartierung erfasst“.

**Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Landwirtschaft) geformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO <sub>2</sub> bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Verlust von strukturierenden Elementen des Landschaftsbilds Mensch: in geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung



Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser Klima: Verlust eines Temperatur- und Feuchte ausgleichend wirkenden Stoffs Landschaftsbild/Erholung: Verlust eines landschaftstypischen Elements Mensch: Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung Tiere und Pflanzen: Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen Klima: Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene Landschaftsbild/Erholung: Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse Mensch: Gefahr von Trinkwasserverschmutzung
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	Boden: Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Verstärkung der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch: stärkere Belastung durch höhere Klimareize
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: keine spürbaren Wechselwirkungen Klima: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Regeneration
Mensch: menschliches Wirken	Boden: Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: klimatische Veränderungen Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbilds Wasser: Verschmutzung, Entnahme, Nutzung

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

**Kumulationswirkungen** mit gleichartigen Projekten bestehen zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ unmittelbar westlich angrenzend. Aufgrund der Größe beider Bebauungspläne unter 10.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, der Lage des Bebauungsplanes „Verlängerung Eichenweg“ überwiegend auf artenarmen Ackerflächen sowie der bereits bestehenden Erschließung, und der Ausweisung von Wohngebieten ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu rechnen.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich ca. 30 Meter vom nächsten Fließgewässer entfernt hangaufwärts. Das Gebiet weist keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf. Den Worst Case würde ein Starkregenereignis nach dem Pflügen der Ackerflächen hangaufwärts bei entsprechender Abschwemmung von Oberboden darstellen. Auch hierfür sind Grabenanlagen im Plangebiet entlang der Höhenlinienverläufe vorgesehen.



Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

### 6.3 Geplante Umweltmaßnahmen

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Der in der Planurkunde als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Bereich (ca. 450 m<sup>2</sup>, Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 359/8 (Teilfläche)) ist nicht forstwirtschaftlich zu bewirtschaften oder auf andere Arten in Anspruch zu nehmen. Ein Zurückschneiden der Gehölzbestände in Abständen von mindestens 5 Jahren zum Ziele der Freistellung der offenen Felsen ist möglich und im Falle eines vollständigen Zuwachsens erwünscht.*

*Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.*

*Stützmauern und vergleichbare Bauwerke, inklusive Erdbauwerke ab einer Gesamthöhe von mehr als 2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hierbei zählt die **Summe der Höhen aller entsprechenden Bauwerke** auf einem Grundstück.*

Es handelt sich um eine Maßnahme, um artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu verhindern (Vermeidungsmaßnahme) und einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten zu sichern (Bereich offener Felsabgrabung und oberhalb liegender Trockensträucher). Der Bereich ist ca. 450 m<sup>2</sup> groß und der Planurkunde zu entnehmen.

Darüber hinaus soll das anfallende Oberflächenwasser minimiert, die Versickerung vor Ort maximiert werden.

Im bewegten Gelände des Plangebiets ist mit der Errichtung großer Stützmauern zu rechnen. Da die Lage als stark exponiert anzusehen ist, sind diese aber in einer Gesamthöhe von 2 m zu begrünen. Dies bedeutet, dass auch voneinander abgesetzte Einzelstützmauern in ihrer Summe zu berücksichtigen sind.

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

##### **M1 Schaffung von Wild- und Baumheckenstrukturen**

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)

Maßnahmenfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Douglasienwald (AL1)

Zielzustand: Gebüschstreifen, Strauchreihe (Wildhecke, BB1)

Maßnahmenziel: Erhöhung der Biodiversität durch Anlage und langfristigen Erhalt von Strauchhecken, Verbesserung der Bodenfunktion.

Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 5 m breiten Streifen entsprechend der am Ende des Abschnitts folgenden Liste ein Feldgehölz aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Drei-



ecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen.

Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)<sup>10</sup> zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Standort
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-4	normal/ trocken
Corylus avellana	Haselnuss	4-6	normal
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal
Crataegus oxyacantha	Zeigriffl. Weißdorn	4-6	normal
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-3	normal
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	1-3	normal
Prunus padus	Traubenkirsche	8-12	normal/ feucht
Prunus spinosa	Schlehe	2-3	normal
Rhamnus frangula	Faulbaum	2-4	normal/ feucht
Rosa canina	Hundsrose	2-3	normal/ trocken
Rosa rubiginosa	Zaunrose	2-3	normal/ trocken
Rubus fruticosus	Brombeere	1-2	normal
Rubus idaeus	Himbeere	1-2	normal
Salix caprea	Saldweide	4-8	normal/ feucht
Salix cinerea	Grauweide	4-6	feucht
Salix viminalis	Korbweide	2-8	feucht
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-4	normal
Sambucus racemosa	Roter Holunder	2-4	normal
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2-4	normal/ feucht

Durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung wird ein erosionsstabiler Übergang und Lebensraum für viele Tierarten zur angrenzenden Ackerlandschaft geschaffen (Acker-schlag von >35 ha Größe).

## **M2 Schaffung einer randlichen Eingrünung**

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)

Es ist eine blickdichte Sichtschutzpflanzung auf 5 m Breite anzulegen und zu unterhalten. Der Sichtschutz soll den unterliegenden Grundstücken zu Gute kommen.

Aufgrund des bewegten Geländes und des Fehlens ausreichend als Sichtschutz geeigneten Bewuchses im betroffenen Planabschnitt wird zur Wahrung der Privatsphäre der unmittelbar angrenzenden Anwohnergrundstücke eine Festsetzung zu Schaffung und Unterhaltung einer Sichtschutzbepflanzung getroffen.

### **Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:**

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgezählt und erläutert:

- nicht überbaute befestigte Flächen werden wasserdurchlässig ausgeführt,
- Schaffung einer Randeingrünung zur Einbindung in die Landschaft und Schaffung von Habitaten für Arten des Halboffenlandes,
- Schaffung von Roherdbereichen und Steinriegeln für Insekten und Reptilien,
- Offenhalten eines Bereichs mit offenen Felsen (Abgrabungsbereich).

<sup>10</sup> [https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut\\_Herkunftsregionen.pdf](https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf)



### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet soll ein Muldensystem mit Versickerungsbecken eingerichtet werden. Eine gezielte Versickerung im Hangbereich ist aus Gründen möglicher Austritte auf Grundstücken von Anwohnern nicht vorgesehen, es erfolgt eine Sammlung anfallenden Regenwassers in zwei Versickerungsbecken am Ernteweg.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem von Mendig.

### **Externe Maßnahmen**

Im Rahmen der vorgesehenen Rodungen ist ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Forst außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Einholung einer Rodungsgenehmigung.

## **6.4 Planungsalternativen**

Der Entwurf des Bebauungsplans folgt dem Wunsch der Familien Neitzert und Dr. Kalscheuer, in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld eine Gruppe Gleichgesinnter zu versammeln und ein gemeinsames „Seniorenwohnen“ bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Die Flächen sind vollständig im Besitz der beiden Familien. Aus diesem Grund bestehen von der Lokalität her keine Planungsalternativen.

## **7. Zusammenfassung**

Die Eheleute Neitzert und Dr. Kalscheuer planen in Abstimmung mit der Stadt Mendig die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts in Mendig. Unter dem Motto „Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft“ soll eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen).

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,77 ha mit geplanten 21 Bauplätzen und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen. Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ab, dieser ist zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich anzupassen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:



<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>	keine Betroffenheit
<b>Schutzgut Arten und Biotope:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Boden:</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet und außerhalb weiterer Schutzgebiete und biotopkartierter Bereiche.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind insgesamt verträglich darstellbar unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Gebäudehöhe, -gestaltung, der maximal sichtbaren Fassadenhöhe sowie der Begrünung von Stützbauwerken ab einer Gesamthöhe von 2 m.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind insgesamt nicht erheblich. Ein wertvoller Felsenbereich (Abgrabebereich) wird von der Planung ausgenommen und ein regelmäßiger Gebüschschnitt zur Offenhaltung festgesetzt. Zwei im Plangebiet vorhandene Eichen sind vor Fällungsarbeiten außerdem auf das Vorkommen von Baumhöhlen und Nester/Horste zu kontrollieren. Es ist außerdem eine randliche Eingrünung nach Norden zu den angrenzenden Ackerflächen in Form einer 5 m breiten Wildhecke vorgesehen. Weiterhin ist die Pflanzung einer Sichtschutzhecke in einem besonders exponierten Bereich festgesetzt.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ag  
BA Landschaftsarchitektur  
Boppard -Buchholz, Dezember 2018