

**STADT MENDIG
VERBANDSGEMEINDE MENDIG**

**Begründung
zur Außenbereichssatzung
„Brauerhof“**

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

**BEARBEITET IM
AUFTRAG DER STADT MENDIG**

Stand: 21. Feb. 2020
Projekt-Nr: 12 501

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete	8
5	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	9
5.1	Städtebauliche Konzeption und Regelungsinhalte	9
5.2	Verkehrliche Erschließung	11
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Denkmalschutz und Archäologie	11
5	LANDSCHAFTSPANUNG BEI AUßENBEREICHSSATZUNGEN	13
5.1	Eingriffsregelung und Umweltprüfung	13
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	13
6	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	15



1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Mendig sieht die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Brauerhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit einer Gesamtfläche von 11.566 m² vor. Der Satzungsbereich befindet sich nordöstlich der Stadt Mendig. Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind unter anderem konkrete Bauvorhaben auf dem Brauerhof. Es ist hier die Renovierung und Umnutzung des alten „privilegierten Wohngebäudes“ in Wohnungen im Anwesen Brauerstraße 30 vorgesehen. Aufgrund der Gebäudegröße können und sollen hier bis zu max. 8 Wohnungen entstehen.

Derzeit ist diesem Vorhaben entgegenzuhalten, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Lediglich der Erhalt bestehender Gebäude ohne Änderungen (beispielsweise zum Brandschutz) ist momentan zulässig, da es sich um ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich handelt. Nutzungsänderungen, Umbauten oder Ersatzbauten sind bislang unzulässig, wenn keine Privilegierung für den Außenbereich (mehr) im Sinne des § 35 BauGB vorliegt.

Durch die Außenbereichssatzung soll eine verträgliche Nutzung bzw. Entwicklung früherer Hofstellen zu Wohnzwecken erleichtert werden. Dies soll jedoch nur insoweit ermöglicht werden, dass sich der bestehende Siedlungsbereich nicht in Richtung der offenen Landschaft ausweitet. Es wird die Möglichkeit geschaffen, zusätzlichen Wohnraum auszubauen, auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und damit die Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB nicht mehr besteht. Damit soll dem Leerstand und Verfall der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude entgegengewirkt werden. Zudem wird durch die Satzung die bestehende Nutzung gesichert.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Übersichtslage des Satzungsgebietes zu entnehmen:



Abb.: Lageübersicht zur vorliegenden Außenbereichssatzung (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

21. Februar 2020

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Außenbereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch den Erlass einer Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (d.h. Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

Ziel der Außenbereichssatzung ist somit, einzelne Wohnbauvorhaben sowie kleinere nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe durch eine moderate, innere Verdichtung und damit durch eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Hierbei kann den Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich Flächen für die Landwirtschaft oder Wald stehen oder die Entstehung bzw. Verfestigung von Splittersiedlungen begünstigen. Die Satzung ändert allerdings nichts an der Außenbereichslage. Andere öffentliche Belange können den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Auch bezieht sich die Satzung ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich, eine Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt. Es wird hierdurch kein Baurecht geschaffen, sondern alle Vorhaben sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist, dass es sich um einen bebauten Außenbereich handelt, der bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist, jedoch noch nicht als Ortsteil zählt und nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Diese Voraussetzungen liegen für den aktuellen Satzungsgebiet vor. Hier befinden sich 4 Wohngebäude. Es liegt somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor. Auch ist die landwirtschaftlich privilegierte Nutzung weitestgehend eingestellt.

Des Weiteren soll durch den Erlass der Außenbereichssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Hierdurch wird analog der Bezug zu § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB herge-

21. Februar 2020



stellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter anderem damit gewährleistet, dass durch die Satzung keine Möglichkeit eingeräumt wird, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich zu erweitern. Die vorliegende Außenbereichssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ermöglicht lediglich die Schließung von Baulücken bzw. die Umnutzung/ Änderung/ Erweiterung von bestehenden Gebäuden und bauliche Abrundungen der bestehenden Bebauungsstruktur auf Flächen, die bereits baulich-funktional mit dem Baubestand verbunden sind.

Durch die Satzung wird auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB begründet (siehe Kapitel „Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete“).

Die Anwendung der Außenbereichssatzung entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Brauerhof“ liegt nordöstlich des Siedlungskörpers der Stadt Mendig in der Gemarkung Niedermendig. Einbezogen sind teilweise die Flurstücke 478/4, 478/1 und 476/1 innerhalb der Flur 13. Innerhalb der Flur 7 liegen die Flurstücke 493/371, 717/371, 716/371, 714/370 vollständig sowie die Flurstücke 713/370, 718/136, 133/5, 130/9 und 133/6 teilweise im Geltungsbereich. Zudem befinden sich die Flurstücke 32/2 sowie 41/3 der Flur 15 teilweise im Geltungsbereich.

Zwischen dem nördlichen Siedlungsrand der Stadt Mendig und dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Brauerhof“ befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Entfernung (gemessen entlang der Brauerstraße) beträgt mehr als 320 m.

Erschlossen wird der Satzungsbereich über die Brauerstraße, die über die K 53, auf die L 113, weiter auf die B 262 und schließlich auf die A 61 führt.

Zwischen den beiden Geltungsbereichsflächen westlich der Brauerstraße befindet sich der Laachgraben, ein Bachmittellauf (gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop). Dem Laachgraben in nordöstliche Richtung folgend befindet sich unweit des Satzungsgebietes eine Fläche zur Rohstoffgewinnung.

Das Plangebiet selbst erstreckt sich über drei Teilflächen, die ehemals als landwirtschaftliche Hofstellen genutzt wurden. Die östlich der Brauerstraße gelegene Teilfläche (Brauerhof) wird derzeit unter anderem zur Pferdehaltung sowie zur Ausübung von Reitsport genutzt. Hier befinden sich auch zwei Wohngebäude. Insgesamt sind im Plangebiet 12 Gebäude zu verzeichnen, wovon 4 Gebäude der Wohnnutzung dienen.

Insbesondere der Norden sowie Nordosten des Geltungsbereiches ist von Baumreihen sowie Gehölzstreifen umrandet. Innerhalb der Satzungsflächen hingegen befindet sich zwischen den Gebäuden überwiegend versiegelte Fläche oder Rasenfläche.

Auf dem Anwesen südöstlich der Brauerstraße findet auch eine Reiterhofnutzung statt, mit an den Gebäudebestand angrenzenden Flächen, die als Hof- und Wegeflächen sowie als Reitplatz, Roundpen und Lagerflächen genutzt werden.

21. Februar 2020



Der Umriss des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Braucherhof“ ist in der nachfolgenden Abbildung auf einem Luftbild dargestellt und veranschaulicht die Bestandssituation.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Stadt Mendig liegt in der Verbandsgemeinde Mendig und gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz an. Dieser wiederum gehört zur Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Karte Raumstrukturgliederung liegt die Stadt Mendig im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Mendig ist ein Grundzentrum und stellt einen Schwerpunktentwicklungsraum dar.

Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

21. Februar 2020

In den Darstellungen der Gesamtkarte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans 2017 wird für die Plangebietsfläche teilweise „Siedlungsfläche Wohnen“ östlich der Brauerstraße dargestellt. Zudem liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung innerhalb des Vorranggebietes Rohstoffabbau (siehe nachfolgende Abbildung, schwarze Schraffur) sowie innerhalb des regionalen Grünzugs (siehe nachfolgende Abbildung, grüne Schraffur).

Die beiden zuletzt genannten Darstellungen sind Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsplans. Ziele sind verbindliche Vorgaben, die sachlich und räumlich bestimmt und bereits mit weiteren Belangen abgewogen wurden. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Da bereits Siedlungsbebauung im Satzungsbereich vorliegt und der Geltungsbereich nicht über die Bestandsnutzungen (Gebäude- und Hofflächenbestand) hinausgeht, werden auch keine Flächen mittels anderer Nutzung als vom Regionalen Raumordnungsplan vorgesehen durch die Außenbereichssatzung überplant.

Somit stehen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung der Außenbereichssatzung „Brauerhof“ nicht entgegen.

Die ungefähre Lage des Plangebietes ist durch einen großzügig gefassten, schwarzen Kreis in der nachfolgenden Abbildung hervorgehoben. Der große rote Punkt in der Abbildung ist das Symbol für „Grundzentrum“ aus der Gesamtkarte des RROP von 2017.



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes 2017 (RROP 2017; unmaßstäbliche Darstellung)

4.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Mendig überwiegend als Flächen für Wald sowie Landwirtschaft dargestellt. Somit ist der Erlass einer Außenbereichssatzung ein sinnvolles Instrument um eine Umnutzung und moderate Nachverdichtung im Sinne der Zweckbestimmung der Außenbereichssatzung zuzulassen.

Teilflächen östlich der Brauerstraße sind als Fläche für Ver- oder Entsorgung, Zweckbestimmung – Elektrizität dargestellt. Eine tatsächlich vorhandene oder geplante Nutzung dieser Fläche, die im Bestand durch das Anwesen Brauerstraße 30 / 30a geprägt ist, ist nicht gegeben. Ein Gespräch mit den Grundstückseigentümern ergab keine Hinweis auf vorhandene oder geplante Einrichtungen für eine übergeordnete Stromversorgung. Auch eine Rückfrage der VG-Verwaltung bei der RWE Westnetz ergab ein negatives Ergebnis. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar.

Es ergeben sich somit sowohl aus Gesprächen mit den Grundstückseigentümern als auch Nachfragen beim Netzbetreiber keine Notwendigkeit der Festlegung einer „Fläche für Ver- oder Entsorgung, Zweckbestimmung – Elektrizität“ im Flächennutzungsplan.

Im Zuge einer späteren Fortschreibung des FNP soll die Zweckbestimmung im Rahmen der Berichtigung herausgenommen werden.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans methodisch nicht parzellenscharf sind, könnte für den Nahbereich der bestehenden Wohngebäude an der Brauerstraße im Planungsermessen der Genehmigungsbehörde bereits jetzt konstatiert werden, dass der Flächennutzungsplan geplanten Umnutzungsvorhaben für nicht privilegierte Vorhaben, nicht entgegensteht.

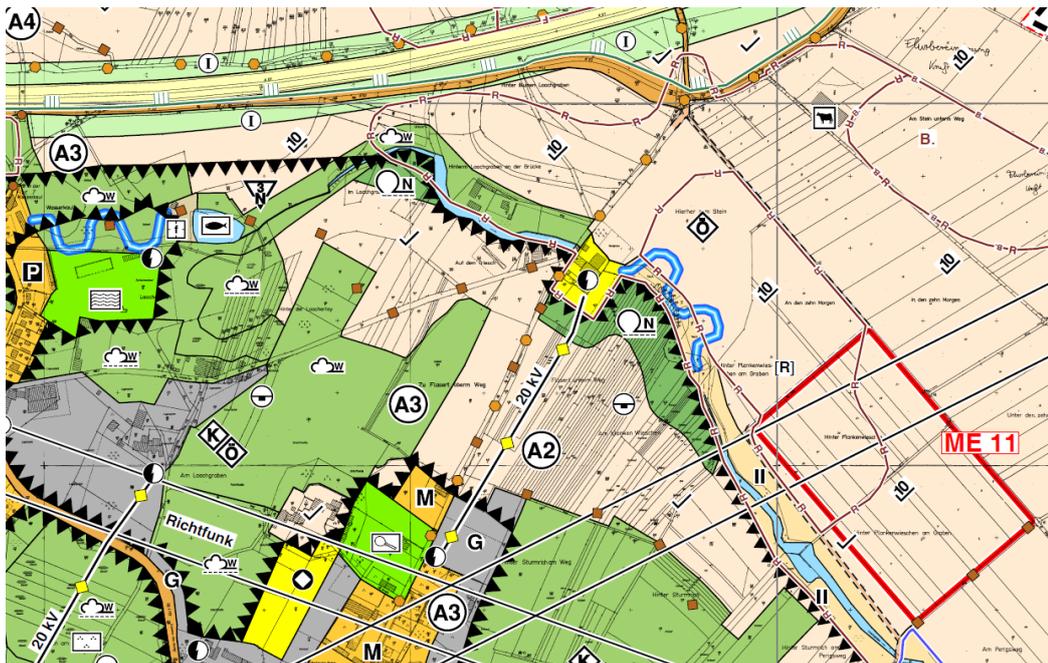


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP der Verbandsgemeinde Mendig, unmaßstäbliche Darstellung)

4.3 Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Unmittelbar südwestlich grenzen jedoch das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“

21. Februar 2020

(FFH-5609-301) sowie das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Zielarten des Natura 2000-Gebietes sind jedoch nicht zu erwarten.

Als Schutzziele und -maßnahmen des Vogelschutzgebietes werden die Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwände) aufgeführt. Da jedoch lediglich bereits bebaute Flächen (außerhalb des Schutzgebietes) **möglicherweise** nachverdichtet werden, ist durch den Erlass der Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Auch liegt zwischen dem nördlichen und südlichen Satzungsbereich westlich der Brauerstraße das gesetzlich geschützte Biotop gemäß **§ 30 BNatSchG** „Laach-Gaben w Brauerhof“ (BT-5609-0097-2006). Bei dem Biotoptyp handelt es sich um einen „Bachmittellauf im Mittelgebirge“ (yFM2), der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Da keinerlei Veränderungen am Bachlauf selbst oder in unmittelbarer Nähe beabsichtigt werden, sind auch keine Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops zu erwarten.

Zur Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht vor.

Damit steht der Aufstellung der Außenbereichssatzung kein umweltrelevantes übergeordnetes Schutzgebiet entgegen.

5 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

5.1 Städtebauliche Konzeption und Regelungsinhalte

Durch die Außenbereichssatzung sollen entsprechend der bisherigen Siedlungsstruktur bauliche Erweiterungen, Ergänzungen und Änderungen bezüglich der Wohnbebauung zugelassen werden. Durch die Festlegung des eng gefassten Geltungsbereichs entlang der bestehenden Bebauung wird hingegen eine ungewünschte Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich verhindert. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der bestehenden Bebauung und direkt angrenzender baulich geprägter Hof- und Betriebsflächen.

Im Teilgebiet westlich der Brauerstraße sieht die Außenbereichssatzung im nordöstlichen Bereich lediglich die Nutzung als Reitplatz bzw. zu landwirtschaftlichen Zwecken vor. Eine Errichtung baulicher Anlagen (als Hochbauten) ist hier unzulässig. Durch diese Bestimmung soll ebenfalls eine ungewünschte hochbaubezogene Ausdehnung in den Außenbereich verhindert werden, gleichzeitig soll der bauliche und nutzungsbezogene Bestand gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen:

• Zulässige Nutzungen / Vorhaben:

- Im Geltungsbereich der Satzung sind privilegierte Vorhaben unter den Anwendungsvoraussetzungen des § 35 BauGB weiterhin zulässig.
- Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sind im Geltungsbereich zulässig. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstel-



lung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

- Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) sind im Satzungsgebiet unzulässig.
- **Es werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden getroffen:**
 - Im Wohngebäude Brauerstraße 30 sind maximal 8 Wohnungen zulässig, wohingegen im übrigen Plangebiet pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Mit der Regelung zur Anzahl der max. Wohnungsanzahl soll weitestgehend der Bestandsnutzung Rechnung getragen werden und wohnbaulichen Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten in konkret abgesteckten Rahmen Rechnung getragen werden. Einer ungesteuerten wohn- und ggf. mietwohnungsbezogenen Entwicklung soll mit der Regelung entgegengetreten werden.

- Des Weiteren werden **Hinweise** zu Rückhaltung von Niederschlagswasser, Bodenschutz, Baumschutz, Artenschutz, Grenzabstand nach dem Landesnachbarrechtsgesetz, baugestalterische Empfehlungen, Dacheindeckung, Eingriffe in den Baugrund sowie zum Denkmalschutz in die Planzeichnung aufgenommen.

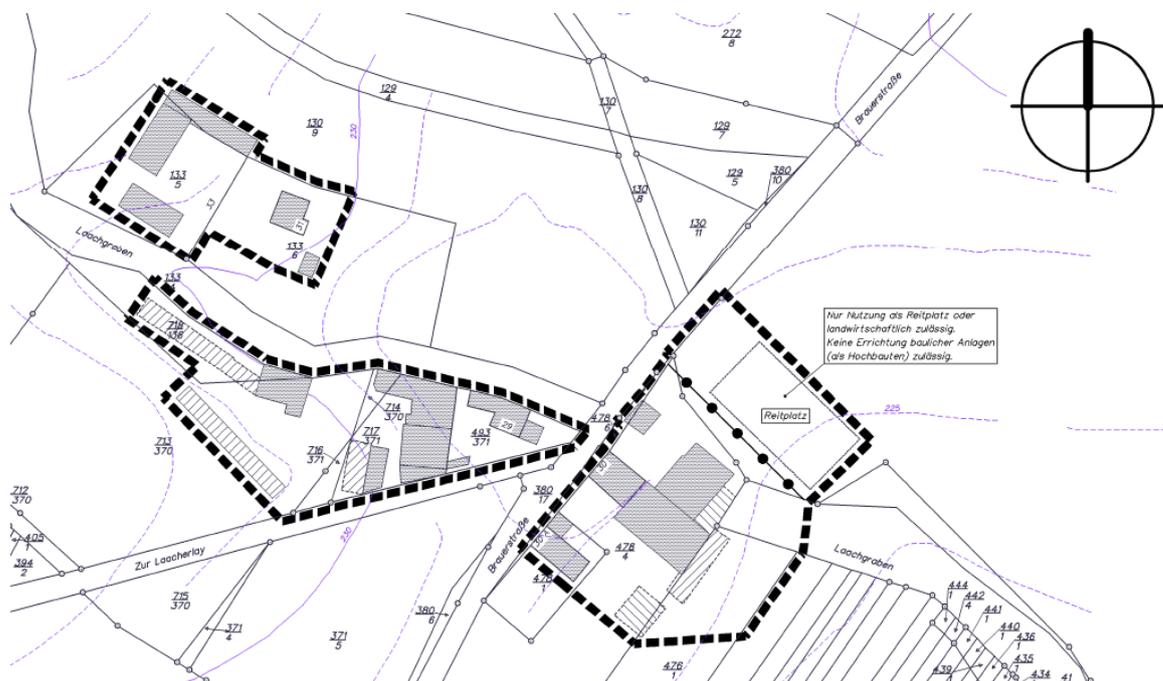


Abb.: Planzeichnung zur Außenbereichssatzung „Brauerehof“ (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich, eigene Bearbeitung)

21. Februar 2020

5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird bereits verkehrlich über die „Brauerrstraße“ erschlossen, die nahezu mittig durch das Plangebiet verläuft (bzw. zwischen den einzelnen Teilgeltungsbereichen). Die Brauerrstraße ist beispielsweise über die K 53, weiter auf die L 113, weiter auf die B 262 und schließlich zur A 61 an das überörtliche bzw. überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt im südwestlichen Bereich über die Straße „Zur Laacherlay“. Der übrige Geltungsbereich wird von der Brauerrstraße aus in westliche sowie östliche Richtung über Privatwege bzw. befestigte Wirtschaftswege erschlossen. Ein Zusätzlicher Ausbau der Straßen und Wege ist nicht vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der gegebenen Bestandssituation ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation über die vorhandenen Leitungsnetze bzw. Einrichtungen gegeben ist. Im Zuge der Satzungsaufstellung werden u.a. die Träger öffentlicher Belange einschließlich Ver- und Entsorgungsunternehmen beteiligt. Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren können nach Erforderlichkeit in die Planung im weiteren Verfahren noch eingearbeitet werden.

In der Außenbereichssatzung wird folgender Hinweis gegeben unter Verweis auf die Leitlinien des Wasserhaushaltsrechts:

„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4 5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Mendig und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).“

Da keine öffentlichen Erschließungsplanungen erforderlich sind, ergeben sich Einzelheiten aus dem späteren, objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren. Detailplanungen obliegen dem privaten Bauherren bzw. beauftragten Fachleuten.

5.4 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In die Außenbereichssatzung wird vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisen-

21. Februar 2020



gegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“

21. Februar 2020



5 LANDSCHAFTSPLANUNG BEI AUßENBEREICHSSATZUNGEN

5.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Im Gegensatz zur Bauleitplanung (d.h. Flächennutzungs- und Bebauungspläne) wird bei der Außenbereichssatzung hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht nach den Vorschriften der Bauleitplanung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorgegangen, da es sich schlichtweg nicht um einen Bauleitplan handelt. Somit ist auch die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Es ist weder ein Umweltbericht zu erstellen, noch sind Angaben über die Arten verfügbarer, umweltbezogener Informationen zu machen.

Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Außenbereichssatzung kein Baurecht schafft, sondern lediglich Wohnbauvorhaben, die im Sinne des § 35 Abs. 2 (d.h. Einzelfallzulassung) baugenehmigungspflichtig sind, nicht entgegengehalten werden kann, dass ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan besteht und die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Bauvorhaben im Außenbereich stellen gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die wiederum durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind (siehe § 15 BNatSchG). Ein Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Das Plangebiet erstreckt sich über drei Teilflächen, die ehemals als landwirtschaftliche Hofstellen genutzt wurden. Die östlich der Brauerstraße gelegene Teilfläche (Brauerhof) wird derzeit unter anderem zur Pferdehaltung sowie zur Ausübung von Reitsport genutzt. Hier befinden sich auch zwei Wohngebäude. Insgesamt sind im Plangebiet 12 Gebäude zu verzeichnen, wovon 4 Gebäude der Wohnnutzung dienen.



Die Gebäude haben eine Bedeutung für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere Schwalben. Im Bereich des Brauerhofs konnten einige Schwalben beim Ein- und Ausflug in einen Schuppen beobachtet werden. Eine Bedeutung für Fledermäuse kann für die Gebäude im Plangebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.



Abb.: Schwalben in einem Schuppen des „Brauerhofs“

An einer nach Süden exponierten Grundstücksmauer im Geltungsbereich westlich der Brauerstraße konnte außerdem eine streng geschützte Mauereidechse beobachtet werden.



Abb.: Fundpunkt einer Mauereidechse an einer Grundstücksmauer innerhalb des Geltungsbereichs westlich der Brauerstraße

Zwischen den beiden Geltungsbereichsflächen westlich der Brauerstraße befindet sich der Laachgraben. Er ist in diesem Abschnitt als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop kartiert und zeichnet sich insbesondere durch die gewässerbegleitende Ufervegetation aus. Der Graben und dessen Ufervegetation sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der Satzung.

Die Bäume im Plangebiet und in dessen Umfeld haben eine Bedeutung als Nistplätze für Vögel. Insgesamt ist der Geltungsbereich aber stark durch Gebäude und versiegelte Hofflächen geprägt.

Da durch die Außenbereichssatzung kein Baurecht geschaffen wird, ist zunächst auch keine weiterführende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für konkrete Bauvorhaben. Daher wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen:

„Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind Bäume mit Höhlen betroffen, sind die Höhlen vor den Rodungsmaßnahmen von einem Sachverständigen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen und ggf. notwendige Rettungsmaßnahmen einzuleiten.

Unmittelbar vor Entkernungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden und Grundstücksmauern sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

Sind großflächige Glasfronten oder andere spiegelnde Gebäudefronten geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag geschützt werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, flächiges Aufbringen von Markierungen o.ä.).“

Im jeweiligen objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren ist durch den jeweiligen Bauherrn in Verbindung mit beauftragten Fachleuten mitunter ein eigenständiger Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht unzulässig betroffen sind. Die Genehmigungsbehörden, insbesondere Untere Naturschutzbehörden, werden über das konkrete Erfordernis im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren entscheiden.

6 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Planung

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.

21. Februar 2020



Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.

21. Februar 2020



21. Feb. 2020 heu-gra
Projektnummer: 12 501
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Sarah Grajewski, M. Sc.

Mendig, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Hans Peter Ammel (Stadtbürgermeister)

21. Februar 2020

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de
