Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig

Bebauungsplan "Verlängerung Eichenweg"

Textfestsetzungen
Begründung

Verfahren gemäß § 13b BauGB

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

Stand: November 2019

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Mendig

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88

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

Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN 4

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4

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

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN 7

IV. HINWEISE 9

B) BEGRÜNDUNG 11

1. Grundlagen der Planung 11
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 11
1.2 Bauleitplanverfahren 11
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 12
1.4 Bestandssituation 14

2. Planungs- und Standortalternativen 14

3. Übergeordnete Planungen 14
3.1 Raumordnung und Landesplanung 15
3.2 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 16
3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte 17

4. Planung 17
4.1 Planungskonzeption 17
4.2 Art der baulichen Nutzung 17
4.3 Maß der baulichen Nutzung 18
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 21
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
4.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen 25

5. Ver-und Entsorgung 27
5.1 Wasserversorgung 27
5.2 Abwasserentsorgung 27
5.3 Energieversorgung 27
5.4 Abfallentsorgung 27
5.5 Telekommunikation 27

6. Umweltbelange 28
6.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes 28
6.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung 30
6.3 Geplante Umweltmaßnahmen 43
6.4 Planungsalternativen 45

7. Zusammenfassung 46

Anlagen

- Planzeichnung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Verkehrsabschätzung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur geplanten Erschließung

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 07.06.2018, GVBl. S. 127
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- 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 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die in § 4 (Allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten Ausnahmen sind im Allgemeinen Wohngebietsbereich nicht zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet:
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II als Höchstmaß festgesetzt.

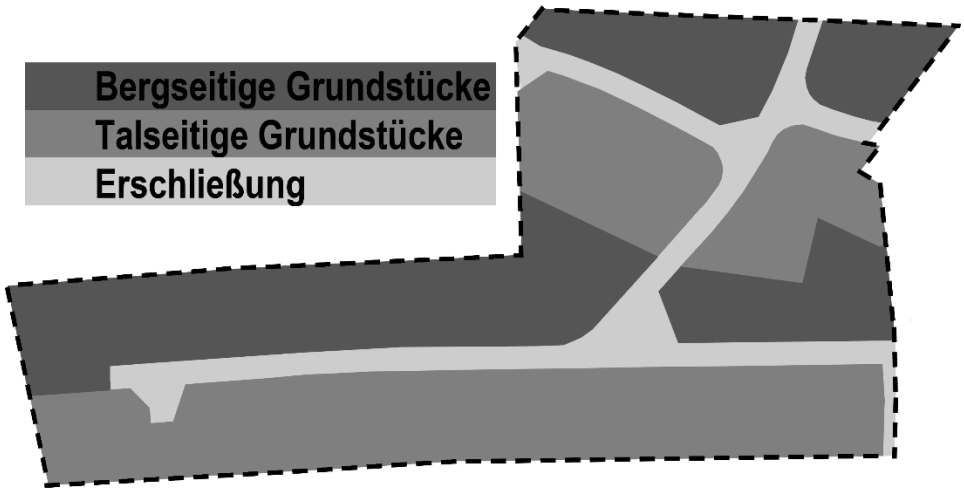
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß.

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 sind zulässig.

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

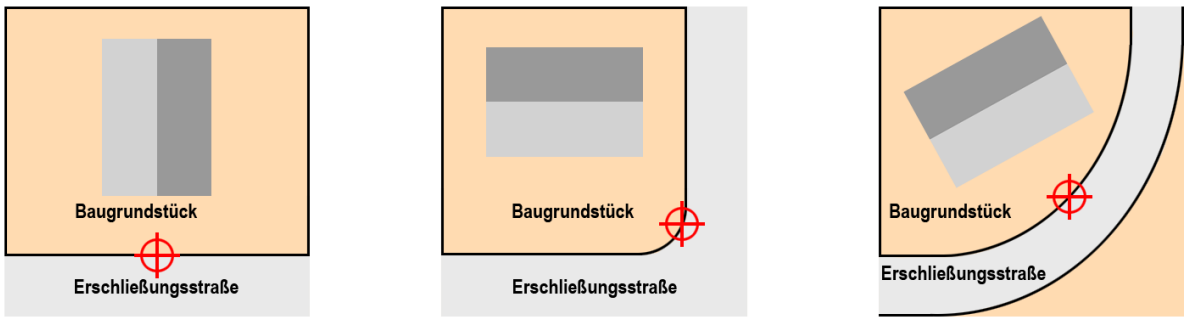
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Firsthöhe (FH)** beschränkt.

Bergseitige Erschließung	maximal 9,5 m
Talseitige Erschließung	maximal 8,5 m



Darstellung der Grundstückszuordnung bergseitig-talseitig

Unterer Bezugspunkt:
Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele Höhenbezug

Oberer Bezugspunkt:
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

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

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise **(a)** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und Doppelhäuser. Die zur Straße gewandten Gebäudefronten dürfen folgende Maximalwerte nicht überschreiten:
Einzelhaus: 15 m

Doppelhaushälfte: 10 m

Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m ist zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Fläche wird der Grundflächenzahl (GRZ) zugerechnet.

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

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Vor Carports ist ein Stauraum von 3,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 i.V.m. (6) LBauO)

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

Die maximal sichtbare Außenwandhöhe beträgt 7,5 m. Sie ergibt sich aus dem Schnittpunkt des angelegten Geländes und dem obersten Außenwandabschluss, Giebel sind hierbei nicht einzurechnen. Als oberster Außenwandabschluss gilt die Waagerechte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 i.V.m (6) LBauO)

Dachform und -neigung

Dachform ist das geneigte Dach. Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit 10° bis 48° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker. Zwerchhäuser dürfen maximal 2/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 3/4 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten.

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.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.), oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

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

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche als Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Verkleidungen oder Einflechtungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 190, 196/1, 199, 187, 747/188, 748/188, 189, 170/1, 168, 611/167, 166, 165, 164, 163, 162, 161 Teilbereiche
Ausgleichsmaßnahme: Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 3 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 2 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)[1] zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Maßnahme für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

[1] https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf

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

Hausbäume

Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Endwuchshöhe zwischen 10 und 20 Metern) oder hochstämmiger (Kronenansatz auf mindestens 1,7 m Höhe) Obstbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Beispiele Bäume 2. Größenordnung

Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

E1 Erhalt eines Feldgehölzes

Gemarkung Obermendig Flur 12, Flurstücke 199, 241, 242/1 (Teilflächen)
Vermeidungsmaßnahme: Das anstehende Feldgehölz ist unverändert zu Erhalten. Die Entnahme von Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Bereichs ist unzulässig. Das Ausbringen von Pestiziden in diesem Bereich ist ebenfalls unzulässig. Ein jährlicher Schnitt des Feldgehölzes, um dessen Ausbreitung Richtung Süden zu begrenzen, ist zulässig, jedoch nicht verpflichtend. Ein Rückschnitt über die in der Planurkunde angegebene Erhaltungsgrenze ist nicht zulässig. Die Schnittmaßnahme hat zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Maßnahme für: Artenschutz, Landschaftsbild

IV. HINWEISE

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.).

Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um eine Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet

sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 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 per E-Mail an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu richten oder telefonisch unter 0261 – 6675 3000 zu verkünden.

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

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

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 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 gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

Stellplatzsatzung
Für die Stadt Mendig gilt seit 27.04.2004 eine Stellplatzsatzung, diese ist zu beachten.

B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Mendig plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Hanglage im Westen der Stadt in Verlängerung der Straße Eichenweg.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage besteht dringender Bedarf nach weiterem Wohnraum in der Stadt Mendig.

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 Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. 5.640 m². Dabei sind kumulative Wirkungen, mit zeitlich und räumlich zusammenhängenden Projekten zu berücksichtigen. Ein solches Projekt ist die Ausweisung des Bebauungsplanes „Martinsheim/Ernteweg“, unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 3.910 m². In der Summe ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von bis zu 9.550 m². Da die überbaubare Grundfläche unter 10.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13b BauGB anzuwenden.

Dabei 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.

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 „Verlängerung Eichenweg“ 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. 1,79 ha große Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ und westlich an den Siedlungskörper der Straßen „Eichenweg“ und „Am Sonnenhang“ im Stadtteil Obermendig.

Auf dem annähernd gesamten Plangebiet befinden sich Ackerflächen. Auf den Flächen der Gemarkung Obermendig Flur 12, Flurstücke 199, 241, 242/1 (Teilflächen) befinden sich Feldgehölze, die im Rahmen des Verfahrens zur Sicherung des Gehölzbestands als Erhaltungsflächen festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 200/1, 203/1, 206, 207, 208, 233, 234, 235, 238/1, 240, 242/1, 243/1, , 191, 192, 193, 199, 577/202, 578/202, 719/194, 720/194, 196/1, 188/2, 924/1. Teilflächen der Flurstücke 187, 747/188, 748/188, 189, 611/167, 166, 165, 164, 163, 162, 161.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die o.g. Flurstücke von der Stadt Mendig zur Grundstücksneuordnung erworben.

Das Gebiet grenzt nach Süden an den bestehenden Siedlungskörper und den Ernteweg, nach Westen an Waldflächen, nach Norden an Ackerflächen, sowie nach Osten an den bestehenden Siedlungskörper des „Eichenweges“ an.

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

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

1.4 Bestandssituation

Stadt	Stadt Mendig
Kreis	Mayen-Koblenz
Einwohnerzahl[2]	8.895, Stand: 31.12.2018
Gemarkung	Ca. 23,75 km³
Lage	Das Plangebiet liegt auf einer teils kräftig abfallenden, süd-exponierten Böschung in einer Höhe von etwa 303-317 m ü.NN. in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ in den „Ettringer Vulkankuppen“.
Fließgewässer in der Ortslage	Kellbach (ca. 160 m südlich)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 262 (A48 –A61) L 120 (Mendig – Bell) BAB 61
Benachbarte Ortsgemeinden	Süden: Kottenheim, Thür Osten: Kruft Norden: Bell Westen: Ettringen

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich auf einer Höhe von ca. 303-310 m ü.NN. Im östlichen weiter nach Norden verlaufenden Gebietsabschnitt steigt das Gelände bis auf 317 m ü. NN an.

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Nach Norden hin erstrecken sich auf vielen Hektar Land zusammenhängende Ackerflächen mit Böden von lehmigen bis stark lehmigen Sanden[4], im Westen schließen sich Mischwaldbestände und ein aufgelassener Garten sowie ein Streifen aus Feldgehölzen an.

2. Planungs- und Standortalternativen

Der Entwurf des Bebauungsplans fügt sich gemäß Flächennutzungsplan in die vorgesehen Wohnbauflächen ein und schafft einen baulichen Übergang zwischen der östlich gelegenen Wohnbebauung „Eichenweg“ und dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Martinsheim/Ernteweg“, weshalb zusammenfassend keine Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln sind.

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

2 Quelle: http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713704069&tp=1058
3 Quelle: http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713704069&tp=1058
4 Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

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 Stadt 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 und mit hoher Zentrenerreichbarkeit,
- **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 aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor.

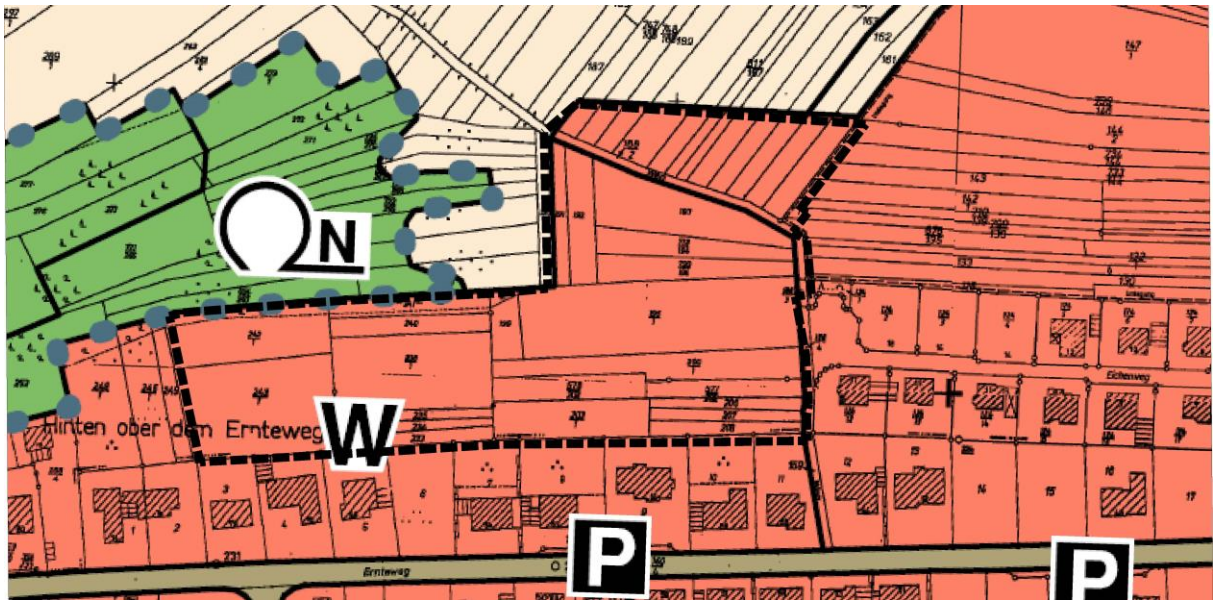


Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – schwarze Markierung: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich gem. des Landschaftsrahmenplans Region Mittelrhein-Westerwald (Biotopverbund) 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 Stadt Mendig plant die Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Verlängerung des „Eichenweges“ im Außenbereich nördlich der Bebauung des „Erntewegs“

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

Städtebauliche Kenndaten		
Allgemeines Wohngebiet	1,40	ha
Private Grünfläche "E1"	0,06	ha
Private Grünfläche "A1"	0,05	ha
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	0,01	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,26	ha
Fläche für Abfallentsorgung	>0,01	ha
Gesamtfläche	1,79	ha

Anzahl der Grundstücke: **27 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 (Allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 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 8,5 m.*

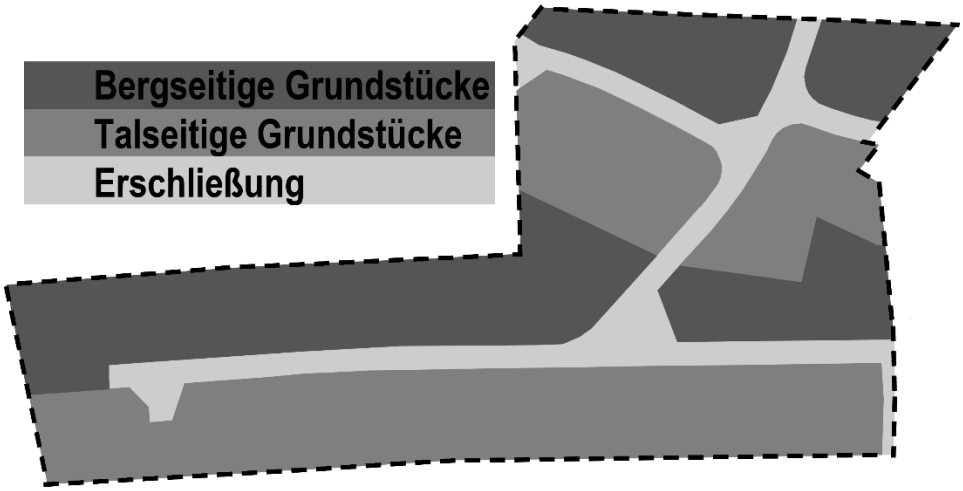


Abb. 4: Darstellung der Grundstückszuordnung bergseitig-talseitig

Unterer Bezugspunkt:
Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

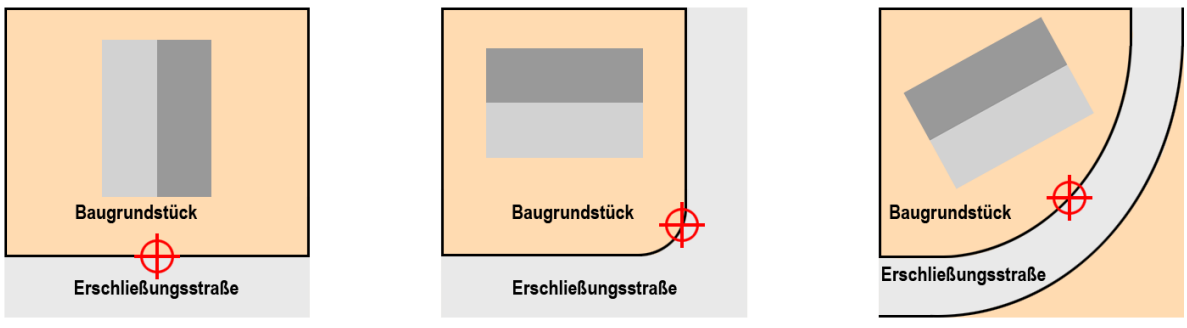


Abb. 5: Beispiel Höhenbezug

Oberer Bezugspunkt:
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

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 0,4 ist an die geplanten Grundstücke des Plangebietes (mindestens 470 m²) angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.

Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung[5]
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 0,4 + 0,2 = 0,6.

[5] Quelle: Arbeitshilfe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Stand Oktober 2016) – Stadt Frankfurt am Main

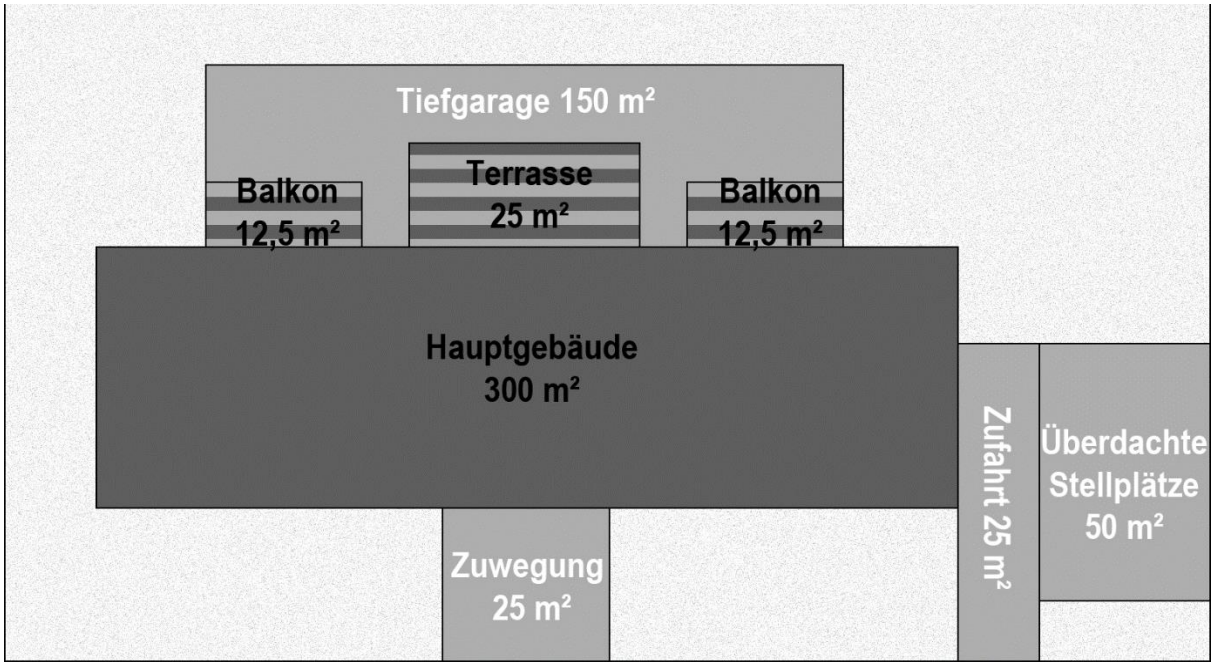


Abb. 6: Beispielbild Grundflächenzahlermittlung für ein 875 m² Grundstück

Beispiel Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):		
Grundstücksfläche	875	m²
Gebäudefläche	300	m²
Terrassen und Balkone	50	m²
Gesamtfläche	**350**	**m²**
Grundflächenzahl	0,4	

Beispiel Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen):		
Grundstücksfläche	875	m²
Gebäudefläche	300	m²
Terrassen und Balkone	50	m²
Zuwegungen	25	m²
Zufahrten	25	m²
Überdachte Stellplätze	25	m²
Tiefgarage	150	m²
Terrassen und Balkone (Überlagerung mit Tiefgarage)	-50	m²
Gesamtfläche	**525**	**m²**
Grundflächenzahl	0,6	

Geschossflächenzahl Allgemeines Wohngebiet:

Über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine 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.

Um den Bauherren einen gewissen Grad an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, dürfen durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Dies soll u.a. die Installation von Anlagen für erneuerbare Energien ermöglichen, was ausdrücklich gewünscht wird.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise
Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und Doppelhäuser. Die zur Straße gewandten Gebäudefronten dürfen folgende Maximalwerte nicht überschreiten:
Einzelhaus: 15 m
Doppelhaushälfte: 10 m

Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m ist zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Fläche wird der Grundflächenzahl (GRZ) zugerechnet.

Insgesamt ist die abweichende Bauweise mit dem Charakter einer offenen Bauweise, die Einzel- und Doppelhäuser zulässt, vorgesehen. Dies sichert eine lockere Bebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauung im Eichenweg, Am Sonnenhang und Ernteweg.

Um ein homogenes Ortsbild der Gebäudefronten sicherzustellen und dem Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen, werden die o.g. Maximalwerte für die Gebäudefronten festgesetzt.

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

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Vor Carports ist ein Stauraum von 3,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Um den Siedlungscharakter und die damit verbundenen Gebäudestrukturen im Plangebiet fortzuführen und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark zu beschränken, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies ist außerdem erforderlich, um die straßenseitigen Zufahrten zu den Stellplatzflächen herstellen zu können.

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit im öffentlichen Straßenraum werden die o.g. Vorgaben festgesetzt.

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 Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

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 maximal sichtbare Außenwandhöhe beträgt 7,5 m. Sie ergibt sich aus dem Schnittpunkt des angelegten Geländes und dem obersten Außenwandabschluss, Giebel sind hierbei nicht einzurechnen. Als oberster Außenwandabschluss gilt die Waagerechte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Um das Ortsbild nicht durch verhältnismäßig hohe Außenwände zu stark zu beeinträchtigen und damit einhergehend den Eindruck von zu übervoluminösen Gebäudekubaturen zu erzeugen, wird die maximal sichtbare Wandhöhe auf 7,5 m begrenzt.

Dachgestaltung
<u>Dachform und –neigung</u>
Dachform ist das geneigte Dach. Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit 10° bis 48° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Ziel ist eine der Dachlandschaft von Mendig angepasste und innerhalb des Plangebiets einheitliche Bauweise. Dies wird durch die Festsetzung des geneigten Daches erreicht.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker. Zwerchhäuser dürfen maximal 2/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 3/4 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten.

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.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versieglung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräume für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Siedlungskörpers aufgewertet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20m über natürlicher Geländeoberfläche als Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Verkleidungen oder Einflechtungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig.

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.

Für die Einfriedung aller übrigen Grundstücksseiten gilt § 8 (8) S. 3 LBauO: *„Ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe zulässig.“*

4.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser soll minimiert, die Versickerung vor Ort maximiert werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 190, 196/1, 199, 187, 747/188, 748/188, 189, 170/1, 168, 611/167, 166, 165, 164, 163, 162, 161 Teilbereiche
Ausgleichsmaßnahme: Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 3 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 2 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)[6] zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Maßnahme für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

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. Auch optisch wird ein Übergang zur offenen Landschaft hin geschaffen.

[6] https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf

Hausbäume

Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Endwuchshöhe zwischen 10 und 20 Metern) oder hochstämmiger (Kronenansatz auf mindestens 1,7 m Höhe) Obstbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Beispiele Bäume 2. Größenordnung

Birke	-	*Betula pendula*
Eberesche	-	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	-	*Acer campestre*
Hainbuche	-	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	-	*Prunus avium*

Die grundstücksbezogenen Baumfestsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Siedlungskörpers mit dem Zweck der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der Lokalklimaregulation, dem Filtern der Luft und nicht zuletzt dem Erscheinungsbild des Siedlungskörpers.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

E1 Erhalt eines Feldgehölzes

Gemarkung Obermendig Flur 12, Flurstücke 199, 241, 242/1 (Teilflächen)
Vermeidungsmaßnahme: Das anstehende Feldgehölz ist unverändert zu Erhalten. Die Entnahme von Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Bereichs ist unzulässig. Das Ausbringen von Pestiziden in diesem Bereich ist ebenfalls unzulässig. Ein jährlicher Schnitt des Feldgehölzes um dessen Ausbreitung Richtung Süden zu begrenzen ist zulässig, jedoch nicht verpflichtend. Ein Rückschnitt über die in der Planurkunde angegebene Erhaltungsgrenze ist nicht zulässig. Die Schnittmaßnahme hat zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Maßnahme für: Artenschutz, Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Maßnahme, um artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu verhindern und einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten zu sichern. Durch den Erhalt dieser randlichen Eingrünung wird ein erosionsstabiler Übergang und Lebensraum für viele Tierarten zur angrenzenden Ackerlandschaft erhalten. Auch optisch wird ein Übergang zur offenen Landschaft hin erhalten.

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

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 einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

5.4 Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Diese dient als Sammelplatz für Abfallbehälter von Grundstücken, die durch den Abfallentsorger nicht angefahren werden.

5.5 Telekommunikation

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

5.6 Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird über Anschluss an die Bestandsstraßen an die Bestandsstraßen „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ an das Verkehrsnetz angebunden. Nach Westen hin wird ein weiteres Baugebiet über eine Privatstraße angebunden, nach Norden hin soll eine temporäre Baustraße zur L120 die bestehenden Wohngebiete entlasten. Zu den Verkehrswegen wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, eine Prüfpflicht nach dem UVP-Gesetz besteht entsprechend nicht.

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 m² 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 „Verlängerung Eichenweg“ 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.

Gemäß LUVPG unterliegt die Errichtung oder die vorbereitende Planung zu Gemeindestraßen einer allgemeinen Vorprüfungspflicht nach UVPG. Eine entsprechend durchgeführte Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben keine Prüfpflicht nach UVPG besteht.

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 nachfolgen-den 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 Zentrenerreichbarkeit,
- **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:

- **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.

In der Bestandskarte „Planung vernetzter Biotopsysteme“ werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.[7]

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB nicht erforderlich.

6.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

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. 303-317 m ü.N.N.

Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Bestand

Bodengroßlandschaft:	Basische und intermediare 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. Aufgrund der moderaten Geländeneigung besteht eine erhöhte Erosionsgefahr. Aufgrund der intensiven Nutzung, ist von Vorbelastungen durch Bodenverdichtungen ausgelöst über die Befahrung mit schweren Maschinen sowie Einträgen durch Pflanzenschutzmittel und Düngemittel zur rechnen.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl…) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche. Es wird außerdem eine größere Baustraße außerhalb des Plangebiets angelegt.

[7] Quelle: Landesamt für Umwelt.

Anlagenbedingt: Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Boden- und Biotopfläche sowie Eingriffe in das Landschaftsbild durch Rodungen. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.

Betriebsbedingt: Mit der Ausweisung eines Wohngebietes gehen folgende Auswirkungen einher:

- Kleinklimaänderung durch Versiegelungen (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit);
- Erhöhtes Aufkommen von Oberflächenwasser durch Versiegelung;
- Emissionen (Lärm, Licht, Heizungen);
- Fortgesetzte Überprägung des Landschaftsbildes.

Zu den Verkehrswegen wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, eine Prüfpflicht nach dem UVP-Gesetz besteht entsprechend nicht.

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 auf den Ackerflächen liegt mutmaßlich durch die intensive Bewirtschaftung und die damit verbundene Schädigung der Bodenstruktur durch die Nutzung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie durch die Schadstoffbelastung durch den Einsatz von Düngemittel vor. Durch die Planung kommt es zur flächigen Versiegelung von Flächen mit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch Gebäude und Erschließung.

Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Ackerfläche genutzt.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Rahmen von Bautätigkeiten kommt es temporär zu Versiegelungen über Baustraßen.

Anlagenbedingt: Das Wohngebiet und die errichteten baulichen Anlagen nehmen ca. 1,87 ha der bislang offenen Landschaft ein.

Betriebsbedingt: Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Im Rahmen der Ausweisung eines Wohngebietes auf 1,87 ha Fläche kommt es zu einem entsprechenden Verlust von offener Landschaft. Mit den Festsetzungen wird eine landschaftsangepasste, aber gleichzeitig maximierte Flächenausnutzung erreicht.

Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite[8]. 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. 770 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.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den Grünflächen und wird nicht gezielt abgeführt.

Auswirkungen
Baubedingt: Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl…) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Durch Baustraßen fällt Oberflächenwasser an, welches seitlich versickert wird.

Anlagenbedingt: Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss. Dies erfolgt über ein Regenrückhaltebecken und eine verzögerte Einleitung in die Kanalisation.

Betriebsbedingt: Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank…), welche Auswirkungen auf Oberflächenwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

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.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 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 gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte, oder Sickergruben.
Die Planung sieht die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen und Anschluss an das Kanalsystem vor. Eine zusätzliche Oberwasserflächenbewirtschaftung ist nicht vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind entsprechend nicht erheblich.

Klima – Schutzgut Klima/Luft[9]
Bestand

[8] Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung, Forsten: Geobasisdaten: ©LVermGeo Rheinland-Pfalz, OSM-Daten: © OpenStreet
[9] http://www.kwis-rlp.de/de/daten-und-fakten/klimawandel-vergangenheit/

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

Das Plangebiet wird überwiegend von zum Siedlungskörper hin abfallenden Hanglagen eingenommen, welche als Kaltluftproduktionsflächen für den südlich gelegenen Siedlungskörper fungieren. Gleichzeitig sind die nordwestlich gelegenen Feldgehölze teilweise klimameliorativ wirksam.

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

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

Anlagenbedingt: Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.

Betriebsbedingt: Das Wohngebiet wird Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlichen üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch das Einführen von Versiegelungsflächen innerhalb des Plangebietes kommt es insbesondere aufgrund der Südhanglage zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs. Durch den Bau von Gebäuden wird zudem der Kaltluftstrom zum südlichen Siedlungskörper hin gebremst. Die nord-westlich gelegenen Feldgehölze, die teilweise klimameliorativ wirken, bleiben erhalten. Der Verlust von teilweise (je nach Bewuchs) klimameliorativ wirkenden Ackerflächen wird innerhalb des Plangebiets teilweise durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen ausgeglichen. Insgesamt gehen im Vergleich zu den oberhalb der Ortslage befindlichen Flächen nur geringe Flächen verloren. Die vom erweiterten Siedlungskörper ausgehenden Emissionen durch Heizungen und Fahrzeuge sind ortsüblich und von keiner besonderen Relevanz. Es ist entsprechend insgesamt nicht von erheblichen Mehrbelastungen durch Emissionen und Aufheizung des Siedlungskörpers zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biotope/ Biologische Vielfalt

Potenzielle natürliche Vegetation

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

Westlicher Teil	Perlgras-Buchenwald, basenarm
Östlicher Teil	Perlgras-Buchenwald

Biotoptypen/ Pflanzen

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

Bestand:

Feldgehölz	BA0	hoher Wert

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes befindet sich ein zwischen 5 und 10 Meter breiter Feldgehölzstreifen, welcher sich ca. 120 m tief in die Ackerflächen zieht. Neben einigen mehrstämmigen Eichen und Eschen sorgen Schwarzer Holunder, Schlehe, Brombeeren und Roter Hartriegel für einen teils dickichtartigen Charakter. Auf einem der westlichsten Bäume wurde ein rudimentäres Baumhaus errichtet.

Bewertung: Das Feldgehölz ist grundsätzlich ein geeigneter Lebensraum für viele, nicht störungsempfindliche Tierarten mit Lebensraumansprüchen im Übergang zwischen Wald und Offenland und besitzt einen entsprechend hohen ökologischen Wert.

Abb. 7: Feldgehölz mit Acker im Vordergrund

Acker	HA0	geringer Wert

Das Plangebiet ist Teil eines mehrere Dutzend Hektar großen Ackerschlags ohne besondere Strukturmerkmale. Die Bewirtschaftung ist intensiv, aufkommende Ackerwildkräuter werden durch Herbizideinsatz unterdrückt.

Bewertung: Die Ackerflächen weisen keinen besonderen ökologischen Wert auf.

Ackerrain	HC1	mittlerer Wert

Im unmittelbaren Anschluss des Siedlungskörpers bestehen relativ artenarme, nährstoffreiche, von Gräsern dominierte Ackerraine.

Bewertung: Die Raine des Plangebietes besitzen keinen besonderen ökologischen Wert

und sind aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungskörper nur für störungsunempfindliche Arten als Lebensraum geeignet.

Abb. 8: Ackerrandstreifen im Übergang zu einem Ziergarten

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt geringer Wertigkeit (Acker, Ackerrain).

Anlagenbedingt: Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der Biotope Ackerrain und Acker, es werden Gartenbiotope neu geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans garantieren eine Durchgrünung.

Betriebsbedingt: Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung:

Weite Teile des Plangebietes sind bereits erheblich anthropogen durch intensive Landwirtschaft überformt. Insgesamt weist das Plangebiet wenige ökologisch wertvolle Flächen auf. Der Verlust der vorgenannten Biotope wird keine erheblichen Auswirkungen haben. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten in den betroffenen Flächen ist auszuschließen. Innerhalb des Plangebiets existieren Festsetzungen mit welchen die Schaffung lebensfeindlicher Gärten vermieden und eine Durchgrünung garantiert wird. Das primär wertvolle Biotop, ein Feldgehölz, wird erhalten.

Abb. 9: Weitläufiges Ackerland und angrenzender Siedlungskörper, Blickrichtung Nordwest

Abb. 10: Feldgehölz

Abb. 11: Ackerland, Blickrichtung Süden

Tierwelt
Das Plangebiet wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen, welche zum Siedlungskörper hin rückwärtig an die Bebauung angrenzen.

Baubedingt: Es kommt durch Baumaschinen zu Emissionen von Schall, Staub und Abgasen, welche eine vergrämende Wirkung auf Tiere haben.

Anlagenbedingt: Der Verlust von Lebensräumen (Acker, Ackerrain) führt zu einer Verdrängung von Tieren.

Betriebsbedingt: Ausgehend vom Siedlungskörper kommt es zu Emissionen von Licht, Schall und Abgasen, welche vergrämend auf Tiere wirken.

Bewertung:
Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das Konfliktpotenzial der Planung mit dem Artenschutz anhand der vorkommenden Lebensräume abgeschätzt. Das Plangebiet wird fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, randlich kommen außerdem ein langgestrecktes Feldgehölz, Ackerrandstreifen sowie der angrenzende Siedlungskörper vor. Aufgrund dieser unmittelbaren Siedlungsnähe an 2 Seiten des Plangebietes, ist mit Störungen durch Menschen (spielende Kinder in einem Baumhaus), sowie der Prädation durch Haustiere (Katzen) zu rechnen. Weiter westlich schließt sich ein von Douglasien dominierter Hangwald an.

Eine mögliche erhebliche Betroffenheit ergibt sich für den Neuntöter aufgrund potenziell geeigneter Brutmöglichkeiten und vorhandenen, geeigneten Jagdrevieren im Umfeld des Plangebietes.

Ohne weitere Untersuchungen über tatsächliche Vorkommen der potenziell betroffenen Art muss von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen werden, also dem tatsächlichen Vorkommen der Art. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit von Maßnahmen. Es ist sicherzustellen, dass keine Individuen der Arten getötet werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört und die Arten nicht erheblich gestört, also im Erhaltungszustand der lokalen Population gefährdet werden. Hierzu wird ein bestehendes Feldgehölz erhalten und eine randliche Eingrünung zur offenen Landschaft hin geschaffen.

Biologische Vielfalt
Bestand:
Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets konzentriert sich auf ein schmales Feldgehölz im Nordwesten des Plangebiets. Die übrigen Flächen sind durch intensive Ackerbauliche Nutzung geprägt.

Auswirkungen
Baubedingt: Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.

Anlagenbedingt: Innerhalb des Plangebiets existieren Festsetzungen mit welchen die Schaffung lebensfeindlicher Gärten vermieden und eine Durchgrünung garantiert wird. Das primär wertvolle Biotop, ein Feldgehölz, wird erhalten

Betriebsbedingt: Keine besonderen Auswirkungen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen.

Bewertung:
Die Planung wird keine erheblichen, dauerhaften Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben. Es ist aufgrund der Festsetzungen zur inneren Durchgrünung insgesamt mit einem vermehrten Vorkommen kulturfolgender Arten zu rechnen.

Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft
Bestand:
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.

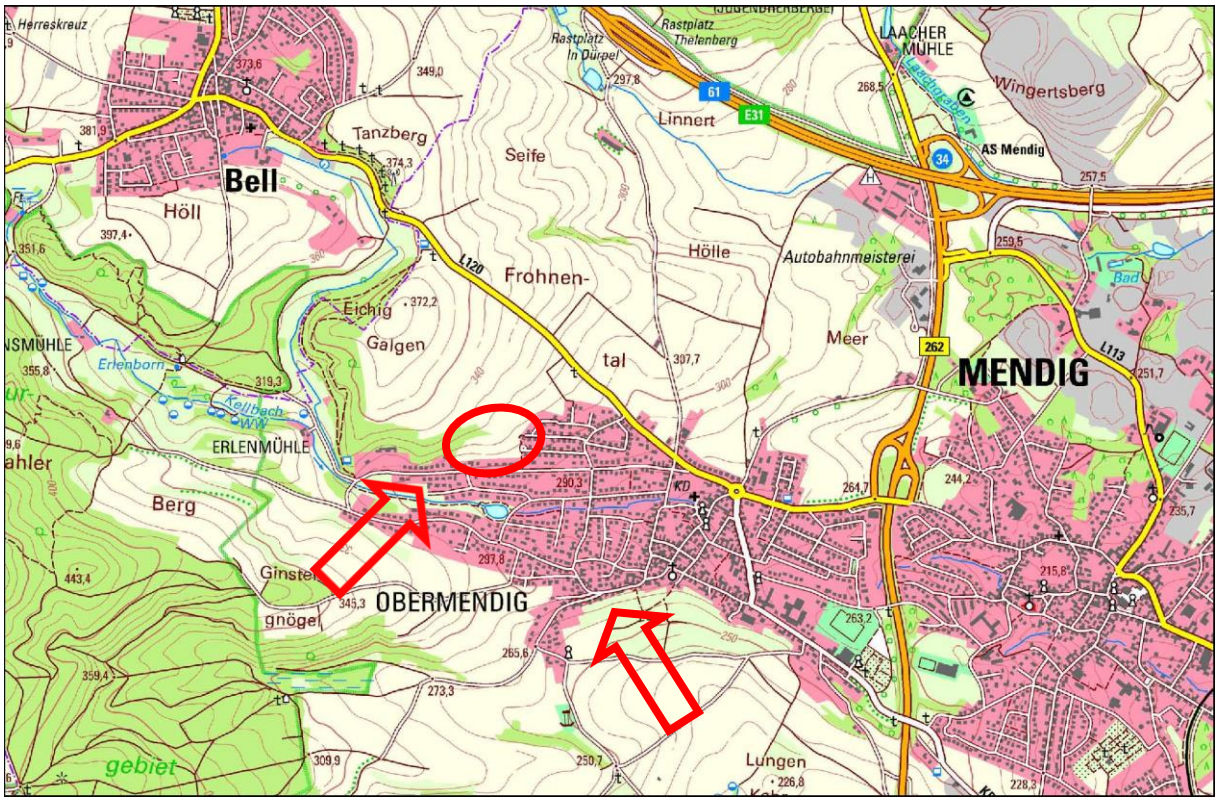


Abb. 12: Blickbeziehungen des Plangebiets zur Umgebung

Auswirkungen

Baubedingt: Es wird geplant, eine Baustraße nach Norden hin temporär zu errichten.

Anlagenbedingt: Der Siedlungskörper von Mendig wird auf eine bestehende Ackerfläche erweitert. Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

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.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine relevanten Wirkungen.
Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.
Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:
Es sind keine Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Bestand:
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verlaufen keine immissionsrelevanten Verkehrswege. Ca. 1,45 km nordwestlich verläuft die A 61. Aufgrund der erheblichen Entfernung und vorhandenen Topografie (keine Sichtbeziehung zur Autobahn), ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein regionaler Wanderweg:
- Startpunkt des Eifel-Traumpfades „Vier-Berge-Tour“ ca. 850 m westlich des Plangebietes.

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

Auswirkungen
Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl…) in den Boden kommen. Es wird außerdem eine größere Baustraße außerhalb des Plangebiets angelegt.

Anlagenbedingt: Durch das Vorhaben wird in Mendig dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Betriebsbedingt: Vom Wohngebiet ausgehende Emissionen und auf dieses folgende Immissionen sind wohngebietstypisch (Abgase aus Heizungen, Fahrzeugen, Schall von Anwohnern, Licht von Beleuchtungen…).

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte
Bestand:

Schutzgebiet	Name	Entfernung	Richtung
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	700 m	West
NSG-7137-034	Hochstein	700 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

Auswirkungen

Baubedingt: Keine Auswirkungen.

Anlagenbedingt: Keine Auswirkungen.

Betriebsbedingt: Keine Auswirkungen.

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten. Es befinden sich keine biotopkartierten Objekte im und um das Plangebiet. Die Planung vernetzter Biotopsysteme macht keine besonderen Aussagen.

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: Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust von Teilen der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO_2 bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Keine besonderen Wirkungen Mensch: In geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds bzw. von Objekten zur Naturerfahrung
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

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
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 unmittelbar östlich angrenzend bestehen zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“. Aufgrund der Größe beider Bebauungspläne unter 10.000 m² überbaubare Grundfläche, der Lage des Bebauungsplanes „Martinsweg/Ernteweg“ überwiegend auf artenarmen Ackerflächen und in Waldrandbereichen 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. Das Plangebiet befindet sich ca. 160 Meter nördlich des nächst gelegenen Fließgewässers 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. Es ist vorgesehen das anfallende Außengebietswasser kontrolliert zu bewirtschaften, d.h. es soll aufgefangen, zurückgehalten und vor Ort versickert werden. Die das Gebiet nach Norden hin begrenzenden vorhandenen und geplanten Gehölzstreifen wirken hierbei mindernd. Eine konkrete Planung der Entwässerungsanlage hierzu wird im Rahmen der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung erstellt.

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser soll minimiert, die Versickerung vor Ort maximiert werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 190, 196/1, 199, 187, 747/188, 748/188, 189, 170/1, 168, 611/167, 166, 165, 164, 163, 162, 161 Teilbereiche
Ausgleichsmaßnahme: Auf einem in der Planurkunde ausgezeichneten Bereich ist auf einem 3 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 2 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4)[10] zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Maßnahme für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands

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. Auch optisch wird ein Übergang zur offenen Landschaft hin geschaffen.

[10] https://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/fileadmin/institut/regiosaatgut/Regiosaatgut_Herkunftsregionen.pdf

Hausbäume
Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Endwuchshöhe zwischen 10 und 20 Metern) oder hochstämmiger (Kronenansatz auf mindestens 1,7 m Höhe) Obstbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Beispiele Bäume 2. Größenordnung

Birke	-	*Betula pendula*
Eberesche	-	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	-	*Acer campestre*
Hainbuche	-	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	-	*Prunus avium*

Die grundstücksbezogenen Baumfestsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Siedlungskörpers mit dem Zweck der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der Lokalklimaregulation, dem Filtern der Luft und nicht zuletzt dem Erscheinungsbild des Siedlungskörpers.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

E1 Erhalt eines Feldgehölzes

Gemarkung Obermendig Flur 12, Flurstücke 199, 241, 242/1 (Teilflächen)
Vermeidungsmaßnahme: Das anstehende Feldgehölz ist unverändert zu Erhalten. Die Entnahme von Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Bereichs ist unzulässig. Das Ausbringen von Pestiziden in diesem Bereich ist ebenfalls unzulässig. Ein jährlicher Schnitt des Feldgehölzes um dessen Ausbreitung Richtung Süden zu begrenzen ist zulässig, jedoch nicht verpflichtend. Ein Rückschnitt über die in der Planurkunde angegebene Erhaltungsgrenze ist nicht zulässig. Die Schnittmaßnahme hat zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Maßnahme für: Artenschutz, Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Maßnahme, um artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu verhindern und einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten zu sichern. Durch den Erhalt dieser randlichen Eingrünung wird ein erosionsstabiler Übergang und Lebensraum für viele Tierarten zur angrenzenden Ackerlandschaft erhalten. Auch optisch wird ein Übergang zur offenen Landschaft hin erhalten.

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.

Oberflächenwasser
Im Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickern bzw. auf öffentlichen Flächen über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem abgeführt werden.

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

6.4 Planungsalternativen

Der Entwurf des Bebauungsplans fügt sich gemäß Flächennutzungsplan in die vorgesehen Wohnbauflächen ein und schafft einen baulichen Übergang zwischen der östlich gelegenen Wohnbebauung „Eichenweg“ und dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Martinsheim/Ernteweg“, weshalb zusammenfassend keine Planungs- und Standortalternativen bestehen.

7. Zusammenfassung

Die Stadt Mendig plant die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Hanglage im Westen der Stadt in Verlängerung der Straße Eichenweg.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage besteht dringender Bedarf nach weiterem Wohnraum in der Stadt Mendig. Dazu soll das Areal westlich des Eichenweges am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, nördlich der rückwärtigen Bebauung der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,79 ha mit geplanten 27 Bauplätzen und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig entwickelt.

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:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	Geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Keine Betroffenheit
Schutzgut Arten und Biotope:	Geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden:	Mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	Geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima:	Geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:	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 sowie der maximal sichtbaren Fassadenhöhe von 7,5 m.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind insgesamt nicht erheblich. Das nordöstliche Feldgehölz wird im Rahmen der Planung erhalten. Insgesamt werden großflächige Ackerflächen zu Bauland umgewandelt. Außerdem ist eine randliche Eingrünung nach Norden zu den angrenzenden Ackerflächen in Form eines 3 m breiten Feldgehölzes aus Sträuchern vorgesehen.

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 GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/lh
BA Landschaftsarchitektur
Boppard -Buchholz, Oktober 2019

i.A. Dennis Behrami/lh
M. Sc. Stadtplanung
Boppard -Buchholz, Oktober 2019