

**Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig**

**Bebauungsplan
"Martinsheim/Ernteweg"**

**Textfestsetzungen
Begründung**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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

Stand: September 2021

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



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

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

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



Inhaltsverzeichnis

A)	Textfestsetzungen	4
	I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
	II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	7
	III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	9
	IV. HINWEISE	10
B)	Begründung	12
	1. Grundlagen der Planung	12
	1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	12
	1.2 Bauleitplanverfahren	12
	1.3 Räumlicher Geltungsbereich	14
	1.4 Bestandssituation	15
	2. Planungs- und Standortalternativen	15
	3. Übergeordnete Planungen	16
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	16
	3.2 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	17
	4. Planung	18
	4.1 Planungskonzeption	18
	4.2 Art der baulichen Nutzung	19
	4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	19
	4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
	4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
	4.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	27
	5. Ver- und Entsorgung	29
	5.1 Wasserversorgung	29
	5.2 Abwasserentsorgung	29
	5.3 Energieversorgung	29
	5.4 Abfallentsorgung	29
	5.5 Telekommunikation.....	29
	6. Umweltbelange	30
	6.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes.....	30
	6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	32
	6.3 Geplante Umweltmaßnahmen.....	46
	6.4 Planungsalternativen	47
	7. Zusammenfassung	47

Anlagen:

- Planurkunde
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- 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 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- 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 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- 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 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) mit zwei Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO.

Ebenfalls werden die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1-5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 mit **Z = II für bergseitige Grundstücke** und **Z = I für talseitige Grundstücke** als Höchstmaß festgesetzt.

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

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

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

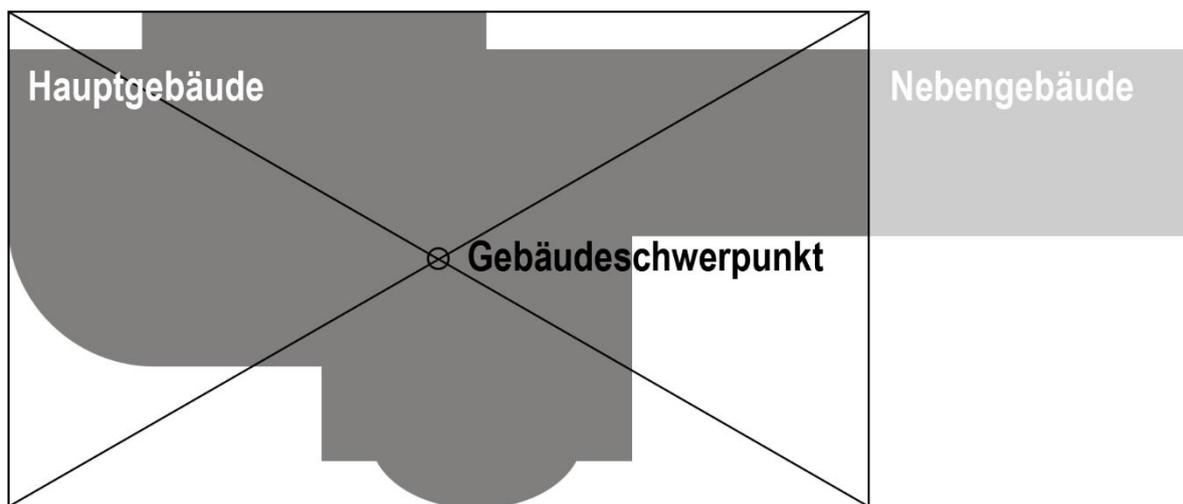
Die zulässige **Firsthöhe bergseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **9,5 m**.
Die zulässige **Firsthöhe talseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **6,5 m**.



Unterer Bezugspunkt:

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

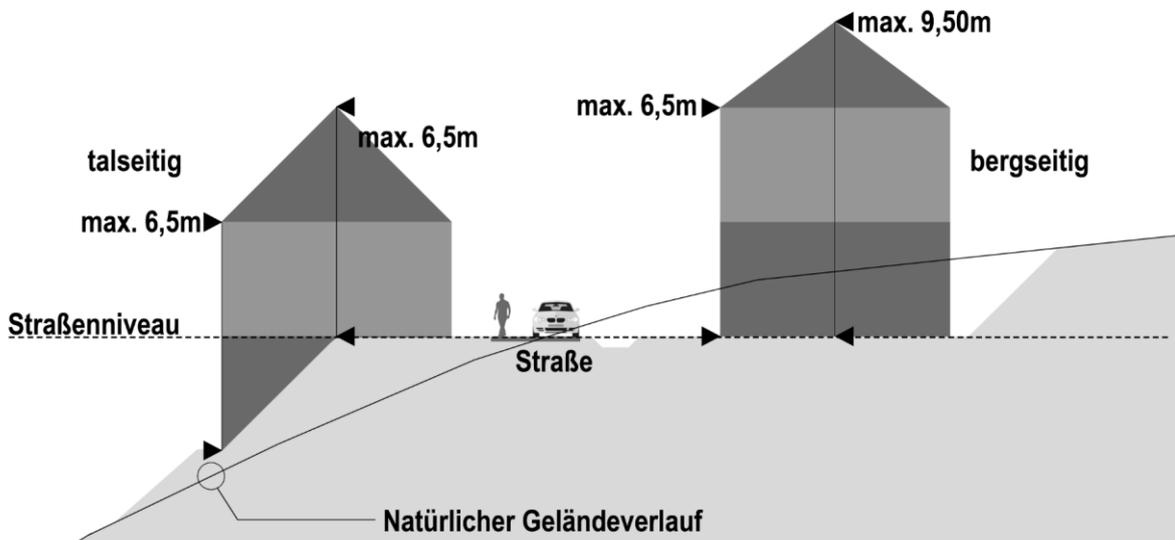
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper



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

Im Ordnungsbereich WA 1 ist die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 ist die abweichende Bauweise (**a**) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Eine Überschreitung von 50 m Gesamtlänge eines Gebäudes ist zulässig.

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

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



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

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

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

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen, wie z.B. eloxierte Metallteile sowie grellbunte Farben nicht zulässig.

Durch die Topographie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Die zur Straße gewandte Gebäudefront darf im Ordnungsbereich WA 1 eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

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

Dachform und -neigung

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

Dachaufbauten

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

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

Dacheindeckung

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



Farbpalette Dacheindeckung

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

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

Straßenseite

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

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

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

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

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



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

A1 Trockenstandort

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 358/4, 359/8 (Teilflächen)

Ausgleichsfläche: 480 m²

Auf der Ausgleichsfläche gem. Planzeichnung (13.1 PlanZV) ist durch regelmäßiges (mindestens 5 jährliches) Rückschneiden ein verschattender Aufwuchs auszuschließen.

Stein-/Astschnittschüttungen (als vorgezogene Maßnahme)

Es ist 1 Steinschüttung mit Sandlinsen anzulegen. Die Steinschüttung ist an einem gut sonnenexponierten Plätzen ca. 0,5 m tief ins Erdreich oder bis zum Muttergestein auszuheben und etwa 0,5 m höher sein als das Bodenprofil. Die Breite der Steinschüttung ist mit ca. 2 m, die Länge mit ungefähr 5 m auszuführen. Die Form sollte nierenförmig sein und muss nach Süden hin ausgerichtet sein. Die gebrochenen Steine, mit der die Grube aufgefüllt wird, müssen eine Kantenlänge von ca. 200–300 mm aufweisen. Die Steine, die oben aufgeschichtet werden, können dabei kleiner sein, mit einer Kantenlänge von ca. 100–200 mm. Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat auszubringen. Die Grundfläche der Steinschüttung muss mindestens 10 m² betragen. Seitlich und überlappend mit der Steinschüttung sind kleine Reisighaufen (maximal 30 cm Höhe) aus kleineren Ästen sowie Zweigen zu errichten. Wasserabfluss der ausgekofferten Grube ist mit einer Drainage sicherzustellen. Im Umfeld der Steinschüttung sind 3 Sandlinsen als Eiablageplätze anlegen, die aus Flusssand unterschiedlicher Körnung bestehen und mit Löss, Lehm oder Mergel gemischt werden können. Die Flächengröße beträgt etwa 1-2 m², die Tiefe ca. 50 cm.

A2 Befestigte Flächen

Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet

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

A3 Begrünung

Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet

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



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

M1 Schaffung einer randlichen Eingrünung

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

Es ist entsprechend der Planzeichnung eine blickdichte Sichtschutzpflanzung auf mindestens 5 m Breite aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4) zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Standort
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn	1-2	normal/ trocken
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-4	normal/ trocken
Corylus avellana	Haselnuss	4-6	normal
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	4-6	normal
Cytisus scoparius	Besenginster	1-3	normal/ trocken
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-3	normal
Ligustrum vulgare	Liguster	2-5	normal/ trocken
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	1-3	normal
Prunus padus	Traubenkirsche	8-12	normal/ feucht
Prunus spinosa	Schlehe	2-3	normal
Rosa canina	Hundsrose	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

IV. HINWEISE

Nutzung des Oberflächenwassers

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

Regenwasser Straße

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



Baugrunduntersuchungen

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

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

Maßnahmen zum Bodenschutz

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

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

Denkmalschutz

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

Artenschutz

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

Feuerschutz

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

Stellplatzsatzung, Private Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die entsprechende Satzung der Stadt Mendig geregelt. Die Satzung ist zu beachten.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha auf. Ziel ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Hanglage.

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

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

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

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

1.2 Bauleitplanverfahren

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

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



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

Die Summe der veränderten Grundflächen, die Gegenstand der planerischen Festsetzungen sind, beträgt ca. **2.700 m²**. Dabei sind kumulative Wirkungen mit zeitlich und räumlich zusammenhängenden Projekten zu berücksichtigen. Ein solches Projekt ist die Ausweitung des Bebauungsplanes „Verlängerung Eichenweg“ unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet mit einer Grundfläche von bis zu **5.600 m²**. In der Summe ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von bis zu **8.300 m²**. Da die überbaubare Grundfläche unter 10.000 m² liegt, ist für den Bebauungsplan der § 13b BauGB anzuwenden.

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

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

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

Verfahrensschritte

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

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



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Wohnbebauung von Obermendig. Es umfasst in Teilen parkartige Gartenflächen sowie einen Douglasienwald. Es ist teilweise bereits bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Obermendig in der Flur 12. Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planurkunde zu entnehmen.

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



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



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



1.4 Bestandssituation

Stadt	Mendig
Kreis	Mayen-Koblenz
Einwohnerzahl¹	8.928 Stand: 31.12.2019
Gemarkung	ca. 23,75 km ²
Lage	Das Plangebiet liegt auf einer teils kräftig abfallenden, südexpo- nierten Böschung in einer Höhe von etwa 304-330 m ü.NN. in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ in den „Ettringer Vul- kankuppen“.
Fließgewässer in der Ortslage	Kellbach (ca. 30 m südlich)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 262 (A48 –A61) L120 (Mendig – Bell) BAB 61
Benachbarte Orts- gemeinden	Süden: Kottenheim, Thür Osten: Kruft Norden: Bell Westen: Ettringen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 304-330 m ü.NN. und fällt nach Süden hin mit einem stark unterschiedlichen Gefälle ab.

Das Plangebiet wird im westlichen und südlichen Bereich von Wohnbebauung und zugehörigen Garten- bzw. Parkanlagen eingenommen. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, welche sich überwiegend auf Douglasien von Stangenh Holz und geringen Baumholzes mit geringem Unterwuchs zusammensetzt. Dieser Hangwald erstreckt sich nach Norden und Osten über den Geltungsbereich hinaus.

2. Planungs- und Standortalternativen

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

¹ <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713704069&tp=1058> abgerufen am 26.01.2021



3. Übergeordnete Planungen

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

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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



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

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

3.2 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan ist nur im südlichen Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht dort für den Bereich Wohnbauflächen vor. Im nordöstlichen sowie westlichen Bereich sind Flächen für Wald dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich anzupassen.

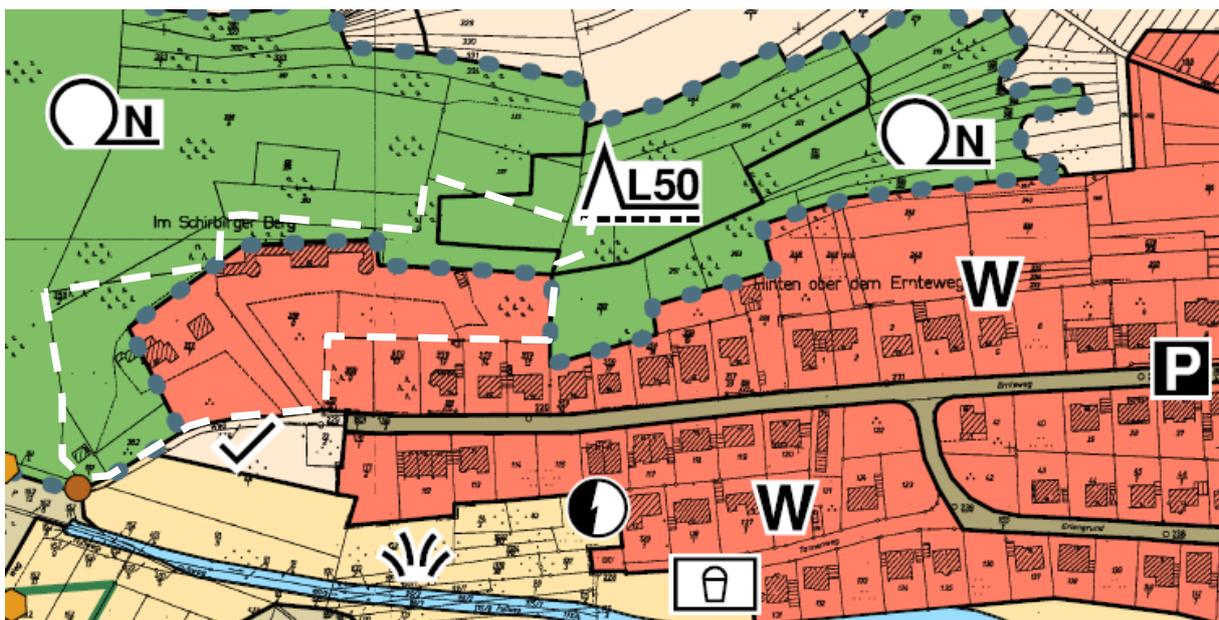


Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab – weiße Markierung: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

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

4. Planung

4.1 Planungskonzeption

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

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden. Aufgrund des Vorhabens schließen sich alternative Standorte aus; eine weitere flächenhafte Entwicklung ist nur durch eine geringfügige Überplanung von Waldflächen möglich. Hierbei wird die Umnutzung von Wald auf den notwendigen Umfang reduziert (vgl. § 1a (2) S. 2 BauGB).

Ein Anschluss des Plangebiets unmittelbar nördlich an den Siedlungskörper und damit verbunden die bauliche Erschließung dieser Flächen ist aufgrund der schwierigen topografischen Situation nicht realisierbar. Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird durch Anschluss an die bestehende Gemeindestraße „Ernteweg“ sichergestellt.

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

Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha
Versickerungsbecken	0,10 ha
Private Grünfläche	
"Wiesenweg" / Verkehrsgrün	0,04 ha
Private Grünfläche "Garten"	0,33 ha
Randliche Eingrünung	0,07 ha
Wald	0,46 ha
Private Verkehrsfläche	0,13 ha
Gesamtfläche	1,80 ha



Anzahl der zusätzlichen Grundstücke: **9 Stück**
Durchschnittliche Grundstücksgröße: **ca. 490 qm**

4.2 Art der baulichen Nutzung

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **"Allgemeines Wohngebiet"** (WA) mit zwei Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- *Wohngebäude,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO.

Ebenfalls werden die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1-5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit zwei Ordnungsbereichen ausgewiesen. Der erste Ordnungsbereich WA 1 dient der Errichtung klassischer Einfamilienhäuser, die städtebaulich der Bautypologie im ländlichen Raum entsprechen. Der Ordnungsbereich WA 2 wird der Bestandsbebauung entsprechend festgesetzt und berücksichtigt deren (städte-)baulichen Merkmale.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohnraum. Das Wohnen soll durch weitere Nutzungstypen ergänzt werden, die das Leben im Plangebiet positiv beeinflussen und der Freizeitgestaltung sowie dem sozialen Zusammenhalt dienen. Dazu zählen insbesondere kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Handwerksbetriebe widersprechen der Plankonzeption und werden entsprechend ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

*Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 mit **Z=II für bergseitige Grundstücke** und **Z = I für talseitige Grundstücke als Höchstmaß** festgesetzt.*

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, mit Nebenanlagen



im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

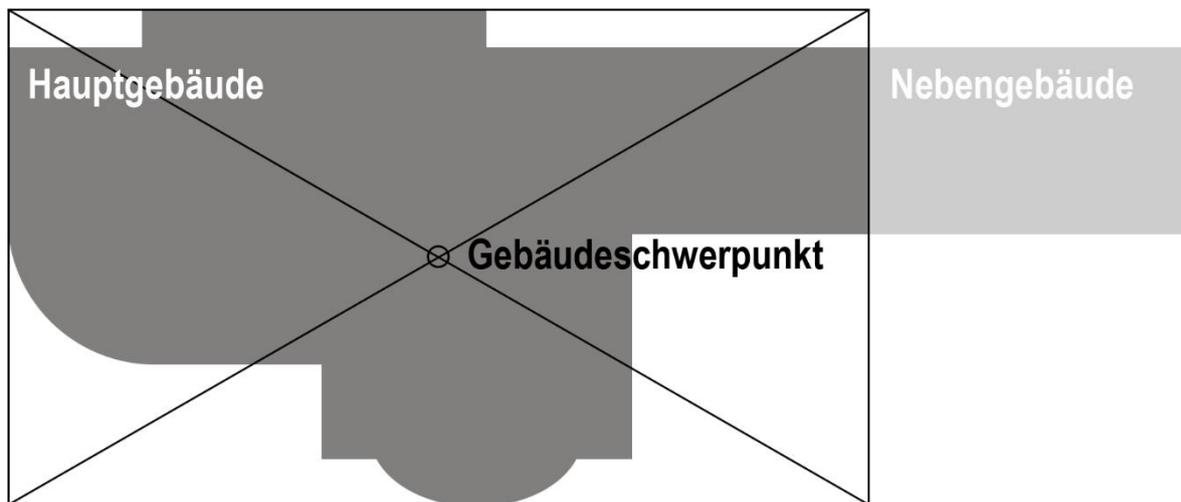
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) beschränkt.

*Die zulässige **Firsthöhe bergseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **9,5 m**.
Die zulässige **Firsthöhe talseitig** der Erschließungsstraße beträgt maximal **6,5 m**.*

Unterer Bezugspunkt:

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

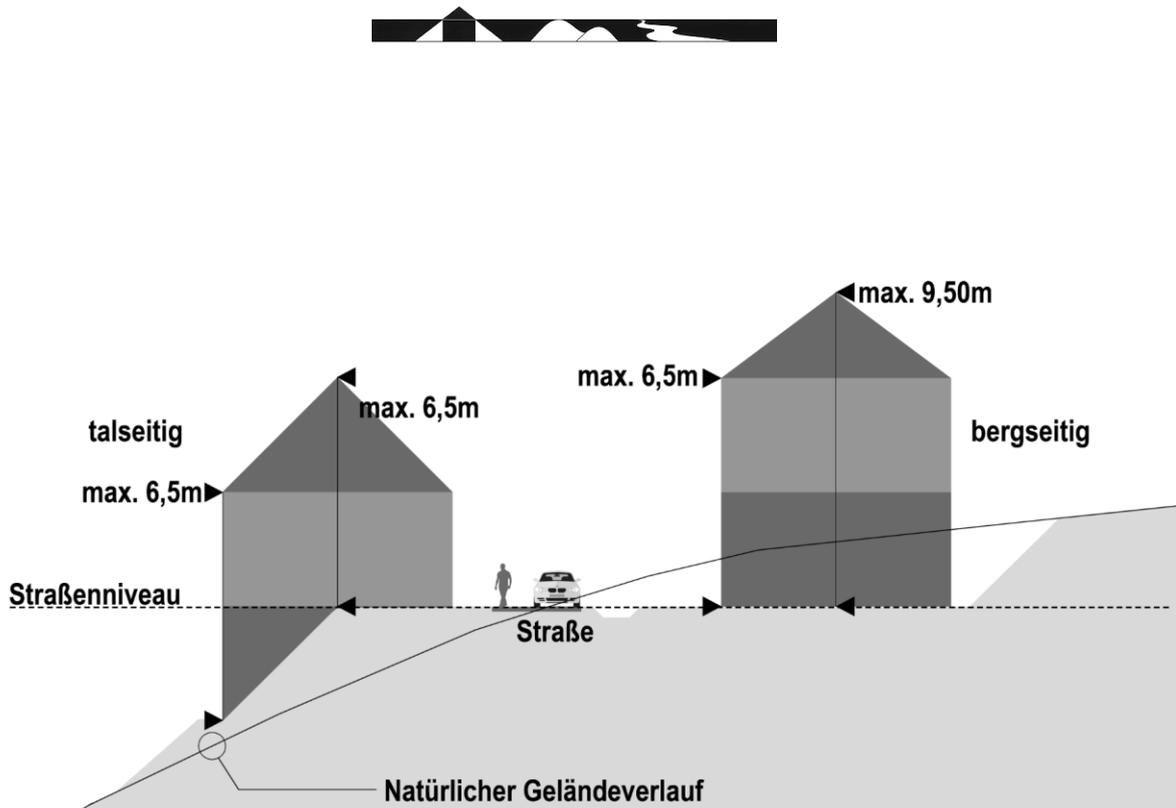
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper

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

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

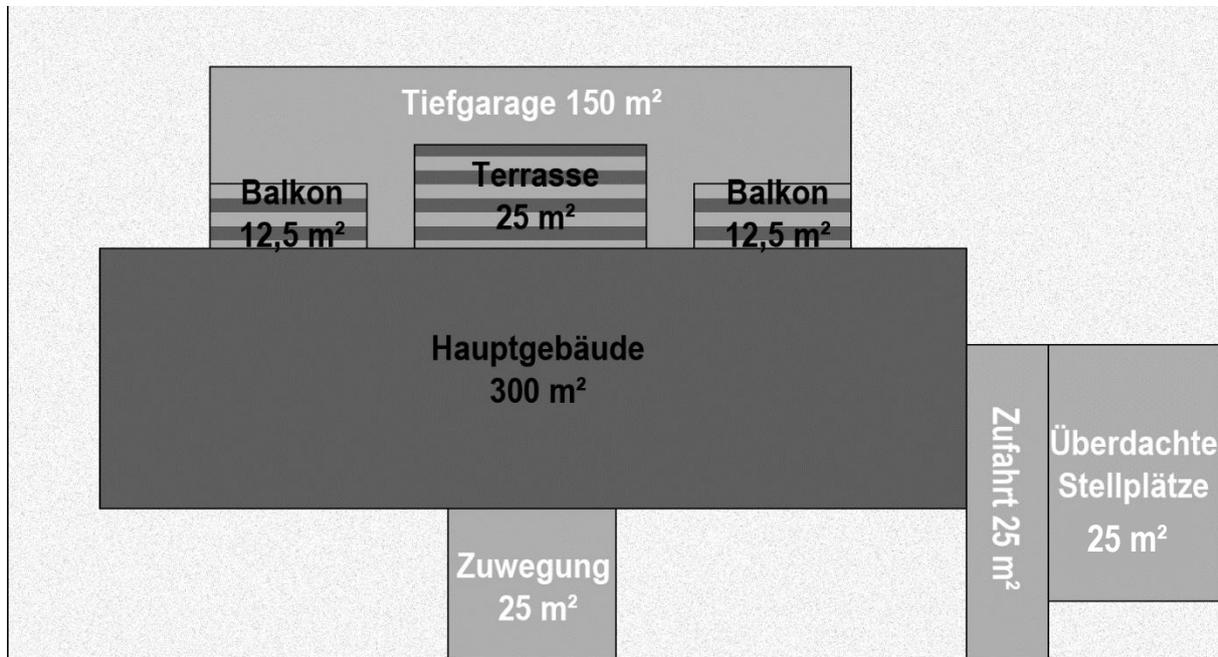
Grundflächenzahl:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ist an die geplanten Grundstücke des Plangebietes (durchschnittlich ca. 490 m²) angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.

Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung²

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 $0,4 + 0,2 = 0,6$.

² Arbeitshilfe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Stand Oktober 2016) – Stadt Frankfurt am Main



Beispielbild Grundflächenzahlermittlung für ein 875 m² Grundstück

Beispiel Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):

Grundstücksfläche	875 m ²
Gebäudefläche	300 m ²
Terrassen und Balkone	50 m ²
Gesamtfläche	350 m²
Grundflächenzahl	0,4

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

Grundstücksfläche	875 m ²
Gebäudefläche	300 m ²
Terrassen und Balkone	50 m ²
Zuwegungen	25 m ²
Zufahrten	25 m ²
Überdachte Stellplätze	25 m ²
Tiefgarage	150 m ²
Terrassen und Balkone (Überlagerung mit Tiefgarage)	-50 m ²
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 mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitig landschaftsangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Wirkung des Plangebietes.



Geschosszahl baulicher Anlagen:

Um dem natürlichen Geländeverlauf Rechnung zu tragen und mögliche negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch zu hohe Gebäude zu minimieren, wird die Zahl der Vollgeschosse differenziert nach bergseitig und talseitig festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

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

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Ordnungsbereich WA 1 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Eine Überschreitung von 50 m Gesamtlänge eines Gebäudes ist zulässig.

Diese Festsetzung entspricht der im ländlichen Raum typischen offenen Bauweise und der Umgebungsbebauung in der Stadt Mendig. Um den Bestand des Martinsheimes mit einer Gesamtbreite von über 60 m zu reflektieren, darf im Ordnungsbereich WA 2 die Gesamtlänge der Gebäude um mehr als 50 m überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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



4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

*Durch die Topographie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.*

Die zur Straße gewandte Gebäudefront darf im Ordnungsbereich WA 1 eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

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

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

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



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

Aufgrund sehr breiter Grundstücke darf die Länge der Gebäude im Ordnungsbereich WA 1 nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls würde bei voller Ausnutzung der zulässigen Länge eine ungewollte negative landschaftsprägende Fernwirkung in exponierter Hanglage erzeugt werden. Die Bebauung würde damit der im ländlichen Raum typischen offenen Bauweise aufgrund ihres annähernd geschlossenen Charakters nicht entsprechen.

Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung

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

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

Dachaufbauten

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

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

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

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

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



Dacheindeckung

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

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

Farbpalette Dacheindeckung

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

Einfriedungen

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

Straßenseite

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

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

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

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



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

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

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

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

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

4.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

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

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



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

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

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



5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 Abwasserentsorgung

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

Die Sammlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser erfolgt in einem Mulden- und Kanalsystem mit zwei angeschlossenen Versickerungsbecken. Dabei wird - dem Empfehlungsbeschluss des Werksausschusses folgend – eine Versickerung von allen Regenereignissen bis zu einer 10-Jährlichkeit sichergestellt. Es erfolgt somit keine Einleitung von Regenwasser in Vorfluter oder Kanalsysteme.

Geh- und Leitungsrecht

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

5.3 Energieversorgung

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

Die Energieversorgung (Strom) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Einrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

5.4 Abfallentsorgung

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

5.5 Telekommunikation

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



6. Umweltbelange

Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

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

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 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 „Martinsheim/Ernteweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.v.m. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

6.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

Übergeordnete Planungen

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



- **Raumstrukturgliederung:** ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit,
- **Regionale Grünzüge** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- **Landschaftstyp:** Offenlandbetonte Mosaiklandschaft, vulkanisch geprägt
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Pellenz und Umfeld des Laacher Sees
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **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.

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



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

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Wohnbebauung von Obermendig. Es umfasst in Teilen parkartige Gartenflächen sowie einen Douglasienwald. Es ist teilweise bereits bebaut.

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

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 304-330 m ü.N.N. und fällt nach Süden hin mit teils deutlichem Gefälle ab.

Geologie und Boden – Schutzgut Boden³

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

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

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

³ http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9 vom 08.01.2018



Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser⁴

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

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

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

Klima – Schutzgut Klima/Luft⁵

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

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

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

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

⁴ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> vom 08.01.2018

⁵ <http://www.kwis-rlp.de/> vom 08.01.2018 (Klimadaten 1987-2016)



Schutzgut Pflanzen und Tiere

Potenzielle natürliche Vegetation

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

Nordwestlicher Teil Hainsimsen-Buchenwald, basenarm

Südlicher und östlicher Teil Perlgras-Buchenwald, basenreich

Biotoptypen

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

Eichenmischwald mit einheimischen Laubgehölzen	AB3	hoher Wert
<p>An den nördlichen und westlichen Randlagen des Plangebietes gehen die Parkanlagen auf der straßenabgewandten Seite der Bestandsgebäude in einen überwiegend von Stangenholz und geringem Baumholz geprägten Eichenmischwald über. Arten umfassen einheimische, standortgerechte Gehölze wie Eschen, Vogelkirschen mit einem Unterwuchs aus Brombeeren, im nördlichen Teil auch Schwarzem Holunder. In der näheren Umgebung der Gebäude haben sich Arten wie Goldregen und verschiedene Ziergehölze in die Waldbereiche ausgebreitet.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Eichenmischwaldbestände werden in der Planung als Wald festgesetzt, eine Umnutzung erfolgt nicht. Entsprechend ist nicht mit negativen Auswirkungen der Planung in diesen Bereichen zu rechnen.</p>		



Douglasienwald	AL1	geringer/mittlerer Wert
<p>Fast der gesamte östliche Hangbereich des Plangebietes wird von noch jungen Douglasien (Stangenholz bis geringes Baumholz) eingenommen. Der Unterwuchs wird von Stickstoffzeigern (Schwarzer Holunder, Brombeeren) auf dem anwachsenden Rohhumusboden dominiert, stellt sich aber verglichen mit den umliegenden Waldbereichen wenig entwickelt dar. Bei zwei Begehungen 11/2016 und 07/2017 konnten keine Hinweise auf Nester oder Baumhöhlen gefunden werden.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Douglasienbestände weisen einen geringen ökologischen Wert auf, stabilisieren jedoch den erosionsgefährdeten Hangbereich. Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, sind neben der Durchführung von Aufforstungen im gleichen Umfang innerhalb des gleichen Naturraumes außerdem bodenstabilisierende Maßnahmen in Form von Bepflanzungen und je nach Bodenbeschaffenheit erforderliche ingenieurbauliche Maßnahmen durchzuführen.</p>		
Waldrand	AV0	hoher Wert
<p>Während der Douglasienwald unmittelbar an die angrenzenden Ackerflächen reicht, bestehen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets kleine Streifen von Waldrändern. Diese weisen neben einigen Bäumen einen überwiegend dichten Unterwuchs aus Schlehen und Hundsrosen, sowie einigen Schwarzen Holundern und Brombeeren auf. Die Waldrandbereiche teilen sich in 2 Bereiche. Zum einen besteht aufgrund der massiven Abgrabung des Geländes hinter dem Gebäude des Erntewegs 98 ein besonders trockener Bereich mit nur minimaler Bodenauflage über dem anstehenden Fels. Zum anderen bestehen Waldrandbereiche auf einem ehemaligen Gartengrundstück am nordöstlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar nördlich der Douglasienbestände.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Waldrandbereiche innerhalb des Plangebietes sind nur in geringem Maße vorhanden, stellen jedoch einen wichtigen Lebensraum im Übergang zu offener Ackerslandschaft und Siedlungskörper dar. Insbesondere im Bereich der Abgrabungen nahe des Ernteweg 98 ist aufgrund der besonderen Klima- und Bodenverhältnisse von einem insbesondere für Insekten und potenziell Reptilien wichtigen Lebensraum auszugehen.</p>		
Steinbruch (Abgrabung)	GC0	hoher/sehr hoher Wert
<p>Vermutlich im Rahmen der Errichtung der Gebäude am Ernteweg 98 wurde eine massive Abgrabung des anstehenden Geländes mit Steilwänden von bis zu 5 m Höhe durchgeführt. Das anstehende Gestein liegt offen. Schlehen und Hundsrosen haben den Bereich flächig bewachsen, die Steilwände sind weitgehend unbewachsen.</p> <p><u>Bewertung:</u> Die Felssteilwände bieten potenzielle Lebensräume für zahlreiche geschützte Arten. Eine Überplanung des Bereichs ist auszuschließen.</p>		



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

Bewertung:

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



Abb. 4: Douglasienwald mit Unterwuchs aus Brombeeren



Abb. 5: parkartige Gartenanlage



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



Abb. 7: Nahaufnahme Felsen

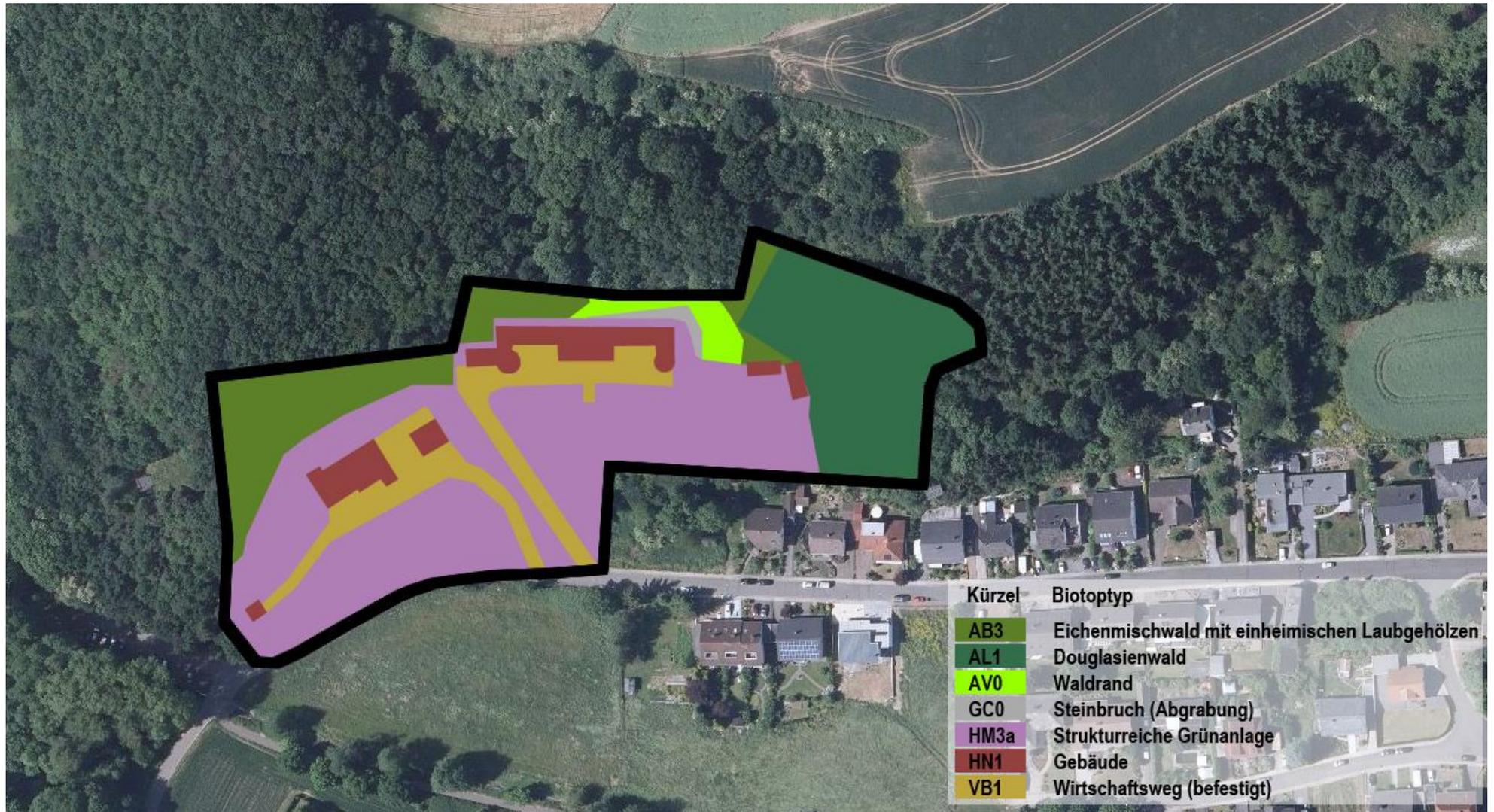


Abb. 8: Biotoptypen im Plangebiet



Abb. 9: Konfliktpotenzial Lebensräume und Biotope



Erhalt

Umnutzung



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



Flächenbilanz Verlust an Waldflächen

Insgesamt kommt es auf ca. 4.075 m² zu dauerhaften Rodungen von Waldflächen. Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes ist somit nicht erforderlich. Der Verlust von Waldflächen beschränkt sich weitgehend auf einen relativ jungen Douglasienwald.

Zusammenfassung

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

Angrenzende Nutzungen

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

Tierwelt

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung⁶ wurde das Konfliktpotenzial der Planung mit dem Artenschutz anhand der vorkommenden Lebensräume abgeschätzt. Ein Vorkommen geschützter Arten ist dabei ausschließlich im Bereich der Abgrabungen (freiliegende Felsen) im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Gebäudes „Martinsheim“ und der daran anschließenden Gestrüppe zu rechnen. Hier könnten die Arten

- Mattschwarzer Maiwurmkäfer
- Schlingnatter
- Zauneidechse
- Mauereidechse

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

Relativ zentral innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei mittelalte Eichen mit starker Verzweigung, welche vor Fällungen erneut auf Horste und eventuelle Baumhöhlen geprüft werden sollten. Eine erste Begehung erbrachte keine Erkenntnisse zum Vorkommen derartiger Lebensstätten, dies kann sich jedoch zwischenzeitig ändern.

Bewertung: Es sind aufgrund des Erhalts und der Entwicklung wertvoller Lebensräume im Plangebiet, sowie unter Voraussetzung einer erneuten Kontrolle insbesondere potenziell

⁶ Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan „Martinsheim/ Ernteweg“, Stadt Mendig, Verbandsgemeinde Mendig, September 2021, Büro Stadt-Land-plus



als Lebensstätten geeigneter Einzelbäume keine negativen Auswirkungen von der vorliegenden Planung auf geschützte Arten zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

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

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

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

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

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

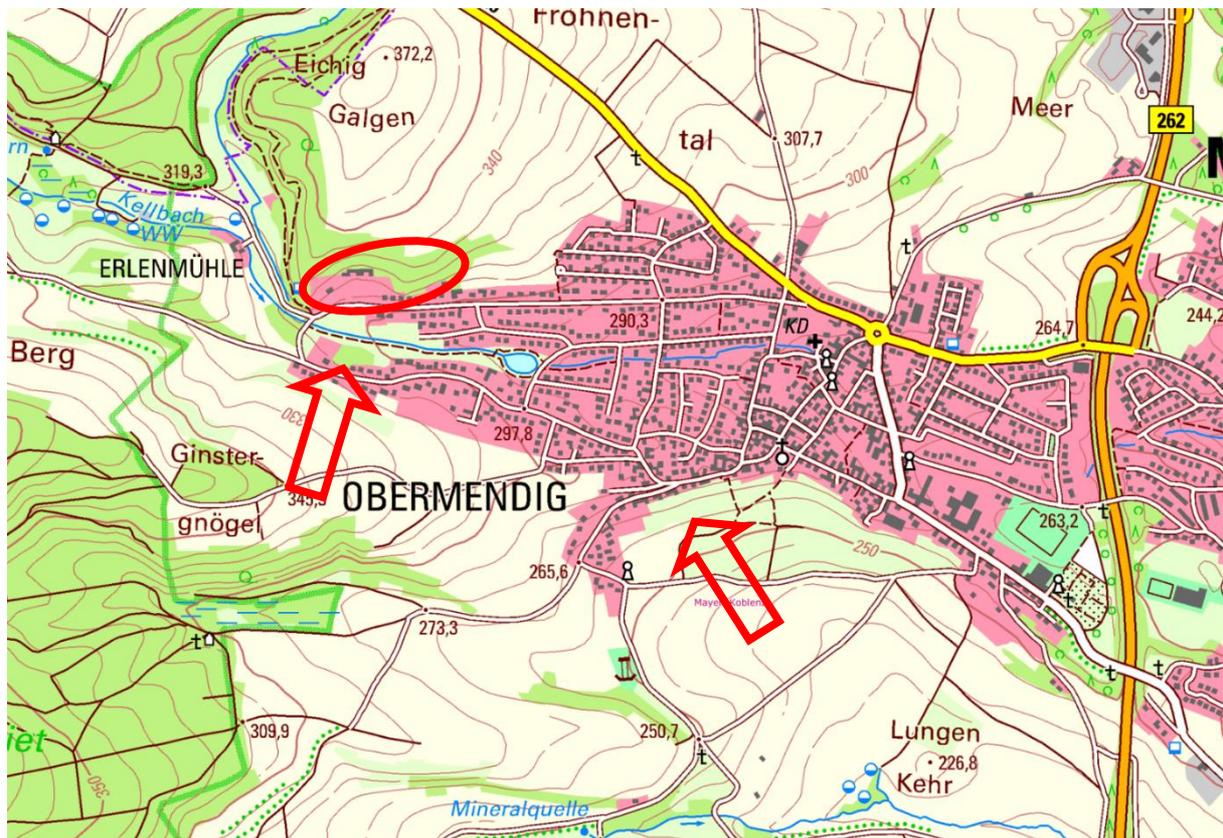


Abb. 11: Blickbeziehungen des Plangebiets zur Umgebung

Bewertung:

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

Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.⁷

Schutzgut Mensch

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verlaufen keine immissionsrelevanten Verkehrswege. Ca. 1,5 km nördlich verläuft die A 61. Der Wald des Plangebietes ist als „Lärmschutzwald“ im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen, dennoch ist aufgrund der erheblichen Entfernung und vorhandenen Topografie (keine Sichtbeziehung zur Autobahn) nicht mit relevanten Störungen zu rechnen.

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

⁷ <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Mayen-Koblenz.pdf> (08.01.2018)



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

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen mehrere Wanderwege.

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

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

Bewertung:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiet	Name	Entfernung	Richtung
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	300 m	West
NSG-7137-034	Hochstein	300 m	West
FFH-5509-301	NSG Laacher See	1.700 m	Nord
NSG-7131-006	Laacher See	1.900 m	Nord
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	1.700 m	Ost
FFH-5609-301	Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig	1.900 m	Ost

Biotopkartierte Flächen:

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

Planung vernetzter Biotopsysteme:

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

Wirkungsgefüge

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

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

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



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

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten bestehen zum als Satzung beschlossenen und bekanntgemachten Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ unmittelbar westlich angrenzend. Aufgrund der Summe der Größe beider Bebauungspläne unter 10.000 m² überbaubare Grundfläche, der Lage des Bebauungsplanes „Verlängerung Eichenweg“ überwiegend auf artenarmen Ackerflächen sowie der bereits bestehenden Erschließung, und der Ausweisung von Wohngebieten ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu rechnen.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich ca. 30 Meter vom nächsten Fließgewässer entfernt hangaufwärts. Das Gebiet weist keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf. Den Worst Case würde ein Starkregenereignis nach dem Pflügen der Ackerflächen hangaufwärts bei entsprechender Abschwemmung von Oberboden darstellen. Es sind entsprechende Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen.



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

6.3 Geplante Umweltmaßnahmen

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

Neben Festsetzungen zur Minderung der Versiegelung (A2) und damit Entlastung des Wasser- und Bodenhaushalts und einer verpflichtenden Begrünung von Stützbauwerken zum Schutz des Landschaftsbildes (A3) werden auch Festsetzungen für den Artenschutz getroffen. Weite Teile des anzunehmenden Kernhabitats der vor Ort vorkommenden Reptilien werden erhalten, dennoch ist von einem Verlust potenziellen Lebensraumes auszugehen. Aus diesem Grund werden konkrete Festsetzungen zur Schaffung verbesserter Lebensraumbedingungen durch den Rückschnitt von verschattenden Gehölzen sowie die Anlage von Winterquartiermöglichkeiten, Sonnenplätzen und Bereichen zur Eiablage getroffen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

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

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgezählt und erläutert:

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

Oberflächenwasser

Im Plangebiet werden zwei Versickerungsbecken errichtet. Es erfolgt keine Einleitung von Regenwasser in Vorfluter oder Kanalsysteme.

Schmutzwasser

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

Externe Maßnahmen

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



6.4 Planungsalternativen

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

7. Zusammenfassung

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

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha mit geplanten 9 Bauplätzen und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen. Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ab, dieser ist zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich anzupassen.

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

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	keine Betroffenheit
Schutzgut Arten und Biotope:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden:	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	sehr 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, der maximal sichtbaren Fassadenhöhe sowie der Begrünung von Stützbauwerken ab einer Gesamthöhe von 2 m.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind insgesamt nicht erheblich. Ein wertvoller Fel-senbereich (Abgrabebereich) wird von der Planung ausgenommen und ein regelmäßiger



Gehölzschnitt zur Offenhaltung neben weiteren für Reptilien förderliche Maßnahmen festgesetzt. Zwei im Plangebiet vorhandene Eichen sind vor Fällungsarbeiten außerdem auf das Vorkommen von Baumhöhlen und Nester/Horste zu kontrollieren. ist die Pflanzung einer Sichtschutzhecke in einem besonders exponierten Bereich festgesetzt.

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

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

i.A. Kai Schad/ag
BA Landschaftsarchitektur
Boppard -Buchholz, September 2021