

---

# - BEBAUUNGSPLAN -

"Hospitalstraße", Stadt Mendig

## Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

November 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
4.	Verfahrensart.....	5
5.	Umweltauswirkungen .....	7
6.	Ver- und Entsorgung .....	8
7.	Bodenordnung.....	8
8.	Flächenbilanz .....	8



## 1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Für das vorliegende Plangebiet wurde bereits in den Jahren 2013-2015 ein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes (WA) durchgeführt. Dieses wurde zwar fast vollständig durchlaufen (bis zum Satzungsbeschluss), jedoch wurde der Satzungsbeschluss nie bekannt gemacht und der Plan nicht in Kraft gesetzt.

Um sowohl für die Stadt Mendig als auch den Investor Rechtssicherheit zu erhalten, wird für den betreffenden Bereich ein neues Verfahren auf Basis des § 13a BauGB durchgeführt.

Die Erschließungsmaßnahmen wurden bereits nahezu vollständig umgesetzt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am     .    .**2021 der Aufstellungsbeschluss** zum vorliegenden Bebauungsplan durch den Stadtrat der Stadt Mendig gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

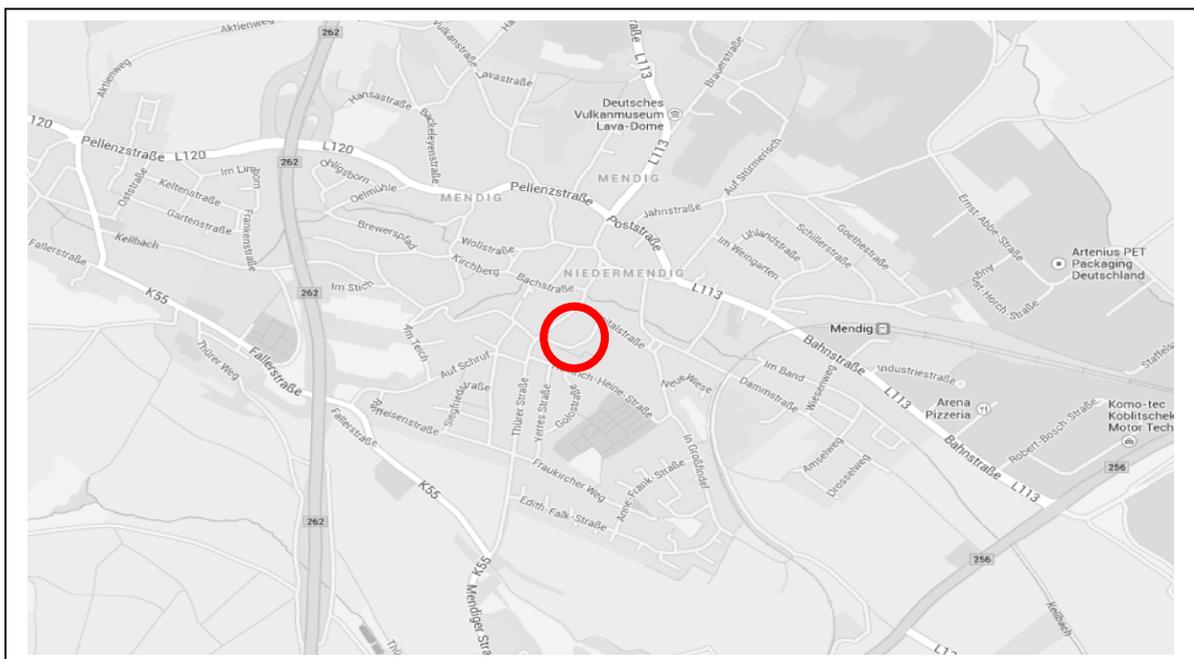
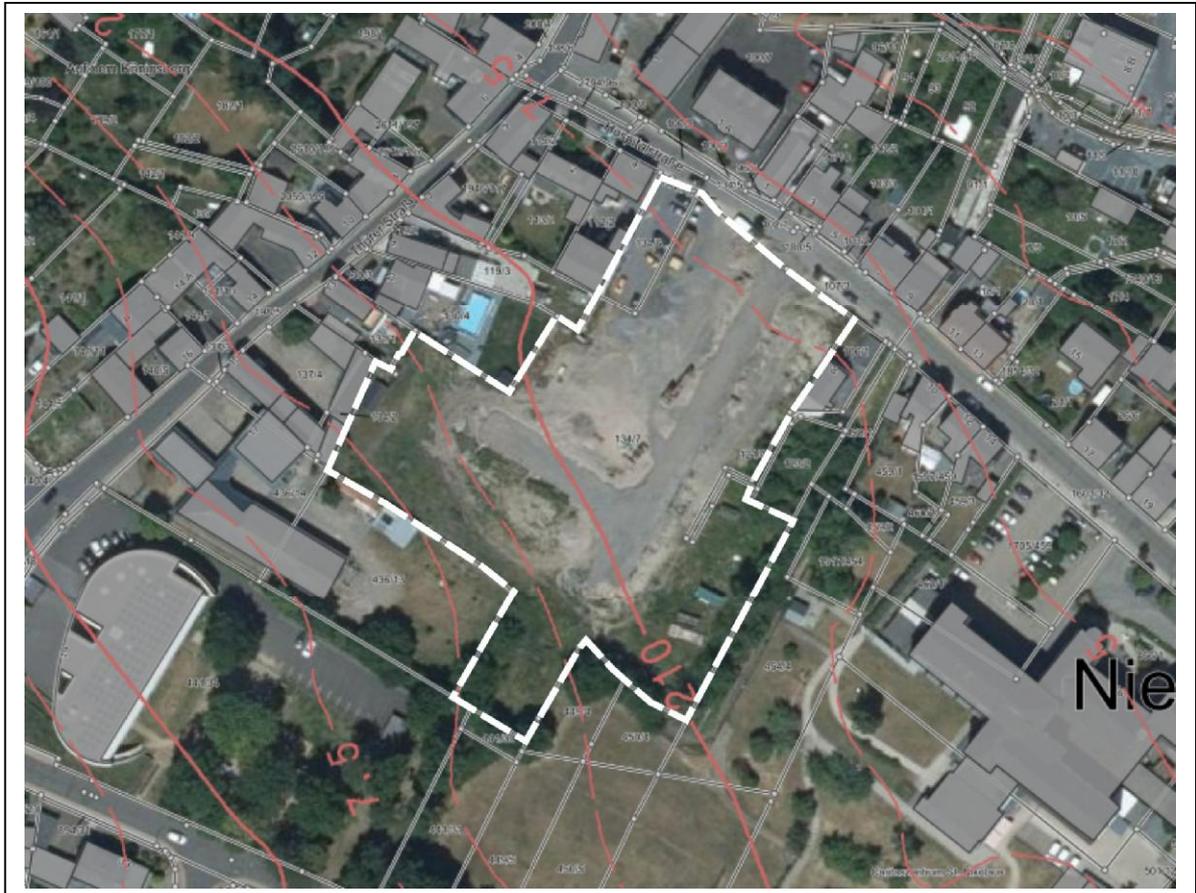


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google maps) - unmaßstäblich



Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen "Hospitalstraße" und "Thürer Straße".



**Abb. 2: Lage des Plangebietes und Änderungsbereichs (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich**

Es umfasst eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Die umgebenden Flächen sind fast vollständig bebaut und größtenteils als Wohngebiet ausgewiesen. Südwestlich befindet sich ein Kindergarten, südöstlich das Caritaszentrum für Menschen mit geistiger Behinderung.

Die größtenteils zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern und einer dunklen Eindeckung versehen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mendig, ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

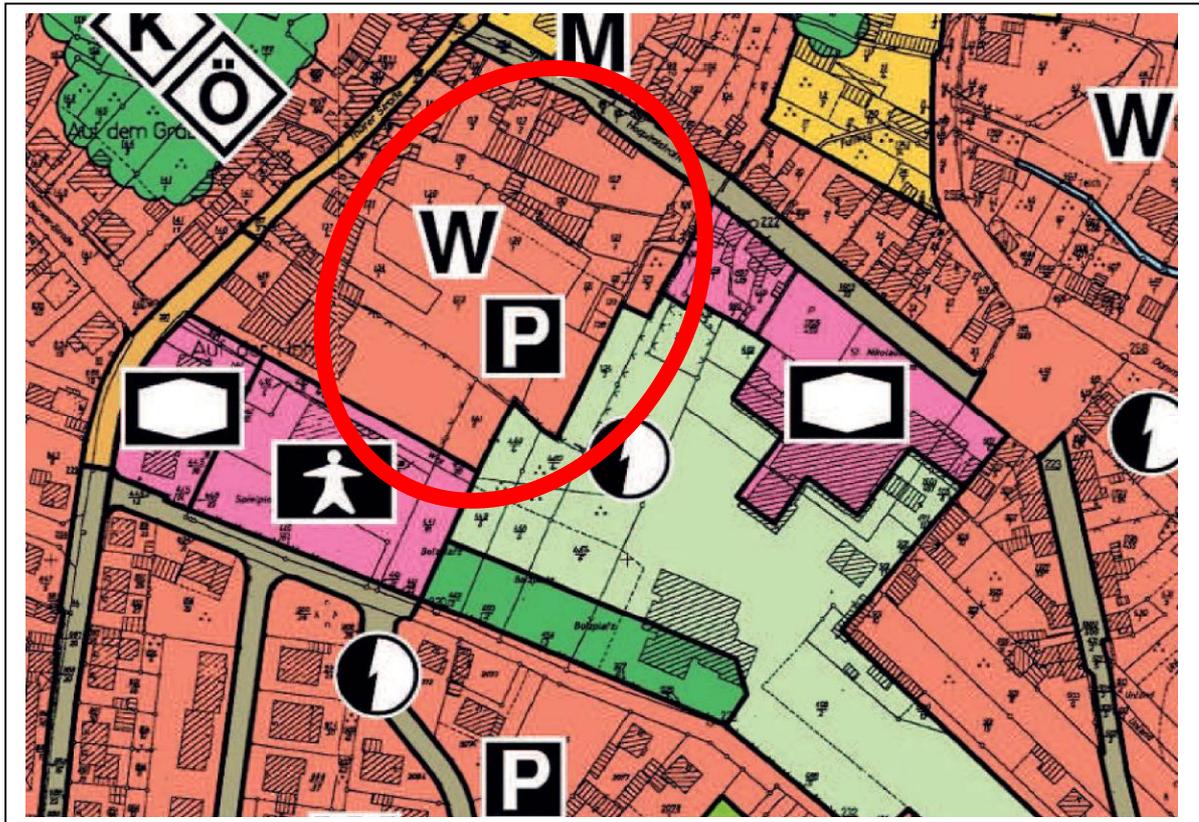


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mendig - unmaßstäblich

#### 4. Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan „Hospitalstraße“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

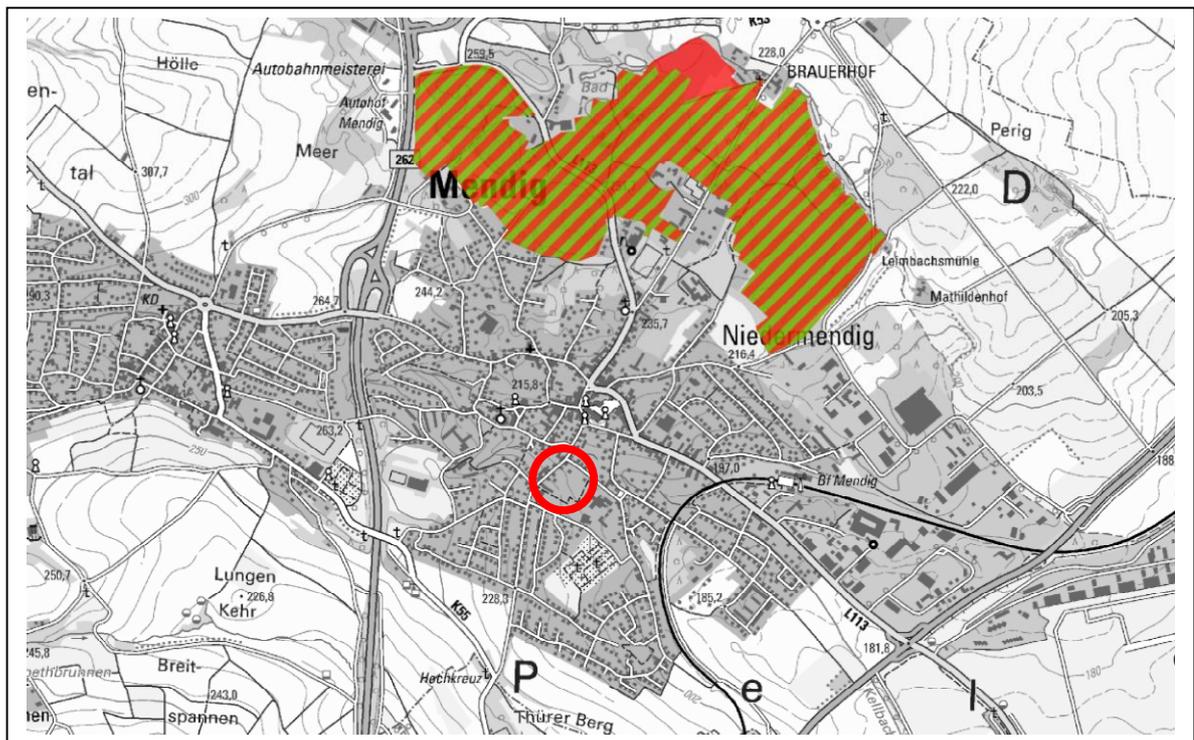
Das nächste FFH Gebiet liegt ca. 1 km entfernt im Norden (FFH-Gebiet 5609-301 „Basaltgruben Niedermendig“).



Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich ca. 2,2 km südöstlich des Plangebietes (NSG-7137-002 „Thürer Wiesen“).

Das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ liegt ca. 2,5 km westlich (07-LSG-71-4).

Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ befindet sich ca. 1 km nördlich des Plangebietes (VSG-5609-401).



**Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 (Lage VSG und FFH-Gebiet) - unmaßstäblich**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

**Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.



Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

## 5. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ausgleichsflächen/-maßnahmen.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung erstellt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*Für die untersuchten streng geschützten Vogelarten und Reptilien mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind keine projektbedingten dauerhaften „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die anzunehmenden bau- und anlagebedingten Biotopverluste sind im Wesentlichen nur vorübergehend und betreffen, wenn überhaupt, Habitats, die nicht als essentiell für die Populationen der überprüften Arten anzusehen sind.*

*Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sind vorhanden. Die Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus der Baumaßnahme keine dauerhaften „Biotopzerstörungen“ von essentiellen Habitats resultieren. Es werden als Folge des projektbedingten Eingriffes keine „Biotope zerstört“, die nicht ersetzbar sind.*

*Es entstehen somit durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen keine erheblichen Projektwirkungen, da keine essenziellen Biotope zerstört werden und die Quartierverluste kompensiert werden können.*

Auf die Erstellung einer neuen Artenschutzrechtlichen Untersuchung/Betrachtung wird im vorliegenden Fall verzichtet.

### Begründung:

Die Notwendigkeit neuer oder ergänzender Betrachtungen drängen sich nicht auf.



Das Plangebiet wurde im Vorfeld der kürzlich abgeschlossenen baulichen Umsetzung der Erschließungsanlagen gerodet und geräumt, so dass keine prägenden Grünflächen, Gehölzstrukturen o.ä. mehr vorhanden sind.

Durch den mit der Baumaßnahme verbundenen Lärm sowie die Bewegungen auf dem Gelände (Baumaschinen, Handwerker etc.) sind Nutzungen/ Inanspruchnahmen durch jegliche Arten ausgeschlossen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der durchgeführten baulichen Umsetzung wurden diese umgesetzt.

## 7. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte. Diese wurden bereits durch einen öffentlich bestellten Vermesser in das aktuelle Kataster eingebracht. Eine Neu-Parzellierung ist somit bereits erfolgt, die Durchführung einer Umlegung entbehrlich.

## 8. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	6.998 m <sup>2</sup>
Müllsammelplatz	ca.	7 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		
	Straßenfläche	ca. 795 m <sup>2</sup>
	Fußweg	ca. 35 m <sup>2</sup>
Plangebiet (gesamt)		ca. 7.835 m <sup>2</sup>

Mendig, den.....

.....  
(Ammel, Stadtbürgermeister)