

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

# "Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung" 2. Änderung



der Stadt Mendig

## **Begründung**

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

Verbandsgemeinde: Mendig  
Stadt: Mendig  
Gemarkung: Niedermendig  
Flur: 25

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: September 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



|                   |                     |              |           |
|-------------------|---------------------|--------------|-----------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Mendig</b>       |              |           |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Niedermendig</b> | <b>Flur:</b> | <b>25</b> |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>                               | <b>1</b>  |
| 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....                                                        | 1         |
| 1.2 Verfahrensart- und Übersicht .....                                                             | 3         |
| 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....                                                       | 4         |
| 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....                                    | 5         |
| 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....                                                  | 5         |
| 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....                              | 6         |
| 1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....                                      | 7         |
| 1.4.4 Flächennutzungsplan.....                                                                     | 10        |
| 1.4.5 Angrenzendes Planrecht .....                                                                 | 11        |
| 1.4.6 Schutzgebiete .....                                                                          | 12        |
| 1.4.7 Straßenplanungen .....                                                                       | 12        |
| 1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....                                                       | 12        |
| 1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....                                                              | 13        |
| 1.4.10 Denkmalschutz .....                                                                         | 14        |
| 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....                                 | 15        |
| 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....                                           | 15        |
| 1.5.2 <b>Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet</b> .....                        | 15        |
| <b>2 Darlegung der Planinhalte.....</b>                                                            | <b>16</b> |
| <b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>                                                           | <b>20</b> |
| 3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....                                                             | 20        |
| 3.2 Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliche Belange und Natura 2000-Verträglichkeit ..... | 22        |
| 3.3 Wasserhaushalt und Boden.....                                                                  | 22        |
| 3.4 Klima und Luft.....                                                                            | 23        |
| 3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter .....                                               | 23        |
| 3.6 Fazit und Abwägung .....                                                                       | 25        |
| <b>4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>                                           | <b>27</b> |
| 4.1 Flächenbilanz.....                                                                             | 27        |
| 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....                                                             | 27        |

## Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                  |    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Lage des Plangebiets .....                                                       | 1  |
| Abbildung 2:  | Luftbild vom Plangebiet .....                                                    | 2  |
| Abbildung 3:  | Auszug aus dem LEP IV .....                                                      | 5  |
| Abbildung 4:  | Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....                            | 6  |
| Abbildung 5:  | Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Mendig .....                             | 10 |
| Abbildung 6:  | Bebauungsplan „Industriegebiet“ 1. Änd. aus 1991 .....                           | 11 |
| Abbildung 7:  | Auszug aus der Starkregenkarte RLP .....                                         | 13 |
| Abbildung 8:  | Blick auf das Plangebiet von Süd-West nach Nord-Ost Abbaubereich im Nordosten .  | 15 |
| Abbildung 9:  | Bebauungsplan „Industriegebiet Mendig – Erweiterung in östlicher Richtung“ ..... | 16 |
| Abbildung 10: | Bebauungsplan „Industriegebiet östliche Erweiterung“ 1. Änderung .....           | 16 |
| Abbildung 11: | Biotop-/Nutzungstypen (ohne Maßstab).....                                        | 21 |

## Tabellenverzeichnis

|            |                          |    |
|------------|--------------------------|----|
| Tabelle 1: | Verfahrensübersicht..... | 4  |
| Tabelle 2: | Flächenbilanz .....      | 27 |

## Anlagen:

- Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung: 2. Änderung des B-Plans „Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung, Fachbeitrag Artenschutz, Stand September 2021
- Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVPG
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

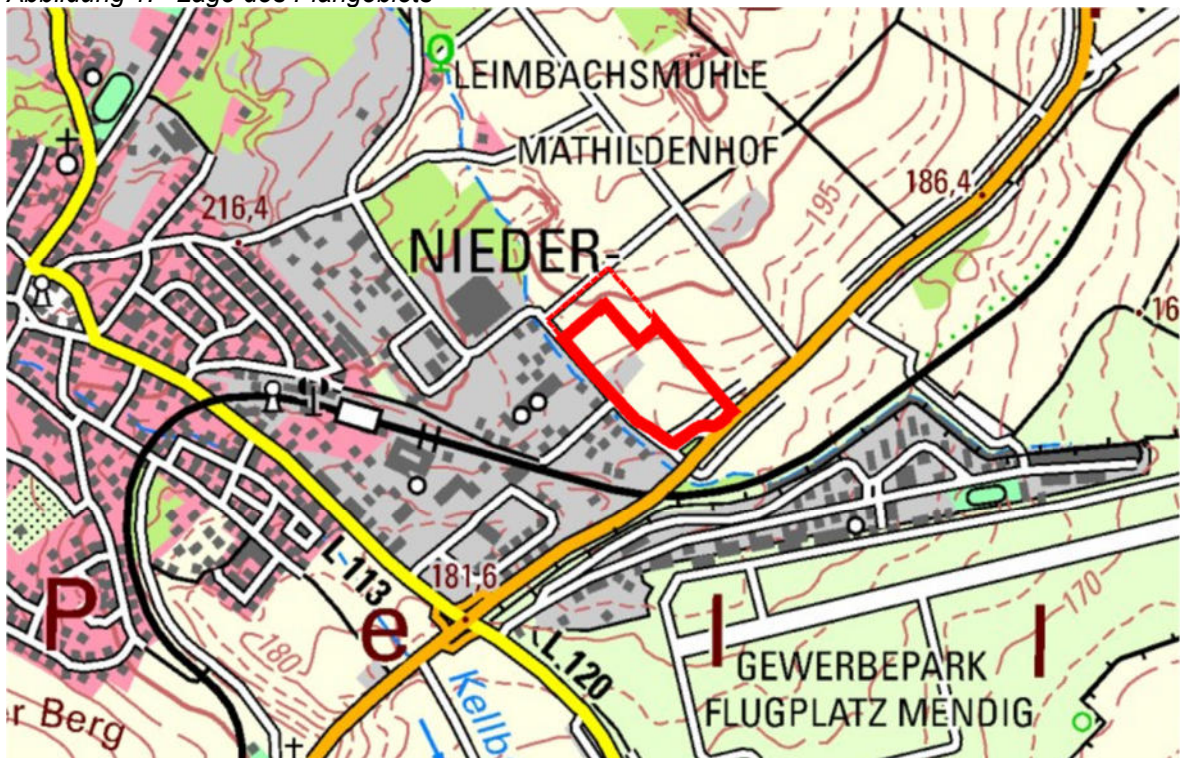
### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch die B 256 und dahinter liegende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch gewerblich genutzte Flächen.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 7,5 ha und fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab ca. 1:5.000)



## 1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Laut Beschluss der Stadt Mendig soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planänderung ist es vorrangig die überbaubaren Flächen anzupassen. In dem nordwestlichen Teil des Gebietes erfolgt derzeit der Abbau von Rohstoffen. Der übrige Teil wird schon gewerblich genutzt bzw. wird derzeit modelliert. Damit kann die Bebauungsplanänderung als Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 1 BauGB gelten.

Die Voraussetzung § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst  $68.229 \text{ m}^2$  (Gewerbefläche)  $\times 0,7$  (GRZ) =  $47.760 \text{ m}^2$  und liegt somit über 20.000 qm.

Allerdings liegt sie zwischen  $20.000 \text{ m}^2$  und  $70.000 \text{ m}^2$ , so dass § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden kann. Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch das Planvorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kommt.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m im Nord-Westen (Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig). Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine **Anhaltspunkte** vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich in ausreichender Entfernung. Daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach wird der Beschluss des Stadtrates, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu ändern umgesetzt.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten nur bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen der Größe des Plangebietes ist diese Regelung daher nicht anwendbar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren vorgenommen (siehe Kapitel 3.6).

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag der beiden größten Eigentümer der Flurstücke innerhalb des Änderungsbereiches. Der Änderungsantrag sollte den kompletten Bereich der 1. Änderung umfassen.

Es wurden folgende Änderungen im Bebauungsplan beantragt:

- Verlegung bzw. Verringerung Abstand zur Randeingrünung,
- Erweiterung der überbaubaren Fläche,
- Verlegung bzw. Entfall der Stichstraße,
- im Fahrweg an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes sollte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden.

Das Änderungserfordernis ergab sich aus dem mittlerweile fast abgeschlossenen Bimsabbau in dem nordwestlichen Teilgebiet. Damit ist die Nachfolgenutzung als Industriegebiet in absehbarer Zeit möglich. Aus den sich konkretisierenden Nachfolgenutzungen ergab sich das Planänderungserfordernis.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt                                                                                                                             | Datum*                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                                                                                         | 09.06.2020                   |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                    | 04.09.2020                   |
| Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                                     | 09.06.2020                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom                        | 28.08.2020                   |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                | 04.09.2020                   |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                                                                                        | 14.09.2020<br>bis 14.10.2020 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit<br>Billigung des Entwurfs<br>Offenlagebeschluss |                              |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                                    |                              |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans                                                                                               |                              |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB                                                                                            |                              |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit                                                 |                              |
| Satzungsbeschluss                                                                                                                             |                              |

\* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

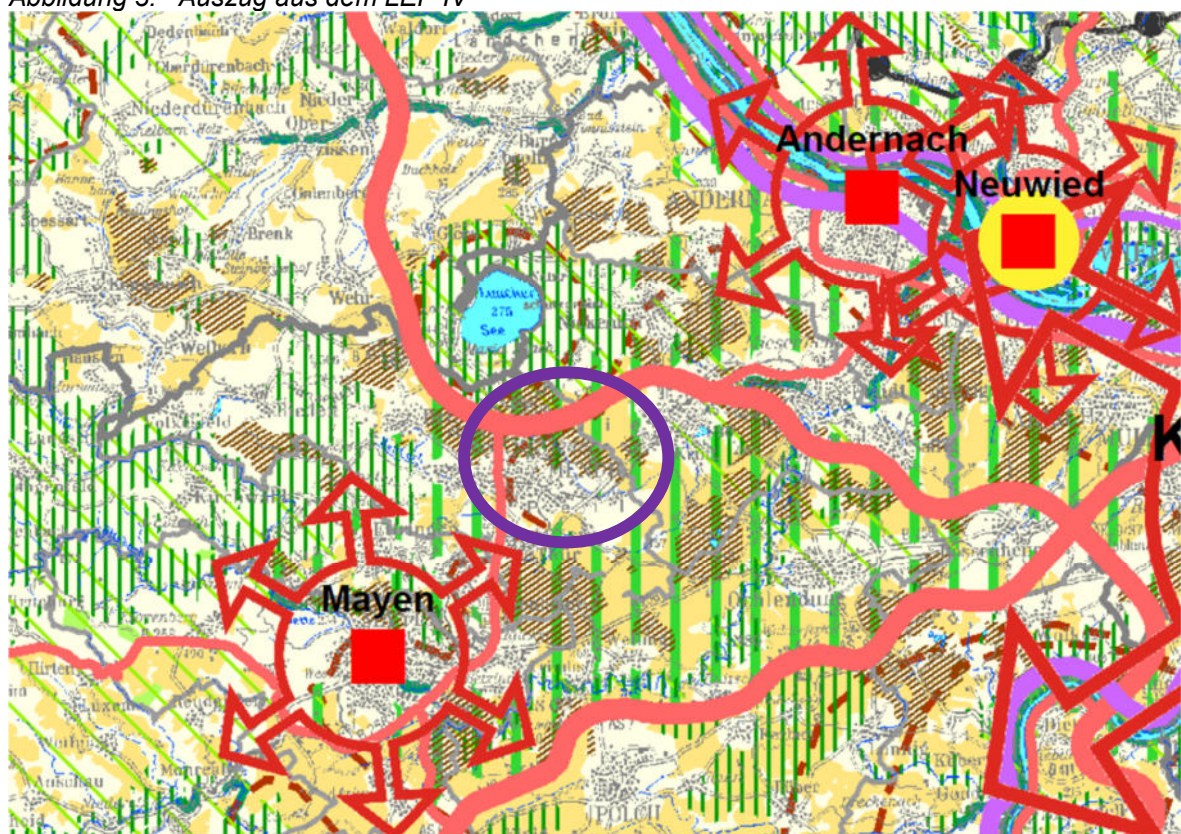
## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
- Lage im Übergangsbereich einer Agrarlandschaft zu einer waldbetonten Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“, die sich durch Senken- und Hügelland/Terrassenflächen, Bodenschätze (Vulkangestein, Bims, Basalt) und Korn- und Obstanbau auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung
- Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



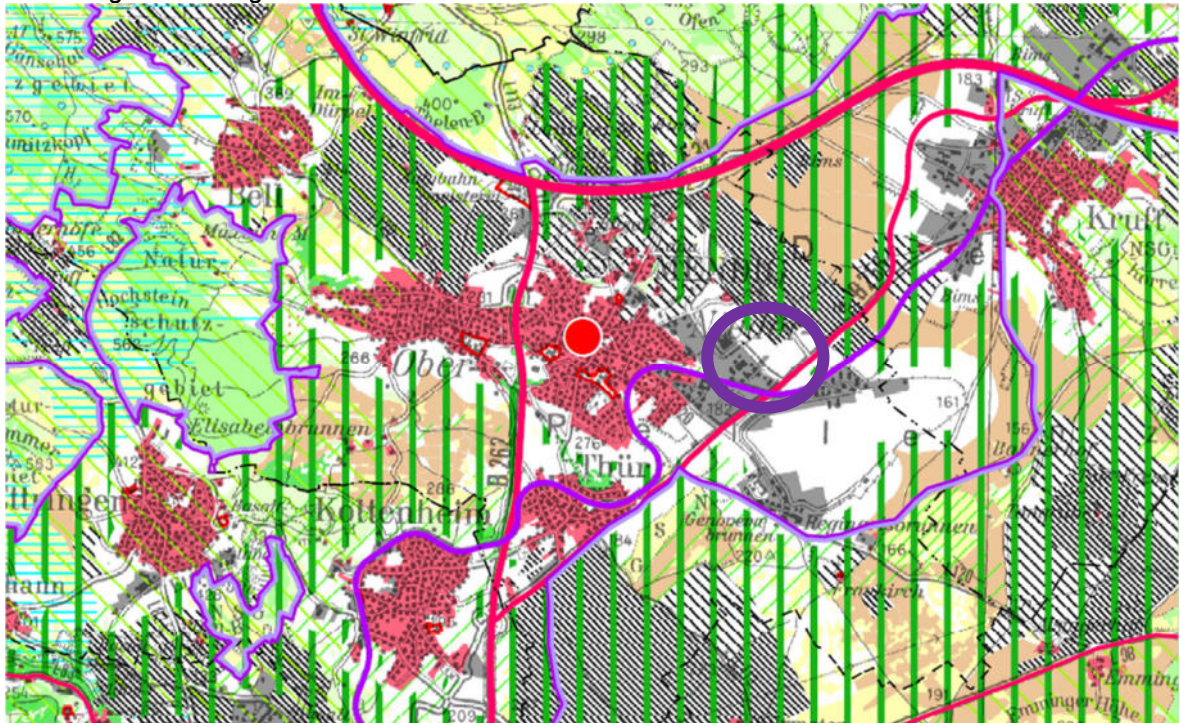
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)



### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mendig und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunktentwicklungsraum
- Grundzentrum
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage an regionalem Radwegenetz
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Mayen

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

#### Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

„G 71

*Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatúrausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

#### Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

*Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

#### Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.*

Begründung/Erläuterung:

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

**„G 74**

*In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatúrausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die*

*Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

#### Abwägung:

Durch die Lage der Plangebiete auf einer Höhe und nicht in Tallage ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig sollte bei der Planung darauf geachtet werden, dass sich die klimatische Situation nicht maßgeblich verschlechtert. Dazu werden folgende Festsetzungen der Ursprungsplanung übernommen:

- Randeingrünung nach Norden und Osten sowie Grünstreifen in der Mitte des Plangebiets mit Erhalt der vorhandenen Bepflanzung
- Baumreihe entlang der Ernst-Abbe-Straße sowie Eingrünung der Grundstücksgrenzen
- Verpflichtende Baumpflanzungen pro 500 qm überschrittener Grundstücksfläche
- GRZ unterhalb des Orientierungswerts von 0,8 nach BauNVO

Durch diese Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

#### „G 75

*Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.*

#### Begründung/ Erläuterung:

*Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“*

#### Abwägung:

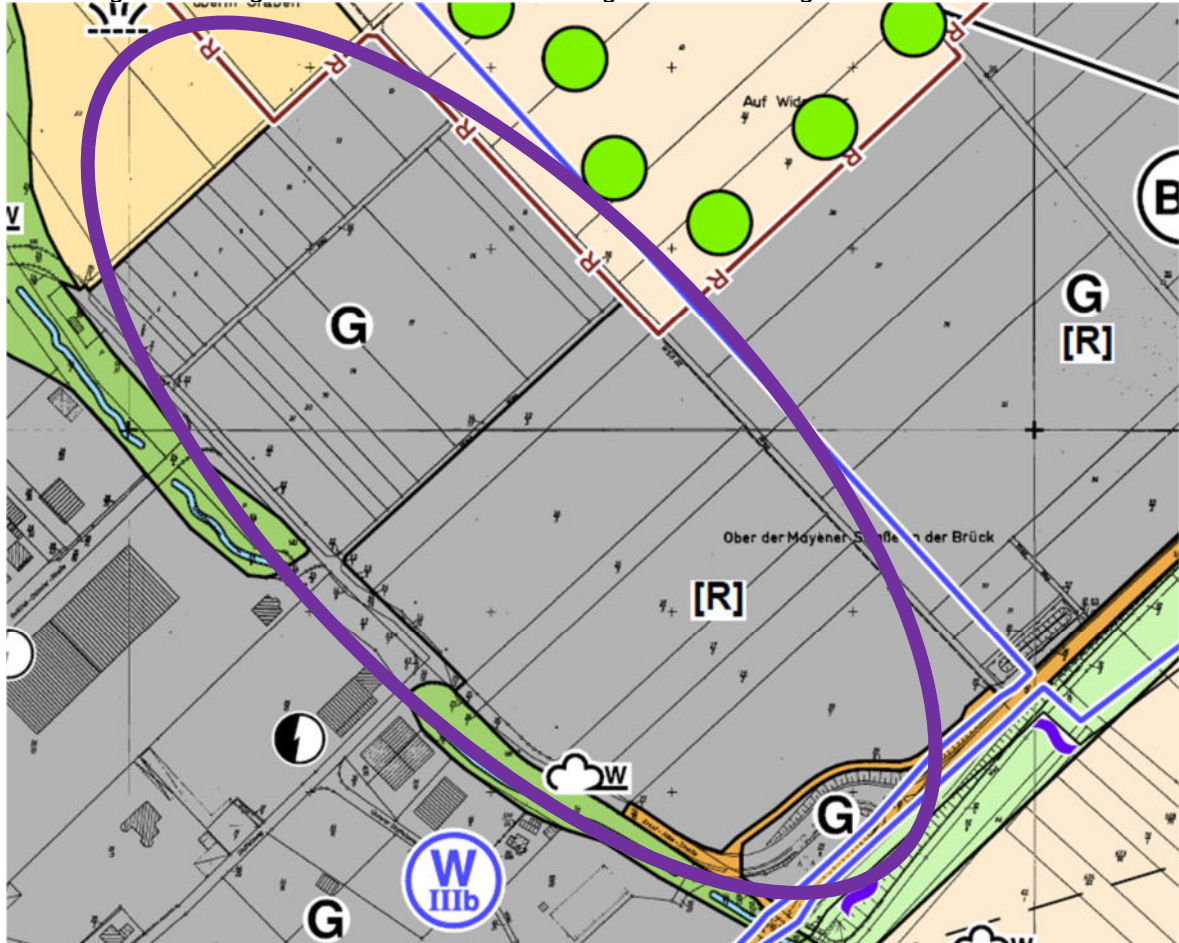
Es ist ein kein Wohngebiet geplant. Der Grundsatz betrifft das Plangebiet nicht.



#### 1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan überein.

Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Mendig



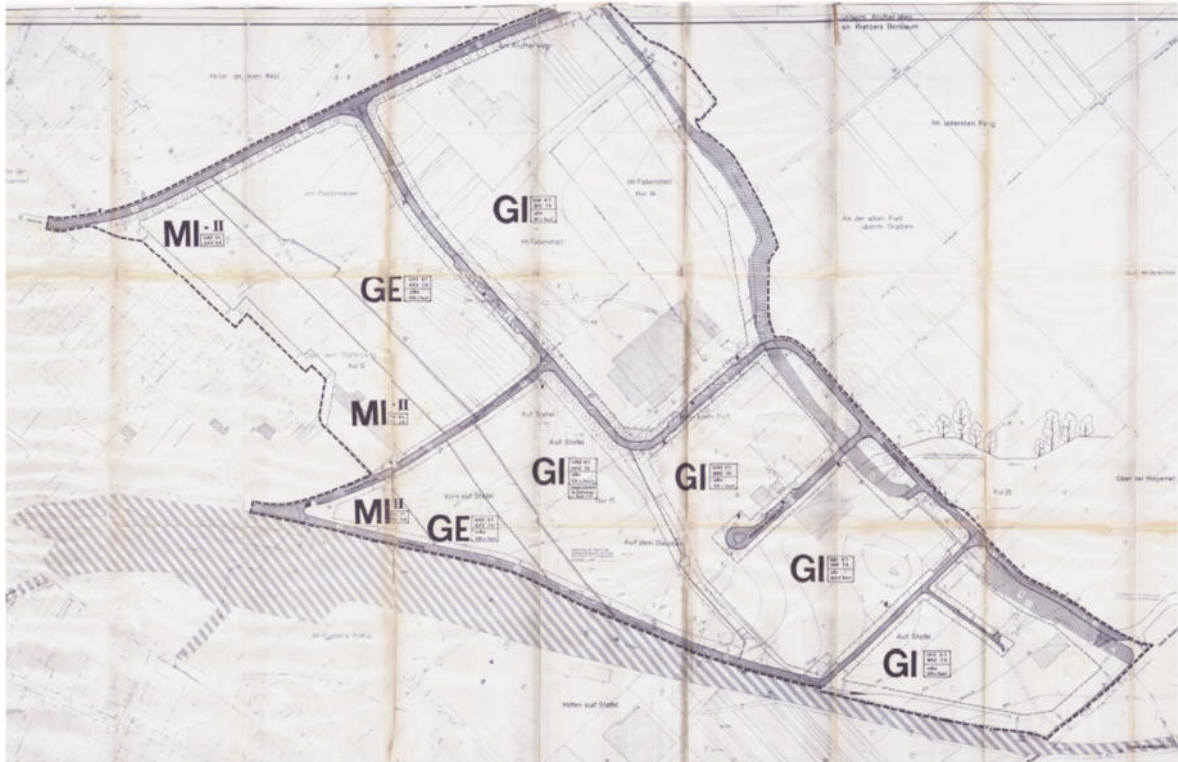
(ohne Maßstab)



### 1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Das Plangebiet grenzt im Süd-Westen an das Gebiet „Industriegebiet“ 1. Änderung, zu dem ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 existiert.

Abbildung 6: *Bebauungsplan „Industriegebiet“ 1. Änd. aus 1991*



(ohne Maßstab)

Für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich wird ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt. Die westlichen Teile sind als Gewerbegebiet (GRZ 0,7, GFZ 2,0) bzw. als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 dargestellt.

### **1.4.6 Schutzgebiete**

#### **Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Es ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Kruft, Niedermendig, Thür und Ochtendung“ in Zone 3. In einer Entfernung von 20 m im Süden befindet sich der „Laachgraben“ (Gewässer 3. Ordnung). Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m im Nord-Westen („Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“). Auch das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ liegt in dieser Entfernung. Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder pauschal geschützte Biotope sind nicht betroffen.

### **1.4.7 Straßenplanungen**

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Ernst-Abbe-Straße“. Diese soll in Teilen verbreitert werden.

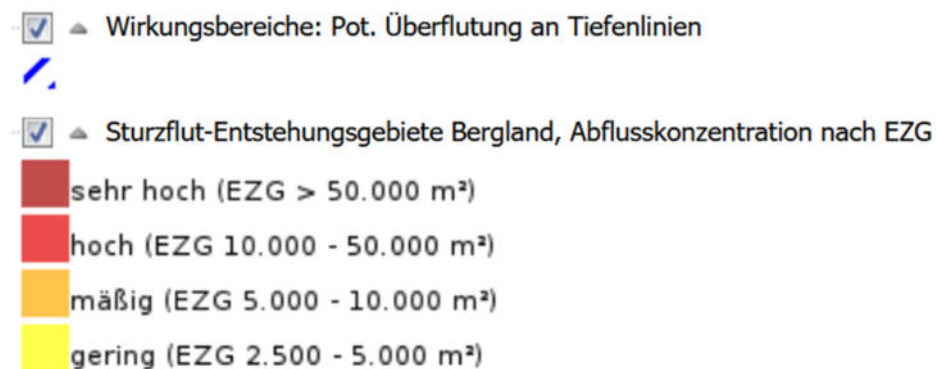
### **1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Mendig bzw. über eine Verlängerung dieser vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb eines Bereichs mit teilweise hohen Abflusskonzentrationen. Die notwendige Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h kann durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung (Löschwassersammlung auf den privaten Grundstücken) in Kombination mit dem öffentlichen Netz sichergestellt werden.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und die Schmutzwasserbeseitigung bleiben gegenüber der 1. Änderung bzw. dem Ursprungsbebauungsplan unberührt. Sie sind nicht Bestandteil der 2. Änderung. Gleiches gilt für die Trink- und Löschwasserversorgung.

Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte RLP

(ohne Maßstab, Quelle: <sup>1)</sup>)

#### 1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 61,4 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,9². Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität. Online unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (letzter Aufruf: 02.05.2022)

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 02.05.2022

*Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1<sup>3</sup>.

#### **1.4.10 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

In den Bereichen der Flurstücke 17 bis 22/4 erfolgt derzeit eine Bimsausbeute, bei der der archäologische Sachstand von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie baubegleitend geprüft wird. Der südöstlich anschließende, als Lagerplatz genutzte, Bereich wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. In dem Bereich der Flurstücke 27/2, 28/2 und 29/7 können ebenfalls archäologische Befunde vorhaben sein. Da der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in den Bereichen nordöstlich des Geltungsbereiches durch Luftbildauswertung archäologische Befunde bekannt sind, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass der Beginn der Erdarbeiten frühzeitig mitgeteilt werden muss, um sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten und danach im Rahmen flächiger Erdarbeiten die archäologischen Sachverhalte von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie geprüft werden können.

Hinsichtlich erdgeschichtlich relevanter Böden sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte derzeit keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Daher enthält der Bebauungsplan auch einen Hinweis hierzu.

---

<sup>3</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 02.05.2022



## **1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse**

### **1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis**

Das Plangebiet liegt an der B 256, in der Nähe einer Bahnlinie sowie neben vorhandenen Gewerbebetrieben. Da durch die 2. Änderung keine Festsetzungen getroffen werden, die aus Immissionsschutzsicht eine Änderung des Istzustandes bewirken, ergeben sich hier keine Konflikte.

### **1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet**

Das Plangebiet fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 10 m auf einer Strecke von 425 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 2,4 %.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Abbautätigkeiten der letzten Jahre vor. Die Bebauung des Gebiets kann erst nach Abbau der Rohstoffvorkommen erfolgen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein baulicher Bestand.

*Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet  
von Süd-West nach Nord-Ost*

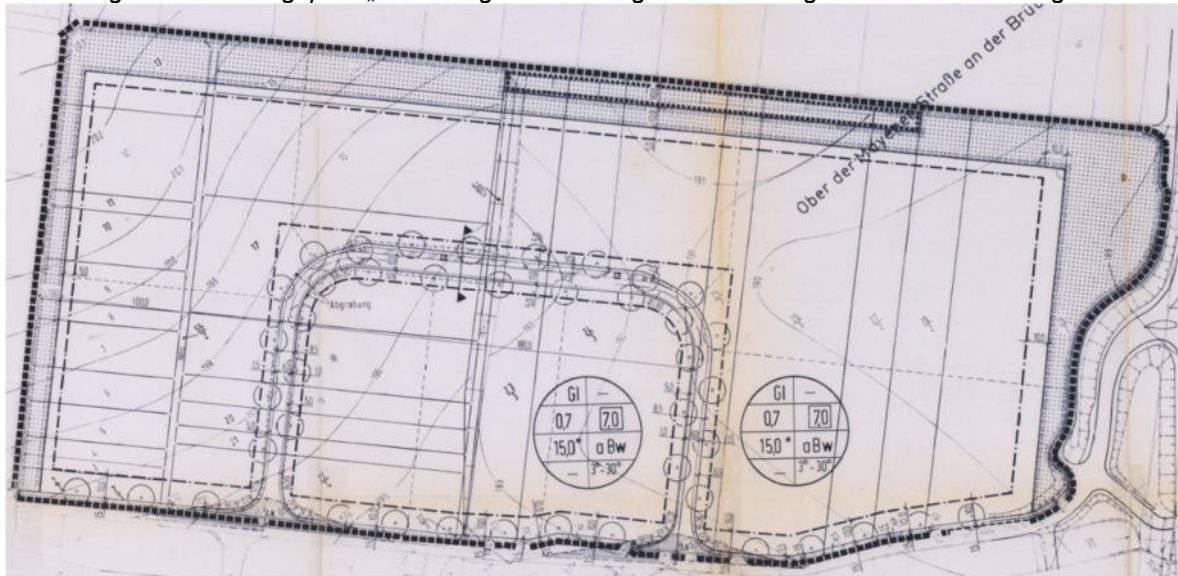


*Abbaubereich im Nordosten*



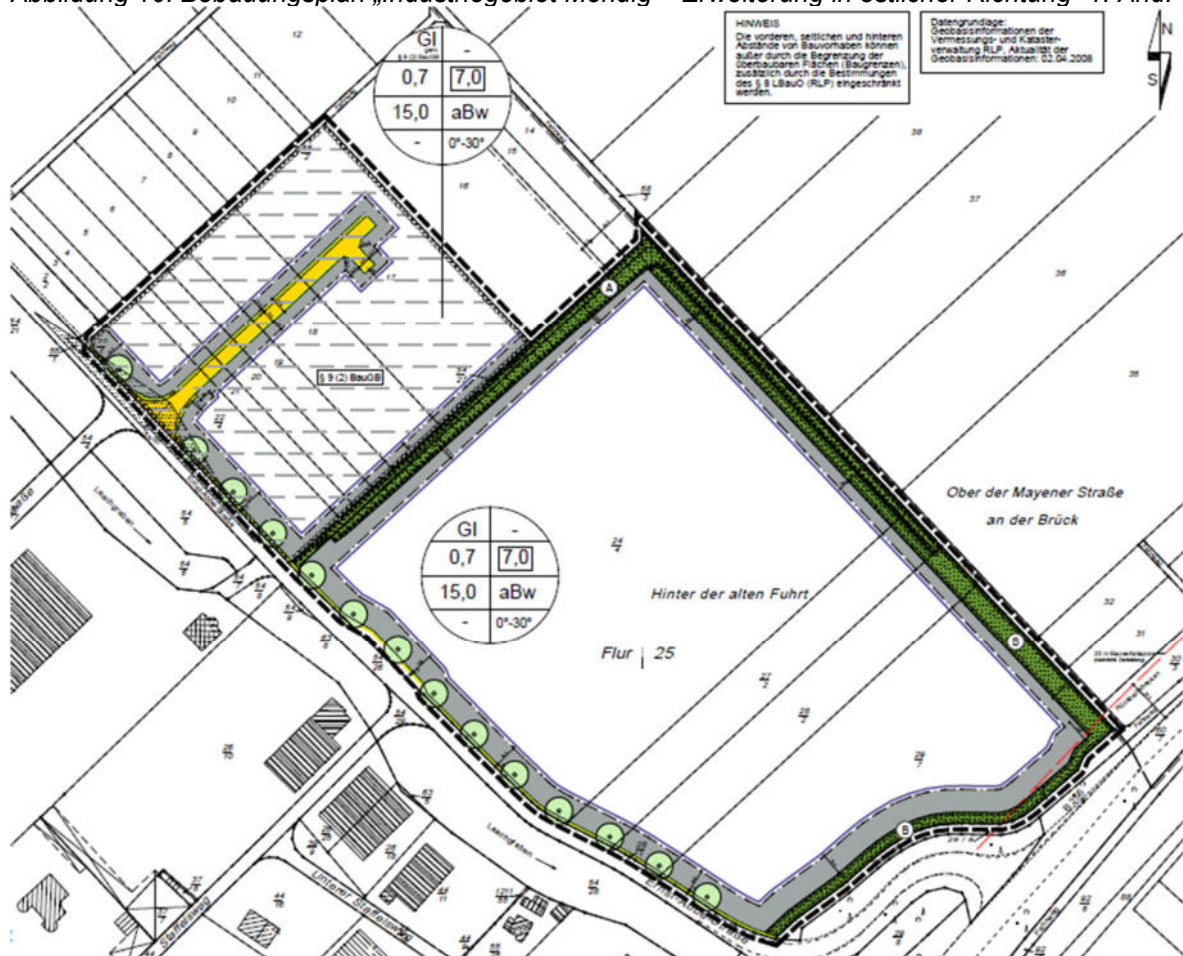
## 2 Darlegung der Planinhalte

Abbildung 9: Bebauungsplan „Industriegebiet Mendig – Erweiterung in östlicher Richtung“



(ohne Maßstab)

Abbildung 10: Bebauungsplan „Industriegebiet Mendig – Erweiterung in östlicher Richtung“ 1. Änd.



(ohne Maßstab)

Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1994 und setzt für die innere Erschließung eine Ringstraße fest. Mit der 1. Änderung (2008) wurde die innere Erschließung in eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit abgewandelt. Zudem wurde eine Durchgrünung im mittleren Bereich des Plangebiets festgesetzt. Hierfür sollen Teile der Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebiets entfallen. Die Baugrenzen halten von den Grünflächen jeweils 5 m Abstand.

## 2.1 Änderungen in der Planzeichnung

Für die 2. Änderung soll nun die Stichstraße ganz an den nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches verschoben und zudem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden. Zudem rücken die Baugrenzen näher an den mittleren Grünstreifen heran. Diese Änderungen wurden von dem Eigentümer bei der Stadt Mendig beantragt, um die Fläche nach erfolgtem Abbau besser gewerblich nutzen zu können.

Eine Straßenverbreiterung in einem Teilbereich der Ernst-Abbe-Straße wird entnommen.

Da die Gehölze innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche nur noch teilweise vorhanden sind, wird für diese Fläche eine Festsetzung zur zusätzlichen Neubepflanzung getroffen.

## 2.2 Änderungen der Textfestsetzungen

### 2.2.1 Geplante Art der Nutzung

**Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind nicht zulässig.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Da bereits feststeht, welche Betriebe das Plangebiet nutzen werden, werden die oben genannten Nutzungen ausgeschlossen

**Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches** werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potentiellen „**Trading-Down**“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der Umgebungsbebauung die Festsetzung nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Folgende Passage wird entnommen:

*„Die im Gebiet zulässigen Anlagen für Betriebswohnungen sind an den Außenwänden und der Dachhaut technisch so auszubilden, daß in den Wohnräumen ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) und in den Schlafräumen von 30 dB (A), bei der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten vorherrschenden Nutzung, eingehalten wird (entspricht Schallschutzklasse II).“*

Diese Festsetzung erübrigt sich, weil Betriebswohnungen mit der 2. Änderung nicht mehr zulässig sind.

### 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Folgende Passage wird entnommen:

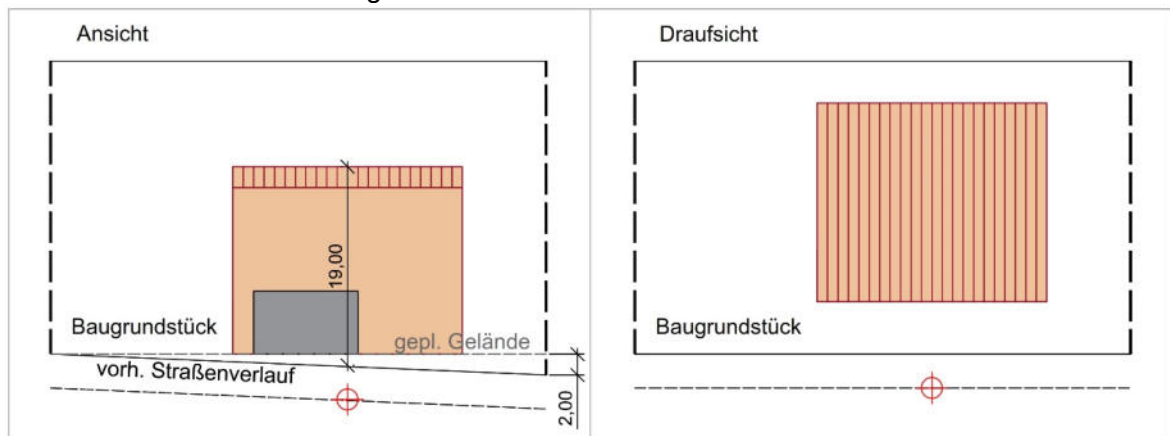
„Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einscrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1). Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum vorhandenen Gelände (= OKG).“

Die Passage wird durch folgende ersetzt:

*(Diese neue textliche Festsetzung ändert auch die in der Nutzungsschablone des Ursprungsbebauungsplans eingetragene Höhe von 15 m.)*

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen incl. selbstständiger Werbeanlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage 19 m überschreiten.
- (2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der vorhandene Straßendecke festgesetzt.
- (4) Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes / der baulichen Anlage senkrecht auf die vorhandene Straße. Die Höhen der Straßendecke können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. Zur Ermittlung der Straßendeckenhöhe in der Mitte des Gebäudes / der baulichen Anlage ist zwischen den beiden nächstgelegenen Maßangaben in der Planzeichnung zu interpolieren.
- (5) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Höhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.

### Schemaskizze zu Festsetzung 1.4 und 1.5



Die Änderung der Festsetzung zur Gebäudehöhe erfolgt vor dem Hintergrund, dass die angrenzende Straße mittlerweile ausgebaut ist. Die Festsetzung ist eindeutiger formuliert als der bisherige Wortlaut. Zudem schließt die neue Festsetzung nicht nur Gebäude ein, sondern auch andere bauliche Anlagen, die die Gebäudehöhe aus gestalterischen Gründen ebenfalls nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen wird von 15 m auf 19 m erhöht.

### **2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Damit keine zu starken Böschungen entlang der Straßenverkehrsflächen entstehen können, werden Aufschüttungen und Abgrabungen hier auf max. 2,0 m begrenzt. Dies dient zum einen der Verkehrssicherheit als auch gestalterischen Gesichtspunkten.

### **2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da die Gewerbeflächen grundsätzlich ohne den Bau der nordwestlich geplanten Straße erschlossen werden können, wird für diesen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs – Wasser und Abwasserwerk – der Verbandsgemeinde Mendig festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass dieser Bereich entsprechend genutzt werden kann.

## **2.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Innerhalb der Grünfläche B sind zwei temporäre Kleingewässer sowie ein Steinriegel anzulegen, welche als Laichhabitat für die Kreuzkröte bzw. als Lebensraum für die Mauereidechse dienen sollen.

Aufgrund der Verkleinerung der privaten Grünfläche A, in der die Kreuzkröte und die Mauereidechse nachgewiesen wurden, gehen Habitate beider Arten verloren. Durch die Anlage von aufwertenden Strukturen wird dieser Verlust ausgeglichen.

## **2.4 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

**Alle übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung bleiben unverändert.**



### **3 Belange des Naturschutzes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet östliche Erweiterung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu werden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 7,5 ha befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „Industriegebiet östliche Erweiterung“, welches der Ortslage von Mendig im Nordosten vorgelagert ist.

Im Plangebiet befinden sich unbebaute Gewerbegrundstücke. Auf den östlichen Grundstücken befinden sich neben der Abgrabungsfläche für den Bimsabbau zahlreiche Container.

Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von ca. 190 m ü.NN. und steigt Richtung Nordwesten an

#### **3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den Abbau- und Aufschüttungsflächen (SC0) auch eine Wiesenfläche (EA0), Ackerfläche (HA0) und eine Baumhecke (BD6).

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Süden und Südwesten des Plangebiets liegt die Ernst-Abbe-Straße. Darüber hinaus grenzen bebaute Gewerbegrundstücke an.

Abbildung 11: Biotop-/Nutzungstypen (ohne Maßstab)



Der Gehölzstreifen bietet potenziell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen für Baum-/Freibrüter; auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden. Bezüglich der Betroffenheit des Artenschutzes wurde im Jahr 2021 ein Fachbeitrag durch das Büro Dr. Kübler GmbH erstellt. Auf dieses wird an dieser Stelle verwiesen.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge des Fachbeitrags erfolgte eine Reptilienkartierung. Dabei konnte die Mauereidechse und die Kreuzkröte nachgewiesen werden.

Beide Arten sind streng geschützt. Entsprechend des Fachbeitrags Artenschutz können unter Beachtung der Ausgleichmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **3.2 Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliche Belange und Natura 2000-Verträglichkeit**

Als nächstgelegene Natura-2000 Gebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m nordwestlich das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) und das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder pauschal geschützte Biotope werden nicht tangiert.

Als Biotopkomplex befinden sich Bimsböschungen mit Hecken und Säumen innerhalb des Plangebiets. Diese werden durch die Planung gesichert und sollen zudem in Teilbereichen durch Pflanzungen ergänzt werden.

#### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Im Zuge der Planung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist dem zur Folge nicht zu erwarten, wenn die Ausgleichmaßnahmen beachtet werden.

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich keine Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umfeld beseitigt.

### **3.3 Wasserhaushalt und Boden**

Hydrogeologisch ist im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite charakteristisch. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 102 mm/a.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Kruft, Niedermendig, Thür und Ochtendung“ in Zone III B. Die entsprechende RVO ist zu beachten. Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

In einer Entfernung von 20 m im Süden befindet sich der „Laachgraben“ (Gewässer 3. Ordnung). Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Es ist von keiner besonderen Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Im Zusammenhang mit der bergbaulichen Vornutzung wurde der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet anthropogen verändert.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Regosole aus grusig-sandigen und grusig-lehmigen Aufschüttungen aus Laacher See-Bimstephra und Lösslehm über tiefer Laacher See-Bimstephra oder tiefem Löss in Bimsabbaugebieten.

Diese Böden sind im Naturraum verbreitet.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau im Bereich des Plangebiets anthropogen verändert wurde. Diese Böden sind als Kultusole anzusprechen. Vermutlich sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Gehölzstruktur noch weitgehend intakt.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegrundstücke sind die ökologischen Bodenfunktionen durch die Abbautätigkeiten weitgehend beseitigt.

#### Auswirkungen der Planung

Im Bereich der bestehenden Gewerbegrundstücke wird keine Mehrversiegelung ermöglicht; dort soll lediglich eine Baugrenze und eine Verkehrsfläche verschoben werden.

Es ist insgesamt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

### **3.4 Klima und Luft**

Die Gemarkung Mendig liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Das Gebiet gehört zu den thermisch stark belasteten Räumen.

Der Gehölzbestand innerhalb des Planänderungsgebiet zeichnet sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nimmt jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse. Von einem signifikanten Wirkungszusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Offenlandflächen und klimatischen Verhältnissen der Siedlungsbereiche ist nicht auszugehen.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden keine Vegetationsflächen mit Gehölzbestand überbaut bzw. versiegelt. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen des Gehölzbestands werden nicht beseitigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird zu keiner nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

### **3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter**

Das planungsrelevante Gelände liegt im Landschaftsraum „Pellenzsenke“, welcher im digitalen Informationsdienst LANIS als „Agrarlandschaft“ bzw. „Vulkanlandschaft“ charakterisiert wird. Das Großrelief wird bestimmt durch eine ca. 10 km lange und 6 km breite Senke am Nordrand des Maifeldes. Die angrenzenden Landschaften der „Laacher Kuppen“ im Nordosten und der „Pellenzvulkane“ im Südosten überragen diese Senke deutlich. Große Teile des Landschaftsraums sind mit Lava und Bims überdeckt.

Der Landschaftsraum ist nur wenig durch Gewässer gegliedert. Neben dem Laacher Graben und dem Krufter Bach ist vor allem der Abschnitt des Nettetals im Süden durch den naturnahen Gewässercharakter ein eigenartprägendes Landschaftselement. Darüber hinaus sind im Bereich von Abbaufeldern vereinzelt kleinere Stillgewässer entstanden.

Der Waldanteil liegt bei unter 5% der Gesamtfläche. Das Landschaftsbild in der Pellenzsenke wird durch eine offene Agrarlandschaft bestimmt.

Das Plangebiet liegt am Rand des Gewerbegebiets „Industriegebiet“, welches dem zentralen Siedlungsbereich von Mendig vorgelagert ist.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist durch die Bebauung (zumeist großvolumige Werkshallen) im Gewerbegebiet und Verkehrsflächen (insbesondere der Bundesstraßen 256) vorgeprägt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets und der umgebenden Verkehrsflächen weist das Gebiet für die Erholungsnutzung keine Bedeutung auf. Wanderwege sind im Gebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmäler.

#### Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden lediglich die Baugrenzen und Verkehrsflächen verschoben.

Der Charakter des Gesamtgebiets wird sich nicht merklich ändern.

Die Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds sind insgesamt als gering einzuschätzen.

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die 2. Änderung nicht weiter beeinträchtigt.



### 3.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Bilanzierung betrachtet die eingriffsrelevanten Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet,

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)
- oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Tabelle 2: Bilanzierung auf Grundlage der 1. und 2. Änderung

|                                                                                          | Bestehendes Planrecht | 2. Änderung           | Differenz                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Geltungsbereich                                                                          | 75.383 m <sup>2</sup> | 75.383 m <sup>2</sup> | ±0 m <sup>2</sup>         |
| Straßenverkehrsfläche                                                                    | 1.871 m <sup>2</sup>  | 1.689 m <sup>2</sup>  | -182 m <sup>2</sup>       |
| Industriegebiet                                                                          | 68.048 m <sup>2</sup> | 68.229 m <sup>2</sup> | +145 m <sup>2</sup>       |
| • davon versiegelt (Industriegebietsfläche x 0,8 (GRZ von 0,7 + mögliche Überschreitung) | 54.438 m <sup>2</sup> | 54.583 m <sup>2</sup> |                           |
| Private Grünfläche                                                                       | 5.464 m <sup>2</sup>  | 5.464 m <sup>2</sup>  | ±0 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe Eingriffswert</b>                                                               |                       |                       | <b>- 37 m<sup>2</sup></b> |

Die Umwandlung von Straßenverkehrsfläche zu Gewerbefläche trägt zur Verringerung des Eingriffs bei. Allein dadurch ergibt sich, dass rechnerisch gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Bestand kein Eingriff erfolgt.

**Es besteht kein Bedarf an Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.**

Gemäß der Schutzgutbezogenen Bewertung wurden die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser; Boden, Pflanzen, Tiere, Biotope und Landschaftsbild auf ihre Beeinträchtigung geprüft. Insgesamt betrachtet wirkt sich die 2. Änderung nicht negativ auf die einzelnen Schutzgüter aus.

### 3.7 Fazit und Abwägung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Schutzgebiete“, „Boden“, „Wasserhaushalt“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ ergeben.

Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff, als nach vorhandenem Baurecht zulässig, wird nicht ermöglicht. Ein zusätzlicher Ausgleich von Beeinträchtigungen muss somit nicht vorgenommen werden.

Es sollten folgende Vorgaben und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten. Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.
- Entwicklung von temporären Kleingewässern entsprechend der Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz (Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung: 2. Änderung des B-Plans „Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung, Stand September 2021)
- Anlage von Steinriegeln entsprechend den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz (Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung: 2. Änderung des B-Plans „Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung, Stand September 2021)

## 4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz

| Bezeichnung            | Wert (m²)     | Anteil (%) |
|------------------------|---------------|------------|
| <b>Geltungsbereich</b> | <b>75.383</b> |            |
| Industriegebiete       | 68.229        | 90,51      |
| Straßenverkehrsflächen | 1.689         | 2,24       |
| Private Grünflächen    | 5.464         | 7,25       |

### 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)

Stadtbürgermeister