
STADT MENDIG



BEBAUUNGSPLAN „BLUMENSTRAßE“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Mendig
Bebauungsplan „Blumenstraße“
Begründung

Stand:

19.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	8
3	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	8
3.1	Formelles Verfahren	8
3.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	9
3.2.1	Anwendungsvoraussetzungen.....	10
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
5	STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	12
5.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	12
5.2	Umweltrelevante Rahmenbedingungen	14
5.2.1	Artenschutz	17
5.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
5.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	28
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)	35
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl.....	36
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	40
6.2.3	Geschosse für Stellplätze und Garagen	42
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	43
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	44
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	44
6.5.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	44

6.5.2	Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	44
6.5.3	Überstellung von Stellplatzflächen.....	45
6.6	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	45
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	46
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	47
8.1	Wasserversorgung	47
8.2	Abwasserbeseitigung	47
8.3	Stromversorgung	48
9	FLÄCHENBILANZ	48

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist eine beabsichtigte innerörtliche Siedlungsentwicklung im Bereich der „Blumenstraße“/„Bahnstraße“ in der Stadt Mendig.

Ein Bauherr beabsichtigt auf den Parzellen Gemarkung Niedermendig, Flur 11, Nrn. 55/6, 72/7 und 72/14 die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäudes (Café mit zusätzlichen Wohneinheiten) sowie einer Anlage für den ruhenden Verkehr („Parkdeck“).

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie zur Sicherung der Planung und der Ermöglichung einer Folgenutzung auf den vorgenannten Parzellen beabsichtigt die Stadt Mendig die Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat Mendig in der Sitzung vom 23.11.2021 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 3.859 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage in der Stadt Mendig und wurde ursprünglich als Landhandel (Metzgerei)/ landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Das Grundstück wird seit mehreren Jahren nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Nutzung genutzt und liegt brach. In der baulichen Anlage im vorderen Grundstücksbereich an der „Bahnstraße“ ist derzeit eine gastronomische Nutzung (= „Imbiss“) angesiedelt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet dem unbeplanten Innenbereich i.S. von § 34 BauGB zuzuordnen, der auch die Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben bildet.

Im vorliegenden Planungsfall ergibt sich das Planungserfordernis insbesondere aus der Lage des Plangebiets und hier der beabsichtigten Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksteile für bauliche Zwecke. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich von einer Mischnutzung entlang der „Bahnstraße“ zur (reinen) Wohnnutzung entlang der „Blumenstraße“. Die geplante Bebauung ist somit in der Lage, bodenrelevante Spannungen zu erzeugen wie etwa ein gebietsbezogenes verstärktes Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen für die Wohnruhe für die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung. Ferner bedingt die Lage an der Nahtstelle zwischen dem Bereich der „höchststrängigen“ gemischten Nutzung im Stadtgebiet entlang der „Bahnstraße“ und der sich hieran anschließenden innenstadtnahen Wohnnutzung die Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage für künftige Vorhaben. Nur auf diese Weise kann das übergeordnete Planungsziel einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Wie bereits erwähnt befindet sich das Plangebiet in zentraler innerörtlicher Lage in Mendig. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die innerörtliche Hapterschließungsstraße „Bahnstraße“ begrenzt, die das Rückgrat der kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in der Stadt Mendig darstellt. Weiter finden sich in diesem Nutzungsmix entlang der „Bahnstraße“ gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Wohnnutzung.

Neben dem Schwerpunkt der kleinteiligen Versorgungsinfrastruktur hat die „Bahnstraße“ auch eine überörtliche Bedeutung für den Verkehr. Als Hauptverkehrsstraße durchquert diese Straße das Stadtgebiet und stellt eine wichtige Verkehrsachse im innerstädtischen Bereich mit überörtlicher Verkehrsfunktion dar. Die ortsbedeutsamen Einrichtungen im Stadtgebiet sind über die „Bahnstraße“ und – übergehend – in die „Poststraße“ hierüber angebunden.

Die von der „Bahnstraße“ abzweigende „Blumenstraße“ hat aus verkehrlicher Sicht in erster Linie eine Erschließungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke. Des Weiteren weist sie eine Sammelfunktion für die Ableitung des gebietsbezogenen Verkehrs der südlich der „Bahnstraße“ gelegenen Wohnquartiere auf. Im „Einwirkungsbereich“ der „Bahnstraße“ haben sich neben dem Wohnen verschiedene Dienstleistungsbetriebe in der „Blumenstraße“ angesiedelt, die jedoch mit fortschreitendem Verlauf in südliche Richtung abnehmen.

Die vorhandenen umgebenden Nutzungsstrukturen sowie die beabsichtigte Planung des Bauherrn geben dem Plangebiet einen mischgebietstypischen Charakter, wobei jedoch das innenstadtnahe Wohnen ein entsprechendes Gewicht aufweist.

Mit der geplanten Folgenutzung des brachliegenden Grundstücks im innerörtlichen Bereich verfolgt die Stadt Mendig als verantwortliche Planungsträgerin eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Neben der Etablierung einer planungsrechtlich abgesicherten Folgenutzung für die bereits bebauten Flächenteile soll auf den noch unbebauten Flächen i.S. der Nachverdichtung eine Bebauung ermöglicht werden.

Somit berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden. Dem hierin enthalten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird Rechnung getragen. Dies wiederum entspricht dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV.

Der Stadt Mendig wird in dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die angestrebte Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen in Form einer gemischten Nutzung ermöglichen insofern eine Fortentwicklung bzw. Bündelung von Wohnen, Versorgung, Dienstleistungen und Arbeiten, wie es u.a. im Grundsatz G 21 des RROPL's für einen zentralen Ort gefordert wird.

Weiterhin ist auf den Planungsbelang des § 1 (6) Nr. 4 BauGB nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu verweisen. Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung auf den zur Überplanung anstehenden Flächen soll den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Zum einen soll ein Teil der historisch geprägten Bebauung und Nutzung entlang der „Bahnstraße“ erhalten werden. Im rückwärtigen Teil soll auf den bisher unbebauten Grundstücksteilen und Hinzuziehung ehemaliger Wirtschafts- und Nebengebäude eine Erneuerung und Fortentwicklung eingeleitet werden.

Die Stadtmitte weist seit je her eine große Bedeutung als Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsstandort auf. Dies kommt in den historisch gewachsenen Strukturen von einem Nebeneinander der Wohn- und gewerblichen Nutzung insbesondere entlang der „Bahnstraße“ zum Ausdruck.

Durch die Herbeiführung der Voraussetzung für eine attraktive Folgenutzung kann ein Beitrag für die Erhaltung und Entwicklung der Stadtmitte von Mendig als zentraler Bereich der Versorgung mit einem entsprechenden Branchen- und Nutzungsmix geleistet werden. Die gewachsene städtebauliche Struktur kann erhalten und fortentwickelt werden. Für die Stadt steht die Sicherung und Festschreibung bzw. der Schutz der vorhandenen städtebaulichen Funktion und sowie der gemischten Nutzungen mit einem Nebeneinander verschiedener Nutzungsraten wie dem Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungseinrichtungen sowie Gaststätten im Vordergrund. Insbesondere soll aus planungsrechtlicher Sicht ein einseitiges Kippen in eine Gebietsstruktur wie etwa ein Allgemeines Wohngebiet unterbunden werden. Dies würde mittel- bis langfristig zu einem Attraktivitäts- und Identitätsverlust des Kernbereichs von Mendig führen.

Ein wesentliches Kennzeichen im Plangebiet und seiner Umgebung ist die vertikale Gliederung der Häuser mit einer zumeist „gewerblichen“ Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den darüberliegenden Geschossen. Als Planungsziel ist daher nicht nur die Aufrechterhaltung der Nutzungsvielfalt zu definieren, sondern auch die Belange des Ortsbildes gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB.

Im Rahmen der Aufrechterhaltung und Fortentwicklung ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Im verdichteten innerstädtischen Bereich hat demnach eine verträgliche Zuordnung der Mischnutzungen zu erfolgen. Insbesondere das für das innerstädtische Leben bedeutsame Wohnen samt seiner Nutzeransprüche bedarf hierbei einer entsprechenden Berücksichtigung.

Das Ziel der Stadt ist die Aufrechterhaltung bzw. Fortentwicklung einer belebten Stadtmitte. Hierzu trägt die Wohnnutzung wesentlich bei, da die Wohnbevölkerung auch nach „Ladenschluss“ im innerstädtischen Bereich verbleibt. Daher ist es nicht nur die Erhaltung der Wohnnutzung das Planungsziel, sondern vielmehr auch deren Fortentwicklung im vorhandenen Bestand.

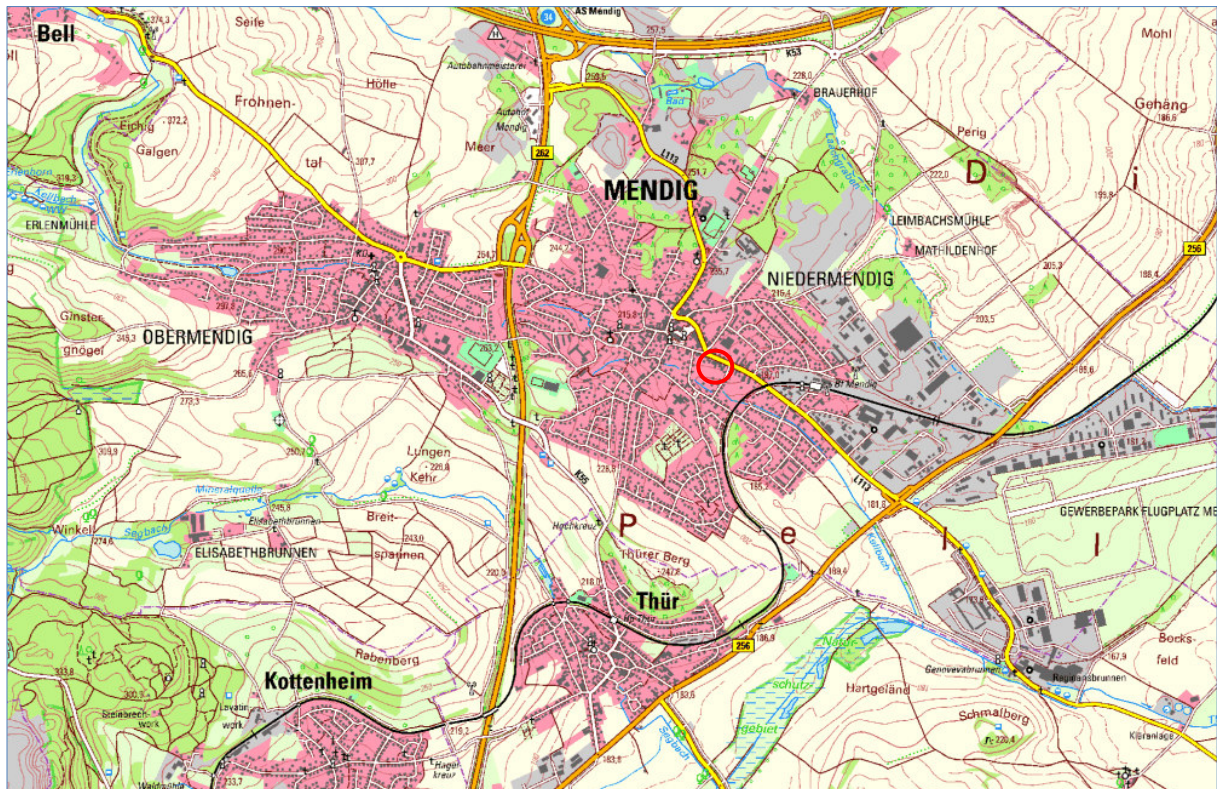


Abb.: Lage des Plangebiets (roter Kreis), Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>).

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Parzellen Gemarkung Niedermendig, Flur 11, Nrn. 55/6, 72/7 und 72/14 mit einer Größe von 3.859 m² gebildet.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans kann der Planurkunde entnommen werden.

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

3.1 Formelles Verfahren

Wie in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, strebt die Stadt Mendig die Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenstraße“ als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an.

Der Rat der Stadt Mendig hat am 23.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat aufgrund der ermöglichten Verfahrenserleichterung nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) S. 1 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abzusehen und stattdessen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 25.01.2023 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
4. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
5. Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Eigenbetrieb Wasser Abwasser.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte für den vorliegenden Bebauungsplan haben abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde,

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, , Bauleitplanung,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel,
7. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehr,
8. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
9. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr,
10. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, (Fachgruppe Eisenbahn),
11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
12. Forstamt Ahrweiler,
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte Koblenz,
15. IHK Koblenz,
16. Handwerkskammer Koblenz,
17. Deutsche Telekom Technik GmbH,
18. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
19. Amprion GmbH,
20. PLEdoc GmbH,
21. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH,
22. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
23. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
24. Eisenbahn-Bundesamt,
25. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung.

Seitens der beteiligten Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Aus planungsrechtlicher Sicht kann das Planvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Wiedernutzung und Nachverdichtung eingestuft werden.

Aus diesem Grund wird ein beschleunigter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Sinn und Zweck sowie die Lage des Plangebiets in einem im

Zusammenhang bebauten Ortsteil mit allseits umgebender Bebauung bieten die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen.

Insofern stehen der Gemeinde grundsätzlich die Verfahrensbesonderheiten/-erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zur Verfügung, sofern die weiteren Anwendungsvoraussetzungen eingehalten werden.

3.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

1. Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Planungsfall ist gegeben, da es sich wie dargelegt um eine Nachverdichtung handelt.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Ermittlung der Grundfläche heranzuziehenden Bauflächen haben eine Gesamtgröße von rund 3.859 m². Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden und der größenbezogene Schwellenwert des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird eingehalten.

Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

2. Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Eine Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen darf.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Somit liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes vor.

In räumlich relevanter Nähe zum Bebauungsplangebiet liegen keine Natura-2000-Gebiete.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG-7000-010 „Unteres Mittelrheingebiet“) liegt etwa 515 m nordöstlich des Plangebiets, sodass der geforderte Abstand von 300 m überschritten wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor und diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Des Weiteren darf im beschleunigten Verfahren nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Planungsfall werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso wenig werden Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Somit liegt diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ebenfalls vor und steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

4. Vermeidung von Unfällen nach der Seveso-III-Richtlinie

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vorliegenden Planungsfall wird keine Zulässigkeit von Störfallanlagen begründet.

Auch finden sich keine Störfallanlagen in der räumlichen Umgebung des Plangebiets, sodass diese Anwendungsvoraussetzung ebenfalls eingehalten wird.

5. Eingriffsregelung

Im vorliegenden Planungsfall wird von der Verfahrenserleichterung des beschleunigten Verfahrens Gebrauch gemacht und die Eingriffsregelung nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zudem handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, so dass planungsrechtlich über eine städtebauliche Satzung abgesicherte Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB nicht vorliegen.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig stellt die zur Bebauungsplanaufstellung anstehende Fläche als „Gemischte Baufläche“ dar.

Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig abgebildet:

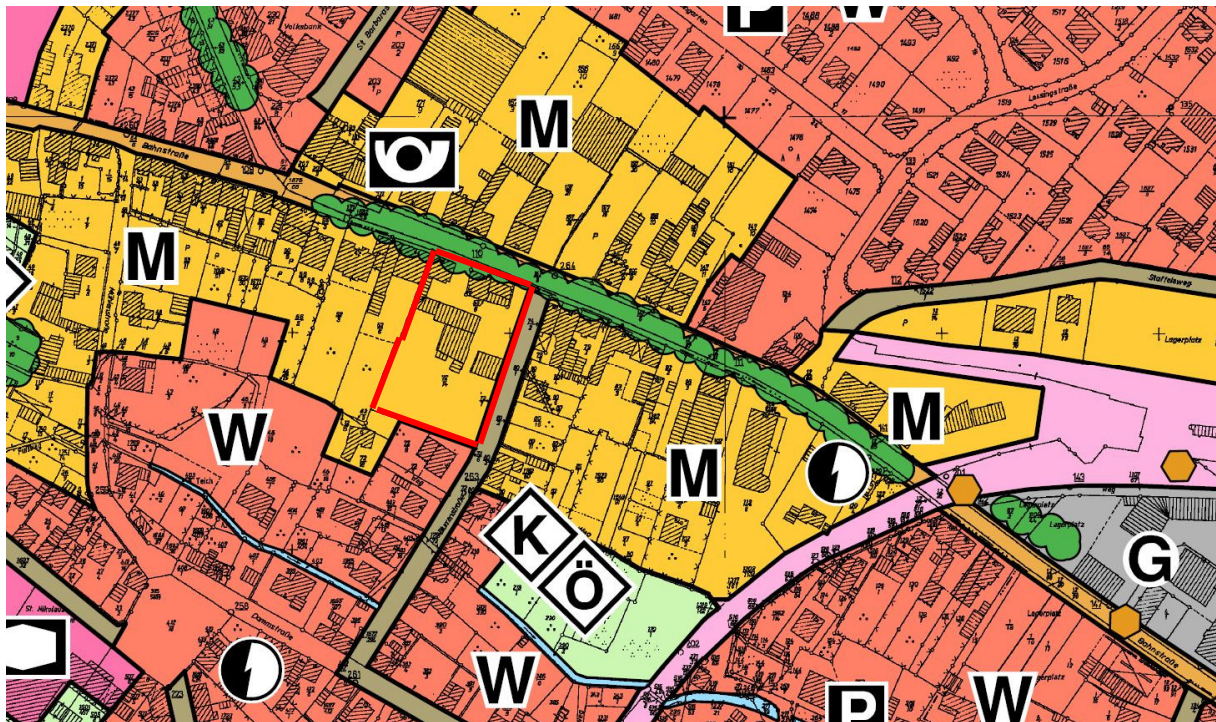


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot), Quelle: Verbandsgemeinde Mendig.

5 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Merkmal	
Raumordnung	Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL) ist das Plangebiet i als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Auf das Ziel Z 31 (Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung) des LEP IV wurde bereits in Kapitel 1 der Begründung hingewiesen.
Lage im Raum	Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage in Mendig. Nördlich angrenzend begrenzt die innerörtliche Haupteerschließungsstraße „Bahnhofstraße“, die das Plangebiet ebenfalls an das überörtlich klassifizierte Straßennetz anbindet. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die innerörtliche Erschließungsstraße „Blumenstraße“, die in die „Bahnhofstraße“ mündet und durch eine historische Mauer von dem Plangebiet abgegrenzt ist. Der ruhende Verkehr ist entlang der „Blumenstraße“ einseitig organisiert.

Merkmal	
	Die „Bahnstraße“ stellt das Rückgrat der kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in Mendig dar. Der Bereich ist durch ein gewachsenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen der Gesundheit gekennzeichnet. Die Nutzungsdurchmischung zeigt sich auch in der Gebäudestruktur, die zumeist durch die „gewerbliche“ Nutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen gekennzeichnet ist. Südlich des Plangebiets überwiegt die Wohnnutzung mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und bis zu zwei Geschossen. Im Einmündungsbereich der Bahn-/Blumenstraße und entlang der „Bahnstraße“ überwiegt die mischgebietstypische Nutzung und die Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu drei Geschossen.
Nutzung	Die Fläche wurde ursprünglich als Landhandel und einer Metzgerei genutzt. Das Grundstück wird seit mehreren Jahren nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Nutzung genutzt und liegt brach. Lediglich im Geschäftsgebäude an der „Bahnstraße“ ist derzeit eine gastronomische Nutzung („Imbiss“) untergebracht. Auf dem Grundstück befinden sich landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen), die derzeit als Abstell- und Lagerplatz genutzt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine versiegelte Fläche als Stellplatz für den ruhenden Verkehr genutzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumgruppe mit markanten Einzelbäumen und heckenartigen Sträuchern.
Erschließung	Die Erschließung und Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt derzeit über die nördlich verlaufende „Bahnstraße“. Die „Blumenstraße“ verläuft unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und kann künftig für die Erschließung des Plangebiets herangezogen werden. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im öffentlichen Straßenraum für jedermann zugängliche öffentliche Parkplätze untergebracht wie etwa direkt vor dem „Imbiss“ an der „Bahnstraße“ oder einem zum Plangebiet gelegenen Seitenstreifen entlang der „Blumenstraße“. Des Weiteren werden Teilflächen des Bebauungsplangebiets für die Unterbringung des grundstücksbezogenen Verkehrs genutzt.
Topografie	Die Topografie des Plangebiets ist durch die bisherige Nutzung gekennzeichnet. Während die bebauten Flächenteile mehr oder weniger niveaugleich ausgebildet sind, fällt das Plangebiet in südliche Richtung

Merkmal	
	hin ab. Des Weiteren liegt das Gelände im rückwärtigen Bereich über dem Höhenniveau der „Blumenstraße“. Insgesamt weist das Plangebiet günstige topographische Rahmenbedingungen auf.
Ver- und Entsorgung	Die technischen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
Größe	ca. 3.859 m ²
Planungsrecht	vollständige Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

5.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt	
Schutzgebiete	Im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen laut LANIS RLP keine Schutzgebiete. Auch in der räumlichen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 7000-010 „Unteres Mittelrheingebiet“ befindet sich etwa 515 m nordöstlich des Plangebiets.
Tiere und Pflanzen	Auf die Ausführungen in Kapitel 5.2.1 „Artenschutz“ wird verwiesen.
Fläche, Boden und Geologie	Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen aus der bereits erfolgten Versiegelung und Verdichtung (bauliche Anlagen und Hof-/ Lagerflächen) folgende Beeinträchtigungen bereits vorhanden: ▪ dauerhafter Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie ▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.
Wasser	Oberirdische Gewässer und Wasserschutzgebiete sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen sind folgende Beeinträchtigungen bereits vorhanden:

	▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung, ▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, ▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen, ▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung oder Tiefbaumaßnahmen und ▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss. Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen gemäß Starkregenkarte Rheinland-Pfalz nicht vor.
Luft und Klima	Die innerstädtische Lage mit einer verdichteten Bebauung und Grundstücksnutzung beeinflusst bereits heute das Schutzgut. Dies wirkt sich insbesondere durch die Herausbildung von Wärmeinseln aus. Die innerstädtische Lage führt zu einer Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss und Auswirkungen für das Kleinklima. Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.
Landschaft	Die innerstädtische Lage führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die anstehende Planung nicht zu erwarten. Dies ist auf die bereits vorhandenen Nutzungen und „Vorbelastungen“ des Gebiets in Form von mischgebietstypischen Nutzungen rückzuführen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler der Stadt Mendig sind im Bebauungsplangebiet keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt das denkmalgeschützte Anwesen „Bahnstraße 27“. Gemäß Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler handelt es sich um einen dreigeschossigen Basaltquaderbau aus dem Jahr 1875.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet. Sofern es im Rahmen der Umsetzung zu einem Abriss von Gebäuden und Erdbewegungen kommt, ist eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Lagerung des anfallenden Bauschutt, Reststoffe und Boden zu sorgen.

Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Keine Betroffenheit
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Keine Betroffenheit
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Die angedachte Planung führt zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft. Allerdings ist an dieser Stelle auf den § 13a (2) Nr. 4 BauGB hinzuweisen, wonach ein Eingriff, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Dementsprechend ist im vorliegenden Planungsfall die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB nicht anzuwenden. Auf die Ausführungen in Ziffer 3,2,1, Ziffer 5 „Eingriffsregelung, verwiesen.
Fazit	Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter hervorgerufen werden.

5.2.1 Artenschutz

▪ Plangebiet

Auf den zur Überplanung anstehenden Parzellen Gemarkung Niedermendig, Flur 11, Nrn. 55/6, 72/7 und 72/14 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.859 m² sind aus der bisherigen Nutzung anthropogene Vorbelastungen anzutreffen.

Diese werden durch die vorhandenen Gebäude sowie die versiegelten Hof- und Stellplatzflächen einschließlich Zufahrten hervorgerufen. Die versiegelten Flächen weisen einen Flächenanteil von ca. 2.685 m² auf.

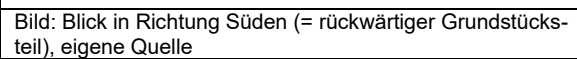
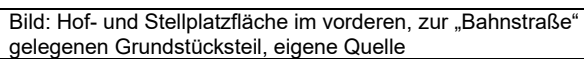
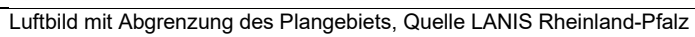
Während der vordere, zur „Bahnstraße“ gelegene Grundstücksteil in einer Tiefe von bis zu ca. 48 vollflächig mit Gebäuden sowie Hof- und Stellplatzflächen versehen ist, liegen im rückwärtigen Bereich unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze versiegelte Stellplatzflächen. Die Stellplatzflächen werden durch eine etwa 5 m breite Zufahrt erschlossen.

Die unmittelbar südlich an die Gebäude angrenzenden nicht bebauten Grundstücksteile liegen brach. Sie sind mit Erdmaterial bedeckt und mit Gräser sowie Ruderalpflanzen bewachsen und stellen eine Brachfläche des Innenstadtbereichs (HW1) dar.

Im rückwärtigen Grundstücksteil sind im westlichen Bereich Nadelgehölze vorhanden.

Der Rückwärtige Grundstücksteil ist durch eine Stützmauer mit Zaunanlage zum Abfangen des Höhenunterschieds gefasst.

Die Stützmauer ist in Teilen aus Basaltsteinen hergestellt worden, wobei die Zwischenräume verfugt wurden. Weiterhin sind Teilstücke der Mauer aus Beton errichtet worden. Auf die Mauer ist eine Zaunanlage aufgesetzt. Hierzu wurde die im Bereich der Basaltmauer eine Betonabdeckung hergestellt, um den Zaun standfest errichten zu können.





▪ Rechtliche Grundlagen

Die FFH-Richtlinie 92/43/EWG und die Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG gehören zu den wichtigsten Beiträgen der Europäischen Union (EU) zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und deren Lebensräume langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ zum Habitatschutz sowie die Bestimmungen zum Artenschutz, welche neben dem physischen Schutz der Arten auch den Schutz deren Lebensstätten beinhalten und für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sowie für alle europäischen Vogelarten gelten. Die Artenschutzregelungen gelten flächendeckend, auch außerhalb der NATURA 2000-Gebiete, sofern die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.

Die §§ 44 und 45 BNatSchG setzen die Natura-2000-Richtlinien, bezogen auf den Artenschutz, in nationales Recht um. Das Bundesnaturschutzgesetz unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Letztere bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, sodass jede streng geschützte Art auch besonders geschützt ist.

Streng geschützte Arten umfassen:

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten umfassen:

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. Europäische Vogelarten (nur wild lebende Arten)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten.

Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen von Vorhaben nach § 13 BauGB kann zur Prüfung der Artenschutzbelange zunächst eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgen. Hierbei werden folgende Punkte abgefragt:

- Liegt das Untersuchungsgebiet im Verbreitungsraum planungsrelevanter Arten (FFH Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten)?
- Liegen geeignete Lebensraumstrukturen für diese Arten vor?
- Sind die Arten sensibel gegenüber den auftretenden Wirkfaktoren des Vorhabens?

Sind aufgrund der Verbreitung oder der Habitatausstattung keine planungsrelevanten Arten zu erwarten oder zeigen diese keine Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben, muss keine vertiefende Artenschutzprüfung erfolgen. Sind Auswirkungen zu erwarten oder können nicht ausgeschlossen werden, erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Bei der saP werden im Untersuchungsgebiet vorkommende und potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten berücksichtigt. Ein potenzielles Vorkommen wird für jene Arten angenommen, die bislang zwar nicht nachgewiesen wurden, für welche jedoch geeignete Habitatbedingungen vorliegen. Im Rahmen einer Abschichtung wird das für die artenschutzrechtlichen Voruntersuchung heranzuziehende Artenspektrum festgelegt. Arten, deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich des Vorhabens liegt (Zufallsfunde und Irrgäste) werden nicht berücksichtigt. Arten, die nicht im Wirkraum der Planung vorkommen und Arten, die keine Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren aufweisen, können von einer genaueren Betrachtung ausgeschlossen werden. Der Wirkraum der Planung ist abhängig von den vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren und den zu erwartenden Beeinträchtigungen. Zur Beurteilung des Wirkraumes muss zudem die individuelle Ausbreitungsfähigkeit der betroffenen Arten berücksichtigt werden.

Für die im Rahmen der Abschichtung ermittelten relevanten Arten wird nachfolgend geprüft, ob bei der Umsetzung des Vorhabens, ggf. unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG tangiert werden. Ist dies nicht der Fall, ist das Vorhaben bezogen auf den Artenschutz zulässig und die artenschutzrechtliche

Prüfung endet damit. Führt das Vorhaben hingegen zum Eintreten der Verbotstatbestände, ist nachfolgend zu prüfen, ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. „CEF-Maßnahmen“) die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten können. Ist dies nicht der Fall oder lässt sich eine erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) oder eine Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) nicht verhindern, kommt die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zum Tragen. Die Ausnahmeprüfung entscheidet dann darüber, ob das Vorhaben umgesetzt werden darf.

Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, diese kommt jedoch nur in sehr wenigen Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen zum Tragen.

▪ Datengrundlagen

Im Rahmen der Planung erfolgten keine faunistischen Untersuchungen, zur Beurteilung der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes erfolgte eine Begehung vor Ort am 22.04.2022.

Für Informationen zu Artvorkommen wurde eine Abfrage des Raumes über ARTeFAKT (Hrsg.: Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz) ausgeführt.

▪ Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung gemäß § 44 BNatSchG

Alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie alle heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, die für das TK-25 Blatt Nr. 5609 (Mayen) unter ARTeFAKT (LfU) gelistet sind, wurden durch den Vergleich ihrer Habitatsprüche mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und Standortbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung - Störwirkungen durch die Bewirtschaftung des Plangebietes sowie angrenzende Siedlungsbereiche - auf ihr potenzielles Vorkommen im Plangebiet hin überprüft. Unter ARTeFAKT gelistete Arten, die aufgrund mangelnder Habitatausstattung nicht im Wirkraum zu erwarten sind, werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Für die potenziell vorkommenden Arten erfolgt eine artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens, unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeit gegenüber auftretenden Wirkfaktoren. Die bestehende Vorbelastung wird ebenfalls berücksichtigt. Die weitere Darstellung erfolgt getrennt nach Artengruppen. Liegen innerhalb einer Artengruppe eine vergleichbare Betroffenheit und ähnliche Habitatsprüche vor, werden die entsprechenden Arten zusammenfassend behandelt. Ebenso werden die Flächen getrennt betrachtet, wenn sie den Arten unterschiedliche Habitatbedingungen bieten. Wenn die Habitatbedingungen ähnlich sind, werden die Flächen zusammengefasst abgehandelt.

▪ Säugetiere

Unter den Säugetieren sind für das Messtischblatt 5609 die Arten Wildkatze (*Felis sylvestris*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sowie 15 Fledermausarten gelistet. Zudem gibt es in der Eifel in den letzten Jahren immer wieder Sightings des Wolfs (*Canis lupus*), so dass dieser mitbeachtet wird.

Die Wildkatze ist in der Eifel vergleichsweise weit verbreitet, meidet jedoch größere Offenland- und Siedlungsbereiche, sodass das Vorkommen der Art im Bereich der Planfläche ausgeschlossen werden kann. Gleiches ist für Wolf zu erwarten.

Die Haselmaus gilt als streng arboreale Art und präferiert unterholzreiche Laubwälder oder strauchreiche Waldränder. Bei ausreichender Diversität an Sträuchern können jedoch auch Hecken ohne Anbindung an den Wald als Sommerhabitat genutzt werden (JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010). Da im Änderungsbereich keine entsprechenden Hecken vorkommen, wird nicht von einem Vorkommen und einem Eintreten von Verbotstatbeständen ausgegangen.

Die für das Messtischblatt 5609 gelisteten Fledermausarten sind Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Brandtfledermaus (*Myotis brandtii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), des Grauen Langohrs (*Plecotus austriacus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Das Vorkommen weiterer Fledermausarten z.B. des Abendseglers (*Nyctalus noctula*), der Zweifarbfledermaus (*Vespertilio discolor*), des Klein Abendseglers (*Nyctalus leisleri*) oder aus der Gattung *Myotis* z.B. der Wimpernfledermaus (*Myotis emarginatus*), der im Umfeld ist wahrscheinlich.

Unter den genannten Arten finden sich gebäudebewohnende Arten, baumhöhlenbewohnende Arten sowie Arten, die sowohl in Gebäuden als auch in Bäumen Quartier beziehen. Das Vorkommen von Quartieren der ubiquitären Zwergfledermaus ist in Mendig sehr wahrscheinlich, Großes Mausohr, Graues Langohr und ggf. auch Braunes Langohr, Wasserfledermaus, Brandt- und Bartfledermaus könnten dort ebenfalls potenzielle Quartiere vorfinden. Die umgebenden Wälder haben eine gute Quartiereignung für baumhöhlen- und – spaltenbewohnende Fledermausarten, Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Wasserfledermaus, Bart- und Brandtfledermaus könnten dort z.B. vorkommen. Auf der Planfläche selbst gibt es außer den bestehenden Gebäuden keine Quartiermöglichkeiten. Bei einem Abriss der Gebäude muss vorher eine Gebäudekontrolle erfolgen.

Störungen durch Baulärm im Bereich potenzieller Quartiere, z.B. in Mendig sind unwahrscheinlich, da gebäudebewohnende Fledermausarten in Ortschaften an laute Geräusche gewöhnt sind. Hier ist jedoch zu empfehlen, dass der Bau außerhalb der störungsempfindlichsten Zeit im Sommer (Wochenstubenzeit) beginnt, sodass die Tiere in der Wochenstube an den Baulärm gewöhnt sind bevor die Jungtiere geboren werden, um unnötigen Stress bei den säugenden Weibchen zu vermeiden. Bei potenziellen Baumquartiere in angrenzenden Wäldern sieht es ähnlich aus. Unter der „worst case-Annahme“, dass sich Wochenstubenquartiere am Waldrand befinden würden, wird der von HURST et al. (2016) empfohlene Mindestabstand bei Windkraftanlagen von 200 m zu Wochenstubenquartieren weit eingehalten.

Die Planfläche ist ein begrenzt geeignetes Nahrungshabitat für Fledermäuse. Einzelne Tiere könnten auf den Flächen jagen. Auf Grund der Größe der Fläche und da im Umfeld viele gleichwertige und bessere Jagdhabitate zu finden sind, wird dies nicht jedoch als essenziell angesehen und damit nicht vom Eintreten von Verbotstatbeständen ausgegangen. Störungen im Bereich angrenzender potenzieller Jagdhabitate müssen jedoch durch die Vermeidung von Nachbaustellen ausgeschlossen werden.

Eine verbotstatbeständige Betroffenheit ist somit unter Einhaltung einzelner Vermeidungsmaßnahmen (Baubeginn nicht in der Wochenstubenzeit, nächtlicher Baustopp, keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle, Gebäudekontrolle vor Abriss) auch für die Artengruppe der Fledermäuse hier nicht zu erwarten.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Säugetierarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbeständliche Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (nächtlicher Baustopp, keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle, Baubeginn im Herbst/Winter, Gebäudekontrolle vor Abriss) nicht zu erwarten.

▪ Vögel

Für das Messtischblatt 5609 werden in ARTeFAKT insgesamt 161 Vogelarten gelistet.

Viele genannten Vogelarten können aufgrund mangelnder Habitategnung ausgeschlossen werden, so werden zahlreiche Enten, Limikolen, Rallen, Möwen und Taucher als Rastvögel aufgeführt. Die Planflächen stellen kein geeignetes Rastgebiet dar, da sie zu ortsnah liegen und keine geeignete Nahrungsverfügbarkeit erwarten lassen. Im angrenzenden Offenland befinden sich Grünlandflächen, welche eine bessere Eignung zur Nahrungssuche rastender Vögel aufweisen. Durch die Planung werden somit keine essenziellen Nahrungshabitate rastender Arten tangiert.

Ein Vorkommen seltener und gleichzeitig störanfälliger Arten, wie z.B. dem Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) kann aufgrund der Siedlungsnähe ausgeschlossen werden, ebenso Arten mit speziellen Habitatansprüchen (Arten von Sonderstandorten).

Weiterhin können Vorkommen von Waldarten (z.B. Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*), Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Grauspecht (*Picus canus*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) etc.) im unmittelbaren Umfeld ausgeschlossen werden. Geeignete Habitate gibt es in der näheren Umgebung nicht.

Arten reich strukturierter oder grünlandreicher, extensiver Halboffen- bis Offenlandschaften Wendehals (*Jynx torquilla*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Neuntöter (*Lanius collurio*), etc.) finden im Bereich der Planung ebenfalls keine geeigneten Habitate vor, ihr Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.

Auch für Arten, die im Bereich des Plangebietes zwar überfliegend im Rahmen ihrer Nahrungssuche zu erwarten sind, bei denen das Plangebiet jedoch kein bzw. kein essenzieller Bestandteil ihres großräumigen Nahrungshabitates darstellt (z.B. Arten wie Mäusebussard (*Buteo buteo*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*) oder Turmfalke (*Falco tinnunculus*)) liegt keine verbotstatbeständliche Betroffenheit vor.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern, wie zum Beispiel der Feldlerche (*Alauda arvensis*), im Bereich der Planung kann ausgeschlossen werden, da die Flächen wiederum zu siedlungsnah sind und die Habitatstruktur nicht ihren Vorlieben entspricht. Nach BAUER et al. (2005b) bevorzugt die Feldlerche offenes Gelände mit freiem Horizont und niedrige sowie abwechslungsreiche Gras- und Krautschichten. Die Siedlungsdichte nimmt mit der Anwesenheit hochragender Einzelstrukturen (Einzelhäuser, -bäume und -masten, Gebüsch- und Baumreihen) ab. Waldbereiche werden komplett gemieden. Aufgrund der Tatsache, dass Feldlerchen einen Abstand von mindestens 50 m zu Wald- und Gehölzstrukturen und mindestens 100 m zu Straßen und Bebauung einhalten, stellen die Planflächen kein Bruthabitat dar.

Unter den in Gehölzen oder an bzw. in Gebäuden brütenden Vogelarten sind, bedingt durch die Vorbelastung und die gegebene Ausprägung, lediglich die noch weit verbreiteten und an

die menschliche Nutzung angepassten Arten zu erwarten (Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Kohlmeise (*Parus major*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), etc.). Diese können auf Grund der Habitatstrukturen auf den Flächen Nahrung finden. Eine Störung dieser und von in den angrenzenden Bereichen brütenden Vogelarten kann weitgehend ausgeschlossen werden, da durch die Lage im Siedlungsbereich ein Gewöhnungseffekt vorhanden ist. Vorsorglich müssen die Bauarbeiten vor Brutbeginn im Herbst oder Winter erfolgen. Im nahen Umfeld liegen ausreichende Ausweichmöglichkeiten vor.

Die Planflächen können grundsätzlich ein Nahrungshabitat für Individuen der genannten Arten darstellen. Da im Umfeld jedoch gleichwertige und bessere Nahrungshabitate vorhanden sind, wird nicht von einem Verlust essenzieller Nahrungshabitate ausgegangen. Baubedingt können zudem vorübergehend Störungen in benachbarten Nahrungsgebieten auftreten (v.a. durch Lärm und visuelle Effekte). Durch den Siedlungsverkehr liegt jedoch ein Gewöhnungseffekt vor. Nahrungsgäste können den Störungen ausweichen und angrenzende Flächen aufsuchen.

Anlage-, bau- und betriebsbedingte Störungen erreichen, außer bei den an die menschliche Nutzung angepassten Arten, die Erheblichkeitsschwelle nicht. Eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten kann ausgeschlossen werden. Bei den an die menschliche Nutzung angepassten Arten kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Baubeginn außerhalb der Brutsaison, keine längeren Bauunterbrechungen) eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten vermieden werden. Nach dem Bau ist zu erwarten, dass die genannten Arten, die Gärten der Wohnbebauung wieder nutzen.

Eine betriebsbedingte Zunahme des Kollisionsrisikos durch Baumaschinen ist aufgrund des Meidungs- und Fluchtverhaltens für die Artengruppe der Vögel nicht zu erwarten.

Der Beginn der Bauarbeiten muss vor der Brutsaison erfolgen. Durch den frühen Baubeginn mit Baulärm und Aktivität vor der Brutsaison werden potenziell brütenden Vögel vor der Brut vergrämt und ein Verlassen von bereits angebrüteten Nestern kann vermieden werden.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Vogelarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbestandliche Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baubeginn im Winterhalbjahr, Vermeidung längerer Unterbrechungen in der Bauphase, Vermeidung von Nachtbaustellen) nicht zu erwarten.

▪ Reptilien

Unter den Reptilien werden als FFH Anhang IV-Arten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Mauereidechse (*Lacerta muralis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) für das Messtischblatt 5609 gelistet.

Die genannten Arten können bei geeigneter Lebensraumausstattung fast überall vorkommen. Entscheidende Habitatelemente wie Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Rohböden, Geröll,

sonnenexponierte Felsen, Böschungen, Wildgärten, Totholz oder Altgras fehlen jedoch. Die verfügte Mauer bietet besonderen Lebensraum. Einzelne Eidechsen könnten zwar auf der Fläche vorkommen, aber von einem signifikanten Vorkommen der Arten und Verlust essenzieller Lebensräume nicht ausgegangen.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Reptilienarten werden nicht oder nicht in erheblichem Maße von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit (das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) ist nicht zu erwarten.

▪ Amphibien

Für das Messtischblatt 5609 werden die Kreuzkröte (*Bufo calamita*), die Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*), die Wechselkröte (*Bufo viridis*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und der Kammmolch (*Triturus cristatus*) unter den FFH Anhang IV-Arten aufgeführt.

Die Geburtshelferkröte besiedelt bevorzugt offene oder kaum bewachsene Bereiche in sonnig-warmer Lage und direkter Nachbarschaft zu den Larvengewässern. Wichtig ist weiterhin ein gutes Angebot an bodenfeuchten Versteckmöglichkeiten in Form von Klüften, Spalten oder Gängen im Gestein oder grabfähigem Boden.

Die Kreuzkröte benötigt als Lebensraum trocken-warme Gebiete mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weitgehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Art.

Als ursprünglicher Steppenbewohner bevorzugt die Wechselkröte trocken-warme und offene Kulturlandschaften mit grabbaren Böden und lückigem bzw. niedrigem Pflanzenbewuchs. Als Laichgewässer sucht sie wenig bewachsene, voll besonnte, flache und fischfreie Gewässer auf. Meist kommt sie in Sand- oder Kiesgruben vor.

Der Laubfrosch ist eng an Gewässer gebunden und braucht eine hohe Luftfeuchte. Ein Vorkommen dieser Art ist im trockenen Stadtbereich ohne Gewässer nicht zu erwarten.

Im Gegensatz zu anderen Molcharten verbringt der Kammmolch einen großen Teil des Jahres im Wasser. Bei entsprechender Witterung wandert er bereits im Februar ins Gewässer ein und bleibt dort bis in den August. Das optimale Kammmolchgewässer weist einen ausgeprägten Ufer- und Unterwasserbewuchs auf und ist frei von räuberischen Fischen. Wichtig sind eine gute Besonnung und ein reich gegliederter Gewässergrund. Der Landlebensraum befindet sich idealerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Laichgewässer und ist reich an Versteckmöglichkeiten unter Holz- oder Steinhäufen, im Wurzelbereich der Bäume oder auch in Kleinsäugerbauen.

Das Auftreten dieser sowie weiterer Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender essenzieller Lebensraumstrukturen auszuschließen, da sich im Umfeld der Planung weder geeignete Gewässer noch geeignete Landlebensräume mit Versteckmöglichkeiten befinden.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Amphibienarten sind von der Planumsetzung nicht betroffen und werden nicht von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

▪ Fische und Rundmäuler

Für das Messtischblatt 5609 werden keine Arten als FFH Anhang IV-Arten gelistet. Nur die Groppe (*Cottus gobio*) und das Bachneunauge (*Lampetra planeri*) werden als Anhang II-Art betrachtet.

Die gesamte Artengruppe muss jedoch nicht weiter berücksichtigt werden, da sich im Bereich der Planfläche kein Gewässer befindet.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Fisch- und Rundmaularten sind von der Planumsetzung nicht betroffen und werden nicht von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

▪ Weichtiere

Für das Messtischblatt 5609 werden keine FFH Anhang IV-Arten gelistet.

Für das TK-25 Blatt 5609 sind unter den Weichtieren keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelistet. Ein Vorkommen der in Anhang IV gelisteten Arten dieser Gruppe innerhalb des Wirkraumes ist zudem aufgrund nicht vorhandener Standortbedingungen auszuschließen.

▪ Crustacea

Für das Messtischblatt 5609 wird nur der Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) unter den FFH Anhang IV-Arten aufgeführt.

Die gesamte Artengruppe muss jedoch nicht weiter berücksichtigt werden, da sich im Bereich der Planfläche kein Gewässer befindet.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Crustacea sind von der Planumsetzung nicht betroffen und werden nicht von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

▪ Insekten

Für das Messtischblatt 5609 werden die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctata*), der Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*) und der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) als FFH Anhang II- und IV-Arten gelistet.

Die Spanische Flagge ist eher an steiniges Gelände gebunden. Sie bevorzugen halboffenes Gelände, wie z. B. Steinbrüche, Fluss- und Bachränder, Trockenrasen und felsige Täler und Hänge.

Der Lebensraum des Quendel-Ameisenbläulings umfasst sowohl trockenwarme, sonnenverwöhnte, offene oder auch buschreiche Magerrasen in Hanglage (Wacholderheiden) oder nährstoffarme Weiden mit offenen Bodenstellen, als auch versaumende (d.h. nicht mehr genutzte, mit höheren Kräutern, aber locker bewachsene) Halbtrockenrasen mit großen Beständen von Dost (*Origanum vulgare*).

Der Hirschkäfer braucht Totholz, welches im Plangebiet nicht vorkommt.

Das Vorkommen und damit das Eintreten der Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist auf Grund fehlender Habitatstrukturen unwahrscheinlich.

Die für das Messtischblatt 5609 aufgeführten Insektenarten sind von der Planumsetzung nicht betroffen und werden nicht von anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren tangiert. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

▪ Farn- und Blütenpflanzen

Für das Messtischblatt 5609 werden keine FFH Anhang IV- oder II-Arten gelistet.

Für das TK-25 Blatt 5609 sind unter den Farn- und Blütenpflanzen keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelistet. Ein Vorkommen der in Anhang IV gelisteten Arten dieser Gruppe innerhalb des Wirkraumes ist zudem aufgrund nicht vorhandener Standortbedingungen auszuschließen.

▪ Zusammenfassung

Der Planbereich zeigt keine wesentliche Habitateignung für die oben aufgeführten europarechtlich geschützten Arten. Höherwertige Habitatstrukturen im näheren Umfeld werden von der Planung nicht tangiert und es bestehen unmittelbar an den Planungsraum angrenzend ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Eine anlage-, bau- oder betriebsbedingte Tötung streng geschützter Arten wird nicht erwartet. Das Eintreten des Verbotstatbestandes §44 Abs. 1 Nr. 3 kann ausgeschlossen werden. Der Wirkraum der Planung wird bereits heute durch verschiedene Nutzer frequentiert. Dadurch ist, mit Bezug auf den Bau, eine kontinuierliche und vergleichbare Lärm- und Bewegungsunruhe gegeben. Baubedingte Störungen an potenziell in näherer Umgebung gelegenen Brutstätten für Vögel müssen dadurch vermieden werden, dass die Bauarbeiten vor Brutbeginn beginnen und ohne längere Unterbrechungen fortgeführt werden, sodass möglicherweise im Störungsbereich gelegene Brut- und Quartiermöglichkeiten gar nicht erst genutzt werden. Störungen im Bereich angrenzender Jagdhabitate für Fledermäuse und Eulen müssen durch einen Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten vermieden werden. Insgesamt sind die anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, gemessen an den bestehenden Störquellen, als geringfügig anzusehen. Eine den Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechternde Störung kann unter Umsetzung der Vorsorgemaßnahmen somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sollten die bestehenden Gebäude abgerissen werden, muss eine Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere stattfinden.

Vertiefende Untersuchungen und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) werden nicht als erforderlich erachtet, da sich ein Eintreten der Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) nicht prognostizieren lässt und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Vorfeld durch geeignete Vorsorgemaßnahmen ausgeschlossen werden können.

5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB richten.

Auswirkungen für die umweltrelevanten Schutzgüter wären gemäß dem zuvor beschriebenen Art und Umfang in Ziffer 5.2 zu erwarten.

5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen,
- (weiterhin) dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.
-

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- dass neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild,
- der anwohnerbezogene Anlieger- und Besucherverkehr sowie anlagenbezogener Verkehr zu den hinzukommenden Einrichtungen.

5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere:

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,

- möglichst naturnahe und artenreiche Gestaltung von Gärten und Freiflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Vermeidung der Herstellung von reinen „Stein- und Schottergärten“,
- Verwendung „tierschonender“ Beleuchtung.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, ist die Planungsabsicht eines Bauherrn, auf den Parzellen Gemarkung Niedermendig, Flur 11, Nrn. 55/6, 72/7 und 72/14 zwei Mehrfamilienhäuser, ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsgebäude (Café mit zusätzlichen Wohneinheiten) sowie eine Anlage für den ruhenden Verkehr („Parkdeck“) unterzubringen.

Gemäß den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Mendig als gemischte Baufläche kommen für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich die in den §§ 5 bis / BauNVO genannten Gebietsarten Dorfgebiet, Dörfliches Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet und Kerngebiet in Betracht.

Der in Kapitel 1 der Begründung dargestellte Sachverhalt bzw. definierten Planungsziele hat für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zur Folge, dass von der Festsetzung eines Dorfgebiets i.S. des § 5 BauNVO bzw. eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO abgesehen wird. Beide Gebietstypen haben in ihrer jeweiligen Zweckbestimmung als eine Hauptnutzungsart die Landwirtschaft zum Gegenstand mit dem Ziel, die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung dieser Nutzung zu steuern. Im Plangebiet sind jedoch keine landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen vorhanden bzw. die Gebiets- und Grundstücksstruktur bieten keine Voraussetzungen für die Ansiedlung. Wegen des Fehlens bzw. der Verletzung der jeweils definierten Zweckbestimmung sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer dieser Gebietsarten nicht gegeben.

Ebenso wenig kommt die Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO in Betracht. Die Nicht-Anwendbarkeit eines Kerngebiets ergibt sich ebenfalls aus dessen Zweckbestimmung gemäß § 7 (1) BauNVO. Demnach dient ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Wohnen, welches im vorliegenden Bebauungsplan als eine der vorgesehenen Hauptnutzungsarten eine wesentliche Rolle spielt, wird in der Zweckbestimmung nicht erwähnt. So wäre bei der Festsetzung eines Kerngebiets die Zulässigkeit des „sonstigen Wohnens i.S. des § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ohne Beschränkung und bezogen auf das ganze Kerngebiet nicht zulässig, da dies dem Charakter des Kerngebiets zuwider laufen würde. Die Zweckbestimmung sieht eine qualitativ und quantitativ gleichwertige Nutzungsdurchmischung von Wohnen und kerngebietstypischen Nutzungen gerade nicht vor.

Somit verbleiben als mögliche Baugebietstypen das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauGB als geeignete Baugebietstypen, um die Umsetzung der Planungsziele unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebung des Plangebiets gewährleisten zu können.

Alternativ würde sich noch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO anbieten. Gemäß der definierten Zweckbestimmung in § 4a (1) BauNVO, Satz 1, ist eine Festsetzungsvoraussetzung nach Satz 1 die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Die „sonstigen“ Nutzungen gemäß definiertem Zulässigkeitskatalog entsprechen dem des Mischgebiets und lassen unter „besonderem“ Schutz der Wohnbebauung eine mischgebietstypische Nutzungsdurchmischung zu.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich lediglich um eine punktuelle Überplanung einer im innerstädtischen Bereich von Mendig gelegenen Parzellenstruktur. Daher bedarf es bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung einer gebietsübergreifenden Betrachtung. Dabei zeigt sich, dass neben der Wohnnutzung und „gewerblich“ geprägten Nutzungen auch Anlagen für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind. Eine gleichgewichtige Nutzungsverteilung ist allerdings nicht festzustellen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets ist gemäß der Zweckbestimmung in § 6 (1) BauNVO durch die beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Diese müssen zudem in etwa einem gleichgewichtigen Verhältnis auftreten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sowie den Vorgaben aus der übergeordneten Betrachtung zeigt sich eine mögliche Festsetzung als Mischgebiet als nicht geeignet.

Somit verbleibt die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO. Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung zeigt sich das Urbane Gebiet (MU) als das geeignete Baugebiet.

Gemäß der Zweckbestimmung in § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Diese Hauptnutzungsarten stehen sich grundsätzlich gleichrangig gegenüber. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die konkrete Nutzungsmischung jedoch nicht gleichgewichtig sein, so dass das urbane Gebiet ein höheres Ungleichgewicht der Hauptnutzungsarten zulassen soll als das Mischgebiet (= variable Nutzungsdurchmischung). So kann die Wohnnutzung die übrigen weiteren Nutzungen weit überwiegen. In den einschlägigen Kommentaren wird etwa ein Mischungsverhältnis von 80:20 zugunsten des Wohnens als vertretbar eingestuft. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die gewerbliche Nutzung überwiegen kann.

Vom Grundsatz her zielt das besondere Wohngebiet nach § 4a auf ähnliche Planungssituationen. Jedoch geht es bei einem urbanen Gebiet nicht nur um die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, sondern auch um die Förderung der gewerblichen Nutzungen sowie den sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen.

Insbesondere aufgrund der Lage an der Nahtstelle zwischen Wohnen (= Bereiche südlich der „Bahnstraße“) und Gewerbe/ Einzelhandel/ Dienstleistungen/soziale und sonstige Einrichtungen entlang der „Bahnstraße“ bietet sich vorliegend die Festsetzung eines Urbanen Gebiets an.

Damit wird nicht nur der Vornutzung des Plangebiets entsprochen, sondern insbesondere der bereits erwähnten gesamtheitlichen Betrachtung und Entwicklung in diesem innerstädtischen Teil von Mendig Rechnung getragen.

Grundsätzlich wird eine gemischte Nutzungsstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnen, „Gewerbe“ sowie „sonstigen“ Einrichtungen angestrebt. Hierbei ist für die Stadt Mendig von Bedeutung, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage geschaffen werden kann.

Mit der aus planungsrechtlicher Sicht möglichen Nutzungsdurchmischung sowie dem in der Umgebung bereits vorhandenen „durchmischten“ Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Bildungsorten sind gering. Im vorliegenden Planungsfall ist u.a. auf die räumliche Nähe zu Einrichtungen der wohnungsnahen Grundversorgung und Verwaltung sowie dem ÖPNV (= Bahnhof Mendig) hinzuweisen. Diese liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung. Diese Fußgängerfreundlichkeit könnte sich u.a. positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden.

Durch die geplante Verdichtung in innerstädtischer Lage wird keine Konkurrenzsituation zu den angrenzenden Nutzungen „Wohnen“ und „sonstigen“ Nutzungen im Bereich der „Bahnstraße“ hervorgerufen. Das Urbane Gebiet mit seinem zulässigen Störgrad berücksichtigt die

Ansprüche der beiden Hauptnutzungsarten hinreichend. Gerade in einem Bereich im Übergang von einer innerstädtischen Mischstruktur zu einer überwiegenden Wohnnutzung bietet sich die Neuausweisung eines urbanen Gebietes an.

Insgesamt stärkt die festgesetzte Gebietsart die Attraktivität des innerstädtischen Bereichs als Wohnstatt. Zudem können durch die damit verbundene Sicherung und Fortentwicklung der Mischnutzung den Anforderungen und Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden wie etwa die nachhaltige Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Weiterhin wird aus sozialverträglichen Gesichtspunkten der innerstädtische Bereich als Treff- und Kommunikationspunkt gestärkt.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 dieser Begründung verwiesen. Die hier angeführten Ziele und Zwecke der Planung können für die Rechtfertigung der Planung herangezogen werden.

Für die Umsetzung der Erhaltung und Fortentwicklung der Attraktivität der Stadtmitte bedarf es einer Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen. Insbesondere sind im Bebauungsplan-gebiet solche Anlagen und Einrichtungen zu unterbinden, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Stadtmitte in Form einer Niveauabsenkung führen oder aber die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbereiche nachteilig beeinflussen können.

Daher wird im vorliegenden Planungsfall von den Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 (4) bis (9) BauNVO Gebrauch gemacht. Gemäß den definierten Planungsleitzielen wird der Nutzungskatalog wie folgt definiert:

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe*,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

* siehe Regelungen in II

II. Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, insbesondere Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bars, Billardcafés, Discotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros u.ä.,
2. Tankstellen.
3. Einzelhandelsbetriebe wie folgt:
 - a) Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops] sowie Videotheken),

4. Sonstige Gewerbebetriebe wie folgt:

- a) Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/Aufenthalt verfügen,
- b) Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- c) selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

Vor dem Hintergrund der angeführten Planungsziele sollen insbesondere solche Nutzungen untersagt werden, die in der Lage sind, ein sogenanntes Negativ-Image („Trading-Down-Effekt“) zu erzeugen.

Ein „Trading-Down-Effekt“ tritt zumeist dann ein, wenn es auf Grund der Verdrängung der traditionellen innerörtlichen Nutzungsarten und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt insbesondere durch „gebietsfremde“ Nutzungen zu einem Qualitätsverlust und einer Zurückdrängung von innerörtlichen Versorgungsbereichen bzw. gewachsenen Gebietsstrukturen kommt. So ist bei einer ungesteuerten Entwicklung dieser Nutzungen eine Verschlechterung der innerörtlichen Situation zu erwarten.

Oftmals können solche Einrichtungen auch Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da beispielsweise mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Hieraus können sich negative Auswirkungen für „geeignete“ Ansiedlungsinteressierte ergeben.

Die Vermeidung des „Trading-Down-Effekt“ veranlasst die Stadt daher, über das Instrument der Bauleitplanung die Gebietsentwicklung künftig zu steuern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit Anlagen und Einrichtungen mit einem entsprechenden „Gefährdungspotenzials“ im Plangebiet noch nicht ansässig sind.

Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters und der angestrebten Fortentwicklung nimmt die Stadt auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten die bereits erwähnte Steuerung der künftig im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bzw. Anlagen und Einrichtungen vor.

Dabei ist das zentrale Planungsziel die Erhaltung und Fortentwicklung der besonderen Eigenart des Gebiets, die sich aus der vorhandenen und für die Festsetzung vorausgesetzten Struktur ergibt. Trotz der „nur“ punktuellen Planung besteht ein Regelungsbedarf, um für weitere Vorhaben durch eine unterlassene Steuerung bzw. Lenkung eine „Vorbildfunktion“ zu unterbinden.

Des Weiteren könnte durch den erwähnten „Trading-Down-Effekt“ und die damit einher gehende Verdrängung der traditionellen innerörtlichen Nutzungsarten ein Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt insbesondere durch „gebietsfremde“ Nutzungen auftreten. Die Konsequenz wäre ein Qualitätsverlust und eine Zurückdrängung des innerörtlichen Versorgungsbereichs bzw. der gewachsenen Gebietsstruktur. So ist bei einer ungesteuerten Entwicklung dieser Nutzungen eine Verschlechterung der innerörtlichen Situation zu erwarten.

Insgesamt ist bei einer ungesteuerten Entwicklung dieser Nutzungen eine Verschlechterung der innerörtlichen Situation zu erwarten. Mit dem vorliegenden Regelungsgehalt soll eine Verdrängung bzw. ein „Ersetzen“ der Wohnnutzung und der sonstigen Einrichtungen, die für die Nutzungsvielfalt im innerstädtischen Bereich von Bedeutung sind, durch die für unzulässig erklärten Anlagen und Einrichtung vermieden werden.

Der Ausschluss der Tankstellen wird vorgenommen, da im Plangebiet keine flächenmäßigen Alternativen für die Unterbringung vorhanden sind. Um den Ansprüchen an eine zeitgemäße Tankstelle gerecht werden zu können, wäre ein größerer Flächenumfang notwendig. Die hierbei zu erwartenden Nutzeransprüchen würde zudem eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur verlangen. Die Lage unmittelbar am Einmündungsbereich „Bahnstraße/ Blumenstraße“ schließt dies wegen einer Unüberschaubarkeit und die Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufs aus.

Des Weiteren würde das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen zu einer Belastung der innerörtlichen Straße führen. Außerdem wären bei einem 24-Stundenbetrieb nachteilige Auswirkungen für die südlich angrenzende „reine“ Wohnnutzung insbesondere in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr zu erwarten.

Die „sonstigen“ für unzulässig erklärten Anlagen und Einrichtungen sind geeignet, für das definierte Planungsziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Attraktivität der Ortsmitte nachteilige Beeinträchtigungen hervorzurufen.

Hier sind in erster Linie mögliche starke nächtliche Lärmbelastungen zu erwähnen. Insbesondere die Vergnügungsstätten i.S. des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sowie die für unzulässig erklärten Unterarten werden i.d.R. bis in die Abend- und Nachtstunden betrieben, was zur Störung der Wohnruhe führen kann. Mögliche Beeinträchtigungen zur Tageszeit sind i.d.R. im Plangebiet hinnehmbar. Hierbei ist anzuführen, dass die Wohnbevölkerung i.d.R. zur Tageszeit ebenfalls der Arbeit nachgeht und somit möglichen Beeinträchtigungen nicht ausgesetzt ist. Ebenso werden evtl. auftretende Beeinträchtigungen am Tag weniger stark wahrgenommen als zur Ruhe- bzw. Nachtzeit.

In Ergänzung hierzu können zur Nachtzeit Lichtimmissionen von beleuchteten Werbeanlagen der ansässigen Einrichtungen treten, die die Wohnruhe nachhaltig stören.

Ein weiterer Aspekt des Ausschlusses ist die Aufrechterhaltung und Fortentwicklung der im Plangebiet und seiner Umgebung noch anzutreffenden Nutzungsvielfalt. Diese Nutzungsdurchmischung sowie die Aufgabe der Stadt nach Verhinderung eines auf die Verdrängung der Nutzungsstruktur ausgerichteten Entwicklungsprozesses rechtfertigen den Planausschluss dieser Einrichtungen.

Für die Stadt ist ferner die Steuerung der Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung (= Werbeanlagen) i.S. des § 52 Landesbauordnung ein wesentlicher Baustein im Hinblick auf die Einleitung strukturverbessernder Maßnahmen.

Im Urbanen Gebiet sind neben den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung auch die sogenannten selbstständigen Werbeanlagen zulässig, die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind.

Diese selbstständigen Werbeanlagen sind planungsrechtlich der gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Solche Anlagen sind in einem Urbanen Gebiet als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 03.12.1992 -4 C 26.91) folgend, ist eine Anlage der Außenwerbung eine selbständige Hauptnutzung, wenn es sich um eine bauliche Anlage

i.S. des § 29 (1) BauGB handelt und die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Ein Funktionszusammenhang zwischen der Werbung und der Stätte der Leistung besteht nicht.

Grundsätzlich gehören Werbeanlagen zum Straßenbild einer Gemeinde und sind ein wichtiges Element der Marktwirtschaft. Vor diesem Hintergrund sind eine Wahrnehmung und Sichtbarkeit dieser Anlagen vom öffentlichen Raum ein wesentliches Merkmal.

Jedoch eignen sich Werbeanlagen auch zur Ausübung einer Dominanz und „Unterdrückung“ bzw. Wahrnehmbarkeit sonstiger Nutzungen und Einrichtungen. Insbesondere die angeführten selbständigen Werbeanlagen der Fremdwerbung können diese Wirkung erzielen.

Für eine attraktive Gestaltung und Wahrnehmbarkeit der in der Innenstadt angebotenen Leistungen soll die Fremdwerbung im Plangebiet ausgeschlossen werden, so dass ein Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit der sogenannten selbständigen Anlagen der Außenwerbung besteht.

In Verbindung mit den Planungszielen und der angestrebten schwerpunktmäßigen Ausrichtung besteht aus Sicht der Stadt in diesem Teil des Stadtgebiets kein Bedarf für die Zulässigkeit von selbständigen Werbeanlagen. Daher werden künftig die selbständigen Anlagen der Außenwerbung i.S. des § 29 (1) BauGB für Fremdwerbung für unzulässig erklärt.

Für das Gebiet MU1 wird darüber hinaus eine weitergehende Gliederung der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Das Teilgebiet grenzt unmittelbar an die „Bahnstraße“, die als Rückgrat der innerstädtischen Nutzungsstruktur/-vielfalt eingestuft werden kann.

Insbesondere sind in den Erdgeschossen der jeweiligen Gebäude überwiegend einzelhandelsrelevante und „gewerblich“ geprägte Nutzungen anzutreffen. Die darüberliegenden Geschosse wiederum dienen überwiegend der Unterbringung der Wohnnutzung sowie von „sonstigen“ Dienstleistungen.

Um diesen Charakter aufrecht erhalten zu können, ist im Erdgeschoss an der Straßenseite der „Bahnstraße“ eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Somit besteht im konkreten Einzelfall die Möglichkeit der Prüfung, inwieweit eine Wohnnutzung dennoch zugelassen werden kann, ohne dass die angestrebte Gebietsstruktur gesamtheitlich verloren geht.

Zur Umsetzung des definierten Planungsziels eines attraktiven Wohnstandortes im innerstädtischen Bereich werden ab dem 2. Obergeschoss nur noch Wohnungen für zulässig erklärt.

Auf diese Weise soll ein Beitrag für die Aufrechterhaltung bzw. Fortentwicklung einer belebten Stadtmitte geleistet werden. Hierzu trägt die Wohnnutzung wesentlich bei, da die Wohnbevölkerung auch nach „Ladenschluss“ in der Stadtmitte verbleibt und somit ein „Potenzial“ für sonstige Einrichtungen mit Öffnungszeiten bis in die Abend- und Nachtstunden wie etwa Schank- und Speisewirtschaften darstellt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sich an der Umgebungsbebauung sowie dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksauslastung orientiert.

Zur Steuerung der Bebaubarkeit des Grundstücks werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen getroffen.

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt in einem Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Die Geschossflächenzahl ist gemäß dem in § 17 BauNVO definierten Höchstwert für ein Urbanes Gebiet mit GFZ = 3,0 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Obergrenze soll den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Insbesondere ist hierbei das begrenzte Flächenpotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nennen, so dass durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Verdichtung durch eine in die Vertikale gerichtete Bebauung herbeigeführt werden soll.

Die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum in innerstädtischer Lage beanspruchen eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Im Hinblick auf die angedachte Planung mit der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäudes (Café mit zusätzlichen Wohneinheiten) sowie einer Anlage für den ruhenden Verkehr („Parkdeck“) wird die im Urbanen Gebiet höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgesetzt.

Damit wird der gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Orientierungswert für ein Urbanes Gebiet von GRZ = 0,8 überschritten.

Wesentlicher Grund für die Überschreitung ist der Charakter des Planvorhabens als eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB. Es soll eine höchstmögliche Grundstücksausnutzung geschaffen werden. Diese Notwendigkeit resultiert neben dem Nutzungskonzept insbesondere aus der Bereitstellung ausreichend dimensionierter Flächen für den ruhenden Verkehr. Auf diese Weise sollen bodenrelevante Spannungen für die Umgebungsbebauung vermieden werden, wie etwa das „wilde“ Abstellen der gebietsbezogenen Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

Da in einem Urbanen Gebiet sowohl das Wohnen als auch sonstige mischgebietstypische Nutzungen zulässig sind, resultieren auch aus dieser Nutzung gewisse Ansprüche des autoorientierten Kundenverkehrs.

Die innerörtliche Lage des Plangebietes sowie die aus der vorherigen Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe schon stark versiegelte Fläche rechtfertigt die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ gegenüber dem in § 17 (1) BauNVO angegebenen Orientierungswert.

Ziel der Stadt ist das Ermöglichen einer entsprechenden baulichen Dichte zwecks optimierter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche im Siedlungszusammenhang.

Eine flächensparende Bauweise scheidet insofern aus. Somit kann bei einer punktuellen Betrachtung dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht Rechnung getragen werden. Bei gesamtstädtischer Betrachtung ist jedoch festzuhalten, dass durch die nunmehr vollflächige Reaktivierung eines tlw. brachliegenden gemischt genutzten Areals dem Grundgedanken des § 1a (2) BauGB nach einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen wird.

Der „Ist-Zustand“ des Plangebiets mit seiner gewerblichen Nutzung weist die bereits erwähnte anthropogene Vorbelastungen auf wie etwa einen sehr hohen Versiegelungsgrad bzw. Bebauungsdichte aus der Vornutzung.

Mit der Inanspruchnahme intensiv bebauter Flächen verringert sich zudem die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft. Hierbei ist §1a (3) BauGB beachtlich. Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und aus planungsrechtlicher Sicht zulässig war, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und der Außenbereich bleibt von einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke verschont.

Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der Vornutzung nicht vorhanden. Die eingeräumte Überschreitung bewirkt insofern keine Beseitigung erhaltenswerter „Natur-Bestände“.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffen neben einer aus immissionsschutzrechtlicher verträglichen Nutzungszuordnung i.S. des Trennungsgebots gemäß § 50 BImSchG i.d.R. folgende Belange:

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
4. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, sowie
6. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Die angedachte Festsetzung eines Urbanen Gebiets entspricht grundsätzlich dem gemischten Nutzungscharakter der Bebauung entlang der „Bahnstraße“. Auch erweist sich das Urbane Gebiet als verträglich mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung i.S. des vorgenannten Trennungsgebots gemäß § 50 BImSchG.

In Ergänzung hierzu treten die relevanten Vorgaben der Landesbauordnung wie etwa die Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, ggf. i.V.m. technischen Normen) sowie „sonstige“ Regelwerke wie TA Lärm, TA Luft, DIN 18005 u.a.

Auf diesen Grundlagen ist die Situation im Bebauungsplangebiet wie folgt zu bewerten:

1. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Somit ist in der Planvollzugsebene die Regelung der Abstandsflächen nach § 8 LBauO unverändert anzuwenden. Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung möglich. Dies ergibt sich aus der Bestandssituation und ist eine stadtbildprägende Bauweise im Bereich der „Bahnstraße“.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten können eingehalten werden.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich über die „Bahnstraße“ sowie die „Blumenstraße“ möglich. Beide Straßen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an und weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Gegenüber der bisherigen Situation tritt keine Änderung ein.

Festsetzungen in Form von öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die innere Erschließung beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nicht.

Sofern sich in der Planvollzugsebene die Notwendigkeit innerer (privater) Verkehrsflächen ergibt (z.B. Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage) bedarf es auf der Grundlage der konkreten Objektplanung i.V.m. dem Nachsteuerungsinstrument des § 15 BauNVO in dieser Ebene einer abschließenden Betrachtung.

Dieser Umstand gilt jedoch unabhängig von der Überschreitung des höchstzulässigen Orientierungswerts.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die in der Umgebung bereits vorhandene durchmischte Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Diese Einrichtungen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Geruch, Staub sind – mit Ausnahme der temporär begrenzten Bauphase - nicht zu erwarten.

Die Festsetzung eines Urbanes Gebiets und die geltende Zweckbestimmung nach § 6a (1) BauNVO definieren den zulässigen Störgrad.

Die bereits dargestellte Nutzungsstruktur in der Umgebung entspricht dem Grundgedanken des § 50 BImSchG nach einer vertraglichen Nutzungszuordnung. Die Ansiedlung störender Betriebe ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen bzw. ist durch das in § 15 BauNVO verankerte Nachsteuerungsinstrumentarium in der Planvollzugsebene „kontrollierbar“.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

4. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebung, die im Wesentlichen durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, „kleinflächigem“ Einzelhandel, freien Berufe, Bildungs- und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen gekennzeichnet ist, fügt sich die beabsichtigte urbane Nutzungsstruktur ein.

Die angrenzenden Gebietsarten entsprechen dem

- eines Urbanes Gebiets im Bereich nördlich, östlich und westlich des Plangebiets und
- eines Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich.

Die vorliegende Planung berücksichtigt grundsätzlich den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und die hierin verankerte verträgliche Nutzungszuordnung der einzelnen Baugebietsarten zueinander.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

5. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Die Festsetzung eines Urbanes Gebiets nach § 6a BauNVO und die in Absatz 1 enthaltene Vorgabe, wonach nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, geben den zulässigen Störgrad aus planungsrechtlicher Sicht eindeutig vor.

Hieraus leiten sich auch die Vorgaben der einschlägigen (immissionsschutzrechtlichen) Regelwerke (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) ab. Bei Einhaltung der hier definierten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden daher keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen.

Auf die Anwendbarkeit des Nachsteuerungsinstrumentariums des § 15 BauNVO wird hingewiesen.

6. Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Gesonderte Festsetzungen zur Infrastrukturausstattung beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen künftiger Nutzungen ergeben sich aus dem definierten Zulässigkeitskatalog des Urbanes Gebiets.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

In die Ausgleichspflicht ist ausdrücklich die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt einbezogen.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte sind daher nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Ist dies der Fall, besteht insofern auch keine Ausgleichspflicht.

Hier ist insbesondere auf die Lage des Plangebiets im Innenbereich hinzuweisen. Für die im Plangebiet gelegenen Flächen bestehen wegen der schon vollzogenen baulichen Nutzung bereits anthropogenen Vorbelastungen.

Folgende Auswirkungen für die Schutzgüter können durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auftreten:

- Versiegelung des Bodens,
- Beeinträchtigung des Kleinklimas,
- fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs,
- zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation.

Der Bebauungsplan sieht zur Minimierung bzw. Vermeidung in erster Linie die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Allerdings ist unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele wegen der funktionalen Notwendigkeit der Bereitstellung versiegelter Flächen das Planungsziel nach Vermeidung und Minimierung nur allenfalls eingeschränkt zu erreichen.

Die hohe Orientierungswert dient dem Ziel der Nachverdichtung und entspricht dem Optimierungsgebot des §1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem innerstädtischen Bereich. In diesem Zusammenhang ist auf die Zielvorgabe des Ziels Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV und des § 1a (2) BauGB zu verweisen. Hierin wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung formuliert, dem der vorliegende Bebauungsplan Rechnung trägt.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen können verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten getroffen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung weist Gebäudehöhen von ca. 10 bis 14 m auf. Insgesamt ist eine heterogene Struktur festzustellen. Die Gebäude entlang der „Bahnstraße“ und im Einmündungsbereich der „Blumenstraße“ weisen grundsätzlich höhere Gebäudehöhen auf als die hieran anschließenden Gebäude.

Bei der Festlegung ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch das Planungsziel nach Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur zu nennen. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Je nach Gebäude- und Dachtyp entfalten diese unterschiedliche Auswirkungen für das gewachsene Ortsbild.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der grundsätzlich heterogenen Vorgaben aus der weiteren Umgebungsbebauung, bei der sich Zahl der Vollgeschosse zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert, könnte es aus städtebaulicher Sicht zu einem „optischen Chaos“ kommen.

Jedoch weist insbesondere die entlang der „Bahnstraße“ gelegene Bebauung - und hier die unmittelbare Umgebung des Plangebiets - eine noch einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus. So prägen 2- bis 4-geschossig wirkende Gebäude das Ortsbild. Von „außen betrachtet“ ist dabei die Differenzierung zwischen einem aus baurechtlicher Sicht geltendem Vollgeschoss und Geschoss nicht immer ablesbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang, da die „Bahnstraße“ als „Stadtein- und -ausfallstraße“ an das Erscheinungsbild für den „neutralen“ Betrachter entsprechende Anforderungen stellt.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird klargestellt, dass von dieser Regelung nicht nur die unter den Begriff des Gebäudes zählenden Anlagen und Einrichtungen erfasst werden. Vielmehr gelten die Höhenfestsetzungen auch für sonstige bauliche Anlagen wie unselbständige Gebäudeteile und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. freistehende Werbeanlagen, Erker, Wintergarten, Windfang o.ä.).

Der Bebauungsplan regelt zudem eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Allerdings reduziert sich diese Möglichkeit auf notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.).

Neben der „Art“ wird zusätzlich der Umfang der Überschreitung festgelegt. Demnach ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen auf höchstens 5% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Höhe in m ü.NHN zulässig. Zudem dürfen zur Unterstützung einer klimaangepassten Bebauung PV-Dachanlagen die höchstzulässige Gebäudehöhe bis 2,50 m überschreiten.

Durch die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit kann eine funktions- und nutzergerechte Bebauung ermöglicht werden (z.B. Errichtung einer Aufzuganlage für seniorengerechte und barrierefreien Wohnraum).

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m. der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entstehen könnte, entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse durch ein Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II-IV$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der Unter- und Obergrenze kann die Aufrechterhaltung des Orts-/ Straßensbildes entlang der „Bahnstraße“ ermöglicht werden.

Für die künftig im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässigen Gebäude gilt diese Festsetzung ebenfalls. Zum einen rechtfertigt die Lage an der bereits erwähnten Nahtstelle zwischen gemischter Bebauung und der hieran anschließenden Wohnbebauung südlich der „Bahnstraße“ diese Festsetzung. Zudem entspricht sie den Vorgaben der Umgebungsbebauung, die hier bis zu 3 Vollgeschosse aufweist, wobei das Dachgeschoss als Obergeschoss zumeist als Vollgeschoss ausgebildet ist.

Im Bebauungsplangebiet selbst ist des Weiteren wegen der Plangebietsgröße nur eine kleinflächige Nutzungsmischung möglich. Dies bewirkt in erster Linie eine stärker in die Vertikale gerichtete Bebauung.

In Anlehnung an das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Daher wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind. Insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind die baulichen Anforderungen an die Belichtung/ Verschattung, Besonnung und Belüftung zu gewährleisten etwa durch Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften. Hierzu weisen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme an der nordwestlichen Grenze einen Mindestabstand von 3 m zur jeweiligen Nachbargrenze auf. Der abschließende Abstand ist auf der Grundlage der konkreten Objektplanung in der Planvollzugsebene festzulegen.

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird als unterer Maßbezugspunkt die Angabe in m ü.NHN getroffen. Auf diese Weise wird der Planvollzugsebene ein unveränderbarer und eindeutig bestimmbarer Höhenbezugspunkt an die Hand gegeben.

Die Gebäudehöhen lassen die Umsetzung der angestrebten Bauweisen zu und entsprechen dem Charakter der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung.

6.2.3 Geschosse für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft für die Geschosse für Stellplätze und Garagen verschiedene Sonderregelungen zum Maß der baulichen Nutzung und Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks.

Mit diesen „Vergünstigungen“ soll für die künftigen Bauherren ein Anreiz für eine flächensparende Unterbringung der Anlagen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche geschaffen werden.

So regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage der §§ 19 und 21a BauNVO, dass

- eine Überschreitung durch die Grundflächen von unter der Geländeoberfläche erstellten Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden kann,
- Garagengeschosse, die Vollgeschosse sind, in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen sind und
- die festgesetzte Geschossflächenzahl von GFZ = 3,0 für unter der Geländeoberfläche erstellte Garagen und Stellplätze um bis zu höchstens 50% erhöht werden darf (= „Tiefgaragenbonus“).

Eine Verlagerung dieser Einrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche bringt aus städtebaulicher Sicht gewisse Vorteile. Dadurch können Flächen oberhalb der Geländeoberfläche einer sinnvolleren und aus städtebaulicher Sicht günstigeren Nutzung zugeführt werden wie etwa der Erhöhung eines begrünten Freiflächenanteils oder einer optimierten baulichen Ausnutzung im innerstädtischen Bereich für das Wohnen und sonstigen Nutzungen des urbanen Gebiets.

Hierzu zählt auch die eingeräumte Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschosse).

Für deren Errichtung unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die mehrfach erwähnte Lage des Plangebiets kommt bei der Festsetzung der Bauweise zum Ausdruck.

Für die unmittelbar an der „Bahnstraße“ gelegene Bebauung ist die Grenzbebauung eine ortsbildprägende Vorgabe, die aus der historischen Bebauung entstanden ist. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Bebauungsstruktur und über die Vorgaben der Landesbauordnung abgesicherten Bebauung besteht für das Gebiet MU1 kein planerischer Handlungsbedarf für die Steuerung der Bauweise.

Für das Teilgebiet MU2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Wesentliches Merkmal dieser Bauweise ist neben der Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m die Einhaltung der landesrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen.

Im Hinblick auf die zuvor bereits erwähnte Gewährleistung verträglicher Wohnverhältnisse werden durch die Regelung zur Bauweise i.V.m. der überbaubaren Grundstücksflächen und der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung aus planerischer Sicht die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf dem Grundstück sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Festsetzung einer Baulinie ist aus städtebaulicher Sicht entlang der „Bahnstraße“ geboten. Hier reicht die historische Bebauung bis an die Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes und trägt somit wesentlich zur Prägung des Orts- und Straßenbildes bei. Unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 5 BauGB soll diese ortsbildprägende Bebauung entlang der „Bahnstraße“ aufrechterhalten werden. Durch die Festsetzung der Baulinie und dem damit verbundenen „Zwang“ an diese anbauen zu müssen, leistet der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung.

Die Festlegung der „sonstigen“ überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und ist wesentlicher Bestandteil für die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Urbanen Gebiets Rechnung tragen zu können.

In Anlehnung aus der Vorgabe der Bestandsbebauung im Bereich der „Blumenstraße“, die durch einen „Wechsel“ einer bis unmittelbar an die Straßengrenze heranreichenden und hier von abgerückten Bebauung gekennzeichnet ist, reicht ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet bis an die Straßengrenze dieser Erschließungsstraße heran. Somit wird aus planungsrechtlicher Sicht auf dieser Teilfläche eine „Straßenrandbebauung“ ermöglicht. In der Planvollzugsebene ist unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben die abschließende Klärung des „Heranrückens“ zu klären.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet steuert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO, Garagen, überdachten Stellplätzen (= Carports) und Garagengeschossen.

Diese sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Stellplätze zulässig.

Damit soll eine Konzentration der als „Hochbau“ wahrgenommenen Einrichtungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen herbeigeführt werden. Darüber hinaus sind diese baulichen Anlagen entgegen den landesrechtlichen Vorgaben nicht den künftigen Abstandsflächen zulässig. Eine „wilde“, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Anordnung kann somit unterbunden werden. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßengrenze für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Offene Stellplätze sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden.

6.5.2 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ein Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadttökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind

Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Insbesondere das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschüttungen sind bereits über den § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz ausgeschlossen.

Hierin ist die Regelung enthalten, wonach die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

6.5.3 Überstellung von Stellplatzflächen

Ein wesentliches Planungsziel ist die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden und ein Beitrag für eine klimaverträgliche Gebietsentwicklung geleistet.

6.6 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Der Gesetzgeber hat unter anderem durch die BauGB-Klimaschutznovelle aus dem Jahre 2011 dem Klimawandel Rechnung getragen, indem er in § 1 (5) Satz 2 BauGB klargestellt hat, dass die Bauleitpläne auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können und sollen.

Zudem wurde der § 1a (5) in das BauGB eingefügt. Dieser bestimmt, dass den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Gemäß diesen „planungsrechtlichen“ Vorgaben soll der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag für die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung leisten.

Hierzu beitragen sollen neben den dem Klimaschutz dienenden bzw. fördernden Maßnahmen auch „sonstige“ stadtökologische Festsetzungen wie etwa grünordnerische Regelungen oder steuernde Maßnahmen bei der Bestimmung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird in Ergänzung zu den sonstigen stadtökologischen Festsetzungen die Verpflichtung aufgenommen, wonach die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung

des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die steigenden Strompreise zu verwiesen. So stieg im Jahr 2021 der Strompreis um bis zu 18%. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Preissteigerung um bis zu 30% prognostiziert.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem eigenen Dach wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird dem künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung des jeweiligen Haushalts mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung und der Lage an der Nahtstelle zwischen Wohnen und gemischter Nutzung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Ortsbild ist aufzunehmen, dass mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung i.d.R. ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Allerdings differenziert der Bebauungsplan zwischen den Teilgebieten MU1 und MU2. Somit kann zum einen der historisch geprägten Bebauung entlang der „Bahnstraße“ sowie dem Planungsziel nach Umsetzung einer zeitgemäßen Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen sind besonders geeignet, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben. Durch ihre „farbenfrohe“ Gestaltung ziehen sie die Blicke des Betrachters auf sich und sind geeignet, die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene ortsbildprägenden Elemente zu unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der städtebaulichen Situation im innerstädtischen Bereich vermieden werden.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück kann durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen rund um das Plangebiet in den angrenzenden Gemeindestraßen. Der Versorgungsdruck ist nach den aktuellen technischen Vorgaben grundsätzlich ausreichend.

8.2 Abwasserbeseitigung

Lt. Stellungnahme des Eigenbetriebs Wasser Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch die innerstädtische Lage und Bestandsbebauung derzeit gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat grundsätzlich gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist wegen der Lage im innerstädtischen Bereich möglich. Jedoch sollte dies aufgrund der bereits bestehenden hohen Kanalauslastung ggf. nur für die Dachflächen erfolgen. Die Parkflächen bzw. Zuwegungen sollten jedoch nach Möglichkeit mit Sickerpflaster ausgebildet werden und in die angrenzenden Grünflächen entwässern.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch das örtliche Netz sichergestellt.

Sofern die Errichtung einer Kompaktstation notwendig werden sollte, so kann diese in der Planvollzugsebene auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO errichtet werden. Demnach können u.a. Anlagen, die der Versorgung eines Baugebiets dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger zu klären.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Flächenanteil in m²
Urbanes Gebiet	3.859 m ²
gesamt	3.859 m²