

|                 |                     |                       |               |
|-----------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Gremium:</b> | <b>Sitzungsart:</b> | <b>Zuständigkeit:</b> | <b>Datum:</b> |
| Stadtrat Mendig | öffentlich          | Entscheidung          | 30.09.2025    |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Verfasser:</b> Jörg Rausch | <b>Fachbereich 4</b> |
|-------------------------------|----------------------|

### **Tagesordnung:**

#### **Bauleitplanung der Stadt Mendig: Bebauungsplan Martinsheim/Ernteweg; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB**

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits in der Stadtratssitzung am 21.03.2017 gefasst. Am 25.09.2018 hat der Stadtrat dann einen Verfahrenswechsel nach § 13 b BauGB beschlossen.

Da der Satzungsbeschluss in dem Verfahren nach § 13 b BauGB nicht bis zum 31.12.2021 erfolgen konnte, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.12.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b BauGB „neu“ (in der Fassung der Gesetzesänderung vom 10.09.2021) gefasst.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat ebenfalls den Planentwurf angenommen und beschlossen, die bereits stattgefundenen Verfahrensschritte für das neue Verfahren zu werten und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung zur Offenlage erfolgte am 02.02.2022 im Bekanntmachungsorgan der Stadt Mendig. Die Offenlage fand vom 14.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2022 und hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.

In seiner Sitzung am 18.07.2023 hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und aufgrund dieser Stellungnahmen einen Verfahrenswechsel in das Regelverfahren beschlossen. Ebenfalls dienen die bisher stattgefundenen Schritte und Beteiligungen als Grundlage für das weitere Verfahren.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat den geänderten Planentwurf angenommen und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung zur erneuten Offenlage erfolgte am 23.08.2023 im Bekanntmachungsorgan der Stadt Mendig. Die Offenlage fand vom 01.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit E-Mail vom 30.08.2023 und hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.

Im Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese sind in der Anlage „Würdigung“ mit den dazugehörigen Einzelbeschlussvorschlägen zur Würdigung aufgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist es notwendig die Planunterlagen hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme und -fläche für die Eingriffe in die Biotope und die Waldflächen nochmals anzupassen. In diesem Zuge erfolgten noch Ergänzungen zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, welches durch die Planung sehr geringfügig berührt wird.

Es wurde ein weiterer „Geotechnischer Bericht N1“ mit Datum vom 07.08.2025 erstellt und berücksichtigt. Ebenfalls wurden die Textfestsetzungen um Hinweise zur Empfehlung einer fachtechnischen geologischen Begleitung ergänzt und redaktionell angepasst.

Weiterhin wurde für die östliche Erschließungsstraße ein Fahr-, Geh- und Leitungsrecht für öffentliche Versorger vorgesehen.

Im Sinne einer Klarstellung und Aktualisierung der Planung wurde die Starkregenkarte aktualisiert und für den Ordnungsbereich WA1a Referenzhöhen eingefügt.

Nicht zuletzt wurde im westlichen Bereich die aneinandergrenzenden Ordnungsbereiche WA3 und WA1b zu WA3 zusammengefasst, die zulässige Breite der Gebäudefront und das Baufenster des WA3 an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und im Gegenzug das Baufenster des WA1b reduziert sowie die bestehenden Nebengebäude (Gartenschuppen, Stall) planerisch gesichert.

Da sich hierdurch eine materielle Änderung der Planung ergibt, ist der Bebauungsplanentwurf erneut im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Bei der Veröffentlichung ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird empfohlen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist nicht zu verkürzen, sondern die erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu veröffentlichen.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beschränkt werden, sofern diese Beschränkung nicht zu einer längeren Verfahrensdauer führen könnte.

Die Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden sollte nicht auf den betroffenen Kreis beschränkt werden, da die Ermittlung und das Anschreiben der einzelnen möglichen Betroffenen aufgrund der verschiedenen Änderungen zu einer längeren Verfahrensdauer führt. Daher wird die erneute Offenlage für jeden sowie die Beteiligung der Behörden, und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in Gänze empfohlen.

Es hat eine Vorberatung im Bau-, Vergabe- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2024 stattgefunden. Im Nachgang zu dieser Sitzung wurde den Fraktionen Gelegenheit gegeben Ihre noch offenen Fragen bezüglich des Würdigungsvorschlags im Bebauungsplanverfahren zu stellen. In diesem Rahmen wurde ein Fragenkatalog von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen eingereicht (siehe Anlage). Die Beantwortung dieser Fragen kann dem Dokument Stellungnahme zum Fragenkatalog entnommen werden, welches ebenfalls als Anlage beigelegt ist.

Zudem wurde zwischenzeitlich eine 3D-Modellierung der künftigen Bebauung oberhalb des Ernteweges erstellt. Diese Darstellung ist als Anlage beigefügt.

Des Weiteren sind die Unterlagen des geänderten Bebauungsplanentwurfs dieser Vorlage beigefügt.

**Hinweis zur Finanzierung:**

Für die Stadt Mendig entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten, da diese durch den Vorhabenträger getragen werden.

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Stadtrat beschließt die Würdigung der Stellungnahmen aus dem erneuten Auslegungs- und Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB unter Verweis auf die in der Anlage „Würdigung“ aufgeführten und beschlossenen Einzelbeschlüsse. Diese Anlage mit Ihren Einzelbeschlüssen wird somit Teil der Niederschrift.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnungen  
Stimmenenthaltungen

b) Der Stadtrat nimmt den geänderten Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ an und beschließt diesen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden einzuholen. Die Stellungnahmen sind auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Planteile zu beschränken.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnungen  
Stimmenenthaltungen

