

Bebauungsplan der Innenentwicklung

# "Am Sonnenhang"

## 3. Änderung (Neufassung)



der Stadt Mendig

### **Begründung**

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

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Obermendig
Flur:	12

### **Satzungsausfertigung**

Stand: April 2021

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

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

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



<b>Stadt:</b>	<b>Mendig</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Obermendig</b>	<b>Flur:</b>	<b>12</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Planungsanlass und Planerfordernis.....	2
1.2.1 Historie und Bestand.....	2
1.2.2 Planungsziele.....	3
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	5
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>6</b>
2.1 Änderungen an der Planzeichnung .....	6
2.1.1 Umwidmung der Verkehrsfläche im Westen.....	6
2.1.2 Bisherige Änderungen .....	7
2.1.2.1 Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden.....	7
2.1.2.2 Spielplatz.....	8
2.1.3 Anpassung der überbaubaren Fläche im Nordwesten .....	9
2.1.4 Entnahme eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Nutzungsabgrenzung .....	10
2.2 Änderungen an den Textlichen Festsetzungen .....	11
2.2.1 Klarstellung der Festsetzung 1.5 „Garagen/Stellplätze“ und .....	11
1.6 „Zulässigkeit von Nebenanlagen“ .....	11
2.2.2 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.9 „Öffentliche Stellplätze“ .....	11
2.2.3 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.10 „Fundamente der Straßenrandbegrenzung .....	11
und Straßenbeleuchtung“ .....	11
2.2.4 Anpassung der Festsetzung Nr. 1.15 „Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen“ .....	11
(neu 1.12) und Nr. 1.3 „Einschränkungen der Zahl der Wohnungen“ .....	11
2.2.5 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.13.1 „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ (neu 1.10.1) .....	12
2.2.6 Entnahme der Festsetzung Nr. 3.3.5 „Eingrünung der Grundstücksgrenzen“ .....	12
<b>3 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
3.1 Flächenbilanz.....	13
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	13
3.3 Kostenschätzung .....	13
<b>4 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>14</b>
4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	14
4.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	15
4.3 Wasserhaushalt und Boden.....	15
4.4 Klima und Luft.....	16
4.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter .....	16
4.6 Fazit und Abwägung .....	17

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000) .....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000) .....	1
Abbildung 3: zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans aus 1993 .....	2
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig .....	5
Abbildung 5: Wegeparzelle im Westen .....	6
Abbildung 6: Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden .....	7
Abbildung 7: Spielplatz .....	8
Abbildung 8: Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Flurstück 882 .....	9
Abbildung 9: Flurstück 895 .....	10

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht .....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz .....	13
Tabelle 3: Gesamtflächenbilanz .....	13

**Anlagen**

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlagen 1 und 2 zum UVP, Stand: November 2020

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

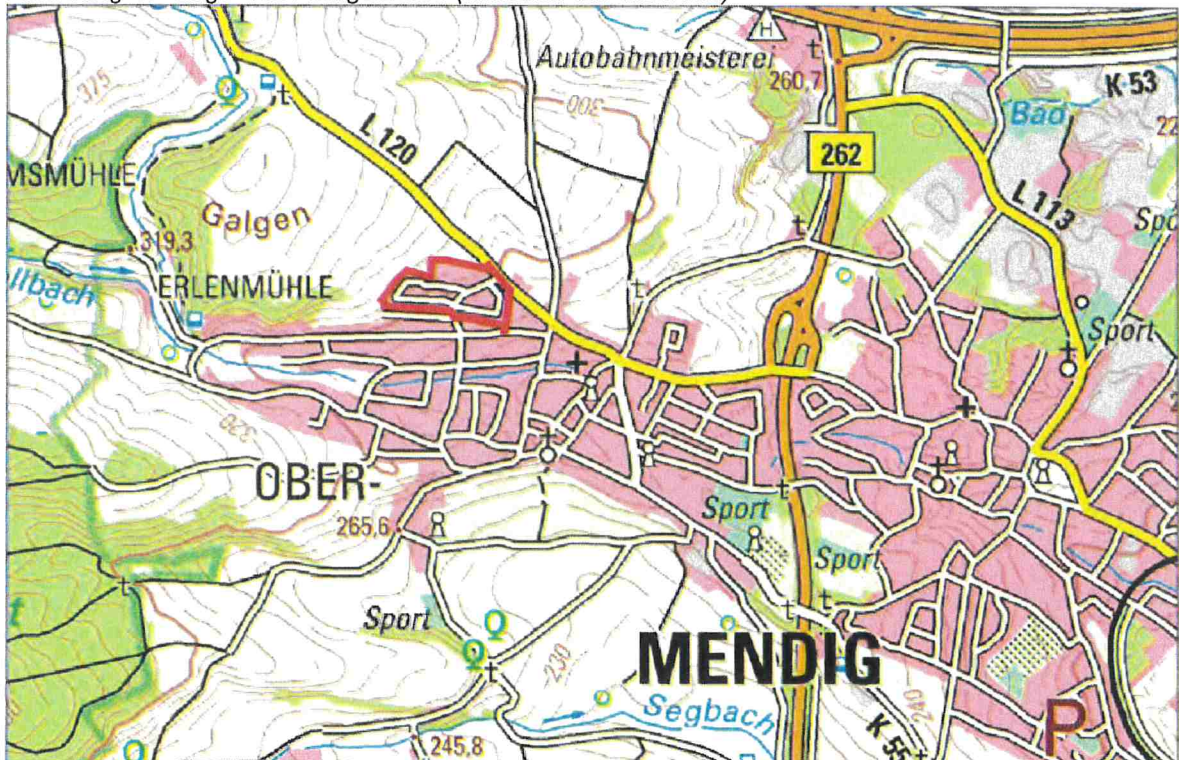
## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten und Süden durch Wohnbebauung, im Norden und Westen durch freie Landschaft.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 5,9 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

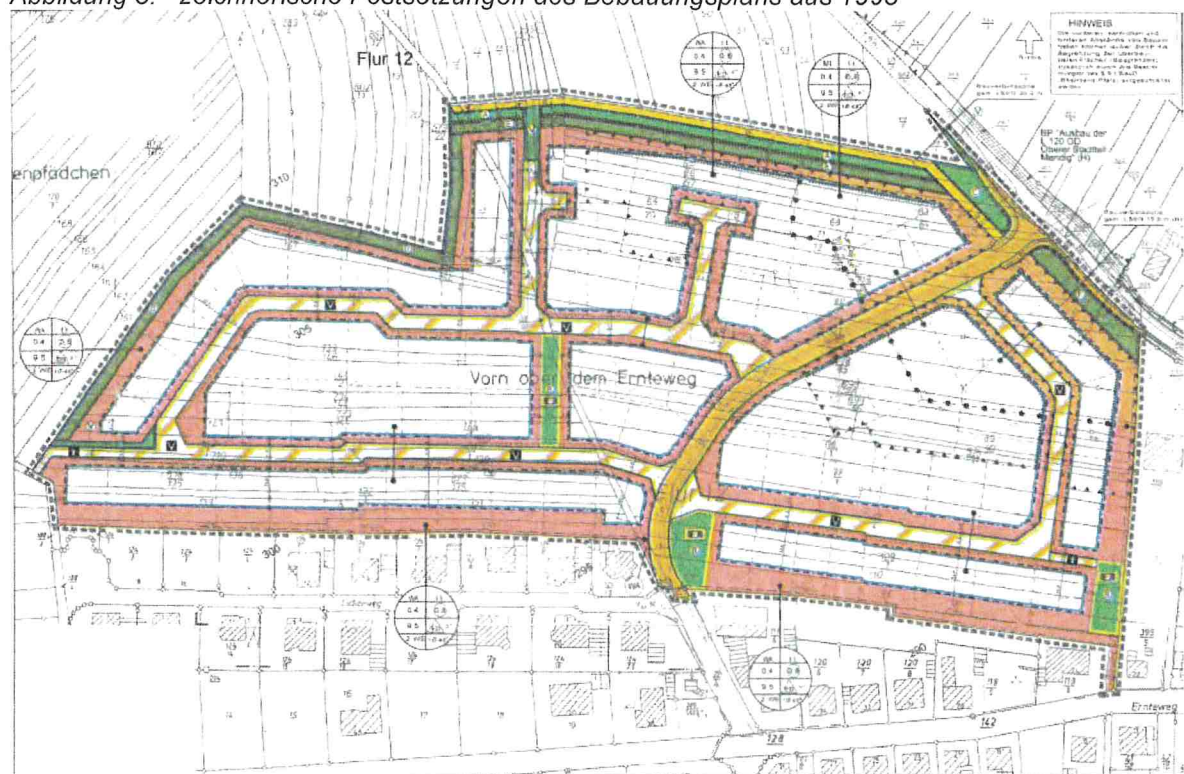
## 1.2 Planungsanlass und Planerfordernis

### 1.2.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ wurde ab 2003 aufgestellt und trat am 13.11.2003 in Kraft. Er setzt im wesentlichen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. In den Jahren 2006 und 2009 sind kleinere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgt. Das Verfahren der Änderung von 2006 wurde nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, es sind nur noch wenige Baulücken un bebaut. Die textlichen Festsetzungen haben sich in der jüngeren Vergangenheit, insbesondere hinsichtlich der Mindestgrundstücksgößen und der Eingrünung der Grundstücksgrenzen als nicht mehr zeitgemäß herausgestellt.

Abbildung 3: zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans aus 1993



(ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist durch mehrere Nutzungsabgrenzungen unterteilt. Im Nordosten befinden sich Grundstücke für gemischte Nutzung. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 ist einheitlich für alle Bereiche festgesetzt. Ebenso eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m, 2 Wohneinheiten und eine Dachneigung von 10° - 48°. In dem gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, wobei die Gebäudefront zur Straße der Einzelhäuser aus gestalterischen Gründen maximal 15,0 m und die Gebäudefront zur Straße der Doppelhaushälften maximal 10,0 m betragen darf.

Die Planzeichnung enthält zudem die Festsetzung von „öffentlichen Grünflächen“, „privaten Grünflächen“ und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Grünflächen sollen teilweise eine Ausgleichsfunktion erfüllen.

### 1.2.2 Planungsziele

Der Rat der Stadt Mendig hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Anlass der 3. Änderung (Neufassung) sind mehrere notwendige und mögliche Änderungen in dem Planbereich. Im Vorfeld der 3. Änderung wurde eine Kontrolle vorgenommen, inwiefern die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden. Mit der in der Örtlichkeit teilweise festgestellten Diskrepanz zwischen Festsetzungen und Planvollzug befasste sich der Rat der Stadt Mendig auf seiner Sitzung am 29.10.2019 eingehend und im Detail.

Die Planänderungen, die in die 3. Änderung aufgenommen werden, sind die Umwidmung einer Verkehrsfläche, Anpassungen der überbaubaren Flächen, Leitungsrechte sowie Anpassungen in den Festsetzungen bezüglich der Stellplätze, Mindestgrundstücksgrößen und Eingrünungen der Grundstücksgrenzen. Die Festsetzungen, wo ein Vollzugsdefizit festgestellt wurde, wie z.B. die Umsetzung der Ortsrandeingrünung, sollten nicht (nachträglich) legalisiert werden. Hier ist es Planungsziel der Stadt die Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durchzusetzen. Zudem sollen durch die Neufassung die erste Änderung (Anpassungen der überbaubaren Flächen im Norden) und zweite Änderung (Festsetzung eines Spielplatzes) mit in einer anwendbaren Planzeichnung enthalten sein.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen in dem Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ Baugrenzen erweitert werden. Zudem ergeben sich Änderungen der textlichen Festsetzungen und bezüglich der Ortsrandeingrünung, der Verbreiterung der Verkehrsfläche sowie die Entnahme eines Leitungsrechtes. Es handelt sich demnach um eine „**sonstige Maßnahme der Innenentwicklung**“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig weist für den betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Planänderung ist daher nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem muss die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtlichen Voraussetzung gegeben sein. Hierzu müsste nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die **festgesetzte Grundfläche** weniger als 20.000 qm umfassen. Die festgesetzte Grundfläche umfasst, wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher ist die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es wird ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet überplant, Wohngebiete und Mischgebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan wird allerdings Baurecht für die Verbreiterung eines Fußweges zu einer Gemeindestraße schaffen. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur

allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage 2), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der neuen Erschließungsstraße zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächste Vogelschutzgebiet (Unteres Mittelrheingebiet VSG-5609-401) liegt ca. 900 m westlich. Das nächste FFH-Gebiet (Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig FFH-5609-301) liegt ca. 1 km entfernt. Die Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete wurden bei Aufstellung des Ursprungsplans berücksichtigt. Für die reinen Änderungen liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Plaidt (Großhandel mit Mineralerzeugnissen) und Mayen (Gaserzeugung ohne Fremdbezug zur Verteilung). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 8 km, daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Da alle Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Rat der Stadt Mendig hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 den Änderungsbeschluss gefasst, der am 29.10.2019 und 29.09.2020 konkretisiert wurde. Mit diesen Beschlüssen kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

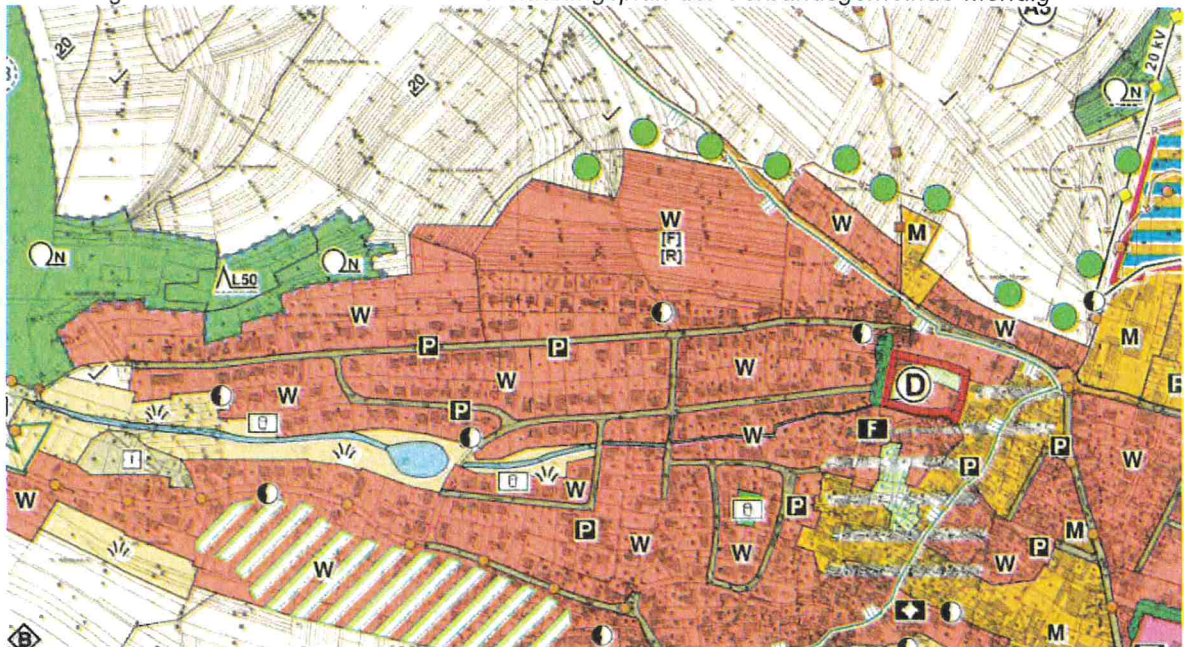
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	28.08.2018
modifiziert am	29.10.2019 29.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	07.10.2020
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 2 Alt. 1 BauGB	08.10.2020 bis 26.10.2020
Offenlagebeschluss	24.11.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	09.12.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2020 bis 27.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	14.12.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	27.04.2021
Satzungsbeschluss	27.04.2021

## 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig weist für den betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Planänderung ist daher nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig



(ohne Maßstab)

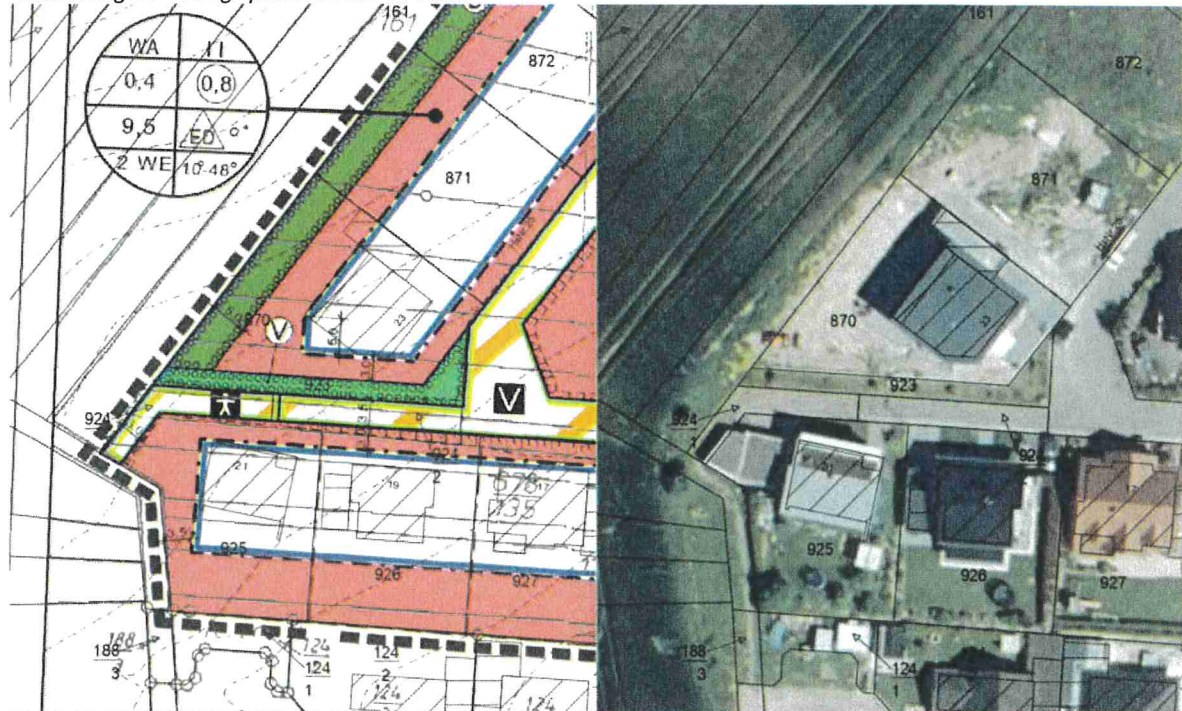


## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

### 2.1 Änderungen an der Planzeichnung

#### 2.1.1 Umwidmung der Verkehrsfläche im Westen

Abbildung 5: Wegeparzelle im Westen



(Maßstab 1:1.000)

Die Wegeparzelle im Westen (Flurstücke 924/1 und 924/2) und das Wegebegleitgrün (Flurstück 923) wird für die Anbindung des neuen Baugebietes „Verlängerung Eichenweg“ benötigt. In dem Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ wurde der Fußweg und das Verkehrsbegleitgrün nicht überplant, so dass die Nutzung der Flurstücke 924/1, 924/2 und 923 als Straße nicht zulässig ist.

Diese Flächen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ überplant. Die entsprechenden Flurstücke werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der südlich abknickende Teil des Fußweges wird nicht länger als Verbindung benötigt, so dass der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Zu dieser Änderung ging bei der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, in der sich die Einwender gegen die Überplanung des Fußweges und des Straßenbegleitgrüns mit einer verkehrlichen Anbindung für den Fahrverkehr aussprachen. Begründet wurde die Einwendung mit Kosten, dem Wegfall der Sitzbank für Erholungssuchende, der Veränderung des Landschaftsbildes, der Mehrversiegelung und dem Ausgleich dafür sowie der Verkehrssicherheit.

Die Stadt befasst sich mit den Gründen, hielt nach eingehender Abwägung aber an der Planänderung fest. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der Fußweg bereits aktuell als Fahrweg zur Erschließung von Baugrundstücken genutzt wird und Kosten für die derzeitigen Anlieger nicht

anfallen. Inwiefern der Stadt Mendig Kosten entstehen und wie beabsichtigt ist, diese weiterzugeben, wirkt sich nicht auf die Anlieger aus.

Als Ersatz für die Sitzbank für Erholungssuchende können andere Ruhemöglichkeiten in der Umgebung genutzt oder neu angelegt werden.

Auswirkungen wegen dem Wegfall des Straßenbegleitgrüns auf das Landschaftsbild werden durch die Lage umgeben von Bebauung nicht eintreten und Auswirkungen auf das Ortsbild sind marginal und vertretbar.

Weiterhin wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass für die Mehrversiegelung kein Ausgleich erforderlich ist, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Hinsichtlich der Sicherheit werden die Belange aller Verkehrsteilnehmer im Planvollzug beachtet.

## 2.1.2 Bisherige Änderungen

### 2.1.2.1 Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden

Abbildung 6: Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden



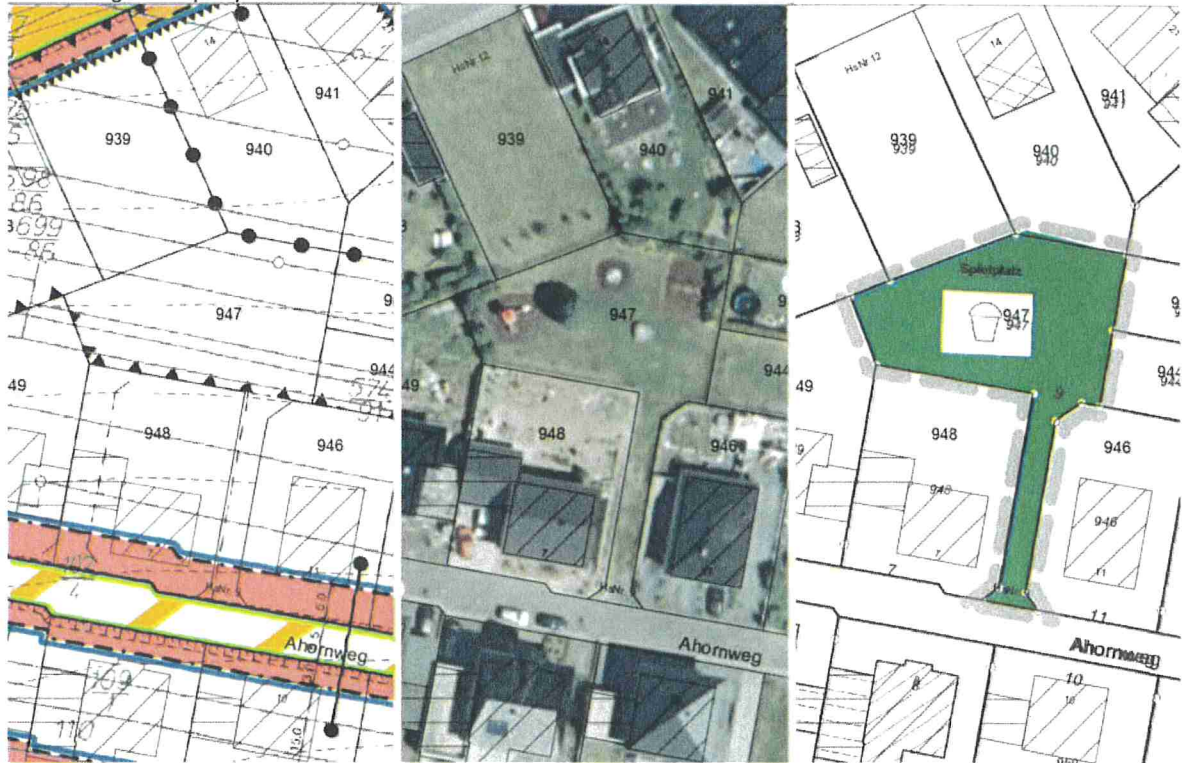
(oben Ursprungsbebauungsplan, unten 1. Änderung, nicht abgeschlossen; Maßstab 1:1.500)

Hier wurde im Jahr 2006 die überbaubare Fläche der Grundstücke östlich der Wendeanlage bis an die private Grünfläche erweitert. Auf der Grundlage der 1. Änderung wurden auch schon Baugenehmigungen erteilt. In die vorliegende Neufassung wird dieser Bereich, wie in der 1. Änderung vorgesehen, mit aufgenommen.

### 2.1.2.2 Spielplatz

Der Spielplatz auf Flurstück 947 war in dem Ursprungsbebauungsplan als Baugrundstück festgesetzt. Hier wurde im Jahr 2009 eine Änderung für die Errichtung des Spielplatzes vorgenommen. Durch diese Änderungen hat die Stadt den Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere für das Schutzgut Boden verringert.

Abbildung 7: Spielplatz



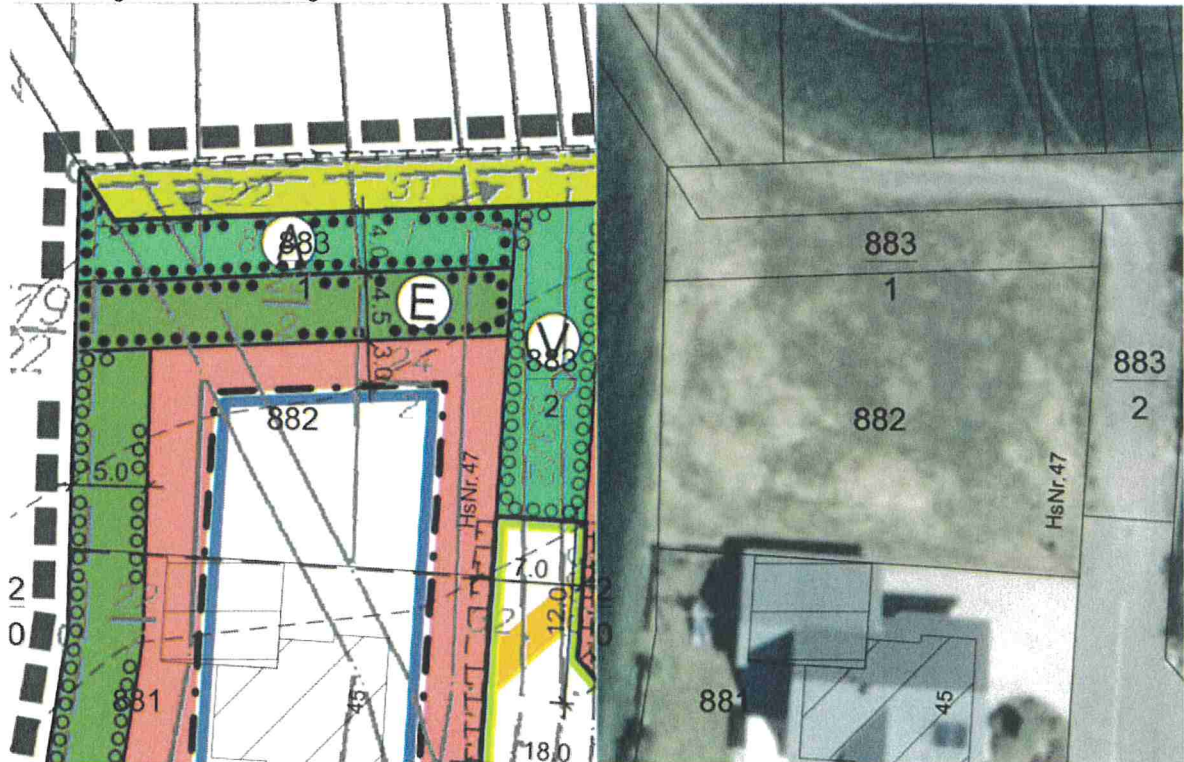
(links Ursprungsbebauungsplan, Mitte Luftbild, rechts 2. Änderung, nicht abgeschlossen; Maßstab 1:1.000)

In der vorliegenden Neufassung wird dieser Bereich, wie in der 2. Änderung vorgesehen, nachrichtlich dargestellt.

### 2.1.3 Anpassung der überbaubaren Fläche im Nordwesten

Für das Flurstück 882 liegt ein Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden vor.

Abbildung 8: Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Flurstück 882



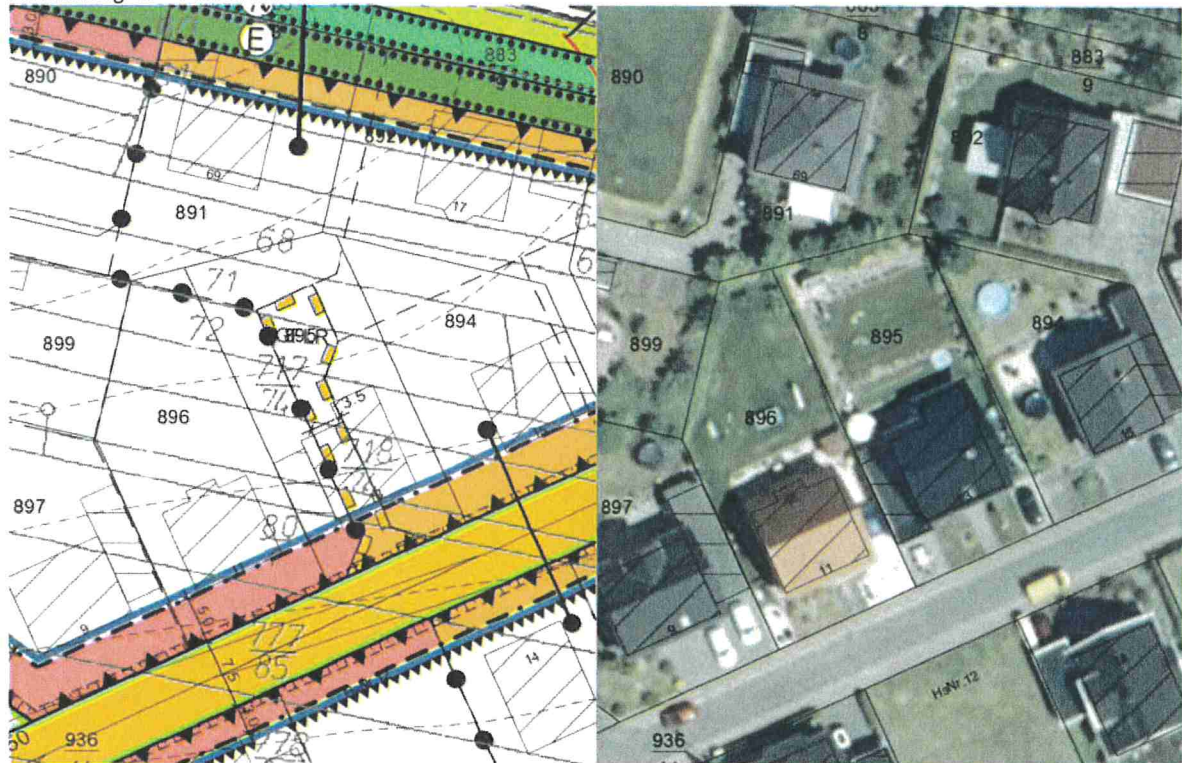
(Maßstab 1:500)

Im Sinne einer Gleichbehandlung zu der 1. Änderung, mit der die überbaubare Fläche für alle Grundstücke östlich des Wendehammers bis an die private Grünfläche erweitert wurde (vgl. Abbildung 6 unten), wird auch dem Grundstück westlich des Wendehammers diese Möglichkeit eingeräumt. Die überbaubare Fläche wird dabei um 4 m nach Norden vergrößert. Die Grünfläche „E“ wird auf eine Breite von 3,5 m verschmälert. Auf der bisherigen Grünfläche „E“ sind keine Gehölze vorhanden, so dass die bisherige Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen nicht mehr zielführend ist. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Planzeichnung nunmehr auch als „D“ festgesetzt. Dadurch ergibt sich analog der westlichen Fläche eine Pflanzverpflichtung für eine dreireihige Hecke mit 2 Bäumen pro 10 laufende Meter.

### 2.1.4 Entnahme eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Nutzungsabgrenzung

Die Abgrenzung der Arten der Nutzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet verläuft mitten durch das Flurstück 895. Zusätzlich ist auf diesem Flurstück noch ein Leitungsrecht eingezeichnet. Das Leitungsrecht ist aufgrund der mittlerweile vollzogenen Bebauung und Parzellierung weder erforderlich noch umsetzbar.

Abbildung 9: Flurstück 895



(Maßstab 1:800)

Der Bebauungsplan wird an die Gegebenheiten des mittlerweile bebauten Grundstücks angepasst. Die Grenze zwischen Mischgebiet und Wohngebiet wird auf die Flurstücksgrenze verschoben und das Leitungsrecht entnommen.

## 2.2 Änderungen an den Textlichen Festsetzungen

### 2.2.1 Klarstellung der Festsetzung 1.5 „Garagen/Stellplätze“ und 1.6 „Zulässigkeit von Nebenanlagen“

In der Festsetzung 1.5 ist geregelt, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet.

Die Festsetzung Nr. 1.6 enthält den Passus:

*„Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgebieten sind Nebenanlagen nicht zulässig.“*

Bei einer Ortsbesichtigung und der Überprüfung der tatsächlichen Bebauung mit den Maßgaben des Bebauungsplans ist aufgefallen, dass genehmigungsfreie bauliche Anlagen (Gartenhäuser, Abstellflächen, Garagen etc.) tlw. in den privaten Grünflächen liegen. Hier erfolgt eine Klarstellung obiger Festsetzungen, dass Garagen und Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig sind und unter Nebenanlagen auch z.B. Gartenhäuser und Abstellflächen fallen.

Damit sollten künftig keine Missverständnisse mehr entstehen, was die Zulässigkeit baulicher Anlagen in den privaten Grünflächen betrifft.

Die Festsetzung soll künftig im Planvollzug durchgesetzt werden.

### 2.2.2 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.9 „Öffentliche Stellplätze“

Die Festsetzung 1.9 lautet:

*„Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsmischflächen vorzusehen.“*

Diese Festsetzung wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlage entnommen. Sie ist auch aufgrund der mittlerweile hergestellten Erschließungsanlagen hinfällig.

### 2.2.3 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.10 „Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung“

Die Festsetzung 1.10 lautet:

*„Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.“*

Diese Festsetzung wird ebenfalls aufgrund fehlender Rechtsgrundlage entnommen. Sie findet sich nun unter den Hinweisen.

### 2.2.4 Anpassung der Festsetzung Nr. 1.15 „Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen“ (neu 1.12) und Nr. 1.3 „Einschränkungen der Zahl der Wohnungen“

Die Festsetzung Nr. 1.15 (wegen Streichung der Festsetzungen 1.9 und 1.10 sowie Verschiebung der Festsetzung 1.7 Gebäudehöhe zur Festsetzung 1.1 (Maß der baulichen Nutzung) nunmehr Nr. 1.12) enthielt den Passus:

*„Grundstücke für Doppelhäuser müssen eine Grundstücksgröße von mind. 350 qm pro Doppelhaushälfte aufweisen.“*

Innerhalb des Baugebietes sind Doppelaushälften auf Grundstücken unter 300 m<sup>2</sup> errichtet worden (Am Sonnenhang 41, 41A, 43 und 43A).

Befreiungen von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße werden mittlerweile nicht mehr erteilt. Daher wäre eine Bebauung dieser Grundstücke nun nicht mehr möglich.

Eine Teilung der bislang unbebauten Grundstücke ist nur bei den wenigen Grundstücke möglich, die über eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> und mehr verfügen.

Die Festsetzung wird dahin gehend gelockert, dass die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 250 m<sup>2</sup> reduziert wird. Zur Vermeidung einer verdichteten Bebauung wird dafür die Festsetzung 1.3 zur Höchstzahl der Wohnungen wie folgt angepasst wird.

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro ~~Wohngebäude~~ Einzelgebäude max. zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.“

Somit sind zwar kleinere Grundstücke möglich, aber keine dichtere Bebauung bzw. mehr Wohneinheiten als in der Ursprungsfassung.

### **2.2.5 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.13.1 „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ (neu 1.10.1)**

Die Entnahme der textlichen Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht korrespondiert mit der Änderung der zeichnerischen Festsetzung, wie in Kapitel 2.1.4 und Abbildung 9 dieser Begründung beschrieben.

### **2.2.6 Entnahme der Festsetzung Nr. 3.3.5 „Eingrünung der Grundstücksgrenzen“**

Die Festsetzung Nr. 3.3.5 lautet:

*„Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, so dass in Teilbereichen ein insgesamt 2,0 m breiter Pflanzstreifen entsteht.“*

*Die Bepflanzung ist mit 0,5 m Pflanzabstand, unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste, vorzunehmen.“*

Diese Festsetzung wurde von den wenigsten Eigentümern umgesetzt. Teilweise sind die Grundstücke auch so schmal bzw. kurz, dass sie unter Einhaltung der Pflanzabstände nach Nachbarrechtsgesetz eine deutliche Einschränkung der Nutzbarkeit bedeuten. Die Durchsetzbarkeit im Planvollzug ist zumindest zweifelhaft. In die Bilanzierung des Ursprungsbebauungsplans ist diese Eingrünungsvorschrift nicht eingeflossen.

Die Festsetzung wird ersatzlos entnommen.

### 3 Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Flächenbilanz

Für die Geltungsbereich der zeichnerischen Änderungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	58.573
davon zeichnerisch geändert	5.321
Wohnbaufläche	3.317
Gemischte Baufläche	866
Öffentliche Grünfläche	673
Private Grünfläche	172
Verkehrsfläche	293

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll und sich zumindest die textlichen Änderungen auf den gesamten Geltungsbereich beziehen, war zu prüfen, ob die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (siehe Kapitel 1.3).

Aus diesem Grund wurde eine Gesamtflächenbilanz erstellt.

Tabelle 3: Gesamtflächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	GRZ	bauplanungsrechtlicher Bestand		3. Änderung		Differenz
		Flächen- größe in qm	Grundfläche in qm	Flächen- größe in qm	Grundfläche in qm	
Mischgebiet	0,4	5.951	2.380	5.533	2.213	- 418
allgemeines Wohngebiet	0,4	39.770	15.908	39.515	15.806	- 255
Straßenverkehrsfläche		1.970		1.970		0
Verkehrsmischfläche		5166		5.436		+ 270
Fußwege		226		55		- 171
Fläche für Versorgung		1.045		1.045	0	0
Wirtschaftsweg		778		778		0
öffentliche Grünfläche		1.281	0	1.832	0	+ 551
private Grünfläche		<b>2.412</b>	0	<b>2.435</b>	0	- 23
Summe		58.599	<b>18.288</b>	58599	<b>18.019</b>	<b>0</b>

#### 3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die vorgenommenen Änderungen die Aufteilung der Grundstücke nicht beeinflusst.

#### 3.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung lediglich Planungskosten entstehen.

Die Umwandlung des Fußweges und des Verkehrsbegleitgrün im Westen wird durch das Neubaugebiet „Verlängerung Eichenweg“ verursacht und ist diesem zuzurechnen.



## 4 Belange des Naturschutzes

Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

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

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

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

### 4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Das nächste Vogelschutzgebiet (Unteres Mittelrheingebiet VSG-5609-401) liegt ca. 900 m westlich. Das nächste FFH-Gebiet (Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig FFH-5609-301) liegt ca. 1 km entfernt. Die Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete wurden bei Aufstellung des Ursprungsplanes berücksichtigt.

Schutzwürdige Biotope befinden sich nicht im direkten räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten sowie schutzwürdigen Biotopen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Belange:

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Im Hinblick auf die Habitataignung ist es durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Die Gehölze in den Rand- und Gartenbereichen des Geländes bieten potenziell Habitatangebote für siedlungstolerante, verbreitete Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind (Tierarten mit geringen Fluchtdistanzen). Hierzu zählen z.B. Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Stieglitz.

Diese Arten finden insbesondere in geschlossenen Heckenstreifen potenziell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen (Baum-/Hecken-/ Freibrüter); auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden.

Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Gebiets – insbesondere im Bereich der Gehölzränder- durch insektenjagende Fledermausindividuen, z.B. durch die in Siedlungsgebieten relativ weit verbreiteten Zwergfledermäuse.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tierökologisch relevante Strukturen werden von der Planung nicht tangiert.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld und bei Neuanlage von Gartenflächen oder Neubau von Häusern weiterhin erfüllt werden können.

Hinweise auf bestimmte Artenvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern

- der Abriss von Gebäuden ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen) erfolgt. Alternativ ist ein Abriss außerhalb des genannten Zeitrahmens möglich, sofern mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.
- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt werden können.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potenziell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert. Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

## 4.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

Der überwiegende Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs ist bereits von Wohnhäusern bebaut. Das Plangebiet bietet potenziell verschiedene Habitatangebote (Brutbiotope für Gebüsch-/Freibrüter, Refugial- und Nahrungsbiotope usw.) insbesondere für Arten der Avifauna.

Tierökologisch wertvolle Strukturen sind insbesondere im Bereich der Gartenflächen zu finden. Auch die bestehenden Wohnhäuser können zum Teil tierökologisch wertvolle Strukturen für beispielsweise gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse darstellen. Im nördlichen Randbereich befinden sich darüber hinaus Gehölze.

## 4.3 Wasserhaushalt und Boden

Gemäß der Darstellung der BFD 200 Bodenkarte<sup>1</sup> handelt es sich bei der Bodengroßlandschaft um basische und intermediäre Vulkanite zum Teil wechselnd mit Lösslehm, in der sich überwiegend Lockerbraunerden und Braunerden bilden. Der Bodentyp ist regional verbreitet.

<sup>1</sup> <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten/bfd50200.html> zuletzt abgerufen am 29.11.2018

Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet überwiegend anthropogen überprägt. Die natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden trotz Überprägung.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit hoch (262 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit ungünstig kategorisiert.

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen maximal überbaubaren Grundfläche keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, so dass sich die Änderung nicht auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

#### 4.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet den Übergang vom milden Rheintalklima zum Hocheifelklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur  $>0^{\circ}\text{C}$ ) und den Niederschlagsverhältnissen (715 mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die Bebauung bestimmt. Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Die 3. Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

#### 4.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb der Landschaftsräume „Ettringer Vulkankuppen“, diese sind geprägt durch unregelmäßig angeordnete, kegel- und kuppenförmige Tuff- und Schlackevulkane. Der Gesteinsabbau ist teilweise bis in die Römerzeit nachgewiesen. Der spätere industrielle Gesteinsabbau hat zur großflächigen Überformung des Reliefs beigetragen.

Die fruchtbaren vulkanischen Böden werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Frühere Nutzungsformen wie Magerwiesen, Feuchtwiesen und Heiden sind durch die Nutzungsintensivierung nur noch auf Restflächen vorhanden. Das historische Siedlungsbild von Haufen- und Straßendörfern ist in Mendig von durch den Bergbau geprägt. Durch starkes Siedlungswachstum hat sich der ursprüngliche Charakter der Orte verwischt.

Derzeitig stellt sich das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

#### 4.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wird sich die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschafts-/Siedlungsbild“ nicht auswirken.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich aufgrund der Beibehaltung der GRZ kein höherer Eingriff. Der Wegfall von 23 m<sup>2</sup> Grünfläche (ehemalige „E“-Fläche) sowie die zu 50% im Ausgleich angerechnete V-Grünfläche mit 122 m<sup>2</sup> können durch die Festsetzung von 673 m<sup>2</sup> Grünfläche im Bereich des Spielplatzes kompensiert werden.

Ein zusätzlicher Ausgleich von Beeinträchtigungen muss somit nicht vorgenommen werden.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

Es sollen folgende Vorgaben insbesondere aus artenschutzrechtlichen Aspekten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Mendig, den 31.05.2021

  
(Hans Peter Ammel)  
Stadtbürgermeister

