

**Stadt Mendig  
Verbandsgemeinde Mendig**

**Bebauungsplan  
"Martinsheim/Ernteweg"**

**Textfestsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht**

**Fassung für die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB**

**Stand: November 2025**

**Bearbeitet im Auftrag der  
Eheleute Neitzert und Dr. Dr. Troll**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>Textfestsetzungen .....</b>	<b>6</b>
	<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
	<b>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO).....</b>	<b>9</b>
	<b>III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
	<b>IV. HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
<b>B)</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>17</b>
	<b>1. Grundlagen der Planung .....</b>	<b>17</b>
	1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	17
	1.2. Bauleitplanverfahren.....	17
	1.3. Räumlicher Geltungsbereich .....	19
	1.4. Bestandssituation.....	20
	<b>2. Planungs- und Standortalternativen .....</b>	<b>21</b>
	<b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>22</b>
	3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	22
	3.2. Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	27
	<b>4. Planung .....</b>	<b>29</b>
	4.1. Planungskonzeption .....	29
	4.2. Art der baulichen Nutzung.....	30
	4.3. Maß der baulichen Nutzung .....	31
	4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	32
	4.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	33
	4.6. Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	35
	<b>5. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>37</b>
	5.1. Wasserversorgung .....	37
	5.2. Abwasserentsorgung .....	37
	5.3. Energieversorgung.....	37
	5.4. Abfallentsorgung.....	37
	5.5. Telekommunikation.....	37
<b>C)</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>38</b>
	<b>1. Einleitung .....</b>	<b>38</b>
	1.1. Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....	38
	1.2. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes.....	39
	<b>2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte.....</b>	<b>42</b>
	2.1. Raumordnung und Landesplanung .....	42
	2.2. Flächennutzungsplanung.....	47
	2.3. Planung vernetzter Biotopsysteme .....	48
	2.4. Schutzgebiete .....	49
	2.5. Flächen des Biotopkatasters .....	49



<b>3. Grundlagenermittlung</b>	<b>50</b>
3.1    Naturräumliche Gliederung und Lage	50
3.2    Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	50
3.3    Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB	62
<b>4. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen</b>	<b>63</b>
<b>5. Alternativenprüfung</b>	<b>63</b>
<b>6. Umweltauswirkungen</b>	<b>63</b>
<b>7. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)</b>	<b>68</b>
7.1    Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	68
7.2    Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	68
7.3    Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	68
7.4    Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	70
7.5    Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	70
<b>8. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung</b>	<b>71</b>
<b>9. Landschaftsplanerische Maßnahmen</b>	<b>74</b>
<b>10.    Zusätzliche Angaben</b>	<b>78</b>
10.1    Methodik und Kenntnislücken	78
10.2    Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	78
10.3    Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1 Nr. 3d) BauGB	79
<b>11.    Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>80</b>

**Anlagen zur Begründung:**

1.    Artenschutzrechtliche Vorprüfung
2.    Geotechnische Untersuchung
3.    Verkehrsabschätzung
4.    Biotop- und Nutzungstypenplan



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Kommentar: Rechtsgrundlagen wurden vollständig aktualisiert



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** mit vier Ordnungsbereichen **WA 1a, WA1b, WA 2 und WA 3** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO.

Ebenfalls werden die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1-5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Es werden außerdem **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **„Hausgärten“** festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) ist hier ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Bereiche B1 und B2 zulässig und beschränken sich auf den vorhandenen Bestand (Bereich B1: Gartenschuppen, Bereich B2: Stall, Gartenschuppen). Erweiterungen und Umnutzungen sind unzulässig. Technisch notwendige Änderungen und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB und § 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Nachfolgend wird das Maß der baulichen Nutzung in Form von maximalen Werten festgesetzt:

Ordnungsbe-reich	GRZ	Bauweise	GFZ	Vollge-schosse	Gebäude-höhe	Breite*
WA 1a	0,4	o E	0,4	I	6,5 m	15 m
WA 1b	0,4	o E	0,8	II	9,5 m	15 m
WA 2	0,4	a E	0,8	II	9,5 m	➤50 75 m
WA 3	0,4	o E	0,8	II	13,0 m	22 28 m

\* maximale Breite der straßenseitigen Gebäudefront

- o      offene Bauweise
- a      abweichende Bauweise
- E      Einzelhausbebauung



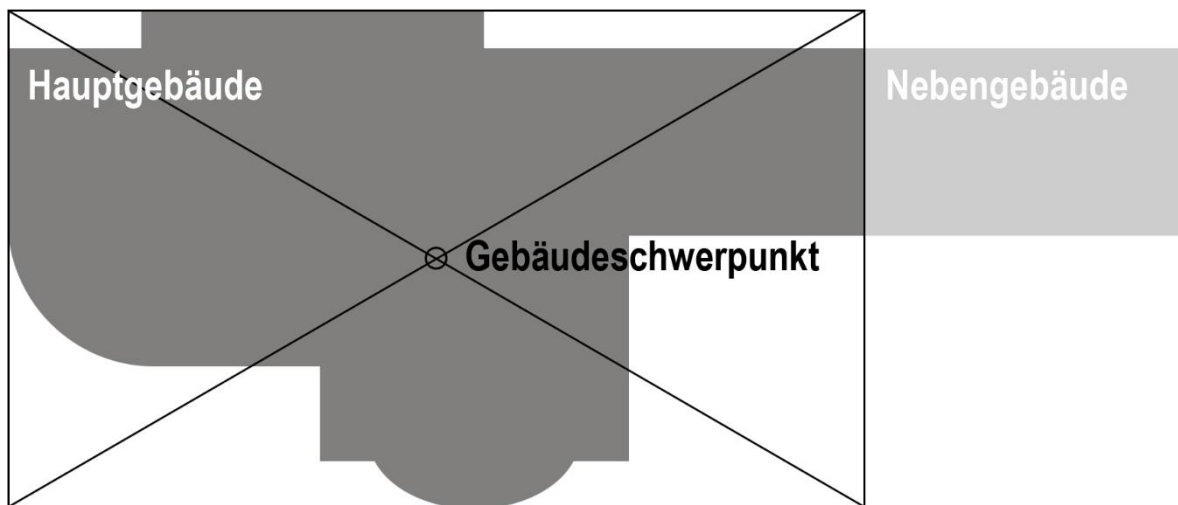
Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt:

WA 1a	Bezugshöhe Höhenreferenzpunkte*
WA 1b	Bezugshöhe Straßengradiente Ernteweg*
WA 2	Bezugshöhe 312,5 m ü. NHN
WA 3	Bezugshöhe 308,5 m ü. NHN

\*Die **Gebäudehöhe** **Bezugshöhe** wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (WA1b - Niveau Mitte Straße) **bzw. eine imaginäre Verbindungslinie zwischen zwei Höhenreferenzpunkten der Planzeichnung (WA1a) festgelegt. Für den Bereich WA1a ist die konkrete Bezugshöhe über Interpolation zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Referenzhöhen zu ermitteln.**

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen



**Darstellung des Gebäudeschwerpunktes**

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine etc.

### **3.    Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO **mit den nachfolgenden Einschränkungen** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Zulässigkeitsbereiche	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Stellplätze § 12 BauNVO	Garagen/ Carports § 12 BauNVO
Vorgarten	unzulässig mit Ausnahme von Abfallbehältereinhausungen	zulässig	nur zulässig mit 5 Metern Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen
Hausbereich	zulässig	zulässig	zulässig
Garten	zulässig	unzulässig	unzulässig
festgesetzte Grünflächen	zulässig innerhalb von Baugrenzen	unzulässig	unzulässig



Beispielhafte Darstellung der Zulässigkeitsbereiche mit Farbcodierung je Bereich

#### 4.      **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Rechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planzeichnung zugunsten öffentlicher Versorger und den Betreibern der Regenrückhaltebecken festgesetzt.





## II.      **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

### 1.      **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Gebäude sind Staffelgeschosse **allgemein in den Teilbereichen WA 1a, WA1b und WA2** nicht zulässig. Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise wie Wellblechgaragen, Containerbauten etc. sind nicht zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen, wie z.B. eloxierte Metallteile sowie grellbunte Farben nicht zulässig.

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse) sind in den Ordnungsbereichen WA 1a und WA 1b durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade darf in den Ordnungsbereichen WA 1a, WA 1b und WA 2 dabei eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten. Im Ordnungsbereich WA 3 darf der **talseitig** sichtbare Teil der Fassade eine Höhe von 13 m nicht überschreiten.

### 2.      **Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform und -neigung**

Die **zulässige** Dachform von Haupt- und Nebengebäuden ist, in den Ordnungsbereichen WA 1a **und b und sowie** WA 2, das geneigte Dach mit einer Neigung von 15°-35°. Der Dachtypus (**z.B.** Walmdach, Pultdach, Satteldach ...) ist innerhalb eines Hauptgebäudes einheitlich zu gestalten.

Im Ordnungsbereich WA 3 ist die Dachform frei wählbar.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker, Dachterrassen. Zwerchhäuser dürfen maximal 1/4 der Trauflänge in Anspruch nehmen, Gauben maximal eine Breite von 1,5 m aufweisen. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Traufseite darf 1/2 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten. Von seitlich aufgehendem Mauerwerk ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Es sind alle Gaubenformen zulässig, jedoch nicht mehr als 1 Typus je Grundstück.

Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermiemodule, Solarzellen...) sind allgemein zulässig.

#### **Dacheindeckung**

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (schiefergrau bis anthrazit) ausgeführt werden (RAL 7005, 7009 bis 7013, 7015-7026, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043, 7045 und 7046) (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin) Zwischentöne, welche sich in diesem Farbspektrum bewegen, sind ebenfalls zulässig.



Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Obermendig vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen und Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig.

RAL 7005 Mausgrau	RAL 7009 Grüngrau	RAL 7010 Zeltgrau	RAL 7026 Granitgrau	RAL 7031 Blaugrau	RAL 7037 Staubgrau
RAL 7011 Eisengrau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7013 Braungrau	RAL 7039 Quartzgrau	RAL 7042 Verkehrsgrau A	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 7045 Telegrau 1	RAL 7046 Telegrau 2	
RAL 7022 Umbragrau	RAL 7023 Betongrau	RAL 7024 Graphitgrau			

**Farbpalette Dacheindeckung**

### **3.      Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

~~Bezugshöhen sind zu(r) Straßenseite(n) die angrenzende Verkehrsfläche, zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der natürliche Geländeverlauf.~~

#### Straßenseite

~~Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.~~

#### Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

~~Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.~~

Opake Einfriedungen in Form baulicher Anlagen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1m Höhe gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

### **4.      Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

~~Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, sofern keine abweichenden Gebote entgegenstehen.~~

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Wegen, Stell- und Lagerplätzen sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.



### III.    **LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### 1.    **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### **A1        Erhalt Trockenstandort**

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstücke 358/4, 359/8 (Teilflächen)

Ausgleichsfläche: 480 m<sup>2</sup>

Auf der Ausgleichsfläche gem. Planzeichnung (13.1 PlanZV) ist die bestehende Felsstruktur vollständig zu erhalten, zu sichern und durch regelmäßiges (mindestens 5 jährliches) Rückschneiden ein **dauerhaft** verschattender Aufwuchs auszuschließen.

##### **A2        Befestigte Flächen**

Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, etc.) zu befestigen.

##### **A3        Begrünung**

Ausgleichsfläche: gesamtes Plangebiet

Stützmauern und vergleichbare Bauwerke, inklusive Erdbauwerke ab einer Gesamthöhe von mehr als 2 m über dem anstehenden Gelände sind zu begrünen. Hierbei zählt die **Summe der Höhen aller entsprechenden Bauwerke** auf einem Grundstück.

#### 2.    **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **M1        Schaffung einer randlichen Eingrünung**

Gemarkung Obermendig, Flur 12, Flurstück 274/1 (Teilfläche)

Es ist entsprechend der Planzeichnung eine blickdichte Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchshöhe [m]</b>	<b>Standort</b>
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn	1-2	normal/ trocken
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-4	normal/ trocken
Corylus avellana	Haselnuss	4-6	normal
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	4-6	normal
Cytisus scoparius	Besenginster	1-3	norma/ trocken
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-3	normal



Ligustrum vulgare	Liguster	2-5	normal/ trocken
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	1-3	normal
Prunus padus	Traubenkirsche	8-12	normal/ feucht
Prunus spinosa	Schlehe	2-3	normal
Rosa canina	Hundsrose	2-3	normal/ trocken
Rubus fruticosus	Brombeere	1-2	normal
Rubus idaeus	Himbeere	1-2	normal
Salix caprea	Salweide	4-8	normal/ feucht
Salix cinerea	Grauweide	4-6	feucht
Salix viminalis	Korbweide	2-8	feucht
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-4	normal
Sambucus racemosa	Roter Holunder	2-4	normal
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2-4	normal/ feucht

### 3. Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

#### Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### E1 Schaffung einer Buchenmischwaldgesellschaft mit Waldrand

Gemarkung Obermending, Flur 14, Flurstücke 199; 454/200; 453/200

Fläche: 3.257 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Ackerbrache (HB2n), Waldrand (AV0)

Zielzustand: Buchenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (AA2), Waldrand (AV0)

Ersatzmaßnahme: Es erfolgt die Aufforstung einer Ackerbrache.

Ausgleich/Ersatz für: multifunktional: Biotope und Waldflächenausgleich (§ 14 LWaldG), Tiere, Klima und Luft, Fläche und Boden

Die Ackerbrache ist mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) aufzuforsten, truppweise können weitere, standortgerechte und autochthone Laubbaumarten eingebracht werden. Das Verhältnis der Hauptbaumart (Buche) zu den dienenden Baumarten soll etwa 4:1 betragen. Die Pflanzungen sind einschließlich der zu entwickelnden Waldrandzone mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Wildgatter) gegen Wildverbiss zu schützen.

Es ist gegenüber dem nördlich und östlich angrenzenden Grünland ein mindestens 15 m breiter Waldrandstreifen vorzusehen. Ziel ist die Schaffung eines gestuften Waldrandes. In der Vorwald-/Übergangszone sind über die Fläche verteilt pro 100 m<sup>2</sup> 3 Gruppen aus standorttypischen Bäumen als Heister zu je 3 Stück (Pflanzabstand: 2,5 x 2,5 m) einzubringen. In der Strauchzone sind über die Fläche verteilt pro 100 m<sup>2</sup> 3 bis 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5—7 standorttypischen Sträuchern (Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m) anzupflanzen.

Dabei ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Im angelegten Buchenmischwald hat keine Nutzung zu erfolgen. Der Wald wird der natürlichen Sukzession überlassen, anfallendes Tot- und Altholz wird belassen.



Abb. 1: Übersicht Maßnahmenstandort mit Darstellung der Ersatzbiotope (AV0: Waldrand,

### Ökokonto

Es werden insgesamt 800 m<sup>2</sup> vom Ökokonto *Bermel*, Gemarkung Bermel, Flur 17, Flurstück 383/2, abgerufen.



## **IV.        HINWEISE**

### **Nutzung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Oberflächenwasser ist über Rückhalteeinrichtungen oberflächlich zu versickern und gedrosselt abzuleiten. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

### **Regenwasser Straße**

Das Niederschlagswasser der Erschließungsanlagen wird über Rohrleitungen und Gräben in die Versickerungsflächen (Erdbauwerke) im südlichen Bereich des Plangebiets geleitet.

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

~~Westlich und nordwestlich des Baugebietes sind sog. Sauerlinge (natürliche CO<sub>2</sub>-Austritte) bekannt. Dies ist im Rahmen der baulichen Ausführung zu beachten.~~ Westlich und nördlich des Plangebiets existieren sogenannte Sauerlinge (natürliche CO<sub>2</sub>-Austritte). Im Rahmen von Baugrunderkundungen und Aushubmaßnahmen ist dies zu beachten, um ggfs. hierauf Rücksicht nehmen zu können.

Es wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass die in Frage stehende „Böschung Süd“ als standsicher zu bewerten ist. Für Gebäude sind in der Planungsphase Geotechnische Berichte und ggf. Geotechnische Entwurfsberichte gemäß Eurocode 7 zu erstellen. Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken sind von einem Ingenieurgeologen oder Geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf mögliche Klüfte zu achten. Sich im Rahmen von Bautätigkeiten ergebende Erkenntnisse sind hinsichtlich der Geländestandsicherheit ergänzend zu bewerten.





### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **Artenschutz**

~~Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außer halb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden (Gartenhäuser, Schuppen) ist ebenfalls nur zwischen dem 1. März und 30. September oder nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person<sup>1</sup> durchzuführen.~~

~~Die Rodung der Eiche im östlichen Plangebiet ist ebenfalls nur nach Kontrolle auf Höhlen/Nester und anschließender Freigabe durch eine fachkundige Person umzusetzen.~~

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden (Gartenhäuser, Schuppen) nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person<sup>1</sup> ganzjährig zulässig.

Die Rodung der Eiche im östlichen Plangebiet ist nur zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar nach Kontrolle auf besetzte Höhlen und anschließender Freigabe durch eine fachkundige Person<sup>1</sup> umzusetzen.

### **Feuerschutz**

---

<sup>1</sup> Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.



Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

### **Stellplatzsatzung, Private Stellplätze**

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die entsprechende Satzung der Stadt Mendig geregelt. Die Satzung ist zu beachten.

### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen. Bei lokalem Auftreten von Radonvorkommen wie im vorliegenden Fall wird Bauherren empfohlen, ihre Gebäude durch eine entsprechende Bauweise wie z.B. radondichten Kellern bzw. Bodenplatten vor austreten-dem Radon zu schützen.

### **CO<sub>2</sub>-Austritte**

~~Westlich und nördlich des Plangebiets existieren sogenannte Säuerlinge (natürliche CO<sub>2</sub>-Austritte). Im Rahmen von Baugrunderkundungen und Aushubmaßnahmen ist dies zu beachten, um ggfs. hierauf Rücksicht nehmen zu können.~~

### **Brauchwasser**

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass *„Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen [...] absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden [müssen] und [...] nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden [dürfen]. Wasser aus Zisternen und Brauchwasseranlagen mit Dachablauf- oder Oberflächenwässern dürfen aufgrund mikrobiologischer Verunreinigung und erwartender hoher Keimbelastung keinesfalls fein versprüht werden, wenn dabei Gefahr einer Aerosolbildung besteht und die Aerosole von Personen eingeatmet werden können. Derartige Wässer dürfen aus vorgenannten Gründen auch nicht mit Hochdruckreinigern verwendet werden.“*

### **Telekommunikation**

Im Rahmen der Erschließung wird es notwendig, die einzelnen Bereiche des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Hierzu werden im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt, um eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Erschließungsflächen durch den entsprechenden Träger sicherzustellen. Eine rechtzeitige Abstimmung und Regelung mit den Versorgern ist vorzunehmen.

### **Geh-Fahr- und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind über Grundbucheinträge abzuschern.





## **B)    BEGRÜNDUNG**

### **1.    Grundlagen der Planung**

#### **1.1.    Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha auf. Ziel ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf Grundstücksflächen in attraktiver, exponierter Hanglage.

Die Eheleute Neitzert und Herr Dr. Dr. Troll planen in Abstimmung mit der Stadt Mendig die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts in Mendig. Unter dem Motto „Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft“ soll eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen).

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden. Es befindet sich vollständig im Besitz der Eheleute Neitzert und des Herrn Dr. Dr. Troll.

Ein zentrales Versorgungsgebäude (ehem. „Martinsheim“) könnte mittelfristig als Unterkunft für evtl. erforderliche Pflegekräfte sowie als Treffpunkt und Kommunikationszentrum dienen.

Parallel zu diesen Überlegungen gründeten im Dezember 2015 vorwiegend Bewohner des Erntewegs „Die Brücke Mendig e.V.“. Ziel des Vereins ist die Entwicklung einer Nachbarschaft, wie sie früher mal existierte. Die Mitglieder versprechen, sich umeinander zu kümmern und dafür zu sorgen, dass jeder in seiner Wohnung oder seinem Haus wohnen kann, solange es eben geht.

#### **1.2    Bauleitplanverfahren**

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde nach § 13 a BauGB gestartet. Zwischenzeitlich erfolgte eine Fortführung gem. § 13 b BauGB. Aufgrund vorliegender Stellungnahmen von Fachbehörden im bisherigen Verfahren (Umweltbelange) und im Nachgang durchgeführter Gespräche, [sowie der Außerkraftsetzung des Paragraphen nach einem Urteil zur Unvereinbarkeit mit Unionsrecht](#), wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in ein [VollRegel](#)verfahren zu wechseln. Im Rahmen des [VollRegel](#)verfahrens erfolgte die Erstellung eines Umweltberichts mit Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs.

~~Zur Erlangung eines rechtssicheren Verfahrens erfolgt somit erneut ein Wechsel des Verfahrens hin zu einem regulären Vollverfahren.~~ Die bislang erfolgten Schritte der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage dienen als Grundlage des weiteren Verfahrens.



## **Verfahrensschritte**

Der Rat der Stadt Mendig hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

~~Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.~~

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt. Die Stellungnahmen aus den vorangegangenen Verfahrensschritten wurden entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates in die Planunterlagen eingearbeitet.

Dabei wurden Änderungen vorgenommen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB erfordern.

**Ergänzungen gegenüber der Offenlage aus September/Oktober 2023 sind in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet. Streichungen sind in Schriftfarbe lila und durchgestrichen gekennzeichnet.**

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB angefertigt. Änderungen seit der Offenlage erfolgten bzgl. der Kompensationsmaßnahme und -fläche für die Eingriffe in die Biotope und die Waldflächen. Die Kompensation soll entgegen der ursprünglichen Planung zur Aufforstung einer Ackerfläche über die Abbuchung aus dem Ökokonto *Berme* und die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erfolgen.

Es erfolgten weiterhin Ergänzungen zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Raumordnung), welches durch die Planung sehr geringfügig berührt wird. Es wurde ein weiterer „Geotechnischer Bericht N1“ mit Datum vom 07.08.2025 erstellt und berücksichtigt. Die Textfestsetzungen wurden um Hinweise zur Empfehlung einer fachtechnischen geologischen Begleitung ergänzt und redaktionell angepasst. Weiterhin wurde der Anregung des Gesundheitsamts folgend für die östliche Erschließungsstraße ein Fahr-, Geh- und Leitungsrecht für öffentliche Versorger vorgesehen.

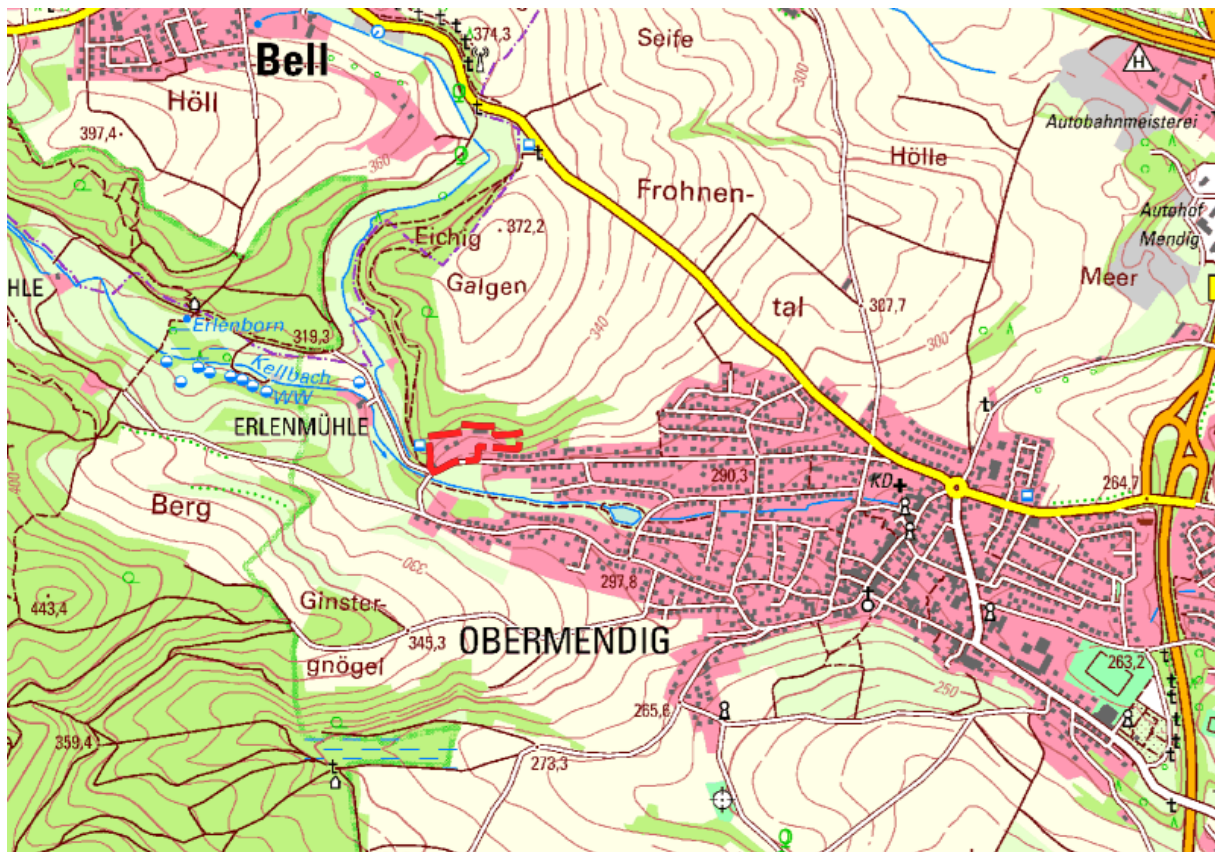
Im Sinne einer Klarstellung und Aktualisierung der Planung wurde die Starkregenkarte aktualisiert und für den Ordnungsbereich WA1a Referenzhöhen eingefügt.

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.



### 1.3    Räumlicher Geltungsbereich

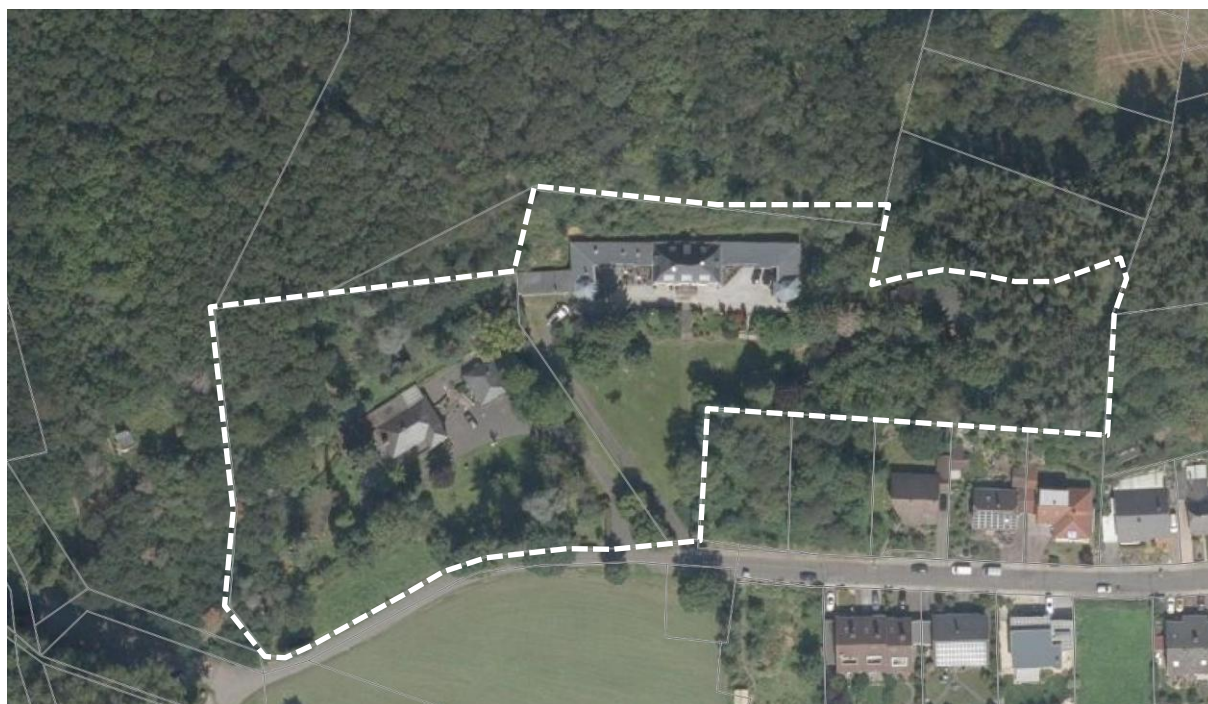
Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche von Obermendig (s. Abb. 1). Es umfasst in Teilen parkartige Gartenflächen sowie einen Douglasienwald. Es ist teilweise bereits bebaut.



**Abb. 1: Lageübersicht des Plangebietes (rot-gestrichelt) in topographischer Karte, ohne Maßstab, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Obermendig in der Flur 12. Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planurkunde zu entnehmen.

Aktuell befinden sich bereits Bestandsgebäude auf der Fläche, welche in das Konzept einbezogen werden sollen. Diese sind umgeben von größeren Grünanlagen, im östlichen Teilbereich befindet sich ein Douglasienwald, nördlich und westlich ragen Bestände eines Eichenmischwaldes in den Geltungsbereich hinein (s. Abb. 2).



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes (weiß-gestrichelt) im Luftbild, ohne Maßstab, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

## 1.4 Bestandssituation

<b>Stadt</b>	Mendig
<b>Kreis</b>	Mayen-Koblenz
<b>Einwohnerzahl<sup>2</sup></b>	9.032 Stand: 31.12.2021
<b>Gemarkung</b>	ca. 23,75 km <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Das Plangebiet liegt auf einer teils kräftig abfallenden, südexpo- nierten Böschung in einer Höhe von etwa 304-330 m ü. NHN. in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ in den „Ettringer Vul- kankuppen“.
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Kellbach (ca. 30 m südlich)
<b>Verkehrsanbin- dung (klassifizierte Straßen)</b>	B 262 (A48 –A61) L120 (Mendig – Bell) BAB 61
<b>Benachbarte Orts- gemeinden</b>	Süden: Kottenheim, Thür Osten: Kruft Norden: Bell Westen: Ettringen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 304-330<sup>5</sup> m ü. NHN und fällt nach Süden hin mit einem stark unterschiedlichen Gefälle ab.

<sup>2</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713704069&tp=1058> abgerufen am 12.06.2023





Im westlichen und zentral-nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich bestehende Wohngebäude und zugehörige Garten- bzw. Parkanlagen. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, welche sich aus Douglasien von geringem Baumholz mit geringem Unterwuchs zusammensetzt. Der Hangwald im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes setzt sich aus Eichenmischbeständen zusammen. Die Waldflächen erstrecken sich in westliche, nördliche und östliche Richtung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

## **2. Planungs- und Standortalternativen**

Der Entwurf des Bebauungsplans folgt dem Wunsch der Eheleute Neitzert und Dr. Dr. Troll, in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld eine Gruppe Gleichgesinnter zu versammeln und ein aufeinander bezogenes Wohnen im Sinne der gegenseitigen Unterstützung unterschiedlicher Generationen auch bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Die Flächen sind vollständig im Besitz der Vorhabenträger. Durch diese Bindung an den räumlichen Zusammenhang zum Bestand und die Besitzverhältnisse bestehen keine Planungsalternativen.

Theoretisch kommen alternative Gebiete für eine Baugebietsausweisung in Frage. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit oder örtlicher Belange wie dem aktuellen und historischen Basalt-Abbau, dem Bimsvorkommen, der schwierigen Topografie und/oder Immissionskonflikten können diese Baugebiete jedoch nicht erschlossen werden. Nicht zuletzt können nicht immer die technische Erschließung und die Entwässerung umgesetzt werden. Das Plangebiet ist demgegenüber in vielen Belangen relativ konfliktarm.

Beispiel „Verlängerung Finkenweg“: Hier sind die Grundstücke nicht verfügbar, d.h. die Flächen können aktuell nicht entwickelt werden. Die Fläche scheidet schon aus diesen Gründen für eine Baugebietsausweisung aus. Darüber hinaus dürfte die noch ausstehende Bimsausbeute einer zeitnahen Entwicklung entgegenstehen. Beide Argumente gelten auch bei der möglichen Verlängerung „Im Vogelsang“. Einige wenige Bauplätze wären zu entwickeln, ein größeres Baugebiet scheitert jedoch an der Flächenverfügbarkeit. Gegen die Fläche zwischen Altem Sportplatz Obermendig und B 262 sprechen – trotz deutlich zentralerer Lage und leichter Erschließung – die Nähe zum „Zubringer“ B 262 und den damit verbundene Immissionsproblemen bei der Entwicklung eines Wohngebiets. Auch eine Verlängerung der Bebauung in der „Wasserschöpp“ scheitert derzeit an der fehlenden Verfügbarkeit. Die Stadt Mendig hat hier über einen längeren Zeitraum vergeblich versucht, Flächen zu erwerben. Die weiten Wiesenflächen werden im Übrigen als Retentionsflächen des Kellbachs benötigt und stehen auch aus diesem Grund einer Bebauung nicht zur Verfügung.

Der Entwurf des Bebauungsplans fügt sich außerdem gemäß Flächennutzungsplan in die vorgesehen Wohnbauflächen ein und rundet insgesamt den Siedlungskörper in Richtung Norden ab. Zusammenfassend wurden Planungs- und Standortalternativen überprüft. Andere Baugebiete kommen derzeit nicht in Frage.



### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung 2023 z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

#### Landesentwicklungsprogramm IV

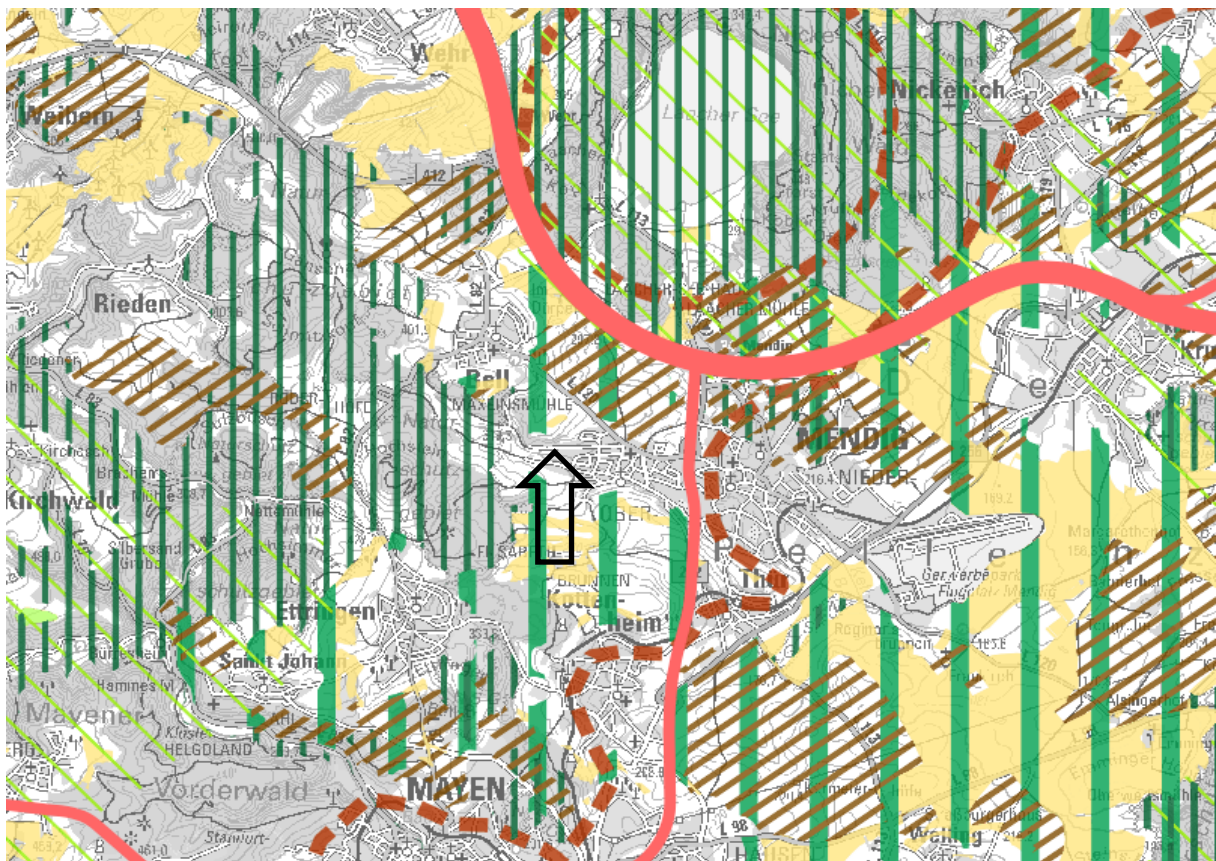


Abb. 3: Auszug LEP IV, ohne Darstellung der Zentren, Plangebiet mit Pfeil markiert, ohne Maßstab

- **Raumstrukturgliederung:** ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur, hohe Zentrenreichbarkeit
- **Regionale Grünzüge** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz angrenzend (außerhalb des



- **Landschaftstyp:** Plangebietes)  
offenlandbetonte Mosaiklandschaft, vulkanisch geprägt
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Pellenz und Umfeld des Laacher Sees
- **historische Kulturlandschaften:** Plangebiet außerhalb historischer Kulturlandschaften
- **Biotopverbund:** Plangebiet außerhalb Biotopverbund
- **Grundwasserschutz:** Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Hochwasserschutz:** Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Klima:** innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums
- **Landwirtschaft:** Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Forstwirtschaft:** Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Rohstoffsicherung:** bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe, Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche für die Rohstoffsicherung
- **Erholung und Tourismus:** ländlicher Raum, Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche



Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für das Plan-  
gebiet dargestellt:

- |   |  |  |
|---|--|--|
| - | <b>Raumstrukturgliederung:</b>                 | ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur               |
| - | <b>Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:</b> | Schwerpunktentwicklungsraum                                      |
| - | <b>Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:</b>  | Grundzentrum Mendig  |
| - | <b>Regionale Grünzüge:</b>                     | angrenzend Regionaler Grünzug (außerhalb des Plangebietes)       |
| - | <b>Regionaler Biotopverbund:</b>               | angrenzend Regionaler Biotopverbund (außerhalb des Plangebietes) |
| - | <b>Grundwasser:</b>                            | Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete                  |
| - | <b>Hochwasser:</b>                             | Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete                  |
| - | <b>Forstwirtschaft:</b>                        | Vorranggebiet westlich, nördlich und                             |





- **Landwirtschaft:** östlich angrenzend  
Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete
- **Klima:** Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- **Ressourcenschutz:** Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete
- **Rohstoffabbau:** Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete
- **Historische Kulturlandschaften:** randlich bedeutsame historische Kulturlandschaft hohe Bedeutung (Stufe 3)
- **Erholung und Tourismus:** Vorbehaltsgebiet

## Forstwirtschaft

### G 88

*Die für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen des Waldes sollen entsprechend*

- *den langfristigen Bedürfnissen der Gesellschaft,*
- *den innerhalb der Region unterschiedlichen Erfordernissen des Gemeinwohls und der Verfügbarkeit dafür geeigneter Leistungspotentiale gesichert werden.*

### Z 89

*Vorranggebiete Forstwirtschaft dürfen für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die den Prinzipien der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entsprechen, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen oder der landschaftsbezogenen stillen Erholung dienen. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen und Entscheidungen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bleibt bzw. nach Möglichkeit verbessert wird.*

Der Bereich nördlich des Plangebietes nimmt eine Funktion als Erosionsschutzwald, Lärmschutzwald und Klimaschutzwald wahr. Eine Erholungsfunktion weist er nicht auf. Die hochwertigeren Laubwaldbestände im nördlichen und westlichen Bereich werden durch die Planung weiterhin als Wald festgesetzt und bleiben damit erhalten. Es kommt zu einem Eingriff in den dicht gewachsenen Douglasienbestand im Osten des Plangebietes. Der Eingriff durch die Rodung ~~wird durch eine Erstaufforstung mit geeigneten Laubbäumen an einem anderen Standort soll durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe kompensiert werden.~~ Vorranggebiete Forstwirtschaft werden durch die Planung ausgespart, das Ziel gilt damit als nicht berührt.

## Klima

### G 71

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

### G 73

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



#### **G 74**

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

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

Die Rodung des Douglasien- und des kleineren Laubmischwaldbestandes im östlichen Teilbereich ~~wird durch eine Erstaufforstung mit geeigneten Laubbäumen an einem anderen Standort kompensiert,~~ soll durch die Zahlung der Walderhaltungsabgabe kompensiert werden, sodass es langfristig nicht zu einer Verringerung der Waldfläche kommt. Der das Gebiet umgebende Wald bleibt durch die insgesamt kleinflächigen Rodungen in seinem Zusammenhang erhalten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht von relevanten Auswirkungen auf das Klima der bestehenden Bebauung in Mendig auszugehen.

### **Kulturlandschaften, Erholung und Tourismus**

#### **G 57**

*In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.*

Die Stadt Mendig ist Teil des großräumigen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

#### **G 58**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

#### **G 97**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Den Grundsätzen des RROP hinzuzufügen wären noch die vielfältigen Bemühungen des Mühlsteinreviers um Anerkennung als UNESCO-Welterbestätte.



Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums 1.3 Maifeld – Pellenz, welcher geprägt ist durch Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), Abbau von Lava und Bims und zahlreiche sichtbare Bimsanten als Landschaftsstrukturen. In die den Landschaftsraum prägenden Strukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Die geringfügige Arrondierung der Wohnbebauung ist weder als raumbedeutsames Vorhaben anzusehen noch dürfte das Vorbehaltsgebiet dadurch in anderer Weise mehr als geringfügig beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist nicht von touristischer Bedeutung, es ist keine touristische Infrastruktur betroffen und auch die Veränderung des Landschaftsbilds durch die geplante Bebauung dürfte nicht über das übliche Maß einer geringfügigen wohnbaulichen Entwicklung hinausgehen.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude in der Hanglage bereits vorbelastet, im östlichen Teilbereich soll eine Sichtschutzpflanzung Eingriffe in das Landschaftsbild reduzieren. Es werden weiterhin Festsetzungen getroffen, welche eine möglichst landschaftsbildverträgliche Umsetzung des Projektes verfolgen (z. B. Anpassung der Bauhöhen, Dacheindeckungen, Eingrünung).

### **3.2    Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist als vorbereitender Bauleitplan nicht parzellenscharf angelegt. Er stellt vielmehr die Grundzüge der Planung dar und ist Grundlage für die weitere Planung durch Bebauungspläne der jeweiligen Ortsgemeinde.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt hier Wohnbauflächen dar. Dies ergibt sich bereits aus der tatsächlichen Bebauung vor Ort. Hier ist klar erkennbar, dass sich bereits **Baulichkeiten** **Bebauung** in der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Wohnbaufläche befinden und eine vernünftige Arrondierung des Wohnflächenbereiches hieraus eindeutig abzuleiten ist.

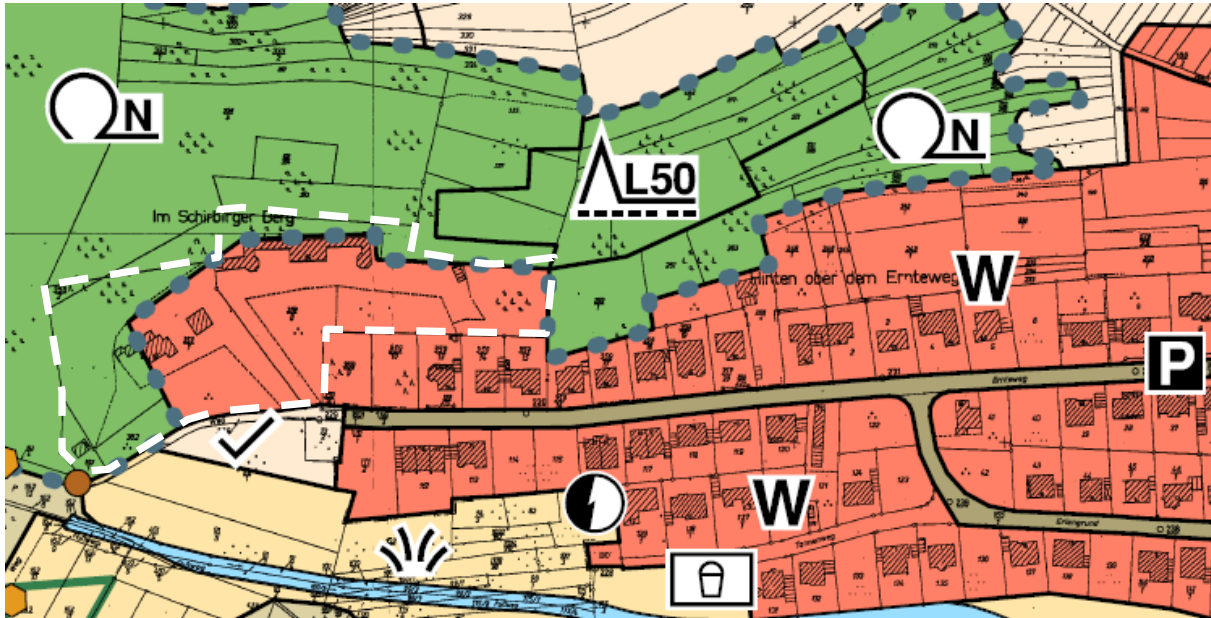


Abb. 5: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (weiß-gestrichelt), ohne Maßstab

### 3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche und naturschutzfachlich relevanter Schutzgebiete. Es befindet sich im Raumbereich des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“, dessen Verordnung unter § 1 (2) bestehende und künftig zu erlassende Bebauungspläne aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgliedert. Entsprechend sind die Belange des Umweltschutzes (Landschaftsbild) zu beachten. Dies wird weiter innerhalb des Umweltberichtes ausgeführt.



## 4. Planung

### 4.1 Planungskonzeption

Die Eheleute Neitzert und Herr Dr. Dr. Troll planen in Abstimmung mit der Stadt Mendig die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts in Mendig. Unter dem Motto „Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft“ soll eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen).

Dazu soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig, oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden. Aufgrund des Vorhabens schließen sich alternative Standorte aus; eine weitere flächenhafte Entwicklung ist nur durch eine geringfügige Überplanung von Waldflächen möglich.

Hierbei wird die Umnutzung von Wald auf den notwendigen Umfang reduziert (vgl. § 1a (2) S. 2 BauGB). Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird durch Anschluss an die bestehende Gemeindestraße „Ernteweg“ sichergestellt.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Martinsheim/Ernteweg" in der Stadt Mendig mit Blick auf die Nutzung, die verkehrliche Erschließung und Grünordnung dargelegt.

#### **Städtebauliche Kenndaten**

	-
Allgemeines Wohngebiet	0,71 ha
Versickerungsbecken	0,10 ha
Grünfläche „Verkehrsgrün“	0,02 ha
Grünfläche "Haugärten"	0,19 ha
Randliche Eingrünung	0,07 ha
Wald	0,37 ha
Private Verkehrsfläche	0,14 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,60 ha</b>

#### **Städtebauliche Kenndaten**

Gebietstyp	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	0,72 ha
Versickerungsbecken	0,10 ha
Private Grünfläche "Verkehrsgrün"	0,02 ha
Private Grünfläche "Hausgärten"	0,19 ha
Private Grünfläche "Randliche Eingrünung"	0,07 ha
Wald	0,36 ha
Private Verkehrsfläche	0,14 ha
<b>Summe</b>	<b>1,60 ha</b>



## **4.2    Art der baulichen Nutzung**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** mit vier Ordnungsbereichen **WA 1a, WA1b, WA 2 und WA 3** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO*

- *Wohngebäude,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO.*

*Ebenfalls werden die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1-5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).*

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohnraum. Das Wohnen soll durch weitere Nutzungstypen ergänzt werden, die das Leben im Plangebiet positiv beeinflussen und der Freizeitgestaltung sowie dem sozialen Zusammenhalt dienen. Dazu zählen insbesondere kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit vier Ordnungsbereichen ausgewiesen. Die ersten beiden Ordnungsbereiche WA 1a und b dienen der Errichtung klassischer Einfamilienhäuser, die städtebaulich der Bautypologie im ländlichen Raum entsprechen. Eine Unterscheidung zwischen den beiden Bereichen ist topografisch bedingt. WA1b befindet sich bergseitig der Erschließung, demzufolge werden Gebäude hier dem steilen Gelände folgend höher als im hangseitigen Bereich WA1a ausfallen müssen, um eine ausreichende Nutzbarkeit sicherzustellen. Der Ordnungsbereich WA 2 wird der Bestandsbebauung entsprechend festgesetzt und berücksichtigt deren (städte-)baulichen Merkmale. Im Ordnungsbereich WA 3 soll das Bestandsgebäude gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit der Nutzung von medizinischen Praxisräumen in einem Geschoss ermöglicht werden.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Handwerksbetriebe widersprechen der Plankonzeption und werden entsprechend ausgeschlossen.

*Es werden außerdem **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **„Hausgärten“** festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) ist hier ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Bereiche B1 und B2 zulässig. Die zulässigen Nutzungen sind wie folgt.*

*Bereich B1: Gartenschuppen*

*Bereich B2, Stall, Gartenschuppen*





Aufgrund ihrer Größe werden 2 Nebenanlagen in der Planzeichnung konkret festgesetzt, um eine übermäßige Bebauung der Grünflächen zu unterbinden und auf bestehende Anlagen zu beschränken. Ziel ist ein Erhalt des Grünanteils im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen.

#### **4.3    Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- **Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,**
- Zahl der **Vollgeschosse,**
- **Höhe** baulicher Anlagen.

Ergänzend werden auch die **Bauweise** sowie die maximale **Breite** der Gebäudefronten festgesetzt.

##### Grundflächenzahl:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO, ist an die geplanten Grundstücke des Plangebietes angepasst und ermöglicht eine ausreichende Bebauung, während weiterhin ein hoher Grünanteil in der Ortsrandlage gewährleistet wird.

##### Geschossflächenzahl:

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht einer baulichen Ausnutzung der Fläche mit bis zu zweistöckigen Gebäuden. Da in WA1a nur 1 Vollgeschoss zulässig ist, spiegelt sich dies in der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wider. Dies folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch (sofern landschaftlich angemessen) mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitig landschaftsangepasster Ausgestaltung und Minimierung der optischen Wirkung des Plangebietes.

##### Geschosszahl baulicher Anlagen:

Um dem natürlichen Geländeverlauf Rechnung zu tragen und mögliche negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch zu hohe Gebäude zu minimieren, wird die Zahl der Vollgeschosse ~~differenziert nach bergseitiger und talseitiger Ausrichtung~~ **nach zu erwartender Exposition** festgesetzt. Korrespondierend mit den Höhenfestsetzungen, ~~welche sich auf die nächstgelegene Erschließung beziehen, wird bergseitigen, d.h. höher liegenden Grundstücken im steilen Gelände eine höhere Geschosszahl erlaubt, um eine dem Gelände folgende Bebauung zu ermöglichen (WA1b). Dagegen wird für talseitige Grundstücke (WA1a) eine Geschosszahl von I festgesetzt, was eine dem Geländeverlauf angepasste Bebauung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur sichtbaren Fassade landschaftsangepasst bezweckt.~~ **werden die Geschosszahlen so gewählt, dass die Gebäude landschaftlich nicht negativ in Erscheinung treten, d.h. tieferliegende Gebäude in flacheren Hangbereichen (Westlicher Teil) wird eine höhere Geschosszahl zugestanden als den exponierten Bereichen im östlichen Teilbereich WA1a.**



### Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehenen First- und Traufhöhen entsprechen **überwiegend** dem Bestand und der Umgebungsbebauung, bleiben dabei aber **überwiegend** unter den höheren Gebäuden der Umgebung zurück und fügen sich entsprechend ein. Die Höhen erlauben **mit Ausnahme des Bereichs WA1a** eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

Aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe an einem nicht exponierten Standort, sowie des bestehenden Gebäudes sind die Vorgaben für den Bereich WA3 deutlich abweichend mit einer Höhe von bis zu 13 m.

Die Höhenfestsetzung erfolgt für die einzelnen Teilbereiche auf eine für die Standorte jeweils geeignete Art. Für WA1a existiert aktuell kein fester, dauerhaft aussagekräftiger Bezugspunkt, sodass Referenzhöhen angegeben werden, die unabhängig von späterer Positionierung der Gebäude und Grundstückszuschnitte konkrete Werte ermitteln lassen. Für WA1b kann auf den Ernteweg als dauerhaft existierende Referenz zurückgegriffen werden. Die Bereiche WA2 und WA3 befinden sich auf künstlichen Ebenen, deren Höhe als maßgebliche Referenz festgelegt werden.

## **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet sind, wie in Umgebung und Bestand, Einzelhäuser vorgesehen. Die Bauweise wird entsprechend als offen, im Falle eines über 50 m breiten Bestandsgebäudes (Martinsheim) als abweichende Bauweise festgesetzt, **die eine längere Fassade erlaubt**. Es erfolgen weitere Restriktionen zur Breite der erschließungsseitigen Gebäudeseite für die Bereiche WA1a und WA1 b mit 15 m und WA3 mit 22,8 m, welche sich am Bestand und der Umgebung orientieren.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Errichtung von Stellplätzen, geschlossenen Stellplatzanlagen (Garagen, Carports) sowie Nebenanlagen unterliegt Beschränkungen. ~~Eine rückwärtige Grenzbebauung mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf die optische Wahrnehmung des Gebietes aus der umgebenden Landschaft wird verhindert. Die rückwärtige, von der Straßenseite abgewandte Baugrenze dient hierbei als Limitierung.~~ Eine Bebauung von Grünflächen ist nur im Bereich hierfür vorgesehener Baugrenzen und mit den zulässigen Nutzungen (vgl. I. 1.) zulässig. Die Festsetzungen haben folgenden Zweck:

- Nebenanlagen sind (aus Praktikabilitätsgründen mit Ausnahme von Einhausungen für Abfallbehältern) in Vorgärten ausgeschlossen, um einen offenen Charakter dieser Flächen gegenüber dem öffentlichen Raum sicherzustellen. Sie sind im Bereich von Haus und Garten zulässig, da diese sich entweder optisch in die Bebauung einfügen oder nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. 2 Bestandsanlagen sind mit Baugrenzen festgesetzt und sollen erhalten, aber nicht erweitert werden. Die Festsetzung spiegelt diesen Spezialfall wider.
- Stellplätze ohne Überdachung sind im Vorgarten und Hausbereich zulässig, um ein Parken vor und neben dem Haus zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine Nutzung von Gartenflächen als Stellplatzanlagen auszuschließen, da diese dem Charakter eines Gartens widersprechen.





- Stellplätze mit Überdachung (Garagen, Carports) sind primär im Hausbereich zulässig, wo diese sich in die sonstige Bebauung direkt einfügen und nicht optisch bedrängend gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum wirken. Alternativ sind diese außerdem mit einem Abstand von 5 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Auf dem 5 m langen Zufahrtsbereich kann ein durchschnittliches Fahrzeug parken, ohne auf öffentliche Verkehrsflächen hinauszuragen und zu Verkehrsbehinderungen zu führen. Die Festsetzung spiegelt diese häufige Praxis wider. Außerdem ist durch einen Abstand von sichtbehindernden baulichen Anlagen gegenüber den öffentlichen Verkehrsanlagen ein sicheres Auffahren auf diese sichergestellt.

#### **4.5    Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Weite Teile des Plangebiets werden zukünftig über private Verkehrsflächen erschlossen. Um den Versorgern das Verlegen und Warten von Leitungen zu ermöglichen, werden entsprechende Rechte in der Planzeichnung festgesetzt. Diese sind dinglich, z.B. über einen Grundbucheintrag zu sichern.

#### **4.6    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

##### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kongruenten, homogenen Wohngebietes in einer exponierten Siedlungslage. Behelfsmäßige Bauweisen sind für die Erreichung dieser Ziele ungeeignet und werden ausgeschlossen.

Die vorliegende Festsetzung zielt ausschließlich auf extreme Farb- und Oberflächengestaltung ab. So würde ein mit spiegelnden Folien beschichteter Bau sich in erheblicher Weise von der Umgebungsbebauung abheben und in der gegebenen Ortsrandlage eine ungewollte landschaftsprägende Wirkung entfalten.

Dies gilt naturgemäß in gleicher Weise für grellbunte Farben wie z.B. die RAL-Farben 2005 Leuchtorange, 3024 Leuchtröt oder 4006 Verkehrsspurpur, welche eine Signalfarbwirkung besitzen und entsprechend einer angepassten Bauweise in eklatanter Weise entgegenstehen.



Aufgrund des teils stark bewegten Geländes wird die Notwendigkeit der Festsetzung der sichtbaren Fassaden auf der talseitig orientierten Bebauung erforderlich, um eine optische Verbindung von Stützbauwerken und Fassaden zu einer überdimensionierten Wand in einer exponierten Lage zu verhindern.

## **Dachgestaltung**

### Dachform/Dachneigung

Ziel ist eine der Dachlandschaft von Mendig angepasste und innerhalb des Plangebiets einheitliche Bauweise. Dies wird durch die Festsetzung des geeigneten Daches in einem engen Rahmen (15° - 35° Neigung) erreicht. Aufgrund der Lage in zweiter Bebauungsreihe ohne Exposition zur umgebenden Landschaft, besteht für den Bereich WA3 kein besonderer Regelungsbedarf und eine freiere Regelung wird festgesetzt. **Dabei ist stets eine einheitliche Dachgestaltung innerhalb eines Gebäudes vorgegeben, um eine kongruente Optik sicherzustellen.**

### Dachaufbauten

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden Regelungen zu Dachaufbauten getroffen. Ein „drittes Stockwerk“ soll im Plangebiet nicht zulässig sein, aus diesem Grund bestehen Regelungen bezüglich Dachaufbauten in ihren verschiedenen Varianten. Die Form der Dachaufbauten soll dabei frei, ~~jedoch einheitlich innerhalb eines Hauses gestaltet~~ sein.

Dabei sollen die übergeordneten Ziele des Ressourcenschutzes nicht behindert werden, es ist entsprechend zulässig, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarmodule oder Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche zu installieren und die Dächer zu begrünen.

### Dacheindeckung

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden außerdem farbliche Festsetzungen getätigt, die einen weiten Bereich von Grautönen vorschreiben.

RAL 7005 Mausgrau	RAL 7009 Grüngrau	RAL 7010 Zeltgrau	RAL 7026 Granitgrau	RAL 7031 Blaugrau	RAL 7037 Staubgrau
RAL 7011 Eisengrau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7013 Braungrau	RAL 7039 Quartzgrau	RAL 7042 Verkehrsgrau A	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 7045 Telegrau 1	RAL 7046 Telegrau 2	
RAL 7022 Umbragrau	RAL 7023 Betongrau	RAL 7024 Graphitgrau			

**Farbpalette Dacheindeckung**



## **Einfriedungen**

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke, insbesondere zur Straßenseite zu begegnen, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen **differenziert** geregelt. **Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (vorliegend dem Ernteweg) sind opake, also undurchsichtige Einfriedungen wie z.B. Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.**

**Bepflanzungen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.**

~~Als typisches Einfriedungselement sind Hecke oder Zaun (Holz oder Metall) in transparenter, senkrechter Gliederung bzw. Lattung zu sehen. Diese sind entlang der Erschließungsstraße in Höhen bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhen beziehen sich dabei auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.~~

An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen aller Arten, ~~sofern transparent, sowie Hecken~~ in einer Höhe von bis zu 2 m über Geländeniveau (gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Stand **09/2018-07/2025**) zulässig. ~~Zulässig sind ebenfalls Mauern mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.~~

Die Festsetzung trägt dazu bei, für das Gebiet des Bebauungsplans eine identitätsstiftende eigene Charakteristik **gegenüber dem öffentlichen Raum** zu entwickeln, ohne dabei die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren zu stark zu beschränken.

## **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird gemäß § 88 (1) Nr. 3 LBauO festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen *etc.*) ~~als Grünflächen oder gärtnerisch~~ **begrünt** anzulegen und zu unterhalten sind. **Ziel ist es Bodenfunktionen zu erhalten und Eingriffe in die Umwelt zu minimieren, sowie eine landschaftliche angepasste Gartengestaltung zu gewährleisten.**

## **4.7    Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **A1**

Es handelt sich um Maßnahmen, um artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu verhindern und einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten zu sichern (Bereich offener Felsabgrabung und oberhalb liegender ~~Trockensträucher~~ **Trockenwaldbestände**).

#### **A2**

Das anfallende Oberflächenwasser soll damit minimiert, die Versickerung vor Ort maximiert werden.



### A3

Im bewegten Gelände des Plangebiets ist mit der Errichtung großer Stützmauern zu rechnen. Da die Lage als stark exponiert anzusehen ist, sind diese aber ab einer Gesamthöhe von 2 m zu begrünen. Dies bedeutet, dass auch voneinander abgesetzte Einzelstützmauern in ihrer Summe zu berücksichtigen sind.

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

#### M1

Durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung werden die Grundstücke im östlichen Teilbereich eingegrünt und die Sichtbeziehungen aus der offenen Landschaft heraus sowie zu den südlich unterhalb des Plangebietes liegenden Wohngebäuden minimiert.

### **Zuordnung landschaftspflegerischer Maßnahmen**

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den bisherigen planerischen Außenbereich, welche auszugleichen sind. Hierzu wird auf ein existierendes Ökokonto zurückgegriffen.



## **5.    Ver- und Entsorgung**

### **5.1    Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ~~des Plangebiets~~ der Baugrundstücke soll durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **5.2    Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt Mendig angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Die Sammlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser erfolgt in einem Mulden- und Kanalsystem mit zwei angeschlossenen Versickerungsbecken. Dabei wird - dem Empfehlungsbeschluss des Werksausschusses folgend – eine Versickerung von allen Regenereignissen bis zu einer 10-Jährlichkeit sichergestellt. Es erfolgt somit keine Einleitung von Regenwasser in Vorfluter oder Kanalsysteme.

#### **Geh- und Leitungsrecht**

Zur Sicherstellung der erforderlichen Versickerungsleistung des Baugebiets ist eine Rohrleitung zwischen den beiden Versickerungsbecken erforderlich. Sie wird mit einem Geh- und Leitungsrecht gesichert, um der unterhaltungspflichtigen Stelle die Zugänglichkeit der entsprechenden Anlagen zu Zwecken der Prüfung, Wartung oder Erneuerung zu ermöglichen.

### **5.3    Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Einrichtungen müssen jederzeit unterbleiben. Ein Gasanschluss ist nicht geplant.

### **5.4    Abfallentsorgung**

Eine Befahrung der privaten Straßenanlagen mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist nicht möglich, Abfallsammelbehälter werden daher am Abholtag zur Straße Ernteweg gebracht werden und zur Leerung bereitgestellt. Das Abfallsammelfahrzeug kann damit wie gewohnt entlang des Ernteweges fahren und leeren.

### **5.5    Telekommunikation**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit der Deutschen Telekom rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

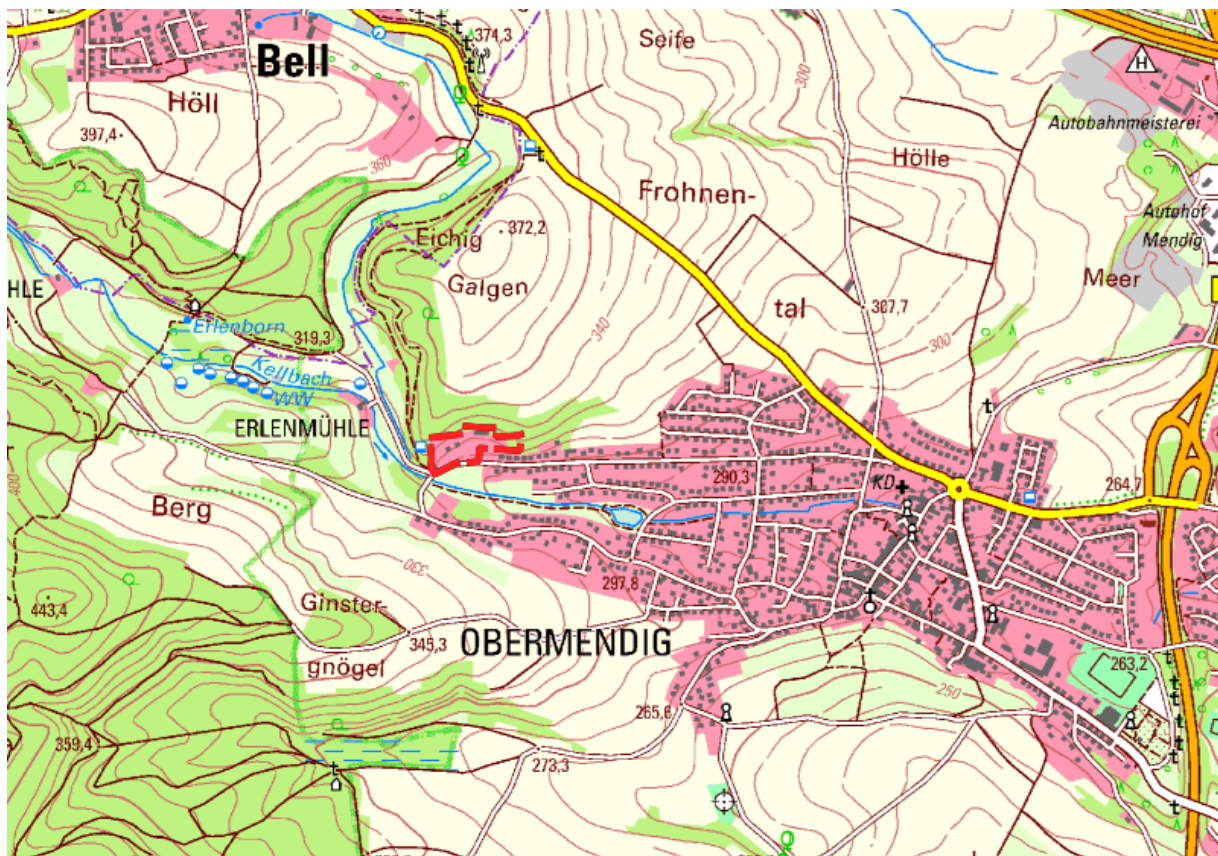


## C) UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Eheleute Neitzert und Dr. Dr. Troll planen in Abstimmung mit der Stadt die Entwicklung eines neuen Wohnprojektes in Mendig. Dazu sollen Wohngebietsflächen auf ca. 1,6 ha in attraktiver, exponierter Hanglage am nordwestlichen Siedlungsrand oberhalb der Straße "Ernteweg" entwickelt werden (Abb. 2).



**Abb. 2: Lageübersicht des Plangebietes (rot-gestrichelt) in topographischer Karte, ohne Maßstab**  
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Aktuell befinden sich bereits Bestandsgebäude auf der Fläche, welche in das Konzept einbezogen werden sollen. Diese sind umgeben von größeren Grünanlagen, im östlichen Teilbereich befindet sich ein Douglasienwald, nördlich und westlich ragen Bestände eines Eichenmischwaldes in den Geltungsbereich hinein (s. Abb. 3).





**Abb. 3: Lage des Plangebietes (weiß-gestrichelt) im Luftbild, ohne Maßstab** ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

## **1.2    Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes**

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1.      die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2.      die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3.      die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4.      die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBodSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.



Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an die Siedlung und ergänzt die bestehenden Wohngebäude, sodass eine Überplanung siedlungsfernerer Bereiche damit ausgeschlossen werden kann. Der Boden weist in den überplanten Bereichen bereits eine Vorbelastung durch Bebauung, **weitgehende Bodenveränderungen (Terrassierung)**, sowie den Douglasienforst auf.

#### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Planung soll ein Wohnprojekt umgesetzt werden, in dem eine auf Achtsamkeit und Fürsorglichkeit beruhende neue Nachbarschaft etabliert werden kann. Geplant ist die Entwicklung einer neuen Gemeinschaft Gleichgesinnter, in der die Bewohner untereinander und füreinander da sind (z.B. Besuche, Fahrdienste und andere unterstützende Tätigkeiten und Hilfen). Dies soll auf Flächen in unmittelbarem Anschluss an die bereits bestehenden Wohngebäude erfolgen.

#### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Die Planung sieht die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch zwei Regenrückhaltebecken in Erdbauweise im Plangebiet vor, durch welche das anfallende Oberflächenwasser versickert wird.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Durch die lokale Ergänzung der bestehenden Wohngebäude um weitere Wohnbauflächen ist nicht mit erheblichen schalltechnischen Konflikten oder anderen zusätzlichen Belastungen durch Immissionen zu rechnen.





### **Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

~~Die durch die Planung zu rodenden Waldflächen werden durch Neuaufforstungen von Laubbäumen kompensiert, sodass es langfristig nicht zu einem Verlust der klimameliorativ wirkenden Waldflächen kommen wird.~~

Für die durch das Projekt zu rodenden Waldflächen ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten, welche nach § 14 Abs. 2 LWaldG vorrangig zur *Neuanlage von Wald in waldarmen Gebieten verwendet werden soll*.

Die Planung ermöglicht den Neubau von Wohngebäuden. Neubauten können nach neuesten Energiestandards erbaut werden, sodass klimarelevante Emissionen verringert werden können, dies kann von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



## 2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung 2023 z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

#### Landesentwicklungsprogramm IV

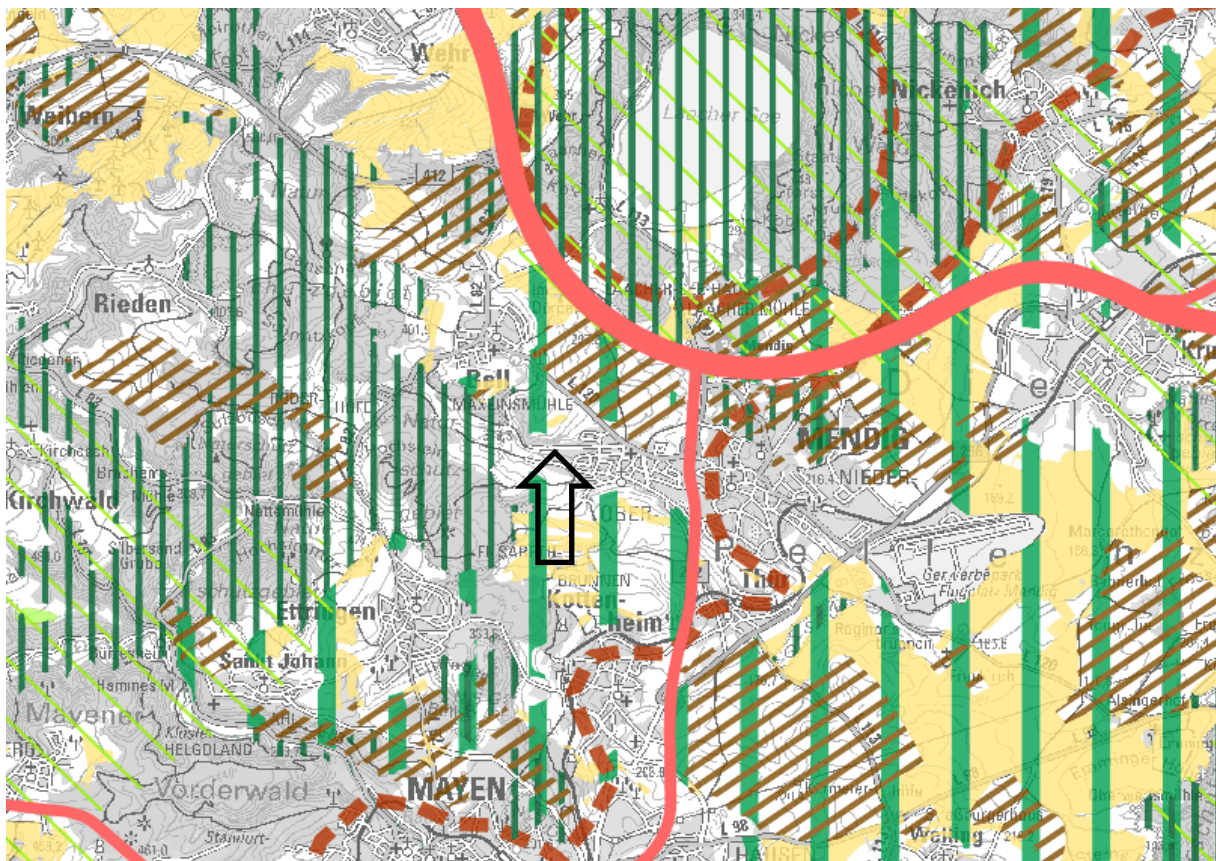


Abb. 4: Auszug LEP IV, ohne Darstellung der Zentren, Plangebiet mit Pfeil markiert, ohne Maßstab

- **Raumstrukturgliederung:** ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur, hohe Zentrenrechenbarkeit
- **Regionale Grünzüge** landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz angrenzend (außerhalb des Plangebietes)



- **Landschaftstyp:**                                    offenlandbetonte Mosaiklandschaft, vulkanisch geprägt
- **Erholungs- und Erlebnisräume:**            Pellenz und Umfeld des Laacher Sees
- **historische Kulturlandschaften:**           Plangebiet außerhalb historischer Kulturlandschaften
- **Biotopverbund:**                                   Plangebiet außerhalb Biotopverbund
- **Grundwasserschutz:**                           Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Hochwasserschutz:**                           Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Klima:**    innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums
- **Landwirtschaft:**                                   Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Forstwirtschaft:**                                   Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche
- **Rohstoffsicherung:**                                bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe, Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche für die Rohstoffsicherung
- **Erholung und Tourismus:**                    ländlicher Raum, Plangebiet außerhalb bedeutsamer Bereiche





## Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

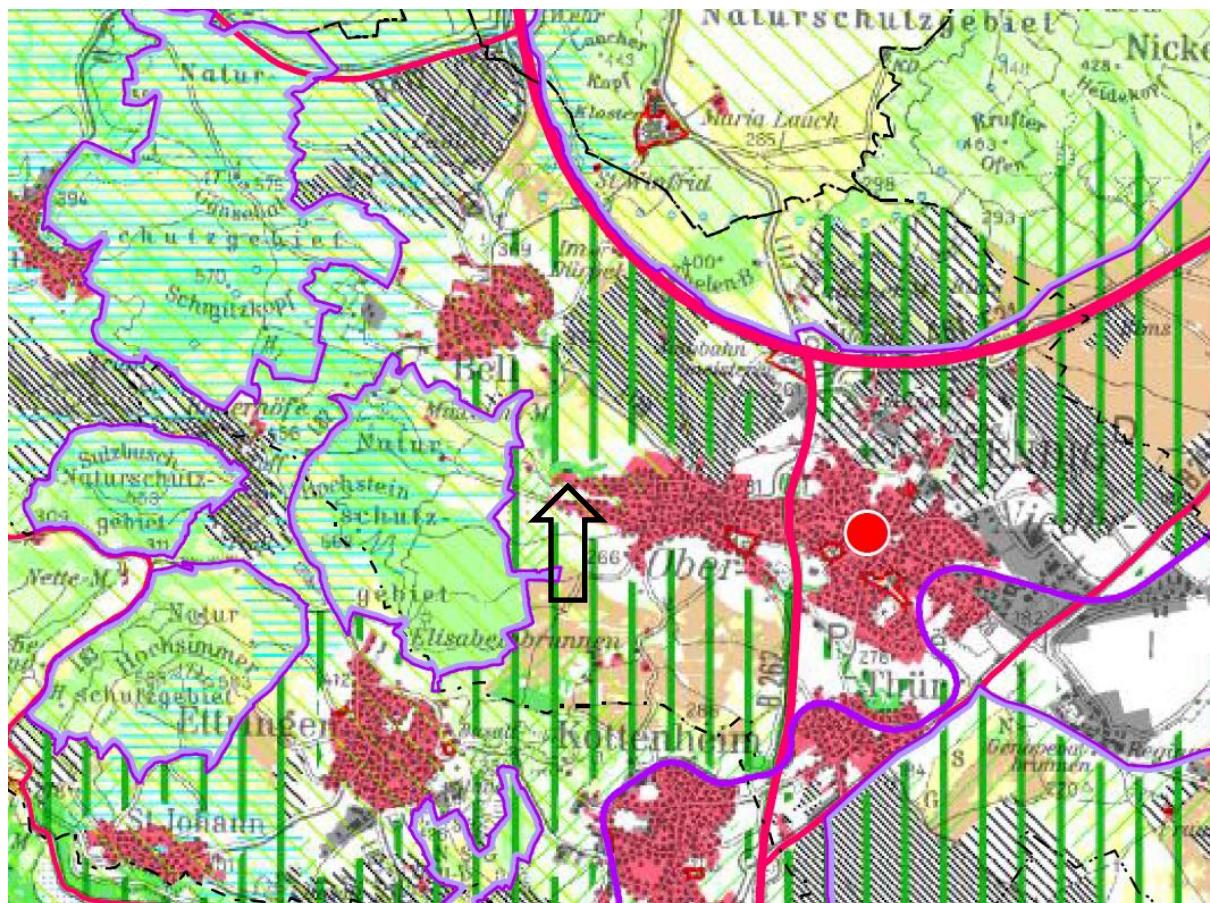


Abb. 5: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet mit Pfeil markiert, ohne Maßstab

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für das Plangebiet dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** Schwerpunktentwicklungsraum
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:** Grundzentrum Mendig
- **Regionale Grünzüge:** angrenzend Regionaler Grünzug (außerhalb des Plangebietes)
- **Regionaler Biotopverbund:** angrenzend Regionaler Biotopverbund (außerhalb des Plangebietes)
- **Grundwasser:** Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete
- **Hochwasser:** Plangebiet außerhalb Vorrang-



- |   |  |   |
|---|--|---|
| - | <b>Forstwirtschaft:</b>                | /Vorbehaltsgebiete<br>Vorranggebiet westlich, nördlich und östlich angrenzend |
| - | <b>Landwirtschaft:</b>                 | Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete                               |
| - | <b>Klima:</b>                          | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion                                      |
| - | <b>Ressourcenschutz:</b>               | Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete                               |
| - | <b>Rohstoffabbau:</b>                  | Plangebiet außerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiete                               |
| - | <b>Historische Kulturlandschaften:</b> | randlich bedeutsame historische Kulturlandschaft hohe Bedeutung (Stufe 3)     |
| - | <b>Erholung und Tourismus:</b>         | Vorbehaltsgebiet  |

## Forstwirtschaft

### G 88

*Die für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen des Waldes sollen entsprechend*

- *den langfristigen Bedürfnissen der Gesellschaft,*
- *den innerhalb der Region unterschiedlichen Erfordernissen des Gemeinwohls und der Verfügbarkeit dafür geeigneter Leistungspotentiale gesichert werden.*

### Z 89

*Vorranggebiete Forstwirtschaft dürfen für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die den Prinzipien der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entsprechen, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen oder der landschaftsbezogenen stillen Erholung dienen. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen und Entscheidungen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bleibt bzw. nach Möglichkeit verbessert wird.*

Der Bereich nördlich des Plangebietes nimmt eine Funktion als Erosionsschutzwald, Lärmschutzwald und Klimaschutzwald wahr. Eine Erholungsfunktion weist er nicht auf. Die hochwertigeren Laubwaldbestände im nördlichen und westlichen Bereich werden durch die Planung weiterhin als Wald festgesetzt und bleiben damit erhalten. Es kommt zu einem Eingriff in den dicht gewachsenen Douglasienbestand im Osten des Plangebietes.

~~Der Eingriff durch die Rodung wird durch eine Erstaufforstung mit geeigneten Laubbäumen an einem anderen Standort kompensiert.~~ Für den Eingriff durch die Rodung ist eine Walderhaltungsabgabe gem. § 14 Abs. 2 LWaldG zu leisten. Vorranggebiete Forstwirtschaft werden durch die Planung ausgespart, das Ziel gilt damit als nicht berührt.



## Klima

### G 71

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

### G 73

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

### G 74

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

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

Die Rodung des Douglasien- und des kleineren Laubmischwaldbestandes im östlichen Teilbereich ~~wird durch eine Erstaufforstung mit geeigneten Laubbäumen an einem anderen Standort~~ wird durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe kompensiert, sodass es langfristig nicht zu einer Verringerung der Waldfläche kommt. Der das Gebiet umgebende Wald bleibt durch die insgesamt kleinflächigen Rodungen in seinem Zusammenhang erhalten. ~~Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht von relevanten Auswirkungen auf das Klima der bestehenden Bebauung in Mendig auszugehen.~~

## Kulturlandschaften, Erholung und Tourismus

### G 57

*In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.*

### G 58

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums 1.3 Maifeld – Pellenz, welcher geprägt ist durch Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), Abbau von Lava und Bims und zahlreiche sichtbare Bimsanten als Landschaftsstrukturen. In die den Landschaftsraum prägenden Strukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen. ~~die zu rodenden Waldflächen werden nicht zur Erholung genutzt.~~



Die geringfügige Arrondierung der Wohnbebauung ist weder als raumbedeutsames Vorhaben anzusehen noch dürfte das Vorbehaltsgebiet dadurch in anderer Weise mehr als geringfügig beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist nicht von touristischer Bedeutung, es ist keine touristische Infrastruktur betroffen und auch die Veränderung des Landschaftsbilds durch die geplante Bebauung dürfte nicht über das übliche Maß einer geringfügigen wohnbaulichen Entwicklung hinausgehen.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude in der Hanglage bereits vorbelastet, im östlichen Teilbereich soll eine Sichtschutzpflanzung Eingriffe in das Landschaftsbild reduzieren. Es werden weiterhin Festsetzungen getroffen, welche eine möglichst landschaftsbildverträgliche Umsetzung des Projektes verfolgen (z. B. Anpassung der Bauhöhen, Dacheindeckungen, Eingrünung).

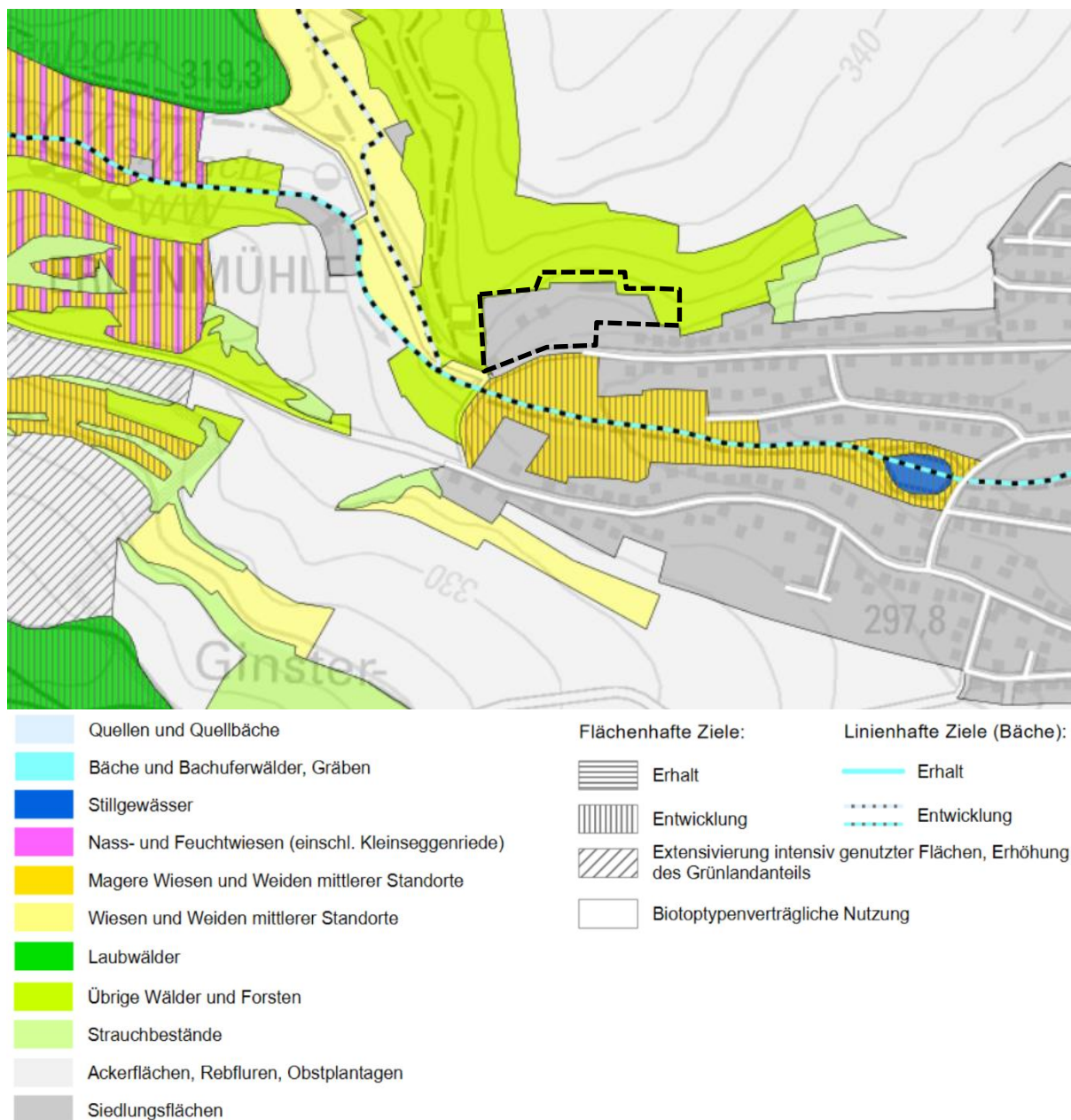
## **2.2    Flächennutzungsplanung**

Es wird auf die Begründung (Kapitel 3.2) verwiesen.





## 2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme<sup>3</sup>



**Abb. 6: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Plangebiet schwarz gestrichelt, ohne Maßstab**

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes die bestehenden Siedlungsflächen dar. Nördlich und östlich grenzen übrige Wälder und Forsten an das Plangebiet an und ragen in dessen Randbereiche hinein (s. Abb. 6). Zielvorgaben sind für das Plangebiet nicht dargestellt.

<sup>3</sup> Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, [https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/mod\\_mobile/index.php?service=vbs](https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/mod_mobile/index.php?service=vbs), aufgerufen: Mai 2023



## 2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiet	Name	Entfernung	Richtung
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	300 m	West
NSG-7137-034	Hochstein	300 m	West
FFH-5509-301	NSG Laacher See	1.800 m	Nord
NSG-7131-006	Laacher See	1.800 m	Nord
VSG-5609-401	Unteres Mittelrheingebiet	1.900 m	Ost
FFH-5609-301	Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig	1.900 m	Ost

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturparks und geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung.

Die überplanten Flächen liegen im randlichen Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel. Hierzu liegt eine Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980 vor. Gemäß des § 3 ist der Schutzzweck:

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Unter § 1 (2) wird definiert, dass „*Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes (...) nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes*“ sind.

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes wird das Plangebiet aus dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes ausgegliedert. Die Belange des Landschaftsschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

## 2.5 Flächen des Biotopkatasters

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine erfassten, gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in geringer Entfernung (ca. 30 m) Flächen des Biotopkomplexes „Gehölze W Obermendig“.



### **3.    Grundlagenermittlung**

#### **3.1    Naturräumliche Gliederung und Lage<sup>4</sup>**

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche von Obermendig. Es umfasst in Teilen parkartige Gartenflächen sowie einen Douglasienwald. Es ist teilweise bereits bebaut.

Großlandschaft ist die Nr. 29 „Mittelrheingebiet“, Untereinheit „Ettringer Vulkankuppen“ (292.01). Die Landschaft wird von unregelmäßig angeordneten kegel- und kuppenförmigen Tuff- und Schlackevulkanen, aber auch dem Gesteinsabbau geprägt. Die vulkanischen Böden sind fruchtbar, Offenland wird daher überwiegend von Ackerflächen eingenommen. Die historischen Siedlungskörper sind von starkem Siedlungswachstum überprägt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 300~~4~~33~~0~~5 m ü. NHN und fällt nach Süden hin mit teils deutlichem Gefälle ab.

#### **3.2    Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB**

##### **Mensch und menschliche Gesundheit**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes verlaufen keine immissionsrelevanten Verkehrswege. Ca. 1,5 km nördlich verläuft die A 61. Der Wald des Plangebietes ist als „Lärmschutzwald“ im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen, dennoch ist aufgrund der erheblichen Entfernung und vorhandenen Topografie (keine Sichtbeziehung zur Autobahn) nicht mit relevanten Störungen zu rechnen.

Eine besondere Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet und den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen nicht zu.

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen mehrere Wanderwege.

- Startpunkt des Eifel-Traumpfades „Vier-Berge-Tour“ ca. 30 m südwestlich des Plangebietes,
- Traumpfadchen Mendiger Römerreich

Auf kurzen Abschnitten der Wanderwege sind voraussichtlich Teile des Plangebietes zu sehen.

##### **Tiere**

Das Plangebiet wird überwiegend von den bestehenden Wohngrundstücken eingenommen, welche nach Süden hin von parkartig angelegten Gartenanlagen umgeben sind.

---

<sup>4</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, Landschaften in Rheinland-Pfalz, [https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=292.01](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=292.01), aufgerufen: Mai 2023



Westlich, nördlich und östlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an, ein Teil eines dicht stehenden Douglasienwaldes liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Im südöstlich gelegenen Geltungsbereich befindet sich ein kleinflächiger Laubmischwaldbestand. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>5</sup> wurde das Konfliktpotenzial der Planung mit dem Artenschutz anhand der vorkommenden Lebensräume abgeschätzt. Ein Vorkommen geschützter Arten ist dabei ausschließlich im Bereich der Abgrabungen (freiliegende Felsen) im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Gebäudes „Martinsheim“ und der daran anschließenden Strauchbestände zu rechnen. Hier könnten die Arten

- Maiwurmkäfer
- Schlingnatter
- Zauneidechse
- Mauereidechse

vorkommen. Es wurden vor Ort nicht näher bestimmte Reptilien (Schlangen, Eidechsen) von Anwohnern gesichtet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Douglasienwaldes eine ältere Eiche mit starker Verzweigung. Horste oder geeignete Baumhöhlen wurden zum Zeitpunkt der Begehungen nicht vorgefunden. Die teilweise strukturreichen Grünanlagen können zur Nahrungssuche durch unterschiedliche Tiergruppen genutzt werden (z. B. Insekten, Vögel, Säugetiere ...).

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung, ein Vorkommen wassergebundener Artengruppen (Fische, Amphibien...) ist damit nicht zu erwarten.

## **Pflanzen**

### Heutige potentielle natürliche Vegetation<sup>6</sup>

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenarmer Hochlagen und Hügelland zugeschrieben. Es befindet sich in mittlerer Lage, der Boden ist als frisch zu charakterisieren. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Hainsimsen-Buchenwald in relativ basenreicher Ausbildung in ansonsten armen Verhältnissen (BAB).

### Biototypen

Im Folgenden werden die einzelnen nachgewiesenen Biotop- und Nutzungstypen des Gebiets kurz beschrieben.

### AB3: Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten

An den nördlichen und westlichen Randlagen des Plangebietes gehen die Parkanlagen auf der straßenabgewandten Seite der Bestandsgebäude in einen überwiegend von Stangenholz und geringem Baumholz geprägten Eichenmischwald über. Arten umfassen einheimische, standortgerechte Gehölze wie Eschen, Vogelkirschen mit einem Unterwuchs aus Brombeeren, im nördlichen Teil auch Schwarzem Holunder.

---

<sup>5</sup> Stadt-Land-plus GmbH: Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan „Martinsheim/ Ernteweg“, Juni 2023

<sup>6</sup> Landesamt für Umwelt RLP, heutige potentielle natürliche Vegetation, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, aufgerufen: Mai 2023





In der näheren Umgebung der Gebäude haben sich Arten wie Goldregen und verschiedene Ziergehölze in die Waldbereiche ausgebreitet.

#### AL1: Douglasienwald

Der östliche Hangbereich des Plangebietes wird von Douglasien eingenommen. Der Unterwuchs wird von Stickstoffzeigern (Schwarzer Holunder, Brombeeren) auf dem anwachsenden Rohhumusboden dominiert. Es konnten keine Hinweise auf Nester oder Baumhöhlen gefunden werden. Innerhalb der dicht stehenden Douglasien wächst eine einzelne, ältere Eiche.



**Abb. 7: Douglasienwald**

#### AV0: Waldrand

Aufgrund der massiven Abgrabung des Geländes hinter dem Gebäude des Erntewegs 98 befindet sich dort ein trockener Bereich mit nur minimaler Bodenauflage über dem anstehenden Felsen, wodurch der Übergang zum Wald hin von Sträuchern dominiert ist.





**Abb. 8: Bestandsgebäude mit anschließender Felswand und Waldrand**

GC0: Steinbruch/Abgrabung

Vermutlich im Rahmen der Errichtung der Gebäude am Ernteweg 98 wurde eine massive Abgrabung des anstehenden Geländes mit Steilwänden von bis zu 5 m Höhe durchgeführt. Das anstehende Gestein liegt offen. Schlehen und Hundsrosen haben den Bereich flächig bewachsen, die Steilwände sind weitgehend unbewachsen.





**Abb. 9: Felswand**

#### HM3a: Struktureiche Grünanlage

Die im Plangebiet gelegenen Gebäudekomplexe befinden sich umgeben von Grünanlagen mit wechselndem Struktureichtum, welche randlich langsam in den umgebenden Wald übergehen. Die Artenzusammensetzung ist eine Mischung teils wild aufgewachsener heimischer Arten sowie nichtheimischer oder nicht-standortgerechter Ziergehölze. Die Anlage wird überwiegend von teils baumbestandenen Rasenflächen dominiert.





**Abb. 10: Strukturreiche Grünanlage**

AG1: Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten

Die Grünanlage südlich des Bestandsgebäudes im östlichen Bereich des Plangebietes geht über in einen jungen Waldbestand, welcher überwiegend aus jungen Hainbuchen und unterschiedlichen Sträuchern besteht, der Unterwuchs besteht stellenweise flächig aus Efeu. Die vermutlich einstige Grünanlage bildet damit einen Übergang hin zum Douglasienwald im Osten, aber auch zu den Bestandsgebäuden südöstlich des Plangebietes.





**Abb. 11: Laubmischwald aus jungen Hainbuchen**

HN1: Gebäude und HT1: Hofplatz

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet teilen sich in Wohngebäude und Nutzgebäude (z.B. Schuppen). Die Gebäude weisen keine besonderen Strukturmerkmale auf. Die Gebäude sind umgeben von geschotterten und gepflasterten Hofplätzen.





**Abb. 12: Bestandsgebäude und umgebende Hofplätze**

VB1: Wirtschaftsweg, befestigt

Das Plangebiet wird im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen durch befestigte Privatwege erschlossen (Asphalt- und Kieswege).





Abb. 13: Biotop- und Nutzungstypenplan, Plangebietsgrenze weiß-gestrichelt, ohne Maßstab ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist als eher gering zu beurteilen. Die Fläche ist überwiegend anthropogen genutzt und überformt. Die Grünanlagen bieten Habitate für störungsunempfindliche, kulturfolgende Arten. Der von Douglasien dominierte Waldbestand im Osten weist nur einen geringen ökologischen Wert auf. Die Felswand im nördlichen Teilbereich stellt als Sonderstruktur jedoch ein geeignetes Habitat für Reptilien sowie Insekten dar. Der nördlich und östlich anschließende Eichenmischwald kann ein Habitat für unterschiedliche Arten darstellen und liegt innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

### Boden und Fläche<sup>7</sup>

Bodengroßlandschaft	basische und intermediäre Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm
Kultur- und Archivböden	keine Angabe
Bodenart	keine Angabe
Ackerzahl	keine Angabe
Radonkonzentration	< 43 – 48 kBq/m <sup>3</sup>

Der Boden stellt sich vor Ort als sehr lehmig dar, im Bereich der Nadelgehölze hat sich eine dünne Auflage aus Rohhumus gebildet. Teile des Waldbereichs sind als Erosionsschutzwald im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen. Insbesondere diese Bereiche weisen eine erhebliche Geländeneigung auf. Im Rahmen der Planungen wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, *dass der untersuchte Hangbereich im östlichen Teilbereich [...] des Bebauungsplanes als standsicher zu bewerten ist*. Erdbeben sind nicht zu befürchten. Im Plangebiet können erhöhte Radonkonzentrationen auftreten.

Westlich und nördlich des Plangebiets existieren sogenannte Sauerlinge (natürliche CO<sub>2</sub>-Austritte).

### Wasser<sup>8</sup>

Grundwasserlandschaft: Quartäre Magmatite

Grundwasserüberdeckung: mittel

Grundwasserneubildung<sup>9</sup>: > 125 – 150 mm/a

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Ca. 50 m südwestlich verläuft der Kellbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Etwa 70 m westlich liegt der Bellbach, ebenfalls ein Gewässer 3. Ordnung, welcher in den Kellbach mündet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Wasserschutzgebietes.

---

<sup>7</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Kartenviewer Boden, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9), aufgerufen: Mai 2023

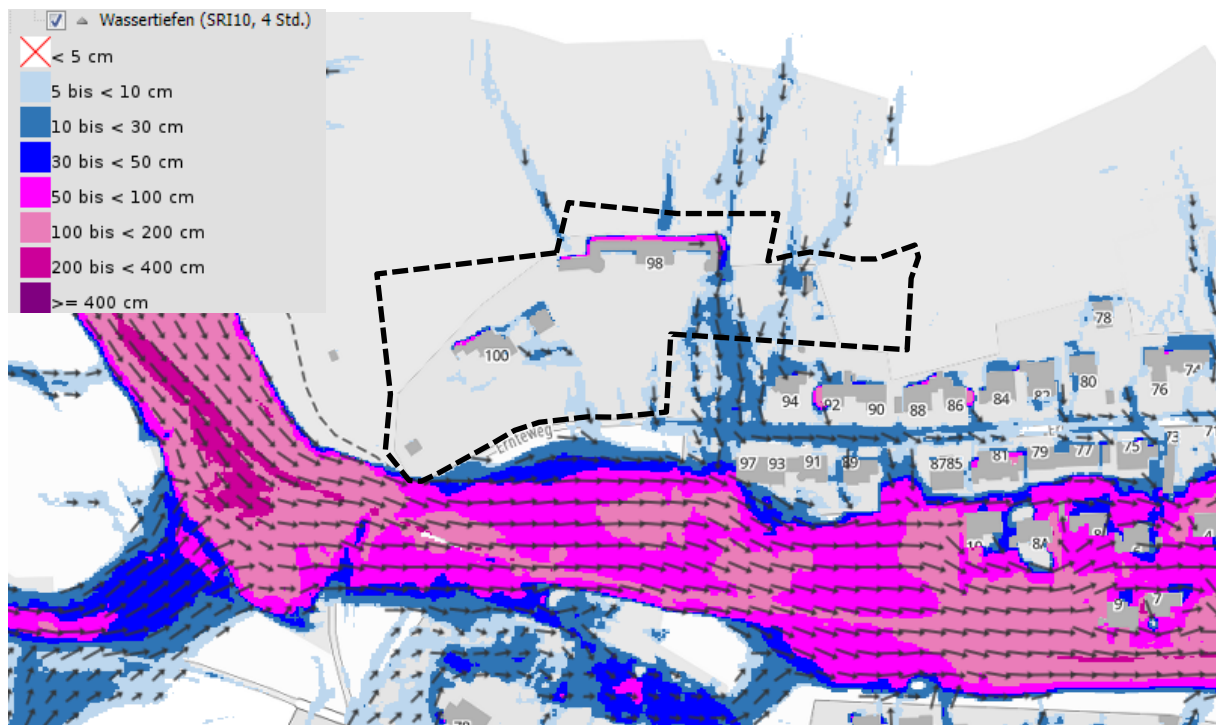
<sup>8</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, Geoexplorer Wasser, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen: Mai 2023

<sup>9</sup> Zeitreihe 2003 bis 2021



Gefahren durch Hochwasser sind durch die Hanglage des Plangebietes und durch die Daten der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten nicht zu erwarten.<sup>10 11</sup>

Niederschlagswasser versickert aktuell auf den Flächen und wird nicht gezielt abgeführt. Die Starkregenkarte<sup>12</sup> gibt geringe Abflusskonzentrationen bei einer Sturzflut an, welche lokal nördlich des Plangebietes innerhalb der Waldbestände auftreten können. **Die querlaufenden Bestandsgebäude führen zu einer Stauwirkung für abfließendes Wasser.**

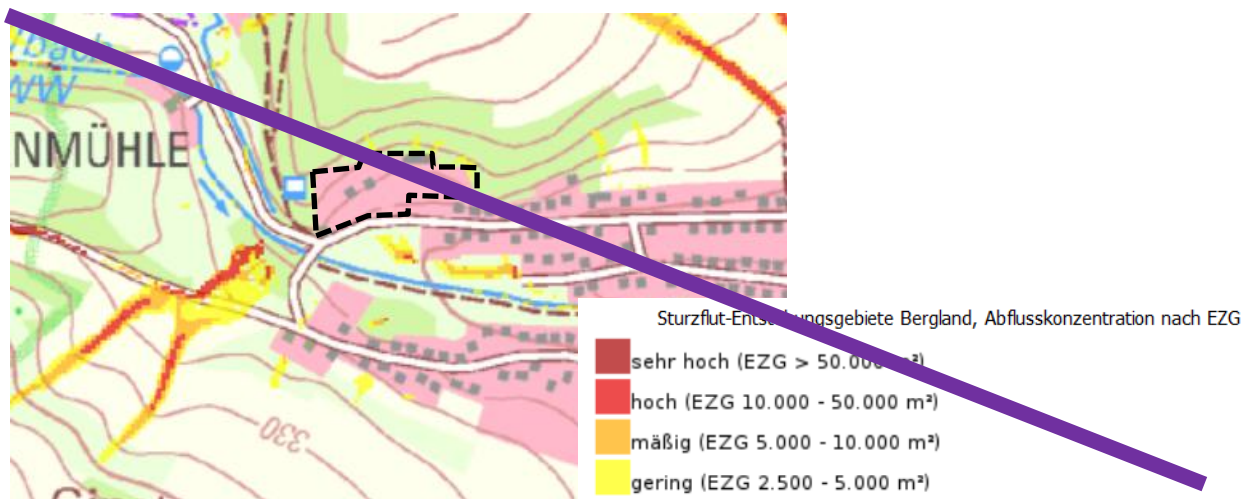


**Abb. 14: Auszug aus der Starkregenkarte, Plangebiet schwarz-gestrichelt, Quelle <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> abgerufen am 23.07.2025**

<sup>10</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, Hochwassergefahrenkarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, aufgerufen: Mai 2023

<sup>11</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, Hochwasserrisikokarte, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>, aufgerufen: Mai 2023

<sup>12</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, Starkregenkarte, <https://geportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, aufgerufen: Mai 2023



**Abb. 15: Auszug aus der Starkregenkarte, Plangebiet schwarz gestrichelt**

### Klima und Luft<sup>13</sup>

Jahresniederschlag	665 mm
mittlere Tagesmitteltemperatur	10,3 °C

Das Plangebiet wird überwiegend von, zum Siedlungskörper hin, abfallenden Hanglagen eingenommen, welche aufgrund ihres teils dichten Bestandes an Bäumen die Kaltluftproduktionsflächen auf den Äckern nördlich von Obermendig zu einem gewissen Grad von diesem abschirmen und den Kaltluftfluss behindern. Gleichzeitig sind die Waldflächen selbst (wenn auch in geringerem Maße als Offenlandflächen) klimameliorativ wirksam.

### Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Hierzu liegt eine Rechtsverordnung vom 23. Mai 1980 vor. Gemäß des § 3 ist der Schutzzweck:

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tals.

Unter § 1 (2) wird definiert, dass „*Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes (...) nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes*“ sind.

<sup>13</sup> RLP Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <http://www.kwis-rlp.de/> vom 08.01.2018 (Klimadaten 1993-2022), aufgerufen: Mai 2023





Die Belange des Landschaftsschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.<sup>14</sup>

#### **Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die bereits bestehende anthropogene Nutzung geformt.

### **3.3 Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB**

#### **Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Das Plangebiet ist bereits mit insgesamt drei Wohngebäuden bebaut und entsprechend an das Abfall- und Abwasserentsorgungsnetz der Stadt Mendig angeschlossen.

#### **Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der exponierten Lage für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

#### **Immissionsgrenzwerte**

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen sind nicht bekannt. Durch die Schaffung der zusätzlichen Wohnbauflächen in dem insgesamt kleinflächigen Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

#### **Schwere Unfälle**

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

---

<sup>14</sup> <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Mayen-Koblenz.pdf> (08.01.2018)





## **4.    Landschaftspflegerische Zielvorstellungen**

### Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers\*

### Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien

### Arten- und Biotopschutz

- Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen\*

### Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild\*

\* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

## **5.    Alternativenprüfung**

Der Bebauungsplan folgt dem Wunsch der ansässigen Familien, in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld eine Gruppe Gleichgesinnter zu versammeln und ein gemeinsames „Seniorenwohnen“ bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Die Flächen sind vollständig im Besitz der Familien. Aus diesem Grund bestehen von der Lokalität her keine Planungsalternativen.

## **6.    Umweltauswirkungen**

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich bringen:

### **Mensch und menschliche Gesundheit**

Die Planung sieht die Schaffung weiterer Wohnbauflächen in attraktiver, exponierter Lage am Siedlungsrand der Stadt Mendig vor. Das Projekt ergänzt damit die bereits bestehenden Wohngebäude funktional. Während der Bauphase ist mit einer temporären Zunahme von Lärm-, Schadstoff und Geruchsemissionen zu rechnen. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet ist nach Beendigung der Bauphasen nicht mit erheblich, zusätzlichen Emissionen zu rechnen.



Gemäß der für das Projekt erstellten Verkehrsabschätzung (s. Anlage) ist mit max. 84 Fahrten aus dem Baugebiet am Tag zu rechnen.

#### Bewertung:

Für das Schutzgut Mensch sind zusammenfassend keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

#### **Tiere**

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden ökologisch hochwertige Bereiche von Baumaßnahmen und Beeinträchtigungen freigehalten. Dazu zählt der Eichenmischwald, welcher die Bestandsgebäude nördlich und westlich im Plangebiet einfasst, sowie die Felswand mit angrenzenden Waldrand/Strauchbeständen im nordöstlichen Teilbereich. Es werden außerdem Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung dieser Lebensstätten getroffen (Offenhalten des Bereichs um die Felswand).

Die einzelne Eiche im westlich gelegenen Douglasienwald ist vor der Fällung erneut auf Horste und eventuelle Baumhöhlen zu prüfen. Eine erste Begehung erbrachte keine Erkenntnisse zum Vorkommen derartiger Lebensstätten, dies kann sich jedoch zwischenzeitig ändern.

#### Bewertung:

Es sind aufgrund des Erhalts und der Entwicklung wertvoller Lebensräume im Plangebiet, sowie unter Voraussetzung einer erneuten Kontrolle eines potenziell als Lebensstätte geeigneten Einzelbaums, keine negativen Auswirkungen von der vorliegenden Planung auf geschützte Arten zu erwarten.

#### **Pflanzen**

Der Eichenmischwald wird durch die vorgesehene Planung als Fläche für den Wald festgesetzt werden, sodass dieser erhalten bleibt. Die ökologisch hochwertigen Bereiche des Waldrandes und der Felswand werden ebenfalls durch die Planung erhalten.

Im östlichen Teilbereich kommt es zur Rodung eines Douglasienbestandes auf ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Die Douglasien sind als dicht gepflanzte Reinbestände angelegt, eine Ausnahme bildet eine einzelne, ältere Eiche inmitten der Nadelhölzer. Dem Douglasienwald kommt insgesamt keine besondere, ökologische Bedeutung zu. Die im südlichen Teilbereich gelegenen Laubholzbestände werden durch die Planung ebenfalls überplant, der Bestand ist insgesamt jung und mit eingestreuten Ziergehölzen durchzogen. Es wird entsprechender Ersatz für die Rodung des Waldes ~~durch Erstaufforstungen geschaffen~~ durch Zahlung der Walderhaltungsabgabe geschaffen.

Wald	Fläche vorher [m <sup>2</sup> ]	Fläche nachher [m <sup>2</sup> ]
Eichenmischwald	3.440 3.521	3.440 3.492
Laubmischwald	1.073 1.072	0
Douglasienwald	1.324 1.433	0
Waldrand	55	55
<b>gesamt</b>	<b>5.892 6.081</b>	<b>3.495 3.492</b>

Defizit: 5.892 m<sup>2</sup> — 3.495 m<sup>2</sup> = 2.397 m<sup>2</sup>

Defizit: 6.081 m<sup>2</sup> - 3.492 m<sup>2</sup> = 2.534 m<sup>2</sup>



Für den forstrechtlichen Ausgleich ~~sind insgesamt 2.397 m<sup>2</sup> Waldfläche neu zu schaffen~~ ist eine **Walderhaltungsabgabe für insgesamt 2.534 m<sup>2</sup> zu leisten** (s. Kap. 8 und 9).

#### Bewertung:

Weite Teile des Plangebietes sind bereits erheblich anthropogen überformt, sei es in Form von bestehenden Park- bzw. Gartenanlagen oder durch stockende Douglasien. Biotope an Extremstandorten wie den steilen Abgrabungswänden weisen trotzdem einen erheblichen potenziellen ökologischen Wert auf und werden durch die Planung erhalten. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist die Planung damit insgesamt als für das Schutzgut verträglich zu bezeichnen.

#### **Boden und Fläche**

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Eine Vorbelastung liegt in Form einer flächigen Bestockung der Waldbereiche mit Douglasien und der damit einhergehenden Bodenveränderungen (Versauerung, Bildung von Rohhumus) vor. Im Bereich der Bestandsgebäude und der erschließenden Zufahrten und Hofplätze ist das Schutzgut ebenfalls deutlich vorbelastet.

Durch die Planung ist mit zusätzlichen Versiegelungen auf ca. ~~1.426~~ **1.422** m<sup>2</sup> des Plangebietes zu rechnen. Weiterhin sind zur Schaffung von Bauflächen und Erschließung Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet vorgesehen. Die durchgeführte geotechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Hangrutschungen durch das Projekt nicht zu erwarten sind und der Hangbereich im östlichen Teilbereich als standsicher zu bewerten ist. ~~Die südlich anschließende Steilböschung ist hingegen als nicht standsicher zu bewerten. Die Böschung ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den angrenzenden Nachbargrundstücken angelegt.~~

Westlich und nördlich des Plangebiets existieren sogenannte Säuerlinge (natürliche CO<sub>2</sub>-Austritte). Im Rahmen von Baugrunderkundungen und Aushubmaßnahmen ist dies zu beachten, um ggfs. hierauf Rücksicht nehmen zu können.

#### Bewertung:

Der Boden im Plangebiet muss durch die Planung zwangsläufig zusätzliche Versiegelungen sowie Beeinträchtigungen durch Abgrabung und Aufschüttung erfahren. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen zum **multifunktionalen** Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut festgelegt (s. Kap. 9).

#### **Wasser**

Die Planung sieht die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in zwei Regenrückhaltebecken im südlichen Teilbereich vor. Auf Oberflächengewässer sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Bewertung:

Anfallendes Niederschlagswasser wird über die geplanten Regenrückhaltebecken weiterhin versickern. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Es ist daher insgesamt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.



### **Klima**

Durch das Einführen von Versiegelungsflächen innerhalb des Plangebietes kommt es insbesondere aufgrund der Südhanglage zu einer vermehrten Aufheizung des Bereichs. Durch die Rodung von Gehölzen gehen klimameliorative Flächen verloren, gleichzeitig werden lokal auch neue Grünflächen festgesetzt (Regenrückhaltebecken, Grünanlagen, randliche Eingrünung).

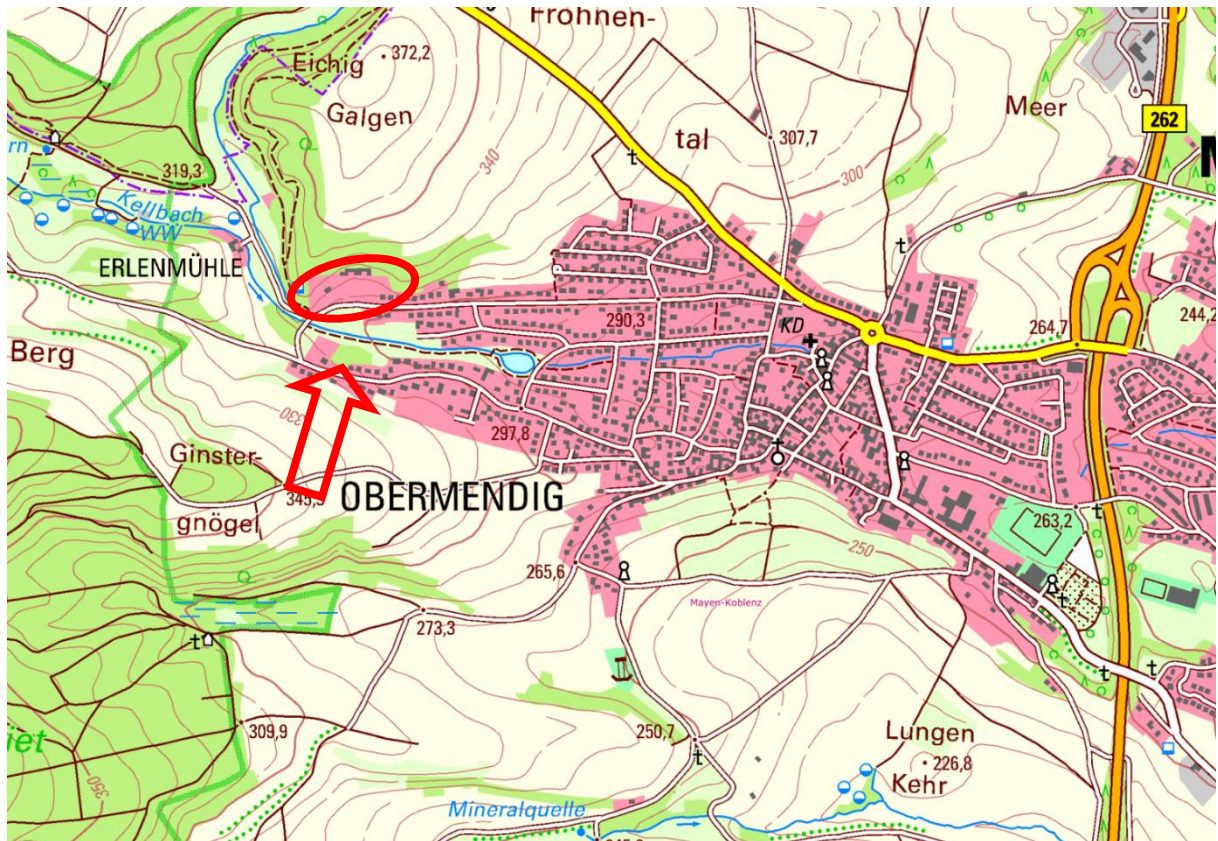
### **Bewertung:**

Insgesamt kommt es zu einem Verlust klimameliorativer Flächen und einer weiteren Aufheizung des Bereichs. Aufgrund der Großflächigkeit der Obermendig umgebenden Offenlandflächen insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist dabei aber nicht von einer erheblichen Mehrbelastung auszugehen.

### **Landschaft**

Die Planung sieht die Errichtung von bis zu zweistöckigen Wohngebäuden in einer exponierten Hanglage vor. Die Exposition beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den gegenüberliegenden Bergrücken (s. Abb. 16).

Das Plangebiet liegt bereits am Rand des bestehenden Siedlungskörpers und ergänzt diesen lokal um weitere Wohnbauflächen. Die Mehrbelastung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Wohngebäude ist damit als gering zu bewerten. Es wird weiterhin eine Eingrünung des östlichen Teils des Plangebietes in Richtung Süden hin erfolgen, sodass zusätzliche Fernwirkungen reduziert werden können. Das Plangebiet nimmt dabei keine besondere Erholungsfunktion ein. Die Planung ist damit insgesamt mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes zu vereinbaren.



Bewertung:

## Wechselwirkungen





## 7. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

### 7.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des direkten Anschlusses an die Siedlungsfläche von Mendig sind schalltechnische Konflikte und damit verbundene zusätzliche Lärmbelastungen auf die Wohnbevölkerung nicht zu erwarten.

### 7.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Von denen im Gebiet vorhandenen Bestandsgebäuden werden anfallende Abfälle bereits ordnungsgemäß beseitigt. Nach der Ausweisung der zusätzlichen Wohnbauflächen wird weiterhin eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen.

### 7.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen.

Zur Bewertung der Standsicherheit des östlichen Hangbereiches im Plangebiet wurde ein geotechnisches Gutachten durch das Büro GeoConsult Frinken erstellt (s. Anlage). Das Gutachten untersuchte auch die Steilböschung an der südlichen Plangebietsgrenze auf den bzw. zu den Nachbarflurstücken 359/14 und 359/15 und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

#### ***Standsicherheit***

*Die Steilböschung ist als nicht standsicher zu bewerten, da der bestehende Böschungswinkel von  $\geq 75^\circ$  (grobe Schätzung, siehe Kap. 4) deutlich überhöht ist. Eine Standsicherheit wäre mit Böschungswinkeln von  $\leq 50^\circ$  im kompetenten Felsbereich und  $\leq 33^\circ$  im auflagernden, verwitterten Fels bzw. Lockergesteinsbereich anzusetzen (vorbehaltlich ergänzender Geländeuntersuchungen, ggf. rechnerischer Standsicherheitsnachweis).*

*Der potenziell rückwärtige Einwirkungsbereich der nicht standsicheren Steilböschung auf den dahinter liegenden Hang kann gegenwärtig nur sehr grob auf mindestens 10 m geschätzt werden. Aber auch größere Einwirkungstiefen sind grundsätzlich zu besorgen, zum Beispiel durch eine erhöhte Wasserführung im Hang oder nicht erkennbare zusammenhängenden Felskörper, die eine Gefährdung hinsichtlich Gleit- oder Kippbewegungen bedingen können.*



~~Der erläuterte Sachverhalt ist vorläufig als latente Gefährdung zu bewerten.~~

#### **~~Steinschlaggefahr~~**

~~Aufgrund der erkundeten Gesteine ist eine akute Gefährdung der rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 359/14 und 359/15 durch Steinschlag (Lockergestein) und eine mindestens latente Gefährdung hinsichtlich Sturzbewegungen von Teilen des anstehenden Felsgesteins zu besorgen.~~

#### **~~Hinweise zur Böschungssicherung~~**

~~Die südliche Steilböschung ist zu sichern bzw. standsicher herzustellen. Dies kann durch eine fachgerecht herzustellende Vorschüttung oder mittels konstruktiver Maßnahmen wie Stützbauwerke oder eine Rückverankerung / Vernagelung erfolgen.~~

~~Bis zur Herstellung einer fachgerechten Böschungssicherung sind folgende Maßnahmen zeitnah auszuführen:~~

~~– Betretungsverbot und Absperrung (mindestens mit Flatterband und Hinweisschildern) des betreffenden Hangbereiches hinter bzw. oberhalb der Steilböschung in einem Abstand von mindestens 15 m zur Böschungskrone.~~

~~– Betretungsverbot und Absperrung (mindestens mit Flatterband und Hinweisschildern) der rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 359/14 und 359/15 in einem Abstand von mindestens 10 m zum Böschungsfuß.~~

Der erläuterte Sachverhalt betrifft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die randliche Eingrünung im südlichen Teilbereich.

#### **Standssicherheit**

„Aus den Vermessungsdaten errechnen sich Böschungswinkel zwischen minimal 24,4° (Flurstück 359/15) und maximal 26,6° (Flurstück 359/14). Die „Böschung Süd“ ist auf der Basis der Vermessungsdaten mit Böschungswinkel von maximal 26,6° (1:2) als standsicher zu bewerten. Diese Bewertung wird von den Ergebnissen der Geländebegehung gestützt. Es wurden keine Hinweise auf Böschungsbewegungen erkundet (z.B. kein Säbelwuchs von Bäumen, keine Abrisse/ Absenkungen der anstehenden Böden im rückwärtigen Böschungsbereich).“

#### **Zusammenfassende Bewertung und Hinweise**

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass der östliche Hangbereich des Bebauungsplanangebotes einschließlich der „Böschung Süd“ auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen und Bewertungen auch bei einer Bebauung als standsicher zu bewerten ist.

Für Gebäude sind in der Planungsphase Geotechnische Berichte und ggf. Geotechnische Entwurfsberichte gemäß Eurocode 7 zu erstellen. Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken sind von einem Ingenieurgeologen oder Geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf mögliche Klüfte zu achten. Sich im Rahmen von Bautätigkeiten ergebende Erkenntnisse sind hinsichtlich der Geländestandsicherheit ergänzend zu bewerten.“

Der Hangbereich ist damit als standsicher zu bewerten. Dennoch wird eine Bauüberwachung empfohlen.



#### **7.4    Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erkennen. Der als Satzung beschlossene und bekanntgemachte Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ befindet sich östlich in einem Abstand von ca. 130 m. Auch kumuliert ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt zu rechnen.

#### **7.5    Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich ca. 50 Meter vom nächsten Fließgewässer entfernt hangaufwärts. Das Gebiet weist keine besondere Gefährdung durch Naturkatastrophen auf. Es sind entsprechende Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen.



## 8.    **Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im November 2016, Mai 2017 und April 2023 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>15</sup> herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die versiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. ~~2.799~~ 2.804 m<sup>2</sup>, sie wird von den Bestandsgebäuden, Hof- und Lagerflächen sowie den Zufahrten gebildet.

Die durch die Planung bedingte, zusätzliche Versiegelung stellt sich wie folgt dar:

Versiegelung vorher [m <sup>2</sup> ]	<del>2.799</del> 2.804
Versiegelung nachher [m <sup>2</sup> ]	<del>4.225</del> 4.226
<b>Differenz</b>	<del>1.426</del> 1.422

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen sowie den geplanten Verkehrswegen. Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es sind entsprechend schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage von Grünflächen und der Regenrückhaltebecken, Erhalt der Waldflächen, Schaffung einer randlichen Eingrünung).

Externe Ausgleichsmaßnahmen müssen das Biotopwertdefizit von ~~6.357~~ 6.452 Biotopwertpunkten mindestens ausgleichen. Für den forstrechtlichen Ausgleich gem. § 14 LWaldG ist die Rodung von ~~2.397~~ 2.534 m<sup>2</sup> Wald entsprechend zu kompensieren.

---

<sup>15</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Code	Biotop	Anmerkung	Biotopwert /m <sup>2</sup>	Zusatz	Fläche vorher [m <sup>2</sup> ]	Fläche nachher [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert
AB3	Eichenmischwald mit einheimischen Laub- baumarten	Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13		3.440	3.440	0
AG1	Laubmischwald einhei- mischer Arten	Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 20 %	11		1073	0	-11.803
AL1	Douglasienwald	Anteil standortheimischer Baumarten unter 5%	6		1.324	0	-7.944
AV0	Waldrand		17		55	55	0
BA1	Feldgehölz aus einheimi- schen Baumarten	junge Ausprägung	13		0	693	9.009
EA0	Regenrückhaltebecken	mäßig artenreich, Extensivbe- wirtschaftung,	15	-2 (techn. Überprägung)	0	1.045	13.585
GC0	Steinbruch	Felswand	12		68	68	0
HM3a	struktureiche Grünan- lage		12		7.032	6.265	-9.204
HN1	Gebäude		0		966	2.860	0
HT1	Hofplatz mit hohem Ver- siegelungsgrad		0		1.270	0	0
VB1	befestigter Wirtschafts- weg		13		563	1.365	0
<b>Summe</b>					<b>15.791</b>	<b>15.791</b>	<b>-6.357</b>

Forstrechtlicher Ausgleich/Waldflächenausgleich				Fläche vorher [m <sup>2</sup> ]	Fläche nachher [m <sup>2</sup> ]	Defizit [m <sup>2</sup> ]
Waldflächen (gesamt)				5.892	3.495	2.397





Code	Biotop	Anmerkung	Biotopwert /m <sup>2</sup>	Zusatz	Fläche vorher [m <sup>2</sup> ]	Fläche nachher [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert
AB3	Eichenmischwald mit einheimischen Laub- baumarten	Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13		3.521	3.492	-377
AG1	Laubmischwald einhei- mischer Arten	Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 20 %	11		1072	0	-11.792
AL1	Douglasienwald	Anteil standortheimischer Baumarten unter 5%	6		1.433	0	-8.598
AV0	Waldrand		17		55	55	0
BA1	Feldgehölz aus einheimi- schen Baumarten	junge Ausprägung	13		0	693	9.009
EA0	Regenrückhaltebecken	mäßig artenreich, Extensivbe- wirtschaftung, aber techn. über- prägt	13		0	1.044	13.572
GC0	Steinbruch	Felswand	12		68	68	0
HM3	strukturarme Grünanlage	Verkehrsgrün	8		0	192	1.536
HM3a	struktureiche Grünan- lage		12		7.030	6.213	-9.802
HN1	Gebäude		0		966	2.861	0
HT1	Hofplatz mit hohem Ver- siegelungsgrad		0		1.269	0	0
VB1	befestigter Wirtschafts- weg		0		569	1.365	0
<b>Summe</b>					<b>15.983</b>	<b>15.983</b>	<b>-6.452</b>
<b>Forstrechtlicher Ausgleich/Waldflächenausgleich</b>					<b>Fläche vorher [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche nachher [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Defizit [m<sup>2</sup>]</b>
Waldflächen (gesamt)					6.026	3.492	2.534



## **9.    Landschaftsplanerische Maßnahmen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

### **Interne Maßnahmen**

#### Randliche Eingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind mit heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Region 4) zu verwenden. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Die randliche Eingrünung schirmt den östlichen Teilbereich der Projektflächen von den weiter südlich liegenden Anwohnergrundstücken ab. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert. Zusätzlich stellt der Grünstreifen einen Lebensraum für verschiedene störungsunempfindliche Arten dar.

#### Erhalt von Felswand und Waldrand

Am nördlichen Plangebietsrand werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die bestehende Felswand sowie die angrenzenden Waldrandbestände als Lebensraum zu erhalten und entsprechend zu pflegen (Rückschnitt verschattender Gehölze).

#### Regenrückhaltebecken

Die in der Planurkunde eingetragenen Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser sind in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über das Regenrückhaltebecken versickert. Die Errichtung des Beckens in Erdbauweise ermöglicht die Anlage und Unterhaltung einer artenreichen Wiese, welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet. Die Wiese dient zusätzlich der optischen Durchgrünung des Gebietes.

#### Versickerungsfähige Beläge

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind Zuwege und Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Dadurch wird die Versiegelung verringert und Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt minimiert.



### Begründung

Stützbauwerke sind zum Schutz des Landschaftsbildes zu begrünen.

### **Externe Maßnahmen**

#### Anlage eines Buchenmischwaldes

~~Zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Biotopwertdefizits von insgesamt 6.357 Biotopwertpunkten wird eine Fläche südlich des Plangebietes mit standortgerechten und autochthonen Laubbäumen aufgeforstet werden. Die Abwertung in der Biotopwertbilanzierung der Ackerbrache resultiert aus dem ursprünglich geplanten Umbruch der Ackerbrache und erneuten vollständig ackerbaulichen Nutzung der Fläche. Ohne die hier vorliegende Planung wäre die Ackerbrache demnach für das folgende Bewirtschaftungsjahr zu einem Acker (HA0) umgebrochen worden.~~

~~Der an die Kompensationsfläche angrenzende Laubwald wird durch die Maßnahme sinnvoll ergänzt, es wird außerdem ein Waldrand von rund 15 m Breite angelegt werden. Der östlich auf dem Flurstück 199 liegende Waldrand wird in den neu anzulegenden Waldrand integriert werden, ebenso der nordwestlich auf dem Flurstück 454/200 liegende Waldrandbereich. Der anzulegende Buchenmischwald wird keiner Nutzung unterliegen.~~

~~Das Biotopwertdefizit wird durch die Maßnahme vollständig ausgeglichen, weiterhin wird der Waldflächenausgleich vollständig erbracht. Die durch Umsetzung der Planung zu redenden 2.397 m<sup>2</sup> Waldfläche werden durch die Erstaufforstung auf 2.850 m<sup>2</sup> vollständig ausgeglichen.~~



Externe Ausgleichsmaßnahme: Flur 14, Flurstücke 199, 454/200, 453/200

Code	Biotop	Anmerkung	Biotopwert /m²	Zusatz	Fläche [m²]	Biotopwert
AV0	Waldrand		17	-2	407	22.800
HB2n	Ackerbrache (Spontanbegrünung) mit stark verarmter Segetalvegetation	Abwertung durch geplanten Umbruch und erneute Bewirtschaftung/Umwandlung in Acker	10	-2	2.850	6.919
Summe					3.257	29.719
vorher						

Code	Biotop	Anmerkung	Biotopwert /m²	Lag-Faktor	Zusatz	Fläche [m²]	Biotopwert
AA2	Buchenmischwald mit einheimischen Laub- baumarten	Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13	0,50	+2 (Nutzungsver- zicht)	1.557	11.678
AV0	Waldrand		17	0,83		1.507	21.264
AV0	Waldrand (Erhalt)		17	1,00		193	3.281
Summe						3.257	36.222
nachher							

Biotopwert der Kompensationsfläche (nachher – vorher): 6.503

durch Kompensationsmaßnahme aufgeforstete Fläche (Waldflächenausgleich): 2.850 m



#### Ökokonto

Zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Biotopwertdefizits von insgesamt 6.452 Biotopwertpunkten erfolgt eine Abbuchung aus dem Ökokonto *Elztal bei Bermel*. Hier besteht ein größerer Hainbuchen-Mischwald, die Hauptflächen bestehen aus einem Biotopmosaik aus Feucht- und Magergrünlandbrachen, Gebüsche mittlerer Standorte, Bruchgebüschen, Strauch- und Baumhecken, kleineren Laubmischwäldern und Fichtenforsten.

Im Hainbuchenmischwald im östlichen Bereich der Ökokontofläche erfolgt die Entwicklung von struktur- und artenreichen Niederwäldern bzw. vielfältigen Waldmosaiken als spezieller Lebensraum für waldgebundene Arten bzw. Arten der Lichtungen und Säume. Durch die Etablierung unterschiedlicher Maßnahmen bzw. Entwicklung unterschiedlicher Biotope entsteht im Gebiet ein abwechslungs- und strukturreicher sowie sehr artenreicher Gesamtkomplex.

Die Ökokontofläche weist durch die Maßnahmenumsetzungen eine Biotoppunktedichte von 7,95 WP/m<sup>2</sup> auf. Um den Ausgleichsbedarf zu decken, ist eine Abbuchung von 812 m<sup>2</sup> vom Ökokonto notwendig. Die Abbuchung wird vertraglich mit der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz, welche das Ökokonto verwaltet, gesichert.

#### Forstrechtlicher Ausgleich

Die Erbringung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt über die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe für die in Anspruch genommenen 2.534 m<sup>2</sup> Wald gem. § 14 Abs. 2 LWaldG.





## **10.    Zusätzliche Angaben**

### **10.1    Methodik und Kenntnislücken**

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im November 2016, Mai 2017 und April 2023, weiterhin wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Es wurden geotechnische Untersuchungen durch das Büro GeoConsult Frinken, Bendorf, durchgeführt.

### **10.2    Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



### **10.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1 Nr. 3d) BauGB**

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
  - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
  - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
  - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
  - o Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=9](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9)
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Tourenplaner Rheinland-Pfalz, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/de/>
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“, Stadt-Land-plus GmbH, Juni 2023
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



- [Geotechnischer Bericht N1 – Bebauungsplan Martinesheim/ Ernteweg Östlicher Hangbereich \(WA1a\), GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, August 2025](#)

## **11.    Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Eheleute Neitzert und Dr. Dr. Troll planen in Abstimmung mit der Stadt die Entwicklung eines neuen Wohnprojektes in Mendig. Dazu sollen Wohngebietsflächen auf ca. 1,6 ha in attraktiver, exponierter Hanglage am nordwestlichen Siedlungsrand oberhalb der Straße "Ernteweg" entwickelt werden.

Aktuell befinden sich bereits Bestandsgebäude auf der Fläche, welche in das Konzept einbezogen werden sollen. Diese sind umgeben von größeren Grünanlagen, im östlichen Teilbereich befindet sich ein Douglasienwald, nördlich und westlich ragen Bestände eines Eichenmischwaldes in den Geltungsbereich hinein.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebietes sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

<b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Tiere</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Pflanzen</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Biologische Vielfalt</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Boden und Fläche</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Wasser</b>	sehr geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Klima und Luft</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	keine Betroffenheit
<b>Erholung und Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet und außerhalb weiterer Schutzgebiete und biotopkartierter Bereiche. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind insgesamt verträglich darstellbar unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Gebäudehöhe, -gestaltung, der maximal sichtbaren Fassadenhöhe sowie der Begrünung von Stützbauwerken ab einer Gesamthöhe von 2 m und der randlichen Eingrünung.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind insgesamt nicht erheblich. Ein wertvoller Felsenbereich (Abgrabebereich) wird von der Planung ausgenommen und ein regelmäßiger Gehölzschnitt zur Offenhaltung festgesetzt. Eine im Plangebiet vorhandene Eiche ist vor Fällungsarbeiten außerdem auf das Vorkommen von Baumhöhlen und Nester/Horste zu kontrollieren.

~~Die Rodung der Waldbestände wird über eine Erstaufforstung mit standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen werden. Diese gleichen auch das durch den Eingriff entstehende Biotopwertdefizit naturschutzfachlich aus.~~



Zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Biotopwertdefizits von insgesamt 6.452 Biotopwertpunkten erfolgt eine Abbuchung aus dem Ökokonto *Elztal bei Birmel*. Hier besteht ein größerer Hainbuchen-Mischwald, die Hauptflächen bestehen aus einem Biotopmosaik aus Feucht- und Magergrünlandbrachen, Gebüsche mittlerer Standorte, Bruchgebüschen, Strauch- und Baumhecken, kleineren Laubmischwäldern und Fichtenforsten.

Für den Eingriff in die Waldbestände ist eine Walderhaltungsabgabe gem. § 14 Abs. 2 LWaldG zu entrichten.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i. A. Kai Schad/bo-ag-bo  
BA Landschaftsarchitektur  
Boppard -Buchholz, ~~Juli 2023~~ November 2025

i. A. Francesca Schäfer  
M. Sc. BioGeoWissenschaften