

**Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig**

**Bebauungsplan
"Martinsheim/Ernteweg"**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Juni 2026

**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



Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hierin soll die Art und Weise, die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschrieben werden und die Abwägung von möglichen Alternativflächen erläutert werden.

Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans

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.

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 Vorhabenträger.

Gebietsabgrenzungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet – WA) auf Grundstücken in attraktiver, exponierter Hanglage. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Flurstücke der Gemarkung Obermendig, Flur 12. Die konkret betroffenen Parzellen sind der Planurkunde zu entnehmen.

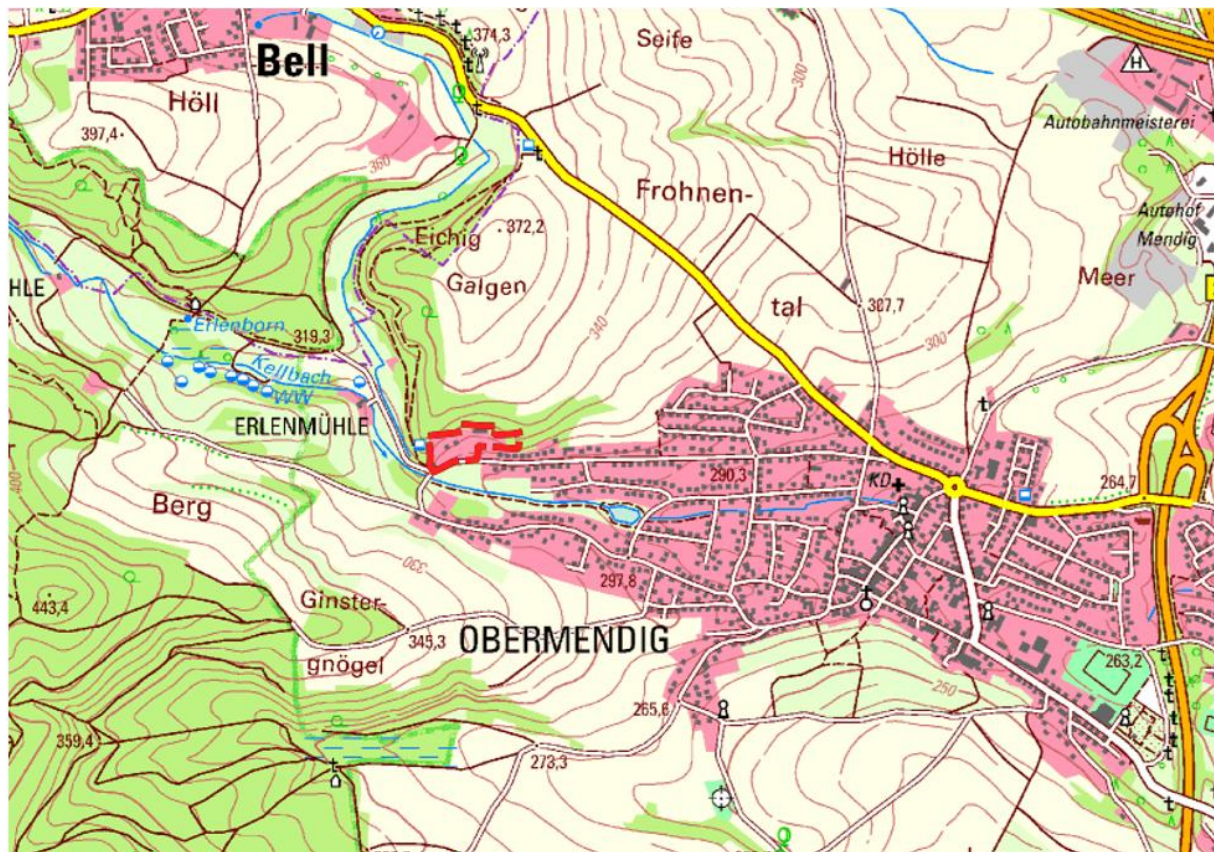


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

Die Planfläche befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Obermendig (siehe Abbildung). Der Geltungsbereich umfasst teilweise parkartig gestaltete Gartenflächen sowie einen Douglasienbestand und ist in Teilbereichen bereits baulich genutzt. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Sie sind von großzügigen Grünflächen umgeben. Nördlich und westlich reichen Bestände eines Eichenmischwaldes in den Geltungsbereich hinein und sorgen für eine landschaftliche Einbindung des Gebietes.

Verfahrensverlauf

1.	21.03.2017	Aufstellungsbeschluss – Der Rat der Stadt Mendig hat am 21.03.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	21.03.2017	Frühzeitige Beteiligung – Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 21.03.2017 beschlossen, am 03.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 10.05.2017 bis 24.05.2017.
3.	21.12.2021	Beteiligung – Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am



		21.12.2021 beschlossen, am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 14.02.2022 bis 16.03.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2022 informiert.
4.	18.07.2023	Erneute Beteiligung – Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 18.07.2023 beschlossen, am 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 01.09.2023 bis 04.10.2023. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 30.08.2023 informiert.
5.	26.08.2025	Erneute verkürzte und eingeschränkte Beteiligung - Die erneute verkürzte und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 26.08.2025 beschlossen, am 14.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 17.11.2025 bis 17.12.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 14.11.2025 informiert.
6.	24.02.2026	Satzungsbeschluss – Der Rat der Stadt Mendig hat am 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
7.		Bekanntmachung/Inkrafttreten – Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde amgemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Historie

Das Planverfahren hat sich über einen längeren Zeitraum entwickelt. Der ursprüngliche Verfahrensansatz mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit beruhte auf einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB. Im Jahr 2021 wurde das Verfahren mit erneutem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13b BauGB in der Fassung der Gesetzesänderung vom 10.09.2021 fortgeführt.

Aufgrund von Gesprächen und vorliegenden Stellungnahmen von Fachbehörden aus Gründen der Umweltbelange sowie der Außerkraftsetzung des § 13b BauGB nach dem Urteil zur Unvereinbarkeit mit Unionsrecht, erfolgte ein erneuter Wechsel des Verfahrens in ein reguläres Vollverfahren. Im Rahmen des Regelverfahrens erfolgte die Erstellung eines Umweltberichtes mit Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs.

Alternativen

Es handelt sich um eine ortsgebundene Planung. Die Flächen sind vollständig im Besitz der Vorhabenträger. Aus diesem Grund bestehen keine räumlichen Planungsalternativen.



Beurteilung der Umweltbelange

Die im Zusammenhang mit der Bautätigkeit, der Erschließung und Nutzung des Plangebiets sowie den Wechselwirkungen mit der umliegenden Umgebung entstehenden Auswirkungen auf die bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden für das gesamte Plangebiet zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Tierwelt	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Pflanzen	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Biodiversität	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden und Fläche	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser	sehr geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima/ Luft	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	kein Eingriff bekannt
Schutzgut Erholung / Landschaftsbild	geringe Eingriffserheblichkeit

Externe Maßnahmen

Ökokonto

Durch die Planung erfolgen Zusatzversiegelungen auf bis zu ca. 1.422 m². Es kommt zu einem rechnerischen Biotopwertverlust von ca. 6.452 Biotopwertpunkten, der durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto „*Elztal bei Bermel*“ ausgeglichen wird. Dort erfolgt die Entwicklung von struktur- und artenreichen Niederwäldern bzw. vielfältigen Waldmosaiken als spezieller Lebensraum für waldbundene Arten bzw. Arten der Lichtungen und Säume. Um den Ausgleichsbedarf zu decken, ist eine Abbuchung von 812 m² notwendig. Die Abbuchung ist vertraglich mit der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz, welche das Ökokonto verwaltet, gesichert.

Forstrechtlicher Ausgleich

Für den forstrechtlichen Ausgleich gem. § 14 LWaldG ist die Rodung von 2.534 m² Wald entsprechend zu kompensieren. Die Erbringung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt über die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe für die in Anspruch genommenen 2.534 m² Wald gem. § 14 Abs. 2 LWaldG.

Abwägungsvorgang

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB wurden 43 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingereicht. Inhaltliche Beschlüsse wurden zu folgenden relevanten Punkten gefasst:

Private Stellungnahme 1

Hinweis

Neuberechnung der Kanalkapazität im Ernteweg

Beschluss

Die Entwässerungsplanung zum Baugbiet sieht vor, dass das Oberflächenwasser zukünftig kontrolliert bewirtschaftet wird. Die zusätzliche Wassermenge führt nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des Mischwasserkanals im Ernteweg. An



Anfertigung eines bodenmechanischen Gutachtens zum Ausschluss von Gefahren durch Hangrutschen	der Planung wird unverändert festgehalten.
Mehrkosten durch Infrastrukturänderungen sollen von verursachenden Grundstückseigentümern getragen werden	Die Anregung wird aufgegriffen. Vor Baubeginn muss mittels einer geotechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass die Stabilität des Baugrunds dauerhaft gegeben ist.
Fehlende Eignung des Gebietes für altersgerechtes Wohnen	Durch den geplanten Bebauungsplan ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf, die bestehende Infrastruktur anzupassen. Kosten für Sanierungen von Infrastruktur werden entsprechend der üblichen Praxis abgerechnet.
	Die Hinweise zur Eignung der Plangebietslage und medizinischen Versorgung wurden berücksichtigt, die Planung entsprechend überarbeitet. Die unterstellte fehlende Eignung des Gebietes für altersgerechtes Wohnen wird nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

Private Stellungnahme 4

Sickerfähigkeit der verbliebenen unbebauten Fläche unklar	Die natürliche Sickerfähigkeit unversiegelter Flächen wird – wo möglich – nicht beeinträchtigt. An der Planung wird festgehalten.
Privatsphäre der Anwohner wird stark eingeschränkt	Es wird ein Pflanzplan erstellt und mit den besonders betroffenen Nachbarn (Ernteweg 90-94) abgestimmt, der den Einblick in die privaten Gärten dauerhaft unterbindet. Damit dürfte den Bedenken, dass durch die Planung die Privatsphäre stark bzw. unzulässig eingeschränkt wird, angemessen Rechnung getragen werden. An der Planung wird festgehalten.

Private Stellungnahme 7

Beeinträchtigung des angrenzenden Trinkwasserschutzgebietes	Eine Beeinträchtigung des flussaufwärts gelegenen Wasserschutzgebiets durch das geplante Vorhaben ist nicht anzunehmen. Die Untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. An der Planung wird festgehalten.
Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebietes	Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Hochstein“ durch das geplante Vorhaben kann offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Untere Natur-



schutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. An der Planung wird festgehalten.

Private Stellungnahme 15

Keine eingehende Alternativenprüfung

Die angeregte Prüfung von 19 alternativen Bauflächen ist nicht erforderlich. Die Forderung wird zurückgewiesen.

Private Stellungnahme 31

Forderung nach Gutachten zu Auswirkungen der Entwaldung in Zukunfts-Szenarien

Die Erstellung eines Gutachtens zur Auswirkung der Entwaldung unter sich ändernden Klimabedingungen wird als entbehrlich angesehen. Die Forderung wird zurückgewiesen.

Aufgrund der Anmerkungen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander und aus sonstigen Gründen mit dem Zweck der Optimierung der Planung werden diese wie in der vorigen Tabelle genannt, berücksichtigt und Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sind 10 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 0 Stellungnahmen benachbarten Verbandsgemeinde sowie 2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Inhaltliche Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Hinweis

Zielverletzung durch Lage in Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Plangebiet befindet sich in raumordnerisch relevanten Bereichen (Erholung/Tourismus, Klimafunktionen)

hohe Sturzflutgefährdung von Obermendig

Hinweis auf Genehmigungspflicht von Versickerungsanlagen

Empfehlung einer regenwasserbasierten Löschwasserzisterne

Beschluss

Die Planung wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen reduziert.

Die Aspekte Erholung/Tourismus und Klimafunktion werden im Umweltbericht behandelt.

Über die derzeitige Auslegung der Entwässerungsanlagen hinausgehende Bemessungsparameter werden im Rahmen des nachfolgend zu erstellenden Wasserrechtsantrages berücksichtigt

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser mehrfach und abschließend diskutiert und von ihr als genehmigungsfähig beurteilt.



Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage wird im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt.

Hinweis auf ein Fehlen einer Wendeeinrichtung für Müllfahrzeuge oder einen Müllsammelplatz am Ernteweg.

Die geordnete Müllentsorgung ist sichergestellt. Die Plandarstellung wird um einen Abholplatz ergänzt.

An der Planung wird festgehalten.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Hinweis auf CO₂-Austritte westlich und nordwestlich des Gebiets und darauf, keine Ausgleichsmaßnahmen auf Rohstoffsicherungsflächen auszuweisen

Die Hinweise werden um Angaben zu bekannten CO₂-Austritten westlich und nordwestlich des Plangebiets ergänzt.

Private Stellungnahme 1

Kritik an Inanspruchnahme von Wald, geringer Waldflächenanteil in Mendig

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

Verlust Schutzfunktion des Waldes Bestehender Wald wirksam gegen Sturzfluten

Bzgl. der befürchteten Hangrutschungen kommt die beauftragte geotechnische Untersuchung zu dem Schluss, dass der untersuchte Hangbereich im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als standsicher zu bewerten ist. Den Bedenken wird hinreichend Rechnung getragen, weiterer Handlungsbedarf im vorliegenden Verfahren ist nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Bedenken, Natura 2000 Flächen betroffen

Befürchtung von Erosion und Erdrutschung

Kritik an Einsehbarkeit der Grundstücke des Erntewegs aus dem Plangebiet heraus

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Vollverfahren weitergeführt werden, die bereits erfolgten Schritte der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage dienen als Grundlage für das weitere Verfahren.

Kritik am Maß der baulichen Nutzung: Flächenversiegelung, optische Wirkung der Planung

keine altersgerechte Planung, hoher Erschließungsaufwand

Die weiteren Bedenken sind dem Vorhaben nicht entgegenzuhalten.

Ankündigung eines Normenkontrollverfahrens

Private Stellungnahme 2

- Verweis auf das Gebot der Innenentwicklung und vorhandene Baulücken in Mendig, Luxuscommunity, Erreichbarkeit nur über PKW

Die genannten Einwände zum Thema Baulücken an anderer Stelle, Ortsrandlage und Erreichbarkeit sind dem



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf Schutzwaldfunktionen im Plangebiet • Kritik am Entwässerungskonzept <ul style="list-style-type: none"> ○ Fehlende Aussagen zur Geländestabilität • Fehlende Aussagen zum Artenschutz | <p>Vorhaben nicht entgegenzuhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan sollte jedoch hinsichtlich alternativer Bauplätze ausgeführt werden.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag 1 (Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) oben verweisen. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |
|--|--|

Die Planung entspricht anerkannten Regeln der Technik. Etwaige Sicherheitsansätze werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Im Grundsatz wird an der Planung festgehalten.

Die Belange des Artenschutzes sind im Umweltbericht umfassend darzulegen.

Aufgrund der Anmerkungen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander und aus sonstigen Gründen mit dem Zweck der Optimierung der Planung werden diese wie in der vorigen Tabelle genannt, berücksichtigt und Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen der **Erneuten Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB sind 9 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 0 Stellungnahmen benachbarter Verbandsgemeinde sowie 8 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Inhaltliche Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Landesplanung

Hinweis

Planbereich liegt in Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus des Regionalen Raumordnungsplans. Die Belange des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus sind in den Planunterlagen nicht abgearbeitet.

Wald ist betroffen, Teile des Plangebietes befinden sich zudem im Vorranggebiet Forstwirtschaft. Für eine abschließende Beurteilung ist eine Stellungnahme der regionalen Forstverwaltung und der Zentralstelle der Forstverwaltung erforderlich.

Beschluss

Das großräumige Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ist durch die Planung nur sehr geringfügig berührt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Absatz ergänzt.

Gemäß § 13 LWaldG ist die Obere Forstbehörde (Zentralstelle in Neustadt) unter Einbeziehung der Unteren Forstbehörde (regional zuständige Forstamt) zu beteiligen. Weder bei der formalen Beteiligung noch auf Nachfrage der Kreisverwaltung



ist eine Stellungnahme eingegangen, was als Zustimmung zu werten ist.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Naturschutzbehörde

Rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (siehe § 15 Abs. 3 und 4 sowie § 17 Abs. 4 BNatSchG) erforderlich.

Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für den Bebauungsplan ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 39 und § 44 BNatSchG.

Der bisher geplante naturschutzfachliche Ausgleich in Verbindung mit einer Aufforstung auf Gemarkung Mendig wird aufgegeben.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt nun über eine Abbuchung aus dem Ökokonto Bermel. Zur rechtlichen Sicherung der Zahlung und Maßnahme wird ein Vertrag geschlossen. Es erfolgt eine erneute Offenlage gemäß § 4a BauGB.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Gesundheitsamt

Bedenken gegen eine private Erschließung.

Hinweise zum Vorkommen und Umgang mit Radon sowie zur Einrichtung und Nutzung von Brauchwasseranlagen

Die Planung wird um Leitungsrechte für den Versorger in der privaten Erschließungsanlage ergänzt. Die Begründung des Bebauungsplans in Kap. 5.1 wird hinsichtlich des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz konkretisiert. Die Hinweise werden um einen Absatz zu Brauchwasseranlagen ergänzt.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Verweis auf die Stellungnahme vom 10.03.2022, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

Bitte um Aufnahme einer Nebenbestimmung, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller obliegt.

Das Kap. IV Hinweise der Textfestsetzungen wird um einen Hinweis auf das Geologiedatengesetz mit Anzeige- und Übermittlungspflicht ergänzt.

Forstamt Ahrweiler

Es wird eine Umwandlungserklärung abgegeben und die Genehmigung zur Änderung der Bodennutzungsart (Rodung) in Aussicht gestellt. Im weiteren Verfahren ist eine Umwandlungsgenehmigung zu beantragen. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Maßnahme zugestimmt.

Der geplanten Flächenstilllegung, die integraler Bestandteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist, wird seitens des Forstamts jedoch nicht zugestimmt. Die

Die bisher geplante Aufforstung auf konkreter Fläche in der Gemarkung Mendig wird aufgegeben.

Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt nun über die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.



geplante Ersatzaufforstungsfläche sei nach § 5 LWaldG ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Private Stellungnahme 1 bis 5

Bedenken gegen die Bemessung der Regenrückhaltung auf ein statistisch alle 10 Jahre auftretendes Regenereignis. Forderung eines wesentlich größeren Regenereignisses bzw. Nennung eines fünfzig-jährliches Regenereignisses.

Kritik an Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke, die sich auf Daten aus dem Jahr 2019 bezieht. Nach Erfahrungen mit Starkregen an der Ahr und in den nahen Nachbargemeinden wird eine erneute Abstimmung mit der SGD Nord gefordert.

Der Entwässerungsplanung mit einer für die Ebene des Bebauungsplans hinreichenden Detaillierung wurde von allen Behörden zugestimmt.

Die anzusetzenden Bemessungsgrundlagen sind im Wasserrechtsantrag abzustimmen.

Private Stellungnahme 6

Hinweis auf mutmaßlich ungenehmigte Baumfällarbeiten im Plangebiet und Aufforderung zur Ahndung.

Hinweis auf eine Sturzflutgefährdung des Siedlungskörpers und mutmaßlich unzureichende Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen der Planung.

Kritik am geotechnischen Untersuchungsbericht.

Verweis auf sonstige Kritik an der Planung.

Die Fällung von Einzelbäumen an der Hangkante war abgestimmt, erfolgte im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und ist v.a. nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Entwässerung kann unter Beachtung der geltenden Richtlinien sichergestellt werden. Alle zuständigen Fachbehörden haben dem Entwässerungskonzept zugestimmt.

Der Geotechnische Untersuchungsbericht bewertet den für die Bebauung vorgesehenen Hangbereich als standsicher. Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans werden um Hinweise zur weiteren fachtechnischen Begleitung aller Baumaßnahmen ergänzt.

Die nicht weiter genannten weiteren Gründe stehen der Planung nicht entgegen.

Aufgrund der Anmerkungen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden Änderungen, wie in der vorigen Tabelle genannt, vorgenommen.



Im Rahmen der **Erneuten Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB sind 8 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 0 Stellungnahmen benachbarter Verbandsgemeinde sowie 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Inhaltliche Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

SGD Nord, Abteilung

Hinweis

Geänderte Gefährdungseinschätzung zur Starkregenvorsorge: Plangebiet gefährdet

- Verpflichtung zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen sowie zur Schadensminimierung
- Die durch den Plan ermöglichten Nutzungen dürfen keine belastenden Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben.

Keine Bedenken aus wasserrechtlicher Sicht, wenn Auflagen beachtet werden.

Beschluss

In Kapitel „IV Hinweise“ der Textfestsetzungen wird ein Hinweis zur Starkregengefährdung des Plangebiets und zu Sorgfaltspflichten im Umgang mit Hochwasser/Starkregenereignissen aufgenommen.

Westnetz GmbH

Für die Versorgung des Gebietes ist ggfs. eine Transformatorenstation erforderlich. Dazu wird um Festsetzung einer öffentlichen Versorgungsfläche gebeten.

Der Bedarf, die evtl. Position und die rechtliche Sicherung einer Transformatorenstation ist in den nachgelagerten Verfahren zu bestimmen. Die Festsetzung einer öffentlichen Fläche für die Ver- und Entsorgung im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist hierfür nicht zwingend erforderlich. An der Planung wird unverändert festgehalten.

Private Stellungnahme 1

Hinterfragung und Forderung einer Überprüfung der Planungsziele angesichts langjähriger Planungsdauer und reduziertem Umfang.

Die Belange des Bürgers 1 sind umfangreich geprüft und – sofern erforderlich – in der Planung berücksichtigt.

An der Planung wird festgehalten.

Prüfung einer Verschiebung von WA1a nach Westen und Nennung von möglichen Vorteilen

Befürchtung einer Überlastung der vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung insbesondere im Bereich WA1a.



Unangemessenheit des Maßes der baulichen Nutzung und Ablehnung der vorgelegten Visualisierungen als unzureichend.

Bezweifeln der Motivation und hinreichenden Berücksichtigung der Baumfällungen im Jahr 2023.

Forderung eines Ausgleichs vor Ort statt einer Abbuchung vom Ökokonto Bermel.

Private Stellungnahme 2

Hochwasser- und Starkregenvorsorge:

- Fehlende Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort
- Fehlende Aussage zu Niederschlagswasser, das auf die südlich angrenzenden Grundstücke fließen könnte
- Kritik am Entwässerungskonzept und an der Entwässerungssituation im Bereich Kellbach/Beller Bach

Starkregenereignisse sind im gebotenen Umfang in der Planung berücksichtigt. Die Entwurfsplanung ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Weitere Details werden in der nachgelagerten Genehmigungsplanung final abgestimmt.

Geotechnischen Untersuchungsbericht:

- Kritik am geotechnischen Bericht N1
- Wechsel in der zentralen Aussage der Hangstabilität
- Zweifel an der Eignung des Gutachters

Der Geotechnische Bericht N1 weist die Standsicherheit des Plangebiets inkl. der geplanten Gebäude nach. Ergänzend wird in Kap. IV Hinweise der Textfestsetzungen darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken von einem Ingenieurgeologen oder Geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren sind.

Stützmauern als eigenständige Bauwerke

- Forderung einer konkreten Planung und Aufnahme von Stützwerken in die Planzeichnung
- Befürchtung einer weiteren Hangbelastung durch Stützmauern
- Befürchtungen von katastrophalen Veränderungen bei falscher Ausführung von Stützbauwerken

Die Aufnahme von konkreten Stützmauern und Aufschüttungen in die Planzeichnung wird abgelehnt, da sie Inhalt der nachgelagerten Detailplanung sind.

An der Planung wird festgehalten.

Aufschüttungen

- Ablehnen von Aufschüttungen bzw. von lediglich pauschalen Hinweisen auf die Notwendigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen

weitere Hinweise

- Verweis auf zurückliegende Stellungnahmen des Bürgers



- In der Textfestsetzung mit Begründung und Umweltbericht wird nicht auf den Schutz der benachbarten Grundstücke eingegangen.
- Es fehlt ein Hinweis auf die Lehren aus dem Hochwasser von 2017

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Ortsverband Mendig

Widerspruch gegen die Inanspruchnahme des Waldes im östlichen Bereich des Plangebiets:

- Unverhältnismäßig große Waldvernichtung im Umfang von 2.400 m² für 4 Einfamilienhäuser
- Besonderer Schutz des Waldes
- Pflicht einer Umwandlungsgenehmigung
- Alternative: Verschiebung / Verringerung der Planung ohne Waldinanspruchnahme

Die Planung ist ohne Inanspruchnahme von Wald im Umfang von rund 2.500 m² so nicht realisierbar. Der Verlust von Wald an dieser Stelle wird durch Kompensation an anderer Stelle ausgeglichen, mithin bleibt zumindest rechnerisch die Waldfläche gleich. Eine geeignete Aufforstungsfläche im Nahbereich des Eingriffs konnte nicht gefunden werden, daher soll von der Möglichkeit der Zahlung der Walderhaltungsabgabe Gebrauch gemacht werden.

Die Waldfläche der Stadt Mendig unterliegt bei einer langjährigen Betrachtung einigen Schwankungen, nimmt jedoch tendenziell leicht zu. Ein nennenswerter Waldverlust im Stadtgebiet ist weder durch die vorliegende Planung noch sonstige Entwicklungen zu befürchten.

Die Planungen sind mit dem Forstamt abgestimmt, das Forstamt stimmt der Planung zu, die Waldumwandlungsgenehmigung wurde von dort bereits in Aussicht gestellt.

An der Planung wird unverändert festgehalten.

Klinge | Hess Rechtsanwälte PartmbB

- Kritik am geotechnischen Bericht N1 in zahlreichen konkreten Punkten mit der Konsequenz der Unzulässigkeit der Planung. Hinterfragen der Kernaussage des Gutachtens der Standsicherheit des Geländes. Bemänglung wenig konkreter Aussagen zur Böschungssicherung
- Kritik an der Planung hinsichtlich Hangwasser / Niederschlagswasser

Sowohl der zur Bebauung vorgesehene Bereich als auch die Böschung südlich des Plangebiets WA1a sind gemäß Geotechnischem Bericht als standsicher nachgewiesen. Bauarbeiten sind ingenieurgeologisch zu begleiten. Damit wurde den Bedenken hinsichtlich der Hangstabilität umfangreich Rechnung getragen.



- Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 16.03.2022 (und 02.10.2023), deren Aspekte weiterhin relevant sind. Verstoß der Planung gegen das Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB)
- An der Planung wird unverändert festgehalten.

Aufgrund der Anmerkungen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden sehr geringfügige Änderungen, wie in der vorigen Tabelle genannt, vorgenommen.

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

Thomas Zellmer
Dipl.-Geograf

i.A. Sarah Densing
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

i.A. Vanessa Ross
B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Boppard-Buchholz, Juni 2026

Mendig, 06.07.2026


Adrian Grün
Stadtbürgermeister

