



Bebauungsplan „Caritas-Zentrum“

VG Mendig, Landkreis Mayen-Koblenz

Umweltbericht



Juli 2026

Impressum

Vorhabenträgerin:



Verbandsgemeinde Mendig

Marktplatz 3

56743 Mendig

Erstellerin:



Institut für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH

Paul-Mertgen-Straße 5

56587 Straßenhaus

Tel. 02634 – 1414

E-Mail: info@kuebler-umweltplanung.de

Projektleitung:

Stefan Faßbender, M.Sc. Naturschutz & Biodiversitätsmanagement

Robin Nold, B.Sc. BioGeoWissenschaften

Inhaltliche Bearbeitung:

Robin Nold, B.Sc. BioGeoWissenschaften

Lukas Raber, M.Sc. Naturschutz und Landschaftsökologie & Nutzpflanzenwissenschaften

Nina Hahn, M.Sc. Umweltbiowissenschaften

Straßenhaus, 03.07.2026

Stefan Faßbender

Projektnummer: 9068

Speicherpfad: W:\07-Öffentl AG\Mendig\Caritas-Zentrum\Umweltbericht\260703_Umweltbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	ANLASS UND AUFTRAG	1
1.2	PLANERISCHE DETAILS	2
1.3	INHALT UND ZIEL DER PLANUNG.....	5
1.4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	6
1.5	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHRECHTLICHEN UND FACHPLANERISCHEN VORGABEN	6
2	PROJEKTBEDINGTE WIRKFAKTOREN	8
2.1	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	8
2.2	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	9
2.3	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	10
3	METHODIK.....	11
3.1	UNTERSUCHUNGSGEBIET	11
3.2	ERFASSUNGEN	12
3.3	VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN	13
3.4	SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN ..	14
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND SCHUTZGEBIETE	15
4.1	NATURA 2000-GEBIETE	15
4.2	NATURSCHUTZGEBIETE (NSG).....	15
4.3	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (LSG).....	16
4.4	NATURPARKE	16
4.5	WASSERSCHUTZGEBIETE	16
4.6	VERNETZTE BIOTOPSYSTEME	16
4.7	WEITERE SCHUTZGEBIETE	17
5	DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	18
5.1	SCHUTZGUT MENSCHEN, INSBESONDERE MENSCHLICHE GESUNDHEIT	18
5.2	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	19
5.2.1	Schutzgut Biotope	19
5.2.2	Schutzgut Pflanzen	22
5.2.3	Schutzgut Tiere	22
5.3	SCHUTZGUT FLÄCHE	26
5.4	SCHUTZGUT BODEN.....	27

5.5	SCHUTZGUT WASSER.....	28
5.6	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	29
5.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	31
5.8	SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	32
5.9	WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	33
5.10	UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS	34
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	36
6.1	SCHUTZGUT BIOTOPE & INTEGRIERTE BIOTOPBEWERTUNG	36
6.1.1	Bestimmung der Eingriffsschwere	36
6.1.2	Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung	40
6.1.3	Maßnahmenkonzept zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsbedarfs	49
6.2	SCHUTZGUT MENSCHEN, INSBESONDERE MENSCHLICHE GESUNDHEIT	50
6.3	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	51
6.3.1	Schutzgut Pflanzen	51
6.3.2	Schutzgut Tiere	52
6.4	SCHUTZGUT FLÄCHE	55
6.5	SCHUTZGUT BODEN.....	56
6.6	SCHUTZGUT WASSER.....	56
6.7	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	57
6.8	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	58
6.9	SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	58
6.10	WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	58
6.11	KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE ..	59
6.12	UMWELTRISIKEN DURCH UNFÄLLE UND KATASTROPHEN.....	59
6.13	ANFÄLLIGKEIT GEGENÜBER FOLGEN DES KLIMAWANDELS	59
6.14	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	60
	6.14.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	60
	6.14.2 Nutzung von Energie.....	60
7	MASSNAHMENKONZEPT.....	61
7.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN	61
7.2	KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN	65
7.3	GESTALTUNGSMÄßNAHMEN.....	70
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	72
9	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	73

10 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS75

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geplante bauliche Änderungen zur 2. Änderung des B-Plan "Sondergebiet Krankenhaus"	3
Abbildung 2:	Lageplanung des Architekturbüros Schneider Bau GmbH	4
Abbildung 3:	Darstellung des Untersuchungsgebiets (200 m)	12
Abbildung 4:	Ergebnisse der Biotoptypenkartierung	21
Abbildung 5:	Darstellung der prognostizierten Biotoptypen bis zu 5 Jahre nach dem Eingriff	48
Abbildung 6:	Wegfall von Bäumen nach der Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen innerhalb der Stadt Mendig	67

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Baubedingte Wirkfaktoren	8
Tabelle 2:	Anlagebedingte Wirkfaktoren	9
Tabelle 3:	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	10
Tabelle 4:	Schutzgutspezifische Untersuchungsgebiete des Vorhabens	11
Tabelle 5:	Erfassungstermine Avifauna	13
Tabelle 6:	Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen, planungsrelevanten Vogelarten unterteilt nach brutökologische Gilden gemäß SÜDBECK et al. (2005). Wertgebende Arten sind fett markiert.	24
Tabelle 7:	Gefährdung und Schutzstatus der gemeldeten, planungsrelevanten Fledermausarten und Quartiernutzung nach DIETZ & KIEFER 2020)	25
Tabelle 8:	Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Boden innerhalb des UG	28
Tabelle 9:	Darstellung und Bewertung der umliegenden (Fließ-)Gewässer (LFU 2022)	28
Tabelle 10:	Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Wasser innerhalb des UG	29
Tabelle 11:	Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima im UG	31
Tabelle 12:	Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Landschaft im UG	32
Tabelle 13:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
Tabelle 14:	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß Praxisleitfaden des MKUEM (2021)	36

Tabelle 15:	Bestimmung der Eingriffsschwere, bezogen auf die einzelnen Biotoptypen im Eingriffsbereich. eB = hellorange; eBS = orange.....	37
Tabelle 16:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff	41
Tabelle 17:	Ermittlung des Biotopwerts bis zu fünf Jahre nach dem Eingriff.....	45
Tabelle 18:	Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen gemäß Praxisleitfaden.....	52
Tabelle 19:	Veränderung der Flächenversiegelung	55

1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Weiterentwicklung ihres Standortes plant die St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH im Stadtgebiet Mendig, innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, verschiedene bauliche Maßnahmen. Diese umfassen den Neubau sowie die Erweiterung und den teilweisen Abriss bestehender Gebäude auf dem Gelände des derzeitigen Caritas Zentrums in Mendig. Ziel ist es, die baulichen Strukturen an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Einrichtung anzupassen. Um die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Stadt Mendig die Aufstellung einer 2. Änderung zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ beschlossen. Die aktuell gültige Fassung des Bebauungsplans ist die Urplanung „Sondergebiet Krankenhaus“ aus dem Jahr 1974.

Das INSTITUT FÜR UMWELTPLANUNG DR. KÜBLER GMBH (IfU) wurde in diesen Rahmen mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Dieser enthält eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, welche die geplanten Änderung des Bebauungsplans mit sich bringen kann.

1.1 ANLASS UND AUFTRAG

Die St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe (CAB) GmbH plant eine umfassende bauliche und konzeptionelle Weiterentwicklung ihres Standortes in Mendig, dem Caritas-Zentrum. Das Gelände liegt innerstädtisch auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Kirchengemeinde St. Cyriakus befinden und im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages an die St. Raphael CAB verpachtet sind. Bereits seit mehreren Jahren befindet sich das Caritas-Zentrum in einem schrittweisen Dezentralisierungsprozess, der die Standorte in Mendig, Polch und Mayen umfasst. Aufgrund der veralteten Gebäudestrukturen und der aktuellen Anforderungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) ist eine bauliche Weiterentwicklung dringend erforderlich. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sollen sowohl Umbauten als auch Neubauten realisiert werden. Hierbei ist unter anderem die Sanierung des nördlichen Bestandsgebäudes, dem ehemaligen Krankenhaus/Wohnheim, der Neubau eines Wohnheims für Menschen mit Beeinträchtigung sowie der Neubau einer Wohnstätte für Seniorinnen und Senioren inklusive Abbruch eines TAF-Pavillons geplant. Nach der Sanierung des nördlichen Bestandsgebäudes soll dieses als Verwaltungsgebäude und Bistro genutzt werden. Die Lage der geplanten Vorhaben kann der Abbildung 1 und Abbildung 2 entnommen werden.

Für die Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden durch das IfU verschiedene Kartierungen durchgeführt. Darunter fallen eine Höhlenbaumkartierung im Dezember 2024 und Februar 2025, eine Brutvogelkartierung im Zeitraum von März bis Juni 2024 sowie eine Biotoptypenkartierung im September 2024. Im Zuge einer Gebäudekontrolle im Juni 2024 wurden bestehende Gebäude auf Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vögel oder für diese Artengruppen relevante Habitatstrukturen untersucht

und hinsichtlich ihrer Habitateignung bewertet. Gleichzeitig fand an diesem Termin auch eine Kartierung der Bestandsbäume statt. Dabei wurden Zufallsfunde weiterer potenziell vorhabensrelevanter Tier- und Pflanzenarten als Nebenbeobachtungen erfasst.

1.2 PLANERISCHE DETAILS

Im Rahmen des Planvorhabens ist die Errichtung einer neuen Wohnanlage für Senioren und Seniorinnen geplant. Diese soll auf einer Grundfläche von etwa 2.500 m² (ca. 95 x 32 m) entstehen. Um Platz für diesen Neubau zu schaffen, ist der Abriss eines derzeit bestehenden Pavillons erforderlich, welches auf einer Fläche von 161 m² (16 m x 16 m) steht. Des Weiteren ist der komplette Rückbau mehrerer kleinerer Bestandsgebäude am östlichen Rand des Geländes vorgesehen. Diese weisen gebündelt eine Fläche von ca. 455 m² auf.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Projekts ist der Neubau einer Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung auf einer Grundfläche von circa 1.700 m². Dieser wird räumlich-funktional mit dem Bestandsgebäude der Tagesförderstätte verbunden. Innerhalb dieser Festsetzung des sonstigen Sondergebiets (SO) Gesundheit und Soziales - *Inklusion* sind Einrichtungen und stationäre Wohnräume zulässig, die Menschen mit Beeinträchtigung dienen. Die dritte wesentliche bauliche Veränderung ist die Sanierung des derzeitigen Hauptgebäudes mit einer Fläche von ca. 2.400 m² (SO Gesundheit und Soziales - *Verwaltung und Bistro*). Dieses soll nach Abschluss der Sanierung als Verwaltungsgebäude und Bistro genutzt werden. Die Gesamtfläche des Bistros, das den Bewohnern/Nutzern, Besuchern, Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, wird hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der umgebenden Wohnbebauung auf eine Gesamtfläche von maximal 300 m² beschränkt.

Die Lage der geplanten baulichen Veränderungen können Abbildung 1 entnommen werden.

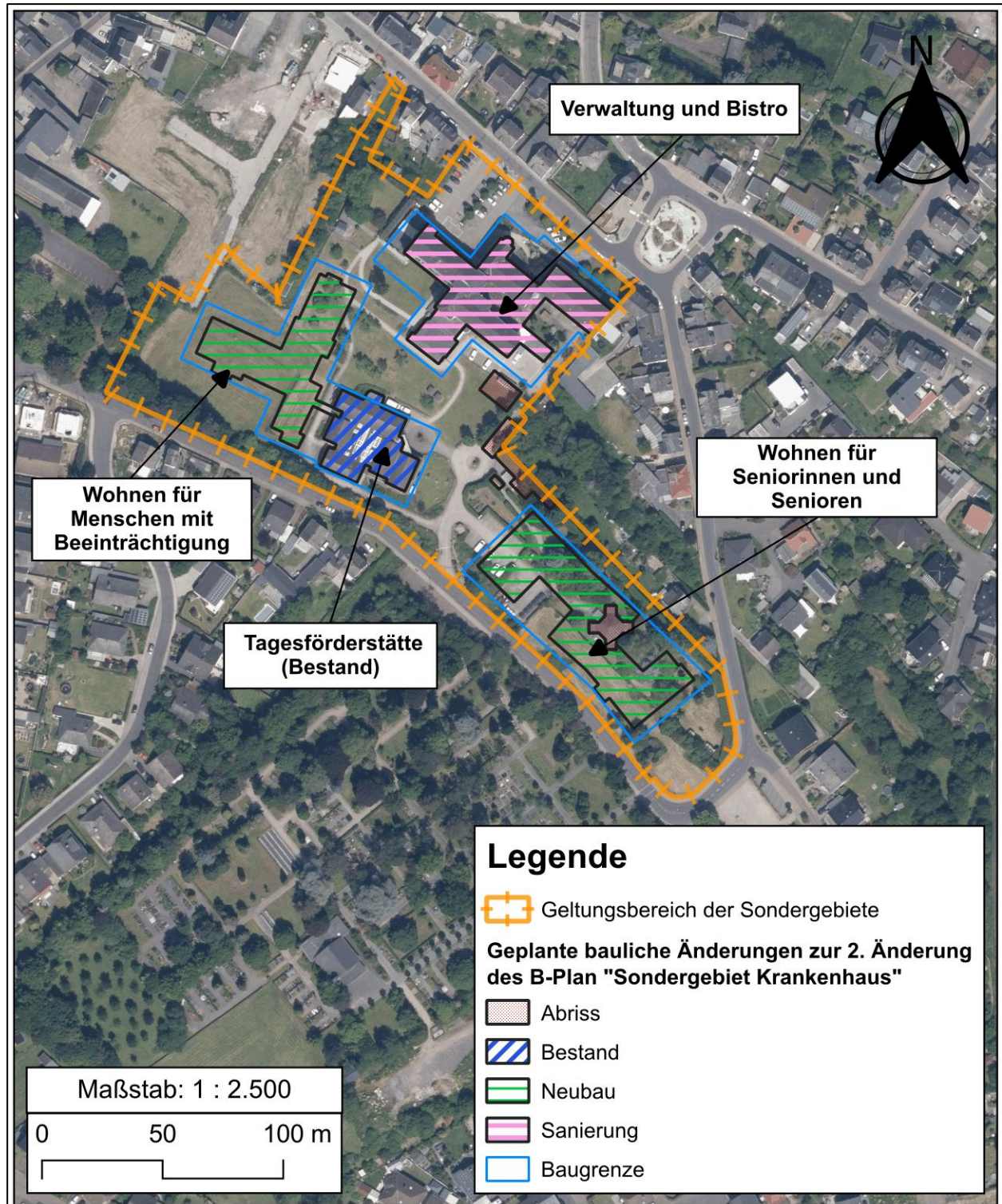


Abbildung 1: Geplante bauliche Änderungen zur 2. Änderung des B-Plan "Sondergebiet Krankenhaus"

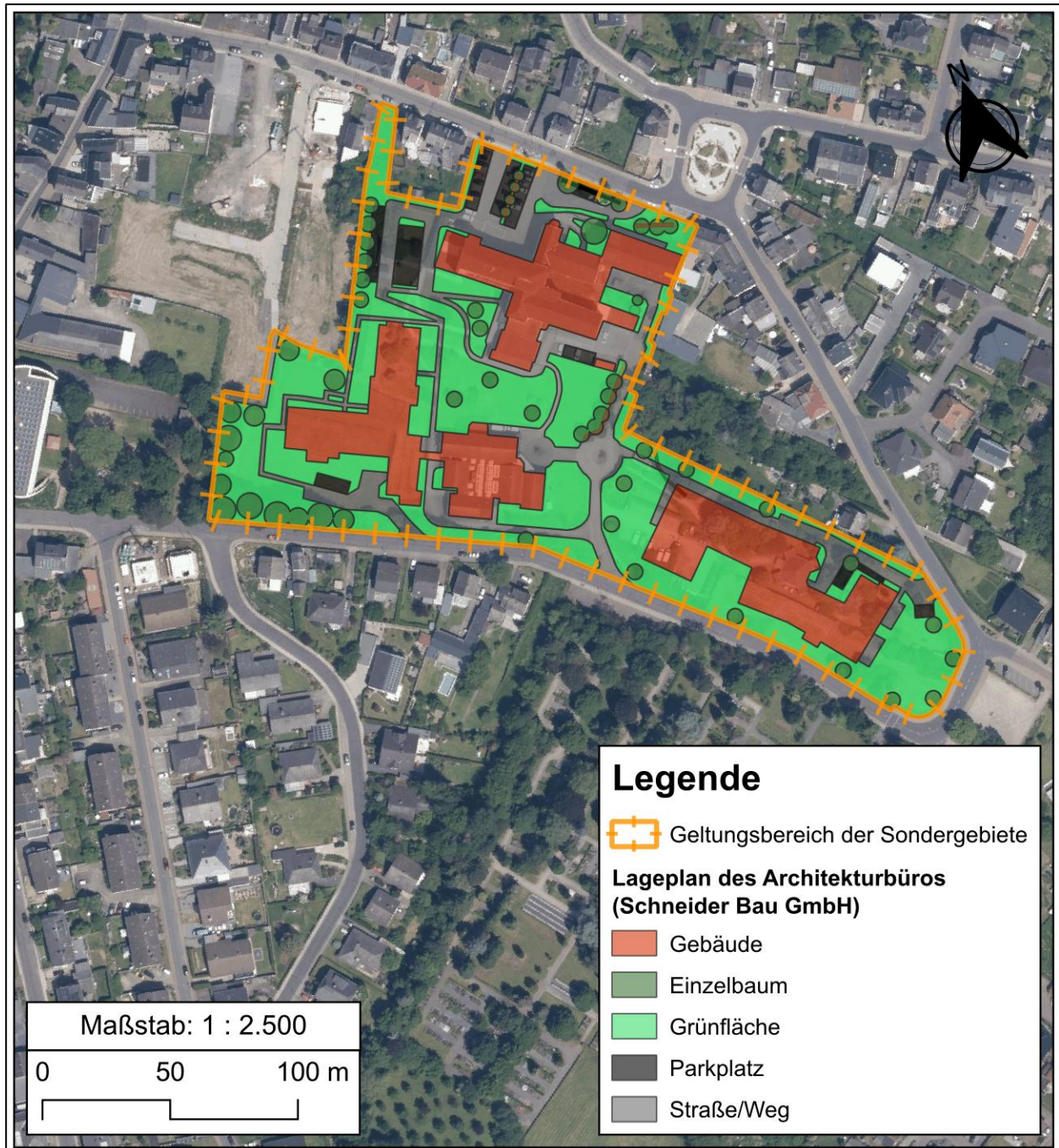


Abbildung 2: Lageplanung des Architekturbüros Schneider Bau GmbH

1.3 INHALT UND ZIEL DER PLANUNG

Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist die bauliche und konzeptionelle Weiterentwicklung des Standortes der St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH in Mendig. Hintergrund hierfür sind zum einen die veralteten Gebäudestrukturen auf dem Gelände des bestehenden Caritas Zentrums, zum anderen die gesetzlichen Anforderungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG). Im Zuge der geplanten Maßnahmen soll Wohnangebot für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Darüber hinaus ist innerhalb des Neubaus der Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung auch eine Erweiterung der Kapazitäten der bestehenden Tagesförderstätte vorgesehen.

Ergänzend dazu ist durch die Sanierung des nördlichen Bestandsgebäudes die Schaffung eines Verwaltungsgebäudes für das Caritas-Zentrum sowie die St. Raphael CAB geplant.

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Gemäß den Festsetzungen des vorläufigen Bebauungsplans ist für die geplante Fläche eine differenzierte Nutzung vorgesehen. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als sonstiges SO „Gesundheit und Soziales“ festgesetzt und in drei weitere Bereiche aufgeteilt. Der Teilbereich des ehemaligen Krankenhauses wird als SO „Gesundheit und Soziales“ – *Verwaltung und Bistro* festgesetzt. Das Teilgebiet, welches die aktuell bestehende Tagesförderstätte sowie den westlich an diesen angrenzenden Bolzplatz umfasst, wird als SO „Gesundheit und Soziales“ – *Inklusion* festgesetzt. Der letzte Teilbereich, in dem sich aktuell noch der TAF-Pavillon befindet, wird als SO „Gesundheit und Soziales“ – *Senioren- und Pflegeheim* festgesetzt.

Lage des Vorhabens: Das Vorhaben liegt vollständig im Stadtgebiet Mendig, innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig. Die betreffende Fläche wird bereits von der St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH genutzt und soll im Rahmen der geplanten Maßnahmen weiterentwickelt werden.

Umfang des Vorhabens: Das Vorhaben erstreckt sich über die gesamte Fläche des Geländes des Caritas Zentrums. Die Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 2,7 ha.

Höhe baulicher Anlagen: Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle über den Einschreibungen in der Planzeichnung liegen. Für das nördliche Bestandsgebäude gilt eine festgesetzte Gebäudehöhe von 18 m, für die bestehende Tagesförderstätte eine maximale Gebäudehöhe von 10 m. Die Neubebauung der Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung soll eine Gebäudehöhe von maximal 6 m aufweisen und für den Neubau des Alten- und Pflegeheims im Osten des Plangebiets wird eine maximale Gebäudehöhe zwischen 6 und 9 m festgesetzt.

Grundflächenzahl und maximal versiegelte Grundfläche: Es wird grundsätzlich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl ist abhängig von den Teilbereichen des SO „Gesundheit und Soziales“. Für die SO „Gesundheit und Soziales“ – *Inklusion* und *Senioren- und Pflegeheim* wird diese auf 0,6 festgesetzt und für das SO „Gesundheit und Soziales“ – *Verwaltung und Bistro* auf 0,8.

Rückbau und Folgenutzung: Es ist auf unbestimmte Zeit weder Rückbau noch Folgenutzung vorgesehen.

1.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Vorhaben befindet sich im Stadtgebiet von Mendig. Es liegt inmitten eines bestehenden Siedlungsraumes und ist durch eine überwiegend urbane Nutzung geprägt. Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich zu der Großlandschaft (3. Ordnung) „Mittelrheingebiet“ (29). Innerhalb dieser Region lässt sich das Gebiet dem Naturraum (4. Ordnung) „Mittelrheinisches Becken“ (291) zuordnen. In der 5. Ordnung gehört es zum „Maifeld-Pellener Hügelland“ (291.2), konkret zum „Pellener Senken- und Hügelland“ (291.22) (6. Ordnung). Auf höchster Ordnung liegt das Untersuchungsgebiet naturräumlich in der „Pellenzsenke“ (291.221). Dabei handelt es sich um eine Vulkan- und Agrarlandschaft am Nordrand des Maifeldes. Sie erstreckt sich über etwa 10 km Länge und 6 km Breite und wird von den Laacher Kuppen im Nordosten sowie den Pellenzvulkanen im Südosten deutlich überragt. Der Landschaftsraum ist großflächig von Lava und Bims bedeckt. Nur wenige Gewässer wie der Laacher Graben, der Krufter Bach und die Nette gliedern das Gebiet. In ehemaligen Abbauflächen sind zudem vereinzelt kleinere Stillgewässer entstanden.

Die Geländeoberfläche innerhalb des Plangebietes liegt in einer Höhenlage von etwa 200 bis 230 m ü. NN und weist ein insgesamt mäßiges Relief auf. Das Profil der Umgebung ist größtenteils offen. Die Fläche des Planvorhabens sind teils bereits bebaut, unter anderem mit einer Tagesförderstätte sowie dem Caritas-Zentrum. Im nördlichen Bereich sowie im Südosten des Caritas-Geländes befinden sich versiegelte Flächen in Form von Parkplätzen. Eine größere, unversiegelte Grünfläche erstreckt sich im westlichen Teil des Plangebiets und eine kleinere Grünfläche im Osten. Am Rand der Fläche, insbesondere im Westen, Norden sowie Osten, sind Gehölzstrukturen vorhanden.

1.5 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHRECHTLICHEN UND FACHPLANERISCHEN VORGABEN

Der vorliegende Umweltbericht dient gemäß § 2 Abs. 4 BauGB der Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen und bezieht sich auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Für die vorliegende Bauleitplanung ist eine Vielzahl an fachrechtlichen Vorgaben von Bedeutung. Im Zentrum der Umweltprüfung steht die Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG, bezie-

hungsweise der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft. Demnach sind Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und die nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Aufgrund der in Art. 72 Abs. 3 GG definierten Abweichungsgesetzgebung steht es dem Land Rheinland-Pfalz im Gesetzgebungsbereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu (ohne die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes, das Recht des Artenschutzes oder des Meeresnaturschutzes), abweichende Regelungen zu treffen. Diese sind u.a. im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) definiert. Für die vorliegende Planung ist u.a. § 8 LNatSchG von Bedeutung, welcher Inhabern von Ökokonten oder Flächenpools erlaubt, Anteile an Dritte zu veräußern. Der besondere Artenschutz nach § 44ff. BNatSchG wird in dem parallel angefertigten Fachbeitrag Artenschutz (IFU 2026) berücksichtigt.

Darüber hinaus gelten die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kombination mit dem Landeswassergesetz (LWG), des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und Landesklimaschutzgesetz (LKSG) sowie die lokal gültige Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen innerhalb der Stadt Mendig.

Die Ziele des Umweltschutzes aus fachplanerischen Vorgaben werden im Plangebiet insbesondere durch das 4. Landesentwicklungsprogramm für Rheinland-Pfalz (inkl. Teilfortschreibungen) (LEP IV) und den regionalen Raumordnungsplan (RROP) der PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RheIN-WEsterwald (2017) definiert. Dabei schreibt das LEP IV im Rahmen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Z 31; MDI 2008, S. 79). Weiterhin wird in der dritten Teilfortschreibung definiert, dass die „[...] Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien [...] durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden [...]“ sollen (MDI 2017, S.13). Im Allgemeinen übernimmt der regionale Raumordnungsplan die Ziele des LEP IV, im Grundsatz 152 wird jedoch noch weiter ausgeführt, dass bei der Innenentwicklung insbesondere die Aspekte der Energieeffizienz zu berücksichtigen sind. Eine Sanierung von Bestandsgebäuden soll vor der Neuerrichtung von Wohngebieten geprüft werden (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RheIN-WEsterwald 2017, S.78).

2 PROJEKTBEDINGTE WIRKFAKTOREN

Anhand des aktuellen Planentwurfs werden die Betroffenheiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt. Zur Bewertung dieser Betroffenheiten werden die schutzgutspezifischen Untersuchungsgebiete herangezogen. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planentwurfs auf Natur und Umwelt nach aktuellem Planungsstand aufgelistet, welche potenziell Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen können. Unterschieden werden diese nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Wirkfaktoren: Vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, welche jedoch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können.

Anlagebedingte Wirkungen: Dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Sie gehen über die Bauphase hinaus.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkfaktoren, die durch den Betrieb der Anlage entstehen.

2.1 BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Baubedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen für Lager, Arbeits- und BE-Flächen (s. Tabelle 1). Das Schaffen und Entfernen von Fundamenten und Unterkonstruktionen kann eine Veränderung der abiotischen Standortfaktoren bewirken. Des Weiteren kann es durch die Bauarbeiten zu akustischen, optischen und mechanischen Wirkungen durch Beleuchtung, Befahrung, Tritt o.ä. kommen. Neben Betroffenheiten für die Fauna und Biotope sind auch Auswirkungen auf das Bodengefüge möglich (z.B. Verdichtung). Die Habitatstruktur kann durch die bauliche Entfernung oder den Rückschnitt von Gehölzen verändert werden. U.a. der Baustellenbetrieb kann eine baubedingte Barrierewirkung oder Individuenverluste bewirken. Ebenfalls stellt der genannte Verkehr eine Quelle möglicher nichtstofflicher, stofflicher sowie mechanischer Einwirkungen dar. Eine gezielte Beeinflussung von Organismen und Arten kann durch Gehölzrodungen und -rückschnitte sowie etwaige CEF-Maßnahmen stattfinden.

Tabelle 1: Baubedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktoren	Wirkprozesse	Potenziell betroffene Schutzgüter
Direkter Flächenentzug	→ Lager-, Arbeits- und Baustelleneinrichtungsflächen	• Boden • Wasser • Fauna, Biotope • Landschaftsbild
Veränderung der Habitatstruktur / Nutzung	→ Gehölzrodungen / -rückschnitte → Abriss der Bestandsgebäude	• Fauna • Flora & Biotope
Veränderung abiotischer Standortfaktoren	→ Einbringen von Fundamenten und Unterkonstruktion	• Boden • Wasser

Wirkfaktoren	Wirkprozesse	Potenziell betroffene Schutzgüter
	→ Schadstoffeintrag durch Betriebsstoffe der Baumaschinen	
Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverluste	→ Baufeldfreimachung → Vegetationsentfernung → Baustellenbetrieb	• Fauna
Nichtstoffliche Einwirkungen	→ Lärm durch Baufahrzeuge und -maschinen → Bewegungsunruhe bei Bauarbeiten → Rammarbeiten für Unterkonstruktion und Zaun → Baufahrzeuge und -maschinen	• Fauna
Stoffliche Einwirkungen	→ Schadstoffeintrag durch Betriebsstoffe der Baumaschinen → Mülleintrag durch Baumaßnahmen	• Fauna • Flora & Biotope • Wasser • Boden
Mechanische Einwirkungen	→ Tritt / Befahren → Lagerflächen	• Boden • Fauna • Flora & Biotope

2.2 ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Bei den anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um die durch das Vorhaben bedingten Wirkungen, welche die Schutzgüter dauerhaft beeinträchtigen können. Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt die potenziellen anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens und hiervon potenziell betroffene Schutzgüter.

Die anlagebedingten Wirkfaktoren setzen sich in diesem Vorhaben vor allem aus dem direkten Flächenentzug (Versiegelung) und der voraussichtlichen Barrierewirkung der geplanten Gebäude zusammen. Der Flächenentzug betrifft u.a. die Schutzgüter Fauna, Flora, Boden und Wasser. Da die Gebäudeflächen ein mögliches Kollisionsrisiko für Vögel darstellen, kann eine anlagebedingten Fallenwirkung folgen.

Tabelle 2: Anlagebedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktoren	Wirkprozesse	Potenziell betroffene Schutzgüter
Direkter Flächenentzug	→ Fläche der geplanten Gebäude → Zuwegungen → Hofflächen / Parkflächen	• Boden • Wasser • Fauna • Flora & Biotope • Landschaftsbild
Veränderung der Habitatstruktur / Nutzung	→ Versiegelung ehemals unversiegelter Fläche → Grünanlagenplanung	• Fauna • Flora & Biotope

Veränderung abiotischer Standortfaktoren	→ Einbringen von Fundamenten und Unterkonstruktion → Verändertes Abflussverhalten	• Boden • Wasser
Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverluste	→ Gebäude als Kollisionsrisiko	• Fauna

2.3 BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen während des Betriebes der Anlage, z.B. durch optische Reize. In der Regel handelt es sich damit um dauerhafte oder regelmäßig wiederkehrende Auswirkungen, die auf die Nutzung zurückzuführen sind (s. Tabelle 3).

Die betriebsbedingten Auswirkungen basieren im Wesentlichen auf der alltäglichen Nutzung durch Menschen. Dies beinhaltet u.a. Lärm, Mülleintrag, Vegetationspflege sowie Tritt und Befahrung. Da die betriebsbedingten Auswirkungen in diesem Vorhaben i.d.R. nicht maschineller Natur sind und das Vorhaben in einem innerstädtischen Bereich geplant ist, kann von einem geringen Spektrum betriebsbedingter Auswirkungen ausgegangen werden.

Tabelle 3: Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktoren	Wirkprozesse	Potenziell betroffene Schutzgüter
Nichtstoffliche Einwirkungen	→ Lärm durch alltägliche Nutzung → Bewegungsunruhe durch alltägliche Nutzung → Befahrung der Fläche	• Fauna
Stoffliche Einwirkungen	→ Mülleintrag durch alltägliche Nutzung → Eintrag umweltgefährdender Stoffe durch alltägliche Nutzung	• Fauna • Flora & Biotope • Wasser • Boden
Mechanische Einwirkungen	→ Tritt / Befahren → Pflegemaßnahmen der Grünanlage → Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten	• Fauna • Flora & Biotope

3 METHODIK

Die angewandte Methodik zur Darstellung Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (MKUEM) (2021) entnommen. Die Schutzgüter „Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit“, „Fläche“ und „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sind in dem Praxisleitfaden nicht enthalten. Die Darstellung und Bewertung dieser erfolgt daher in Anlehnung an die in MKUEM (2021) vorgestellte Bewertungsmethodik.

3.1 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Als Untersuchungsgebiet (UG) wird die Grenze des räumlichen Geltungsgebietes der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Krankenhaus“ sowie der Umkreis von 200 m um das Plangebiet für die Schutzgüter „Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit“, „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Luft und Klima“, „Landschaft“ sowie „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ betrachtet. Auch bei dem Schutzgut Landschaft wird das Plangebiet inklusive eines Puffers von 200 m als ausreichend erachtet, was mit der innerstädtischen Lage, die eine Fernsichtbarkeit des Plangebietes eingrenzt, begründet ist. Das UG für das Schutzgut Fläche ist identisch zum Plangebiet. Die beschriebenen Größen der schutzgutspezifischen Untersuchungsgebiete werden in Bezug auf die projektbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens (vgl. Kapitel 2) als ausreichend erachtet, da von einer erheblichen zusätzlichen Fernwirkung des Vorhabens nicht auszugehen ist. Die folgende Tabelle 4 stellt diese zusammenfassend dar.

Tabelle 4: Schutzgutspezifische Untersuchungsgebiete des Vorhabens

Schutzgut	Untersuchungsgebiet (inkl. Plangebiet)
Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	200 m
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	200 m
Schutzgut Boden	200 m
Schutzgut Fläche	= Plangebiet
Schutzgut Wasser	200 m
Schutzgut Luft und Klima	200 m
Schutzgut Landschaft	200 m
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	200 m

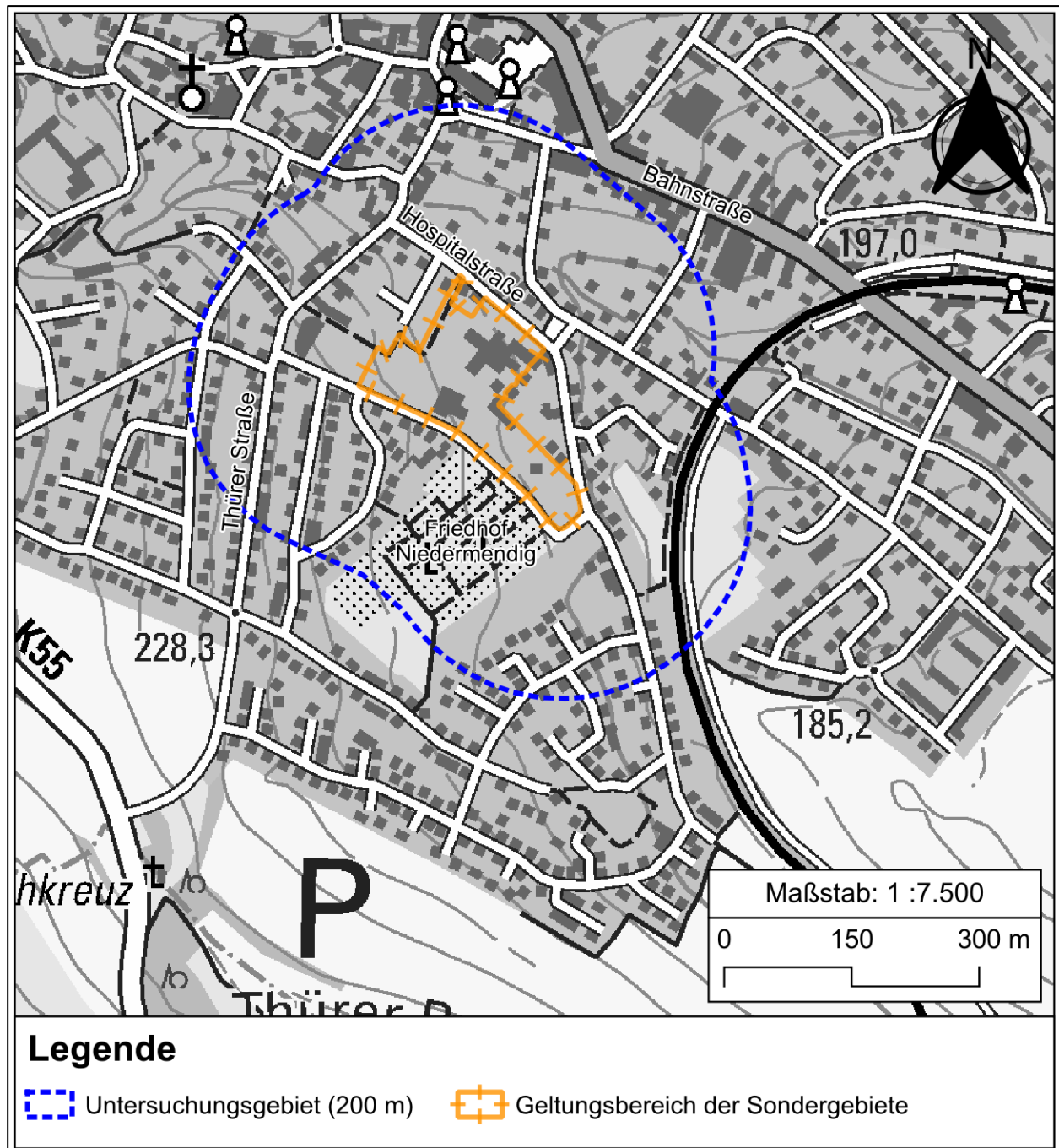


Abbildung 3: Darstellung des Untersuchungsgebiets (200 m)

3.2 ERFASSUNGEN

Im Jahr 2024 erfolgten durch das IfU Erfassungen der Avifauna und der Vorhanden Biotop- und Habitatstrukturen. Dabei wurden auch Zufallsfunde weiterer potenziell vorhabensrelevanter Tier- und Pflanzenarten als Nebenbeobachtungen erfasst.

In diesem Zuge wurden die Bestandsgebäude im Zuge einer **Gebäudekontrolle** im Sommer am 19.06.2024 auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel oder für diese Artengruppen relevante Habitatstrukturen untersucht und hinsichtlich ihrer Habitateignung bewertet. Zusätzlich erfolgte am 04.12.2024 eine **Horst- und Höhlenbaumkartierung** im unmittelbaren Geltungsbereich des B-Plans. Am 17.09.2024 wurde außerdem eine Biotoptypenkartierung gemäß Biotoptypenkartieranleitung (LKOMPVO) für Rheinland-Pfalz durchgeführt. Diese umfasste das unmittelbare Plangebiet. Weitere systematische faunistische Erfassungen anderer Artengruppen haben nicht stattgefunden.

Zur Erfassung der **Brutvögel** in Anlehnung an die Methodik nach SÜDBECK et al. (2005) wurden fünf Begehungen in den Morgenstunden und eine Abendbegehungen eine Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang zur Erfassung von Mauerseglern bei methodenkonformer Witterung durchgeführt (siehe Tabelle 5). Dabei wurden alle Nachweise, welche zumindest als Hinweise auf potenziell vorhandene Brutreviere gewertet werden können, punktverortet und die erhobenen Nachweisdaten zur Ermittlung von Brutrevieren in Karten zusammengefasst, sofern im UG mindestens ein Brutverdacht besteht.

Tabelle 5: Erfassungstermine Avifauna

Datum	Uhrzeit	Temperatur [°C]	Bedeckung [n/8 a]	Niederschlag
27.03.2024	07:15-08:15	6	8/8	-
10.04.2024	07:00-08:00	6	0/8	-
23.04.2024	08:00-09:00	1	0/8	-
14.05.2024	07:00-08:15	10	0/8	-
07.06.2024	19:15-20:45	18	4/8	-
19.06.2024	06:45-08:15	16	8/8	-

3.3 VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung werden die gängigen Informationsportale des Landes Rheinland-Pfalz abgefragt:

- Artdatenportal des Landesamtes für Umwelt (LfU)
- Fachanwendung „Landschaften in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM)
- Fachinformationsdienst „Gesetzliche Überschwemmungsgebiete“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM)
- Fachinformationsdienst „Grundwasserneubildung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM)
- Fachinformationsdienst „Naturräumliche Gliederung“ des Landesamtes für Umwelt (LfU)

- Fachinformationsdienst „Wasserportal RLP“ des Landesamtes für Umwelt (LfU)
- Fachinformationsdienst/Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB)
- Fachinformationsdienst „GeoDatenArchitektur Wasser“ des Landesamtes für Umwelt (LfU)
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM)

Für die Beurteilung der projektbedingten Wirkfaktoren wurden folgende Pläne und Festsetzungen berücksichtigt:

- Textfestsetzung für die Erstberatung in den städtischen Gremien zu der 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Sondergebiet Krankenhaus“
- Planzeichnung zu der 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Sondergebiet Krankenhaus“
- Lageplan des Architekturbüros Schneider Bau GmbH
- Planurkunde zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ 1. Änderung
- Satzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ 1. Änderung
- Bebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ (Urplanung)
- Planzeichnung zu dem Bebauungsplan „Hospitalstraße“, Stadt Mendig
- Textfestsetzungen zu dem Bebauungsplan „Hospitalstraße“, Stadt Mendig

3.4 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen des Umweltberichtes ausgewerteten Datensätze ein umfassendes Bild zur Bewertung der Umweltauswirkungen zeichnen können.

Technische Kenntnislücken

Dem aktuellen Planungsstand ist nicht mit abschließender Sicherheit zu entnehmen, ob im Rahmen der Sanierung des ehemaligen Krankenhauses ein Eingriff in die Fassade erfolgt. Ein solcher Eingriff ist jedoch anzunehmen und wird in diesem Gutachten berücksichtigt. Zudem liegt noch keine finale Planung der Außenanlage vor. Darüber hinaus ist die Datengrundlage aus gutachterlicher Sicht vollständig.

Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind aus gutachterlicher Sicht vollständig.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND SCHUTZGEBIETE

Auf der beplanten Fläche und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Untersuchung der Betroffenheit von Schutzgebieten erfolgt in keinem festen UG. Nachfolgend werden in der Umgebung des Vorhabens vorkommende europarechtliche sowie nationale Schutzgebiete aufgelistet und erörtert, ob eine Fernwirkung des Vorhabens eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele der Schutzgebiete auslösen kann.

4.1 NATURA 2000-GEBIETE

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Natura-2000 Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301)¹ befindet sich nördlich des Bauvorhabens und weist einen Abstand von ca. 550 m zum Untersuchungsgebiet auf. Es umfasst unterirdisch gelegene Grubenfelder, welche im Zuge des Basaltabbaus zur Gewinnung von Mühlsteinen entstanden. Weil der Abbau vulkanischer Gesteine auch im Tagebau stattfand, wurde so die Umgebung der Grubenfelder ebenfalls nachhaltig geprägt. Das Schutzziel der Erhaltung und Wiederherstellung großer und ungestörter Fledermausquartiere² wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da von diesem keine Fernwirkungen ausgehen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG 5609-401)³ liegt analog zu dem FFH-Gebiet und weist somit ebenfalls einen Abstand von ca. 550 m zum Untersuchungsgebiet auf. Dieses von vulkanischer Aktivität geformte Gebiet zeichnet sich durch zahlreiche Steinbrüche aus. Das Schutzziel der Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwände) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da von diesem keine Fernwirkungen ausgehen.

4.2 NATURSCHUTZGEBIETE (NSG)

Das Untersuchungsgebiet reicht nicht in ein Naturschutzgebiet hinein. In einer Entfernung von ca. 950 m südöstlich des UG beginnt das NSG „Thürer Wiesen“ (NSG-7100-179). Aufgrund der großen Entfernung des NSG zum geplanten Bauvorhaben können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

¹ LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2016): Steckbrief zum FFH-Gebiet. 5609-301 – Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig. Internet: https://natura2000-bwp-sb.naturschutz.rlp.de/steckbrief_gebiete.php?sbg_pk=FFH5609-301 (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

² STRUKTUR UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD (2017): Natura 2000 Bewirtschaftungsplan. Teil B: Maßnahmen. FFH 6509-301 [sic] „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“. Internet: https://map-final.rlp-umwelt.de/docs_kartendienste/BWP_2016_04_N/BWP_2016_04_N_Fachplan_Ma%C3%9Fnahmen.pdf (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

³ LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2010): Steckbrief zum Vogelschutzgebiet. 5609-401 – Unteres Mittelrheingebiet. Internet: https://natura2000-bwp-sb.naturschutz.rlp.de/steckbrief_gebiete.php?sbg_pk=VSG5609-401 (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

4.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (LSG)

In dem Untersuchungsgebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr Eifel“ (LSG-7100-004) befindet sich nördlich bis westlich in einer Entfernung von etwa 1,5 km. Auf Grund der weitreichenden Entfernung des LSG zum Untersuchungsgebiet können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4.4 NATURPARKE

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Naturpark. Der nächstgelegene Naturpark „Rhein-Westerwald“ (NTP-7000-002) beginnt nördlich des Untersuchungsgebietes in einer Entfernung von mehr als 11 km. Somit können Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

4.5 WASSERSCHUTZGEBIETE

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Kruft, Niedermendig, Thür und Ochtendung“, Zone III befindet sich knapp 600 m nordöstlich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund des Abstandes zum Trinkwasserschutzgebiet können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4.6 VERNETZTE BIOTOPSYSTEME

Das unmittelbare Vorhabensgebiet der geplanten Flächennutzungsänderung liegt ausschließlich im flächenhaften Ziel „Siedlung und Verkehr“ in der Zielkategorie „Biototypenverträgliche Nutzung“. Auch das umliegende UG besteht überwiegend aus dem flächenhaften Ziel „Siedlung und Verkehr“.

Teilbereiche des UG (außerhalb des tatsächlichen Geltungsbereichs) weisen flächenhafte Ziel- und Bestandsbiotope auf, die sich teilweise dem Zieltyp „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ zuordnen lassen. Im östlichen Bereich des UG ist der Zieltyp „Strauchbestände“ vorzufinden. Die flächenhaften Biotope im Bestand sind mit den flächenhaften Zielen deckungsgleich.

Nördlich des Geltungsbereichs ist ein zu entwickelndes Fließgewässer-Biotop („Bäche und Bachuferwälder, Gräben“) vorliegend. Die Lage dieses geplanten Fließgewässers verläuft z.T. ungewöhnlich und durchquert bestehende Gebäude. Sonderflächen und Tagebaubereiche sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die Änderung des B-Plan werden die flächenhaften Biotope der Kategorie „Siedlung und Verkehr“ im Sinne einer biototypenverträglichen Nutzung weiterentwickelt. Die Nutzung des Geltungsbereichs erfolgt weiterhin in der Kategorie „Siedlung und Verkehr“. Es sind keine Fernwirkung abzusehen, die die

flächenhafte Biotop „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und „Strauchbestände“ sowie dem zu entwickelnden Fließgewässer („Bäche und Bachuferwälder, Gräben“) außerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen würden. Beeinträchtigungen vernetzter Biotopsysteme können damit ausgeschlossen werden.

4.7 WEITERE SCHUTZGEBIETE

Im Untersuchungsgebiet des geplanten Vorhabens befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotop, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonderen Schutzmaßnahmen in diesem Zusammenhang erforderlich sind. Darüber hinaus liegen im Untersuchungsgebiet weder geschützte Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmäler. Auch handelt es sich nicht um ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Betroffenheiten durch das Vorhaben können demnach auch für die in diesem Unterkapitel genannten Schutzkategorien ausgeschlossen werden.

5 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

5.1 SCHUTZGUT MENSCHEN, INSBESONDERE MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Das UG, welches einen Umkreis von 200 m um das geplante Bauvorhaben umfasst, liegt vollständig innerhalb des Siedlungsraums von Mendig und ist somit überwiegend durch Siedlungsraum geprägt. Das Bauvorhaben selbst befindet sich auf dem Gelände des bestehenden Caritas-Zentrums in Mendig, welches bereits teilweise bebaut und in Nutzung ist. Südlich, in direkter Nachbarschaft zum Bauvorhaben, befindet sich der Friedhof „Niedermendig“ und westlich die „Katholische Kindertagesstätte St. Nikolaus“. Die Fläche des Bauvorhabens grenzt im Norden an die Hospitalstraße, im Osten und Süden an die Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen an die Thürer Straße. Da es sich um ein Bauvorhaben innerhalb eines Siedlungsraumes handelt, befinden sich innerhalb des UG zahlreiche Straßen.

Laut dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald (2017) ist die Stadt Mendig als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich ausgewiesen. Im Leitbild zur Raumentwicklung wird Mendig zudem als Bestandteil eines Schwerpunktentwicklungsraumes, welcher von Kaisersesch bis Mendig reicht, betrachtet. Im Raumnutzungskonzept Mayen wird der Fokus auf die siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Entwicklung gelegt. Ziel ist es, die Standortbedingungen für Betriebe durch infrastrukturelle Vorteile und räumliche Nähe zueinander zu verbessern. Diese Agglomerationsvorteile, verbunden mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen, sollen die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die nachhaltige Entwicklung der Region fördern.

Im RROP ist im Raum des UG kein Vorhabensgebiet der Kategorie „Freizeit, Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Der Raum zwischen Mendig, Thür, Kottenheim und Hausen im Westen und der Kreisstraße 52 im Osten ist explizit aus dem genannten Vorhabensgebiet ausgespart. Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung („Abtei Maria Laach“, „Schloss Bürresheim“, „Genovevaburg“ und „Burgruine Wernerseck“) befinden sich in einem Abstand von mindestens 4 km zu dem geplanten Vorhaben. Es sind weder überregionale noch regional bedeutsame Rad- oder Wanderwege bekannt, die durch das UG verlaufen^{4,5,6,7}.

Der Vorhabensbereich weist eine essenzielle Infrastruktur für die Förderung der menschlichen Gesundheit auf. Das bisher bestehende Caritas-Zentrum bietet Wohn- und Betreuungsangebote für Menschen mit

⁴ WAYMARKED TRAILS (o.D.): Wanderwege. Internet: <https://hiking.waymarkedtrails.org/#?map=13.0/50.3721/7.2665> (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

⁵ KOMOOT (o.D.): Touren. Internet: https://www.komoot.com/de-de/discover/Mendig/@50.3720933,7.2812427/tours?sport=hike&map=true&max_distance=5000 (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

⁶ WANDERINSTITUT (o.D.): Premiumwanderwege. Internet: <https://www.wanderinstitut.de/premiumwege/rheinland-pfalz/#top> (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

⁷ OPENCYCLEMAP (o.D.): The OpenStreetMap Cycle Map. Internet: <https://www.opencyclemap.org/> (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

geistiger Behinderung an. Die im südlichen Geltungsbereich vorhandene Tagesstätte widmet sich der Betreuung erwachsener Menschen mit geistiger und/oder Mehrfachbehinderung. Jedem Besuchenden der Tagesförderstätte werden differenzierte Tätigkeiten zur sinnerfüllten Beschäftigung angeboten. Diese umfasst u.a. Bewegungs- und Sportangebote oder Kreativ- und Musikangebote⁸. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich zur Änderung des B-Plans befindet sich die „Katholische Kindertagesstätte St. Nikolaus“.

Dem Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit, wird aufgrund der vorhandenen Infrastruktur zur Förderung der menschlichen Gesundheit insgesamt eine hohe Bedeutung zugewiesen.

5.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

5.2.1 SCHUTZGUT BIOTOPE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2024 (vgl. Kapitel 3.2) mit Fokus auf die eingriffsrelevanten Biotoptypen innerhalb des Vorhabenbereichs kurz zusammenfassend dargestellt. Anschließend erfolgt auf dieser Basis in Tabelle 16 und Tabelle 17 eine Bestimmung des Biotopwertes im Bestand auf Grundlage des Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Das Eingriffsgebiet ist ausschließlich aus anthropogen stark beeinflussten bis vollständig überprägten Biotoptypen des Siedlungsraums zusammengesetzt. Der Biotoptyp „Gebäude“ (HN1) nimmt etwa 18% der Fläche ein, darauf folgen Ziergärten (HJ1) und Parkrasen (HM4c) mit jeweils etwa 14%. Insgesamt entfallen im UG ca. 76% der Fläche auf Biotope mit einem sehr geringen bis geringen Biotopwert. Biotope der mindestens hohen Wertstufe, u.a. Gehölzstreifen (BD3) oder Baumreihen (BF1) umfassen lediglich 1.580 m² (~ 6%). So bestehen zur südlich angrenzenden Heinrich-Heine-Straße und zum westlich angrenzenden Baugebiet *Alte Wölker-Brauerei* Gehölzstreifen mit Überhältern mittleren Alters von hohem Biotopwert. Dazu finden sich im Bereich der parkartigen Grünanlage des Caritasgeländes eingestreut Einzelbäume und -sträucher, Baumgruppen und -reihen, wobei es sich zum Teil auch um starkes Baumholz mit Brusthöhendurchmessern von über 50 cm handelt. Im Zentrum des Geländes befindet sich zwischen den beiden größeren Bestandsgebäuden gelegen eine Anlage von alten nieder- oder halbstämmigen großkronigen Obstbäumen (BF4) in lockerer streuobstartiger Anordnung, welche zum Teil Baumhöhlen aufweisen und unter Einbeziehung westlich angrenzender Gehölzstrukturen und umliegender Rasenflächen als höherwertiger Biotopkomplex von Bedeutung insbesondere für Vogelarten aufgefasst werden können. Daneben

⁸ St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH (2025): Caritas Zentrum Tagesförderung. Internet: <https://www.st-raphael-cab.de/behindertenhilfe/caritas-zentrum/angebote/tagesfoerderung/tagesfoerderung> (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

weist das Plangebiet auch Biotoptypen mittlerer Wertigkeit wie Brachflächen der Grünanlagen (HM9) oder Ziergärten (HJ1) auf.

Die Biotoptypenzusammensetzung im weiteren UG ist vergleichbar zu dem des Plangebiets. Das Gebiet ist durch lockere Wohnungsbebauung, einem Friedhof („Friedhof Niedermendig“) und Verkehrsinfrastruktur geprägt. Im UG befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

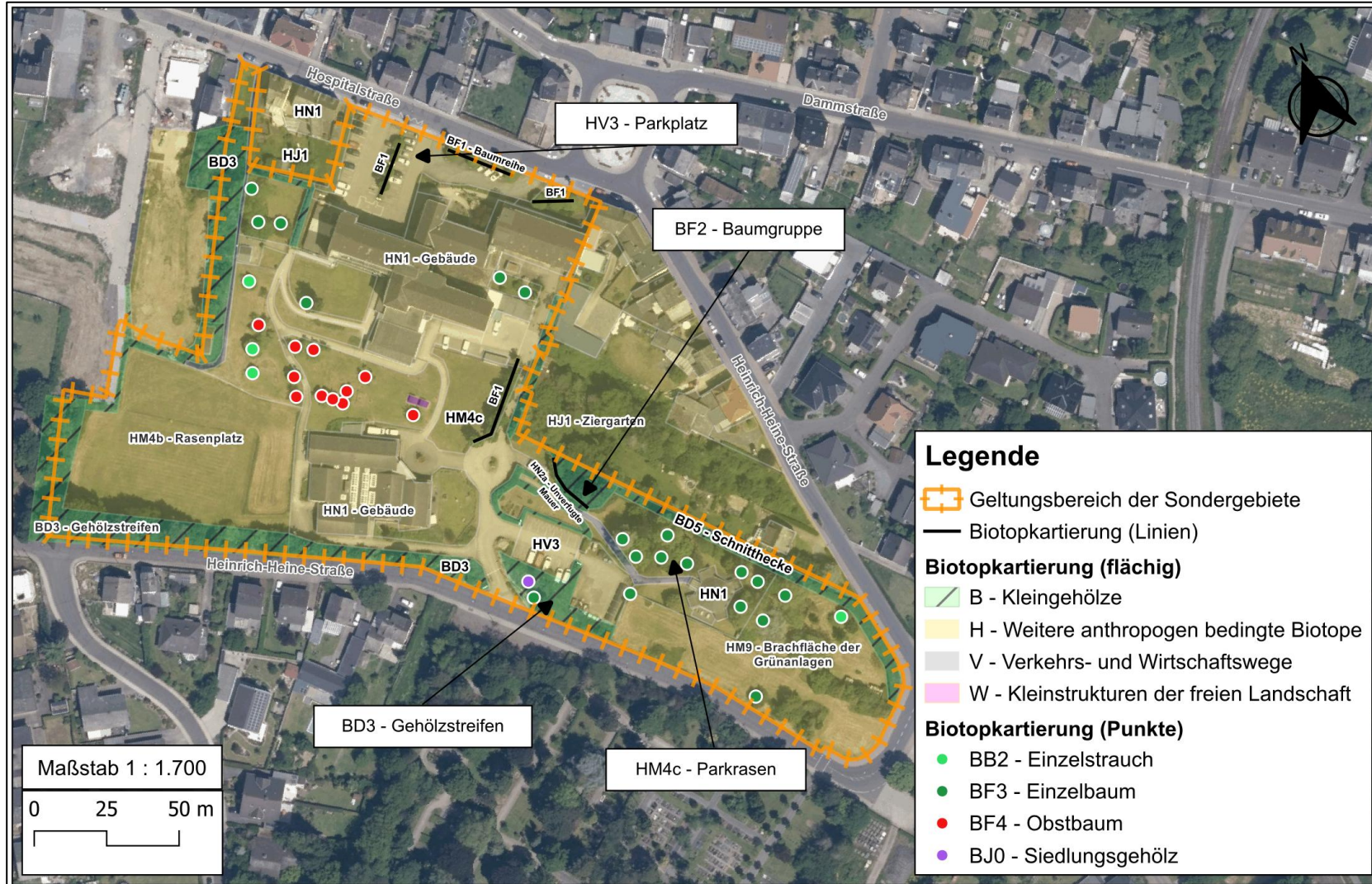


Abbildung 4: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung

5.2.2 SCHUTZGUT PFLANZEN

Das MKUEM (2021, S. 67) definiert für das Schutzgut Pflanzen die „Standorte von Pflanzenarten hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt“ als Erfassungskriterium. Zur Beurteilung der Standorte und deren Bedeutung wird die Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2024 herangezogen.

Bei den im UG auftretenden Pflanzenarten handelt es sich meist um Zier- und Gartenpflanzen, häufige Rasenpflanzen oder ruderale Generalisten mit einer sehr geringen Bedeutung für die Sicherung der Biologischen Vielfalt. Lediglich die naturnäheren Biotope (Brachflächen) weisen als halbruderale Grünlandbestände eine Eignung als Standort von häufigen und ungefährdeten Pflanzenarten mit unspezifischen Standortansprüchen und einer weiten Standortamplitude zumindest eine geringe Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt auf. Bei dem vorhandenen und zum Teil alten Baumbestand der parkartigen Anlage handelt es sich häufig um nicht autochthone Arten wie Platane (*Platanus x hispanica*), Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica*) oder Silber-Ahorn (*Acer platanoides*) von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, teilweise jedoch auch um autochthone Arten wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Es handelt sich zumeist nicht um Wildwüchse aus dem lokalen Genpool sondern um gepflanzte Bestände von geringer Bedeutung für die innerartliche Vielfalt und damit insgesamt geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen.

Das UG weist aufgrund des Auftretens von ausschließlich häufigen und ungefährdeten Pflanzenarten mit unspezifischen Standortansprüchen in Bezug auf die Schutzgutfunktion der Sicherung der Vielfalt von Pflanzenarten inklusive der innerartlichen Vielfalt zusammengekommen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen auf.

5.2.3 SCHUTZGUT TIERE

Anhand der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der nächsten Umgebung vorgefundenen Biotopstrukturen eines kleinstädtischen Siedlungsbereiches mit zum Teil alter Bausubstanz im Mosaik mit Gärten und parkartigen Grünanlagen mit Baumbestand werden die Artengruppen der **Vögel und Fledermäuse** als **bewertungsrelevant** angesehen. Diese bilden indikatorisch das faunistische Arteninventar insgesamt und das Vorliegen potenzieller Konflikte durch das Vorhaben ausreichend ab, sodass auf eine Betrachtung weiterer Artengruppen (z.B. Insekten, Säugetiere ohne Fledermäuse) verzichtet werden kann. Nachfolgend werden auf Grundlage der vorliegenden Kartierungsergebnisse und der Meldedaten eines größeren Bezugsraumes und anhand der projektbedingten Wirkfaktoren (vgl. Kapitel 2) die eingriffsrelevanten Arten(-gruppen) betrachtet, welche bei der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Tiere zu berücksichtigen sind. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Betrachtung der Europäischen Vogelarten sowie der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie erfolgt separat in dem vom Institut für Umweltplanung angefertigten

Fachbeitrag Artenschutz (IFU 2026). Die Ergebnisse werden für diese Gruppen im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung weist das UG aufgrund des (angenommenen) Vorkommens mehrerer gefährdeter Tierarten, insbesondere gebäudebrütender Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe oder Turmfalke) und gebäudebewohnender Fledermausarten, eine hohe Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt auf.

Alle heimischen, wild lebenden Vogelarten unterstehen Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL). Darüber hinaus wird der Schutzstatus der gemeldeten/nachgewiesenen Tier- und Pflanzenarten wie folgt beurteilt:

Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

Angaben zu Roten Listen Deutschland und Rheinland-Pfalz (RL D, RL RLP):

Kategorien: * = ungefährdet; V = Vorwarnliste; 4 = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; 3 = gefährdet; 2 = stark gefährdet; 1 = vom Aussterben bedroht; 0 = ausgestorben; R = extrem selten; n.b. = nicht bewertet

EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL):

I = Art des Anhangs I der VSRL; Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2. der VSRL

FFH-Richtlinie (FFH-RL):

IV = Art des Anhangs IV der FFH-RL

Vögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 33 Vogelarten nachgewiesen, welche der Tabelle 6 zu entnehmen sind. Diese lassen sich gemäß SÜDBECK et al. (2005) in die Gilden der Bodenbrüter, Gehölz- und Freibrüter, der Groß- und Greifvögel sowie der (Halb-)Höhlen- und Nischenbrüter gliedern, innerhalb welcher sie im Folgenden weiter betrachtet werden. Im Rahmen der Gebäudekontrolle wurden keine Nutzungsspuren nachgewiesen, welche auf einer Nutzung durch Eulen hinweisen. Auch wurden im Rahmen der Horst- und Höhlenbaumkartierung keine Strukturen mit Nistplatzeignung für Eulen festgestellt. Eine Betroffenheit von Eulen im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann folglich ausgeschlossen werden.

Tabelle 6: Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen, planungsrelevanten Vogelarten unterteilt nach brutökologische Gilden gemäß SÜDBECK et al. (2005). Wertgebende Arten ⁹sind **fett** markiert.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artname	Schutzstatus	RL		VS-RL	Status im UG
			RLP	D		
Avifauna						
(Halb-)Höhlen- und Nischenbrüter						
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	§	3	*	-	vBV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	§	*	*	-	BV
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	§	*	*	-	NG
Straßentaube	<i>Columba livia</i> f. <i>domestica</i>	§	n.b.	n.b.	-	vBV
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	§	3	3	-	BV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	§	*	*	-	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	*	*	-	vBV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	*	*	-	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	*	*	-	vBV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§	3	*	-	vBV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	*	*	-	vBV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	V	3	-	NG
Gehölz- und Freibrüter						
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	§	V	3	-	NG
Stieglitz, Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	§	*	*	-	vBV
Grünfink, Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	§	*	*	-	BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	*	*	-	vBV
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	§	*	*	-	DZ
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	*	*	-	NG
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	*	*	-	NG
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	§	*	*	-	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	§	*	*	-	vBV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§	*	*	-	vBV
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	§	*	*	-	NG
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	§	*	*	-	NG
Türkentaube	<i>Streptopetalia decaocto</i>	§	3	*	-	vBV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	*	*	-	vBV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	§	V	*	-	vBV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	*	*	-	vBV
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	*	*	-	vBV
Bodenbrüter						
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	§	3	*	Art. 4 (2): sont. Zugvo- gelart	NG

⁹ Kriterien wertgebender Vogelarten:

- 1) Wertgebend nach SÜDBECK et al. (2005): Rote Liste mindestens V/R oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VSR)
- 2) Sonstige streng geschützte Arten nach EG-ArtSchV oder Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1)
- 3) Rote Liste Rheinland-Pfalz (DIETZEN et al. 2026) mindestens V/R
- 4) VSR Art. 4 Abs. 2 in RLP

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artnamen	Schutzstatus	RL		VS-RL	Status im UG
			RLP	D		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	*	*	-	vBV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	*	*	-	vBV
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	§	*	*	-	NG

Legende:

NG	Nahrungsgast
vBV	vermeintlicher Brutvogel (syn. Reviervogel, angenommene Brut)
BV	Brutvogel (Brutnachweis)
DZ	Durchzügler

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden mehrere Vogelarten festgestellt, welche das Bestandsgebäude des Caritaszentrums oder weitere Gebäude auf dem Gelände mutmaßlich oder gesichert als Brutplatz nutzen, darunter neben dem Mauersegler (*Apus apus*), der Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und dem Haussperling (*Passer domesticus*) auch zwei Arten, welche gemäß der Roten Listen als gefährdet eingestuft werden und somit eine hohe Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt aufweisen. Auch im Rahmen der Gebäudekontrolle wurden mehrfach alte oder frische Kotsuren und Niststrukturen insbesondere am bestehenden Hauptgebäude festgestellt, welche in einigen Fällen nicht eindeutig einer Vogelart zugeordnet werden können, jedoch eindeutig eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten belegen.

Geeignete Bruthabitate für häufige ubiquitäre gehölz- und freibrütende, bodenbrütende oder (halb-)höhlenbrütende Vogelarten von geringer Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt, wie Kohlmeise (*Parus major*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Grünfink (*Chloris chloris*) und Amsel (*Turdus merula*), finden sich im UG sowohl im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in der weiteren Umgebung durch vorhandene Gehölzstrukturen in Form von Gebüsch, Hecken, Baumreihen, Einzelbäumen und Feldgehölzen.

Fledermäuse

Für das betreffende Gebiet liegen in den abgefragten Datenbanken Nachweise der in Tabelle 7 genannten planungsrelevanten Fledermausarten vor.

Tabelle 7: Gefährdung und Schutzstatus der gemeldeten, planungsrelevanten Fledermausarten und Quartiernutzung nach DIETZ & KIEFER 2020)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artnamen	Schutz- status	RL		FFH- RL/VS- RL	Quartiernutzung	
			RLP	D		Sommer	Winter
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	§§	1	2	IV	W/G	W
Bechstein-Fledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	§§	2	2	IV	W	W
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	§§	n.b.	*	IV	W/G	U
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	§§	II	G	IV	W/G	W
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	§§	3	*	IV	W/G	W
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	§§	2	*	IV	G	U
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	§§	2	*	IV	W/G	U

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artnamen	Schutz- status	RL		FFH- RL/VS- RL	Quartiernutzung	
			RLP	D		Sommer	Winter
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	§§	1	*	IV	W/G	U
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	§§	2	*	IV	W/G	W/G
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	§§	3	*	IV	G	G
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	§§	n.b.	*	IV	W/G	W/G
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	§§	2	3	IV	W/G	W/G
Graues Langohr	<i>Plecotes austriacus</i>	§§	2	1	IV	G	U

Legende:

W: Nutzung von Bäumen als Quartierstandort

G: Nutzung von Gebäuden als Quartierstandort

U: Überwinterung unterirdisch in Höhlen, Bunkern, Kellern

Fledermäuse besiedeln in Europa verschiedenste Lebensräume, etwa Wald, Offenland und Siedlungsbe-
reiche. Maßgeblich ist neben dem Vorhandensein potenzieller Jagdhabitate auch die Verfügbarkeit von
geeigneten Quartieren. Diese erfüllen unterschiedliche Funktionen, etwa als Tagesverstecke und als Wo-
chenstuben im Sommer oder als Winterquartiere. Die Anforderungen an die Art und Ausstattung der Quar-
tiere sind artspezifisch und je nach Funktion verschieden. So werden je nach Art Baumhöhlen und Nischen
etwa unter loser Rinde, aber auch Gebäude, natürliche Höhlen oder Felsspalten als solche genutzt.

Innerhalb des TK-25-Blattes (5609) sind insgesamt 13 Fledermausarten gemeldet, darunter auch solche,
welche gemäß Roten Listen mit einer Gefährdungskategorie gelistet werden. Die aufgeführten Arten sind
sowohl waldbewohnenden als auch gebäudebewohnenden Arten zuzuordnen. Innerhalb des UGs befinden
sich geeignete Quartiere für Fledermäuse insbesondere im Bereich von Gebäuden, wobei als Ergebnis der
Gebäudekontrolle besonders das bestehende Hauptgebäude Habitatpotenzial als Tagesversteck während
des Sommers aufweist. Eine Eignung als Winterquartier oder das Vorhandensein größerer Wochenstuben
kann angesichts fehlender Nutzungsspuren und ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.
Darüber hinaus befinden sich im zum Teil alten Baumbestand der parkartigen Außenanlage wenige Baum-
höhlen mit Quartiereignung während des Sommers. Zudem stellt die strukturreiche Außenanlage mit vor-
handenem Baum- und Gehölzbestand potenziell ein Jagdhabitat hier ansässiger Fledermausarten dar.

Gesamtbewertung

Aufgrund des Vorkommens gefährdeter und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten, ist die Be-
deutung des Schutzgutes Tiere im UG als **hoch (4)** zu werten.

5.3 SCHUTZGUT FLÄCHE

Die geplante Flächennutzungsänderung befindet sich innerhalb des Siedlungsraums von Mendig und damit
in einem durch anthropogene Nutzung geprägten Bereich mit hohem Bebauungs- und Versiegelungsgrad.

Die Fläche des Planungsvorhabens wird derzeit durch das Caritas-Zentrum mit Verwaltungsgebäude und einer Tagesförderstätte genutzt. Es befinden sich jedoch auch unbebaute Grünflächen im Plangebiet. Insbesondere am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen. Größere Flächenanteile, vor allem im westlichen Bereich des Grundstücks, werden derzeit nicht durch Gebäude oder befestigte Anlagen wie Parkplätze genutzt und bestehen überwiegend aus unversiegelten Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt circa 2,7 ha. Anhand der Baugrenzen aus der Planzeichnung kann eine versiegelte Gebäudefläche von ca. 3.900 m² im Bestand angenommen werden. Eine Auswertung auf Basis der Biotoptypenkartierung hat eine tatsächlich versiegelte Fläche von insgesamt 9.832 m² ergeben, was ca. 36% des Plangebiets ausmacht. Die unversiegelte Fläche beläuft sich dementsprechend auf 17.406 m².

Da das Plangebiet, im Kontext der innerstädtische Lage, größere und unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält, wird dem Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung zugewiesen.

5.4 SCHUTZGUT BODEN

Für die Bestandsaufnahme des Schutzgutes Boden wurde das Portal des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz (LGB RLP) abgefragt¹⁰. Bei den Böden im UG handelt es sich primär um Braunerden aus lössarmem, grusführendem Sand, welche über dem Laacher-See-Tephra lagern. Des Weiteren kann im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zumindest kleinräumig auch Gley aus grusführendem Fluvialsand bis -lehm beobachtet werden, welcher über tiefem schuttführendem Fluvialsand lagert. Durch die Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes gibt es größtenteils keine Bodenerosionsgefährdung.

Die natürliche Bodenfunktion und Bodenfruchtbarkeit im Untersuchungsgebiet wird als gering eingestuft, da durch die Lage innerhalb der Stadt Mendig und der daraus resultierenden großflächigen Bebauung, die Böden nur noch geringe natürliche Bodenfunktionen aufweisen. Des Weiteren ist die Filter- und Pufferfunktion und auch die Regler- und Speicherfunktion für Wasser der vorliegenden Böden als gering einzuschätzen, was sich auf bestehende Versiegelungen, Bodenplanierungen u.ä. zurückführen lässt. Die Feldkapazität bis 100 cm Tiefe beträgt im gesamten UG (auf unversiegelten Flächen) 161-249 mm, was gemäß des LGB RLP einem geringen Wert entspricht¹¹.

Die Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotypen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes des Untersuchungsgebietes lassen sich als sehr gering einstufen. Innerhalb des UG befinden sich keine kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden und keine naturnahen Böden gemäß der 2005 erstellten Untersuchung „Schutzwürdige und schutzbedürftige Böden in Rheinland-Pfalz“ (GOLDSCHMITT et al. 2005).

¹⁰ LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (LGB RLP) (o.D.): Kartenviewer. Internet: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19 (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

¹¹ LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (LGB RLP) (o.D.): Feldkapazität des Bodens, Klassifizierung. Internet: https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/boden/bfd51_methodenbeschriebe/bfd51_feldkapazitaet.pdf (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

Tabelle 8: Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Boden innerhalb des UG

	Erfassungskriterien	Bewertung
Natürliche Bodenfunktionen	- Eigenschaften von Böden zur Einschätzung der natürlichen Bodenfunktionen - Bestehende Versiegelungen/ Überschüttungen - Bodenabtrag - Bodenauffüllung - Bodenplanierung - Verdichtung - Veränderung hinsichtlich der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegel durch Grundwasserabsenkung, Überstauung, Überflutung	<u>gering</u>
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	- Schutzwürdige, gefährdete Bodentypen und Bodenformen - Ausprägungen von Böden sowie Geotopen mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung	<u>sehr gering</u>

5.5 SCHUTZGUT WASSER

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Wasserkörpers „Krufterbach“. Im nördlichen Bereich des UG fließt der Kellbach (Fließgewässer 3. Ordnung) entlang. Als Zufluss des Krufterbach wird der Kellbach im Wasserkörper-Steckbrief des Krufterbach berücksichtigt und bewertet¹². Dort wird dieser als „erheblich veränderter Wasserkörper“ (*heavily modified waterbody* = HMWB) mit schlechtem ökologischen Zustand sowie schlechter Gewässerstrukturgüte aufgeführt. Der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft. Das UG befindet sich zu etwa gleichen Teilen im Einzugsgebiet des Kellbachs (nördliche Hälfte) und des Krufterbachs (südliche Hälfte).

Tabelle 9: Darstellung und Bewertung der umliegenden (Fließ-)Gewässer (LFU 2022)

(Fließ-)Gewässer	Ordnung	Ökologischer Zustand ¹³	Chemischer Zustand ¹³	Gewässerstrukturgüte ¹³
Kellbach	3	Schlecht	nicht gut	schlecht

Innerhalb des betrachteten Raums befindet sich kein (gesetzliches) Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet für Überschwemmungen. Die Hochwasserschutzfunktion besitzt demnach für die vorgeschlagene Flächennutzungsänderung keine Relevanz.

Das UG liegt vollständig im Grundwasserkörper „Nette“. Das UG liegt ebenfalls vollständig in der Grundwasserlandschaft „Quartäre Magmatite“. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird mit

¹² LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2024): Wasserkörper-Steckbrief. Krufterbach. Internet: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/fileadmin/user_upload/download/steckbriefe/Krufterbach.pdf (Letzter Zugriff am 28.05.2025).

¹³ n.b. = nicht bekannt

„gut“ bewertet, der chemische Zustand als „schlecht“. Als signifikante Belastungsquelle wird die Landwirtschaft genannt. Die Bedeckung des Grundwassers wird im gesamten Gebiet mit „ungünstig“ bewertet. Die Grundwasserneubildung beträgt flächig 25,8 mm/a (Spektrum in RLP: 0 bis > 300 mm/a). Im RROP liegt keine Ausweisung als Vorranggebiet „Grundwasserschutz“ vor. Aufgrund der großen unversiegelten Flächen in der innerstädtischen Lage von Mendig kommt dem UG in der lokalen Betrachtung eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Die niedrige Grundwasserneubildungsrate und der schlechte chemische Zustand des Grundwasserkörpers setzen die Bewertung herab, sodass die Bedeutung der Funktionen bezüglich der Qualität und Quantität des Grundwassers insgesamt als mittel eingeschätzt wird.

Tabelle 10: Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Wasser innerhalb des UG

	Erfassungskriterien	Bewertung
Funktionen bezüglich der Qualität und Quantität der Oberflächen-gewässer	• Gewässerqualität • Hydromorphologie • Einzugsgebiete	<u>gering</u>
Hochwasserschutzfunktionen	• Risikogebiete • Überschwemmungsgebiete • Überschwemmungsflächen	<u>keine Relevanz</u>
Funktionen bezüglich der Qualität und Quantität des Grundwassers	• Grundwasserkörper • Grundwasserqualität • Mengenmäßiger Zustand des Grundwassers • Grundwasserleiter • Deckschicht	<u>mittel</u>

5.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Das Lokalklima des UG ist abhängig von den Einflüssen des Großklimas, im Besonderen von den geomorphologischen Gegebenheiten der Naturräume. Das UG liegt im Bereich des Landschaftsraums „Ettringer Vulkankuppen“ (292.01) der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ (29)¹⁴. Die verschiedenen kleinklimatischen Verhältnisse entstehen aufgrund unterschiedlicher Hangneigungen und Reliefformationen infolge der Sonneneinstrahlung sowie der unterschiedlichen Vegetationsbedeckung. Großräumig zusammenhängende Waldgebiete und landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche, aber auch wenig verbaute Siedlungsräume, haben eine besondere Bedeutung als klimatische Regenerationsgebiete. Die klimatischen Gunstwirkungen von Ausgleichsräumen und Luftaustauschbahnen bestehen vor allem in der Produktion von Kalt- und Frischluft und deren Weiterleitung in belastete Siedlungsbereiche.

¹⁴ MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM) (2010): Landschaften in Rheinland-Pfalz. Internet: <https://landschaften.naturschutz.rlp.de/index.php> (Letzter Zugriff: 02.06.2025)

Das UG befindet sich innerhalb der Gemeinde Mendig und trägt damit nur sehr begrenzt zur Kaltluftbildung bei. Aufgrund der weitläufigen Ackerlandschaft der Pellenzsenke und der lokalen Topografie spielt die Kaltluftbildung im UG eine sekundäre Rolle für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche von Mendig und Thür. Das UG liegt außerhalb von klimatischen Wirkungsräumen und Luftaustauschbahnen¹⁵. Die Klimatopkarte von RLP ist überwiegend durch Stadtklima geprägt, daneben befinden sich südlich im Bereich des Friedhof „Niedermendig“ noch Flächen des Klima innerstädtischer Grünflächen und im Osten des UG Flächen des Freilandklima. Das unmittelbare Planungsgebiet besteht ausschließlich aus dem Stadtklima zugeordneten Flächen. Die Kaltluflthöhe, ein Maß für die vertikale Ausdehnung [m] der bodennah abgekühlten kalter Luftschicht zwei Stunden nach dem Sonnenuntergang, nimmt im UG Werte zwischen 2 und 22 m ein. Dabei ist ein West-Ost-Gefälle mit sehr niedrigen Werten im Westen und hohen Werten im Osten zu beobachten. Das Plangebiet enthält Werte zwischen 14 und 21 m. Das UG liegt in keinem Bereich mit ausgewiesener hoher Kaltluftstromdichte ($> 10 \text{ m}^3/(\text{m/s})$). Die Kaltluftstromdichte beträgt flächig $9 \text{ m}^3/(\text{m/s})$, es fließt demnach bereits eine gewisse Menge an Kaltluft in umgebende Gebiete ab, eine Klassifikation als leistungsfähige Kaltluftabflussbahn kann nicht erfolgen. Eine weiterer Datensatz zur Beschreibung der klimatischen Funktion des UG sind die Cold- und Hot-Spots zur Tages- oder Nachtzeit auf Ebene der Ortslagen. Es wird die Differenz zur mittleren Oberflächentemperatur des Bezugsraums dargestellt, um besonders warme oder kalte Flächen zu identifizieren. In dem UG sind tagsüber grob drei den Hot-Spots zugeordnete Bereiche und ein Cold-Spot vorzufinden. Der Cold-Spot befindet sich im Bereich des Friedhof „Niedermendig“ und weist eine Temperaturdifferenz zur mittleren Oberflächentemperatur von bis zu $-3,76^\circ\text{C}$ auf. Die Hot-Spots, mit einer Abweichung von $+1$ bis ca. 3°C befinden sich im Wohngebiet westlich des Friedhof „Niedermendig“ und im Bereich des nordöstlichen Plangebiets und entlang der nördlichen Grenze des UG, d.h. entlang der Poststraße/Bahnstraße. Das UG weist in der Nacht überwiegend nur geringe Abweichungen zur mittleren Oberflächentemperatur des Bezugsraums auf. In der westlichen Hälfte des Plangebiets und am nördlichen sowie südlichen Rand des UG befinden sich jedoch Hot-Spots mit einer Temperaturdifferenz zwischen $+0,52$ und $0,68^\circ\text{C}$. An der westlichen Grenze ragt ein Cold-Spot (Differenz = $-0,7^\circ\text{C}$) in das UG hinein.

Gemäß des Praxisleitfadens ist der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion im UG eine geringe Wertigkeit zuzuordnen. Das ist mit den weniger leistungsfähigen Kaltluftabfluss- und/oder Freiluftbahnen zu begründen.

Hinsichtlich der Klimaschutzfunktion des UG im Sinne eines Kohlenstoffspeichers liegt dieses nahezu vollständig im Bereich städtetypischer anthropogener Nutzung. Es liegen Braunerden, Gleye und (teil-)versiegelte Flächen mit sehr geringer bis mittlerer Bodenfunktionsbewertung vor. Die Gleye befinden sich außerhalb des unmittelbaren Planungsgebietes und grenzen nördlich an dieses an. Die organischen Kohlenstoffvorräte, gemessen in t/ha bis maximal 200 cm Bodentiefe, bewegen sich daher schätzungsweise in einem

¹⁵ MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM) (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung. Internet: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Letzter Zugriff: 02.06.2025)

Bereich von 50 bis 100 t/ha für Braunerden und 150 bis 200 t/ha für Gleye. Versiegelten Flächen wird ein Kohlenstoffvorrat von 0 t/ha und teilversiegelten Flächen ein Kohlenstoffvorrat zwischen 0 und 50 t/ha zugeordnet. Aufgrund der überwiegenden Dominanz der Braunerden, versiegelten und teilversiegelten Flächen und der anthropogenen Nutzung wird der Klimaschutzfunktion durch Treibhausgassenken / -speicher eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Tabelle 11: Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima im UG

	Erfassungskriterien	Bewertung
Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	• Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete • Frisch- und Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen • Freiräume mit bioklimatischer Bedeutung im Siedlungsraum • Art und Größe der Siedlungen bzw. Belastungsräume	<u>gering</u>
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken / -speicher	• Ökosysteme, die als Treibhausgassenken / -speicher fungieren ○ Bodentyp ○ Nutzungsart ○ Moore ○ Langfristige Kohlenstofffestlegung	<u>mittel</u>

5.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Schutzgut Landschaft, mit dem Fokus auf dem Landschaftsbild, wird anhand der Funktion „Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ und der Funktion „Erleben und Wahrnehmen sowie landschaftsgebundene Erholung“ bewertet.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der historischen Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“, welche zu den landesweit bedeutsamen Kulturlandschaften in Rheinland-Pfalz gehört¹⁶. Diese Region zeichnet sich durch ihre vulkanische Prägung mit markanten Tuff- und Schlackevulkanen wie dem Hochsimmer und dem Korretsberg aus, welche bis zu 100 m aus der offenen Landschaft hervorstehen. Der Vulkankessel des Laacher Sees bestimmt den Norden des Gebietes. Zu den bedeutendsten Bauwerken zählt das Benediktinerkloster Maria Laach, die Burgruine Wernerseck bei Ochtendung und das Römerbergwerk Meurin bei Kretz. Die Kulturlandschaft ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, insbesondere durch Ackerbau auf den fruchtbaren Lössböden, und weist eine hohe bis sehr hohe kulturhistorische Bedeutung auf. Das UG liegt jedoch abweichend von der erfolgten Beschreibung des „Pellenz-Maifeld“ in der innerstädtischen Lage von Mendig.

¹⁶ LVR-REDAKTION KULADIG (KULTUR.LANDSCHAFT-DIGITAL) (2019): Pellenz-feld. Historische Kulturlandschaft (2.3). Internet: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-290207> (Letzter Zugriff am 02.06.2025).

Der Praxisleitfaden (MKUEM 2021, S. 58f.) gibt folgend wertbestimmende Merkmale für die Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes vor:

- **Naturlandschaften** (i.S.d. § 1 Abs. 4 BNatSchG): Räume mit naturlandschaftlicher Prägung (z.B. Buchenwälder, Moore, Flussauen).
- **Historisch gewachsene Kulturlandschaften** (i.S.d. § 1 Abs. 4 BNatSchG): Räume, die durch spezifische historische Nutzungen, Strukturen und/oder Elemente geprägt sind.
- **Naturnahe Landschaften ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur** (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG): Landschaftsräume mit einem hohen Anteil an naturnahen Biotopen und einer geringen Zerschneidung
- **Besonders bedeutsame Einzellandschaften**: Zeichnen sich z.B. durch weiträumig markante Geländemorphologie oder eine besondere kulturelle oder zeitgeschichtliche Symbolkraft aus.

Aufgrund der Grün- und Parkanlage im Bereich des bestehenden Caritas-Zentrum und dem Friedhof „Niedermendig“ stellt das UG eine Landschaft dar, die im Vergleich zum restlichen Siedlungsbereich eine geringere technische Prägung aufweist. Davon abgesehen ist keines der aufgeführten Merkmale auf das UG zutreffend. Demnach wird der Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes eine geringe Bedeutung zugewiesen.

Eine hohe Erlebnis-, Wahrnehmungs- und Erholungsfunktion wird vor allem durch den Wechsel, Quantität und Anordnung von wertgebenden Biotopen im Landschaftsraum bestimmt. Die Landschaftsbildeinheit des UG kann als urbane/semi-urbane Landschaft mit geringem Freiraumanteil beschrieben werden, was einer geringen Bewertung im Bereich des Erlebens und Wahrnehmen von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung entspricht. Diese Bewertung stützt sich v.a. auf die Abweichung der im UG vorhandenen Landschaftsbildeinheit von der beschriebenen Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“.

Tabelle 12: Zusammenfassende Betrachtung der Bewertung des Schutzgutes Landschaft im UG

	Erfassungskriterien	Bewertung
Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	• Landschaften mit landesweiter Bedeutung für das natürliche und kulturelle Erbe • Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile	<u>gering</u>
Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmen von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	• Landschaftstypen • Landschaftsprägende Elemente, Biotope und Strukturen	<u>gering</u>

5.8 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER

Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung („Abtei Maria Laach“, „Schloss Bürresheim“, „Genovevaburg“, „Burgruine Wernerseck“) befinden sich in einem Abstand von mind. 4 km zu dem geplanten Vorhaben.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes (200 m) und im weiteren Umfeld befinden sich keine Grabungsschutzgebiete, Denkmalbereiche, Kulturlandschaften oder Kulturlandschaftsbereiche der Landesplanung¹⁷. Am westlichen Rande des UG (Bachstraße 6) befindet sich ein Kulturdenkmal in Form eines Putzbaus aus dem 18. Jahrhundert. Ein als Kulturdenkmal geschütztes „stattliches Kreuz“, ebenfalls aus dem 18. Jahrhundert, und ein Pfarrerrgrabmal mit kreuzbekrönter Nische aus den 1920er Jahren befinden sich auf dem Gelände des Friedhof „Niedermendig“. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich bei der Mühlenstraße 3a ein als Kulturdenkmal geschütztes Wegekreuz aus dem 18. Jahrhundert. Nordwestlich der Grenze des UG ragt ein als Kulturdenkmal geschütztes Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach sowie ein Bruchsteinhaus, beide aus dem 19. Jahrhundert, in das UG hinein¹⁸.

Dem Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wird innerhalb des UG eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Ausschlaggebend hierfür ist die große Entfernung zu kulturell bedeutsamen Bereichen und Kulturdenkmälern auf der einen Seite und die Anwesenheit mehrerer Kulturdenkmäler innerhalb des UG auf der anderen Seite.

5.9 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

In Tabelle 13 sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Intensität dargestellt.

Zwischen der Flora und Fauna auf der einen und den übrigen Schutzgütern auf der anderen Seite bestehen häufig negative Wechselwirkungen. Dies weist auf die Sensibilität von Flora und Fauna gegenüber Veränderungen der Umwelt hin. Eine besonders starke Wechselwirkung haben die Schutzgüter Boden und Wasser. So ist die Grundwasserbildung stark abhängig vom Bodentyp und dieser ist wiederum stark durch den Wassergehalt beeinflusst. Wasserhaushalt und Boden stehen darüber hinaus in deutlicher Wechselbeziehung zu den vorhandenen Pflanzen- und Tierarten. Das Schutzgut Menschen (insbesondere menschliche Gesundheit) wird stark von den Schutzgütern Luft und Klima und Landschaft beeinflusst. Für das Schutzgut Fläche bestehen Wechselwirkungen mit vielen Schutzgütern, da eine Flächenumwandlung vielfältige Einflüsse auf die übrigen Schutzgüter ausübt und eine Veränderung bei anderen Schutzgütern Auswirkungen auf die Fläche hat. Wechselwirkungen mit dem kulturellen Erbe und sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten, weshalb dieses Schutzgut nicht in der Tabelle integriert ist.

¹⁷ LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (o.D.): KuLaDig (Kultur, Landschaft, Digital). Internet: <https://www.kuladig.de/Karte> (Letzter Zugriff: 05.06.2025).

¹⁸ GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2025): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler. Kreis Mayen-Koblenz. Internet: https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Mayen-Koblenz_2025_06_04.pdf (Letzter Zugriff am 05.06.2025).

Tabelle 13: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

	Menschen	Flora	Fauna	Fläche	Boden	Wasser	Luft u. Klima	Landschaft
Menschen		0	0	-	0	0	-	-
Flora	0		-	-	-	-	-	-
Fauna	0	-		-	-	-	-	0
Fläche	-	-	-		-	-	-	0
Boden	0	-	-	-		-	0	-
Wasser	0	-	-	-	-		0	0
Luft u. Klima	-	-	-	-	0	0		0
Landschaft	-	-	0	0	-	0	0	

0 = keine Wechselwirkungen; - = negative Wechselwirkungen

5.10 UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS

Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten eines bestehenden Wohngebiets und liegt somit in innerstädtischer Lage. Das geplante Bauvorhaben umfasst eine Umgestaltung der Fläche sowie den Abriss bestehender und die Errichtung neuer Gebäude. Bereits jetzt wird die Fläche teilweise zu ähnlichen Zwecken genutzt, weshalb auch im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens nicht von einer grundlegenden Änderung der Flächennutzung auszugehen ist. Die Fläche erfüllt aktuell bereits Funktionen, die mit den geplanten Nutzungen vergleichbar sind. Eine vollständige Aufgabe der bisherigen Nutzung erscheint aufgrund der zentralen Lage äußerst unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung bestehen bleibt.

Im Flächennutzungsplan wird der Stadt Mendig eine gewerbliche Funktion zugewiesen, was die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung unterstreicht. Darüber hinaus gehört die Stadt zum Schwerpunktraum der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung. Die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze

nimmt daher eine zentrale Rolle in der kommunalen Entwicklungsstrategie ein¹⁹. Vor diesem Hintergrund ist auch bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Umweltzustandes zu rechnen. Die Fläche wird weiterhin einer vergleichbaren Nutzung unterliegen, insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage. Selbst im unwahrscheinlichen Fall einer Nutzungsaufgabe ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude einer alternativen, stadtverträglichen Nutzung zugeführt würden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens keine signifikanten Veränderungen der bestehenden oder zukünftigen Nutzung zu erwarten sind. Lediglich das Ausbleiben zusätzlicher Flächenversiegelung im Plangebiet wäre eine nennenswerte Folge bei Nichtdurchführung des Plans.

¹⁹ KREISVERWALTUNG MAYEN-KOBLENZ (2015): Kreisentwicklungskonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz. Internet: <https://www.kvmyk.de/themen/wirtschaft-kreisentwicklung/kreisentwicklung/kek-stand-22.06.15.pdf?cid=1qh> (Letzter Zugriff am 05.06.2025).

6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Schutzgüter werden gemäß der Matrixtabelle zur Bestimmung der Beeinträchtigung des Praxisleitfadens (MKUEM 2021) bewertet (s. Tabelle 14). Die Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen wurde im vorausgegangenen Kapitel gutachterlich beurteilt.

Tabelle 14: Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß Praxisleitfaden des MKUEM (2021)

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe ²⁰		
	I gering	II mittel	III hoch
1 sehr gering	-	-	eB
2 gering	-	eB	eB
3 mittel	eB	eB	eBS
4 hoch	eB	eBS	eBS
5 sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 hervorragend	eBS	eBS	eBS

Erhebliche Beeinträchtigungen (eB) werden durch multifunktional wirksame Maßnahmen im Rahmen der integrierten Biotopbewertung kompensiert. Zusätzliche, schutzgutbezogene Maßnahmen sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) erfordern neben der Biotopkompensation zusätzliche, schutzgutbezogene Maßnahmen (s. Kapitel 7).

6.1 SCHUTZGUT BIOTOPE & INTEGRIERTE BIOTOPBEWERTUNG

6.1.1 BESTIMMUNG DER EINGRIFFSSCHWERE

In Abbildung 5 wird der prognostizierte Zustand der Biotope im Zielzustand bei Umsetzung des Vorhabens anhand der Planzeichnung unter Berücksichtigung des Lageplans des Architekten (siehe Kapitel 3.3) dargestellt.

Bau- sowie anlagebedingt entstehen Beeinträchtigungen von Biotopen mit einer hohen Intensität vorhabenbezogener Wirkungen durch Überbauung bisher unbebauter/unversiegelter Flächen im Zuge des Baus der Neubauten und der Anlage neuer versiegelter Weg- und Parkflächen. Von dieser Flächeninanspruchnahme sind vielfach Biotoptypen von geringer Wertigkeit, wie strukturarme Parkrasen/Rasenplätze (HM4)

²⁰ —: keine erhebliche Beeinträchtigung; eB: erhebliche Beeinträchtigung; eBS: erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere

und Pflanzbeete (HM5) oder bereits versiegelte Biotope wie Hofplätze (HT1) oder Parkplätze (HV3), betroffen. In Teilen des Plangebiets sind aber auch teilweise strukturreiche Brachflächen der Grünanlagen (HM9) sowie strukturreiche Ziergärten (HJ1) von zumindest mittlerer Wertigkeit betroffen.

Eine hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen besteht auch durch die notwendigen Gehölzrodungen im Zuge der Baufeldfreimachung, sowie weitere Gehölzrodungen, welche gegebenenfalls aus Gründen der Verkehrssicherung o.ä. notwendig werden. Hiervon betroffen ist zum Teil auch mittlerer bis alter Baubestand und somit Gehölzbiotope von hoher bis sehr hoher Wertigkeit. Die Wirkintensität der Bebauung bereits versiegelter Flächen, wie Weg- und Parkflächen oder Bestandsgebäuden, von sehr geringem Biotopwert wird hingegen als gering bewertet.

Baubedingt kommt es insbesondere durch Befahren mit schweren Baufahrzeugen innerhalb der Zuwegung sowie des Baufelds zu Beeinträchtigungen der Vegetation und der Biotope. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung umliegender Biotope ist die dauerhafte und temporäre Flächeninanspruchnahme jederzeit auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die gängigen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sind einzuhalten (**001_V, 002_V, 003_V**). Vor diesem Hintergrund ist eine erhöhte Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen lediglich innerhalb der tatsächlichen überplanten Bereiche zu erwarten, während eine Beeinträchtigung umgebender Biotopstrukturen lediglich mittelbar, etwa durch Lärm, Erschütterungen und Staubimmission besteht. Somit ist vor dem Hintergrund der lediglich temporären bauzeitlichen Auswirkungen eine geringe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung zu erwarten.

Die Eingriffsschwere, bezogen auf das Schutzgut Biotope, wird in Tabelle 15 für jeden Biotoptyp im Eingriffsbereich einzeln ermittelt. Unter Berücksichtigung der Wertstufe der Biotoptypen im Eingriffsbereich, besteht im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans **eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope**, welche gemäß Praxisleitfaden im Rahmen der integrierten Biotopbewertung auszugleichen ist (vgl. Kap.6.1.2). Bezogen auf einzelne Biotoptypen der Gruppen *Kleingehölze* (B) und der weiteren *anthropogen bedingten Biotope* (H) besteht eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere**, welche zusätzlich funktionsspezifisch kompensiert werden müssen.

Tabelle 15: Bestimmung der Eingriffsschwere, bezogen auf die einzelnen Biotoptypen im Eingriffsbereich. eB = hellorange; eBS = orange

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Beeinträchtigung
Flächige Biotoptypen					
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)	9	mittel	hoch	eBS
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)	11	mittel	hoch	eBS
BD3	Gehölzstreifen	11	mittel	hoch	eBS

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Beeinträchtigung
	<i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>				
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern alter Ausprägung</i>	18	sehr hoch	hoch	eBS
BD5	Schnitthecke	8	gering	hoch	eB
BD5	Schnitthecke <i>überwiegend standortheimische Arten</i>	11 (8 + 3)	mittel	hoch	eBS
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF2	Baumgruppe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	hoch	eBS
HH0	Böschung <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	hoch	eB
HH2	Straßenböschung, Damm <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	gering	-
HJ1	Ziergarten <i>strukturarm</i>	7	gering	hoch	eB
HJ1	Ziergarten <i>struktureich</i>	11	mittel	hoch	eBS
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend	8	gering	hoch	eB
HM4b	Rasenplatz	5	gering	hoch	eB
HM4c	Parkrasen	5	gering	hoch	eB
HM9	Brachfläche der Grünanlagen <i>mit wesentlichen Anteilen struktur- / artenreicher Ausprägung</i>	12	mittel	hoch	eBS
HN1	Gebäude	0	sehr gering	gering	-
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering	gering	-
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	sehr gering	gering	-
HV3	Parkplatz	0	sehr gering	gering	-
HW2	Brachfläche der Wohnbebauung <i>ohne wesentlichen Anteilen struktur- / artenreicher Ausprägung</i>	7	gering	-	-
VB5	Rad-, Fußweg	0	sehr gering	gering	-
WB1	Feldscheune, Schuppen	0	sehr gering	-	-
Linienförmige Biotoptypen					
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung, naturfern</i>	13 (15-2)	hoch	hoch	eBS

Code	Biotopname	WP/m²	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Beeinträchtigung
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
HN2a	Unverfugte Mauer, Trockenmauer <i>beschattet</i>	11 (13-2)	mittel	hoch	eBS
Punktförmige Biotoptypen					
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung</i>	11	mittel	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	sehr hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	sehr hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung,</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung,</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung,</i>	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung,</i>	15	hoch	hoch	eBS

Code	Biotopname	WP/m²	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Beeinträchtigung
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung,	15	hoch	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung,	1	mittel	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung,	1	mittel	hoch	eBS
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung,	1	mittel	hoch	eBS
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung (Halbstamm)	18	hoch	hoch	eBS

6.1.2 BESTIMMUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS DER INTEGRIERTEN BIOTOPBEWERTUNG

Bei der numerischen Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung sind die Flächen im Ausgangszustand (Ist-Zustand) mit dem Planzustand (Ziel-Zustand) nach dem Eingriff sowie den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen. Der prognostizierte Ziel-Zustand der Fläche nach dem Eingriff wird vor dem Hintergrund der vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen (**014_G, 015_G, 016_G**) bewertet. Diese sehen eine im ökologischen Sinne attraktive Gestaltung der nach dem Eingriff verbleibenden Grünflächen als Ziergarten (HJ1), eine Begrünung der nicht zur Stromerzeugung durch Photovoltaik genutzten Dachflächen der Neubauten und einen Verzicht auf synthetische Pflanzenschutzmittel bei der Pflege der Grünanlagen vor. Eine Planung der Außenanlage liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die Bilanzierung im Rahmen der integrierten Biotopbewertung erfolgt bereits vor dem Hintergrund der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme **010_A**, welche u.a. Ausgleichspflanzungen für die im Zuge der Baufeldfreimachung oder zur Verkehrssicherung gerodeten Bäume vorsieht und somit als funktionspezifische Kompensation für die in Kapitel 6.1.1 festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere in Bezug auf Gehölzbiotope dient. Darüber hinaus werden in diesem Zuge auch die rechtlichen Anforderungen erfüllt, welche sich aus der **Satzung zum Schutz der Bäume und Grünbestände innerhalb der Stadt Mendig** in der Fassung vom 28.03.2023 ergeben. Für alle entfernten Bäume und Gehölze, die gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung geschützt sind, schreibt § 9 eine Ersatzpflanzung vor. Diese muss mit wirtschaftlich nicht genutzten Bäumen derselben oder einer im Sinne des Schutzzwecks (§ 1) gleichwertigen Art erfolgen, wobei ein Mindestumfang von 18 cm (gemessen in 100 cm Höhe) vorgeschrieben ist. Bei den Neupflanzungen sind nach Möglichkeit heimische bzw. standortgerechte Baumarten oder mittel- oder

hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten als Ersatz für gerodete Obstbäume zu verwenden. Auch der Ersatzneubau einer unverfugten Mauer, bzw. Trockenmauer (**011_A**) wird entsprechend berücksichtigt.

Im Bereich bestehender Grünflächen, welche gemäß Planung des Architekten weiterhin als Grünflächen erhalten bleiben, wird grundsätzlich von einem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und sonstiger relevanter Biotopstrukturen. Somit kann ein großer Teil der vorhandenen Obstbäume sowie zum Teil weitere Einzelbäume, Baumreihen und Gehölze erhalten bleiben. Sollten weitere Gehölzrodungen vorgenommen werden oder bisher unberücksichtigte Biotopeingriffe erfolgen, sind diese nachträglich zu bilanzieren.

Der Biotopwert des Ist-Zustands wird in Tabelle 16 dargestellt. Der resultierende Biotopwert unter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (**010_A**, **011_A**) und der vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen (**014_G**, **015_G**, **016_G**) wird in Tabelle 17 erläutert.

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
Flächige Biotoptypen					
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	9	mittel	454	4.086
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	11	mittel	227	2.497
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	11	mittel	412	4.532
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch	498	7.470
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern alter Ausprägung</i>	18	sehr hoch	958	17.244
BD5	Schnitthecke	8	gering	613	4.904
BD5	Schnitthecke <i>überwiegend standortheimische Arten</i>	11 (8 + 3)	mittel	219	2.409
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	124	1.860
BF2	Baumgruppe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	238	2.618
HH0	Böschung <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	83	581
HH2	Straßenböschung, Damm <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	117	819

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
HJ1	Ziergarten <i>strukturarm</i>	9	gering	668	4
HJ1	Ziergarten <i>struktureich</i>	11	mittel	382	4.202
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend	8	gering	413	3.304
HM4b	Rasenplatz	5	gering	3.636	18.180
HM4c	Parkrasen	5	gering	5.190	25.950
HM9	Brachfläche der Grünanlagen <i>mit wesentlichen Anteilen struktur- / artenreicher Ausprägung</i>	12	mittel	3.133	37.596
HN1	Gebäude	0	sehr gering	4.348	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering	2.876	0
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	sehr gering	387	0
HV3	Parkplatz	0	sehr gering	1.827	0
HW2	Brachfläche der Wohnbebauung <i>ohne wesentlichen Anteilen struktur- / artenreicher Ausprägung</i>	7	gering	47	329
VB5	Rad-, Fußweg	0	sehr gering	382	0
WB1	Feldscheune, Schuppen	0	sehr gering	21	0
Linienförmige Biotoptypen					
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	166	2.490
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Ar- ten, junge Ausprägung, naturfern</i>	6 (8-2)	gering	88	528
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung, naturfern</i>	13 (15-2)	hoch	116	1.508
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung, naturfern</i>	13 (15-2)	hoch	66	858
HN2a	Unverfugte Mauer, Trockenmauer <i>beschattet</i>	11 (13-2)	mittel	42	462
Punktförmige Biotoptypen					
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	63	945
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	126	1890
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	126	1890
BB2	Einzelstrauch <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung</i>	11	mittel	94	1034
BF3	Einzelbaum	11	mittel	126	1386

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
	<i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>				
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	157	2.198
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	126	1.764
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	157	2.198
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	126	1.764
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	sehr hoch	126	2.268
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	94	1.410
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung, starkes Baumholz (BHD über 50 cm), Höhlenbaum</i>	16 (14+2)	hoch	157	2.512
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	sehr hoch	126	2.268
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	94	1.034
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	sehr hoch	157	2.826
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	157	2.198
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	14	hoch	157	2.198
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	126	1.386
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	94	1.410
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	126	1.386
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	126	1.890

Code	Biotopname	WP/m²	Wertstufe	Fläche [m²]	Gesamtwert [WP]
BF3	Einzelbaum aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung	11	mittel	16	176
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	11	mittel	126	1.386
BF3	Einzelbaum aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung	8	gering	31	248
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung (Halbstamm)	18	sehr hoch	126	2.268
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung (Halbstamm)	18	sehr hoch	126	2.268
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	94	1.410
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	94	1.410
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	94	1.410
BF4	Obstbaum aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)	15	hoch	126	1.890
BJ0	Siedlungsgehölz junge Ausprägung	10	mittel	94	940
SUMME:				31.929	205.142

Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts bis zu fünf Jahre nach dem Eingriff

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
Flächige Biotoptypen					
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	9	mittel	1	9
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	11	mittel	159	1.749
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern alter Ausprägung</i>	18	sehr hoch	887	15.966
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung</i>	15	hoch	385	5.775
BD3	Gehölzstreifen <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (ohne Überhälter)</i>	11	mittel	400	4.400
BD5	Schnithecke	8	gering	345	2.760
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	96	1.440
BF2	Baumreihe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	120	1.320
HH0	Böschung <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	62	434
HH2	Straßenböschung, Damm <i>mit artenarmer Krautschicht oder mit Gehölzbestand junger Ausprägung bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand</i>	7	gering	117	819
HJ1	Ziergarten <i>strukturarm, ökologische wertvolle Gestaltung und Pflege (016_G)</i>	9 (7 +2)	mittel	9.261	83.349
HJ1	Ziergarten <i>struktureich</i>	11	mittel	171	1.881
HN1	Gebäude	0	sehr gering	7.032	0
HN1	Gebäude ²¹ <i>mit extensiver Dachbegrünung mit heimischen Stauden / Gräser / Sedum</i>	10	mittel	1.267	12.670
HV3	Parkplatz	0	sehr gering	1.168	0
HW2	Brachfläche der Wohnbebauung <i>ohne wesentliche Anteile struktur- / artenreicher Ausprägung</i>	7	gering	47	329

²¹ Gemäß der Textfestsetzung zum B-Plan ist auf mindestens 60% der geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Auf mindestens 80% der übrigen Dachfläche ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Daher wird eine Dachbegrünung auf circa 30% der Neubau-Dachfläche angenommen ($0,8 \cdot (1-0,6) = 0,32$).

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
VB1/ VB5	Feldweg (befestigt) / Rad- und Fußweg <i>versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg</i>	0	sehr gering	5.723	0
Linienförmige Biotoptypen					
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	166	2.490
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung, naturfern</i>	6 (8-2)	gering	88	528
BF1	Baumreihe <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung, naturfern</i>	13 (15-2)	hoch	66	858
HN2a	Unverfugte Mauer, Trockenmauer <i>beschattet</i>	13	hoch	36	462
Punktförmige Biotoptypen					
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung</i>	18	hoch	126	2.268
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	15	hoch	94	1.410
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung</i>	11	mittel	16	176
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, junge Ausprägung (Neupflanzung)</i> Stückzahl: 48 (010_A)	11	mittel	1.488	16.368
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	126	1.386
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, mittlere Ausprägung</i>	11	mittel	126	1.386
BF3	Einzelbaum <i>aus überwiegend nicht autochthonen Arten, junge Ausprägung</i>	8	gering	31	248
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung (Halbstamm)</i>	18	sehr hoch	126	2.268
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, alte Ausprägung (Halbstamm)</i>	18	sehr hoch	126	2.268
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890

Code	Biotopname	WP/m ²	Wertstufe	Fläche [m ²]	Gesamtwert [WP]
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	126	1.890
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	94	1.410
BF4	Obstbaum <i>aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung (Halbstamm)</i>	15	hoch	944	1.410
BJ0	Siedlungsgehölz <i>junge Ausprägung</i>	10	mittel	94	940
SUMME:				31.744²²	180.117

Insgesamt wird im ZIEL-Zustand ein Biotopwert von 180.117 Biotopwertpunkten (WP) prognostiziert, welcher einem Biotopwert von 205.142 WP im Ist-Zustand gegenübersteht. Damit verbleibt ein Defizit von 25.025 WP, welches extern zu kompensieren ist (**013_E**).

²² Aufgrund der Flächenregelung für punktuelle und linienförmige Biotope ist die angegebene Fläche als fiktives Maß zu betrachten und kann von dem Ist-Zustand der integrierten Biotopbewertung abweichen.

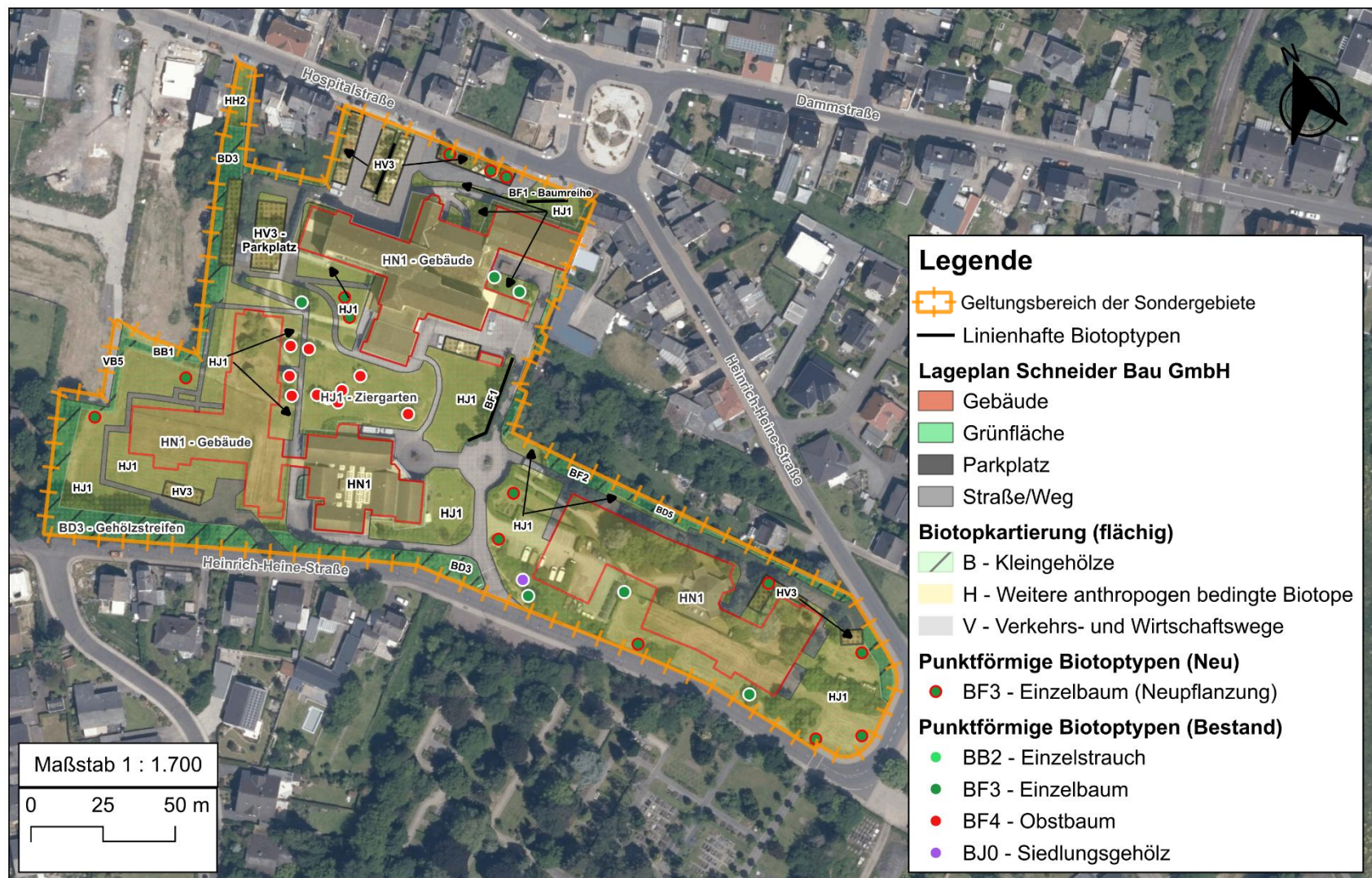


Abbildung 5: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen bis zu 5 Jahre nach dem Eingriff

6.1.3 MAßNAHMENKONZEPT ZUR KOMPENSATION DES VERBLEIBENDEN KOMPENSATIONSBEDARFS

Zur Kompensation des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 25.025 WP werden die offenen Biotopwertpunkte von dem bestehenden Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz abgebucht (**013_E**).

6.1.3.1 Funktionsspezifischer Kompensationsbedarf

In Kapitel 6.1.1 wurde zusätzlich zur integrierten Biotopbewertung auch eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere festgestellt, bezogen auf einzelne Biotoptypen der Gruppen *Kleingehölze* (B) und der weiteren *anthropogen bedingten Biotope* (H), welche zusätzlich funktionsspezifisch kompensiert werden müssen.

Kleingehölze (B)

Folgende Biotoptypen unterliegen aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Baufeld (Neubau, Straßen/Wege) einer hohen vorhabenbezogenen Wirkung, die in eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere resultiert:

- Gebüschstreifen, Strauchreihe (BB1)
- Gehölzstreifen (BD3)
- Schnithecke (BD5)
- Baumreihe (BF1)
- Baumgruppe (BF2)
- Einzelstrauch (BB2)
- Einzelbaum (BF3)
- Obstbaum (BF4)

Alle Biotoptypen, die als Einzelbäume zu verstehen sind (BB2, BF3, BF4), werden bereits gemäß der Baumschutzsatzung innerhalb der Stadt Mendig funktionsspezifisch ausgeglichen (**010_A**). Ein funktionaler Ausgleich der Einzelbäume über den für die Baumschutzsatzung notwendigen Ausgleich hinaus wird als nicht zwingend notwendig erachtet. Die flächigen (Klein-)Gehölzbiotoptypen (BB1, BD3, BD5, BF1, BF2) weisen zusammengefasst eine Fläche von 888 m² und einen Biotopwert von 9.965 WP auf. Demnach ist der Verlust der genannten Biotoptypen durch eine Anlage von Kleingehölz-Biotoptypen mit einem Biotopwert von mindestens 9.965 WP auszugleichen. Dieser Kompensationsbedarf kann durch eine Neupflanzung von 30 (weiteren) autochthonen Einzelbäumen (BF3) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, im Plangebiet ausgeglichen werden (**010_A**).

Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)

Folgende Biotoptypen unterliegen aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Baufeld (Neubau, Straßen/Wege) einer hohen vorhabenbezogenen Wirkung, die in eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere resultiert:

- Ziergarten (HJ1)
- Brachfläche der Grünanlagen (HM9)
- Unverfugte Mauer, Trockenmauer (HN2a)

Die ökologische Funktion der Ziergärten und der Brachflächen der Grünanlagen (HM9) ergibt sich aus ihrem abwechslungsreichen Vegetationsmosaik. Durch den zurzeit kleinflächigen Wechsel von hochwüchsigen Gräsern, blühenden Stauden, halbruderalen Standorten, Strauchjungwuchs, und z.T. Brombeergestrüpp sowie offenen Bodenstellen dienen diese Flächen insbesondere heimischen Insekten mit unspezifischen Habitatansprüchen als Lebensraum sowie Vögeln als wichtiges Nahrungshabitat. Diese Funktionen werden über die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen, welche dem Ökokonto zu Grunde liegen, sowie der Gestaltungsmaßnahmen **015_G** und **016_G** erfüllt, womit eine funktionsspezifische Kompensation gegeben ist.

Im Gegensatz dazu erfüllt die Trockenmauer (HN2a) eine spezifische ökologische Funktion, da sie als Lebensraum für angepasste Pflanzen (z. B. *Sedum spec.*), Insekten, Reptilien, Kleinsäuger und vereinzelt auch Vögeln dient. Der durch den Neubau der Seniorenwohnanlage bedingte Verlust dieses Biotops soll daher funktionsspezifisch durch die Errichtung einer neuen Trockenmauer mit einem Wert von mindestens 462 WP kompensiert werden. Diese Maßnahme lässt sich beispielsweise durch die Anlage einer mindestens 18 m langen und 1 m hohen Trockenmauer an einem unbeschatteten Standort innerhalb des Plangebiets (**011_A**) umsetzen.

6.1.3.2 Fazit

Auf Grundlage der integrierten Biotopbewertung wird der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu erwartende Biotopeingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen **010_A**, **011_A** und **013_E** vollständig und funktions-spezifisch kompensiert.

6.2 SCHUTZGUT MENSCHEN, INSBESONDERE MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit kann vor allem durch andauernden Lärm beeinträchtigt werden. Um die Lärmbelästigung abzuschätzen, ist die Dauer der Schallemissionen und die Entfernung des Vorhabenbereich zu den umliegenden Gebäuden/Anwohnern relevant. Bei dem geplanten Vorhaben sind lediglich die Schallemissionen aufgrund baubedingter Auswirkungen für das behandelte Schutzgut relevant, die anlage- und betriebsbedingten Schallemissionen entsprechen einer gewöhnlichen urbanen Nutzung der Planfläche. Die Beurteilung der Schallemissionen fällt in diesem Vorhaben in den Anwendungsbereich der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV-Baulärm).

Die AVV-Baulärm legt für urbane Gebiete folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden fest:

- **Tagsüber** (06:00 bis 22:00 Uhr): 63 dB (A)
- **Nachts** (22:00 bis 06:00 Uhr): 45 dB (A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Werden die Vorgaben der AVV-Baulärm eingehalten, sind aufgrund dem zeitlich beschränkten Auftreten von Baulärm keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das Geräusch- und Lärmspektrum urbaner Gebiete hinausgehen.

Die Funktion der Stadt Mendig als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich sowie der Fokus des Raumnutzungskonzept Mayen auf die siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

In der Bestandsbeschreibung wurde dargestellt, dass der Vorhabensbereich eine essenzielle Infrastruktur für die Förderung der menschlichen Gesundheit aufweist (vgl. Kapitel 5.1). Die in diesem Gutachten behandelte Änderung des B-Plans untersteht der Absicht, diese Infrastruktur weiter auszubauen und somit die Förderung der menschlichen Gesundheit voranzutreiben (vgl. Kapitel 1.2).

Aufgrund der überwiegend fördernden Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit, wird angenommen, dass das Schutzgut keine erhebliche Beeinträchtigung erfährt. Es sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen für die Wahrung der hohen Bedeutung des Schutzgut Mensch notwendig, die über ohnehin anzuwendenden Vorschriften (z.B. AVV-Baulärm) hinausgehen.

6.3 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

6.3.1 SCHUTZGUT PFLANZEN

Baubedingt treten Beeinträchtigungen der Vegetation etwa durch mechanische Einwirkungen in Folge von Tritt und Befahren, durch stoffliche Einträge oder durch erforderliche Gehölzrückschnitte und -rodungen bzw. Vegetationsentfernung im Zuge der Baufeldfreimachung auf. Anlagebedingt gehen durch Flächenversiegelung und Überbauung im Eingriffsbereich Vegetationsstandorte langfristig verloren.

Insbesondere durch den langfristigen Verlust von Vegetationsstandorten durch Überbauung und Flächenversiegelung ist die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung als hoch (III) zu bewerten, wodurch unter Berücksichtigung der geringen (2) Bedeutung des Schutzguts Pflanzen im UG (vgl. Kapitel 5.2.2) **eine erhebliche Beeinträchtigung** durch das Vorhaben vorliegt. Diese wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung (vgl. Kapitel 6.1) ausgeglichen (MKUEM 2021).

Tabelle 18: Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen gemäß Praxisleitfaden

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 sehr gering	-	-	eB
2 gering	-	eB	eB
3 mittel	eB	eB	eBS
4 hoch	eB	eBS	eBS
5 sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 hervorragend	eBS	eBS	eBS

–: keine erhebliche Beeinträchtigung

eB: erhebliche Beeinträchtigung

eBS: erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere

6.3.2 SCHUTZGUT TIERE

Vögel

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurden im parallel erstellten FBA (IfU 2026) einer umfänglichen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Zuge des vorgesehenen Gebäudeabrisses kommt es zu einem dauerhaften Verlust potenzieller Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten, insbesondere der wertgebenden Arten Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe. Durch die geplanten Neubauten kommt es zudem zu einer Flächeninanspruchnahme, womit ein Verlust von älterem Baumbestand und weiteren Gehölzstrukturen und damit ein dauerhafter Verlust potenzieller Brutplätze und Nahrungshabitate gehölz- und freibrütender und höhlenbrütender Vogelarten verbunden ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Vogellebensräumen sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. So wird ein baubedingt erhöhtes Tötungsrisiko durch die zeitliche Beschränkung der Gehölzeingriffe (**004_V**) und einer weiteren Schutzmaßnahme von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen während der Fassadensanierung (**005_V**) vermieden. Anlagebedingt wird das Risiko der Tötung oder Verletzung von Vögeln insbesondere durch Kollision an Fenstern, verglasten Fassaden, gläsernen Balkongeländern oder anderen Gestaltungselementen aus Glas durch Verzicht auf solche Gestaltungselemente mit hohem oder sehr hohem Kollisionsrisiko oder durch Umsetzung von Maßnahmen mit belegter Wirksamkeit (vgl. LAG VSW 2023), wie etwa Streifenmarkierungen (keine unwirksamen Greifvogelsilhouetten oder „unsichtbare“ UV-Markierungen) und Verwendung entspiegelter Gläser mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% verhindert (**006_V**). Durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung des Außengeländes (**014_G**, **015_G**, **016_G**), insbesondere der Grünflächen, wird die Funktion des Geländes als Nahrungshabitat heimischer Vogelarten im allgemeinen und als Bruthabitat frei- und gehölzbrütender Vogelarten wie

beispielsweise Amsel (*Turdus merula*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) sowie als Bruthabitat an Gehölze oder sonstige dichte Vegetationsstrukturen gebundener Bodenbrüter wie Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) sichergestellt. In Folge des dauerhaften Brutplatzverlusts von an Gebäuden oder in Baumhöhlen brütenden Vogelarten wird die Intensität der vorhabensbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut Tiere trotz der vorgesehenen Maßnahmen als hoch bewertet. Dabei stehen insbesondere die wertgebenden Arten Mauersegler und Mehlschwalbe im Vordergrund, welche in Bezug auf die Brutplatzwahl eine geringe Flexibilität bei gleichzeitig hoher Brutplatztreue aufweisen. Da die betreffenden Arten aufgrund ihrer Gefährdung oder der Verantwortung von Deutschland bzw. Rheinland-Pfalz für den weltweiten Bestand der Art eine hohe Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt aufweisen, besteht in Folge des erwarteten Brutplatzverlustes eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere** des Schutzgutes Tiere, welche somit funktionsspezifisch auszugleichen ist.

Dazu ist der Verlust von Brutplätzen vor Beginn der Abrissarbeiten durch das Ausbringen von Nistkästen/Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang zu kompensieren (**012_CEF**). Dabei richtet sich die Art der verwendeten Nistkästen/Nisthilfen (z.B. in Bezug auf Bauart, Öffnungsdurchmesser etc.) nach der Beschaffenheit der verlustig gehenden Strukturen bzw. nach den von dem Brutplatzverlust betroffenen Arten als Zielarten. Ferner muss unterschieden werden zwischen solchen Arten, welche hinsichtlich ihrer Ansprüche an den Brutplatz eine höhere Flexibilität aufweisen, und solchen, welchen aufgrund der spezifischen Ansprüche an den Nistplatz und ihrer besonderen Nistplatztreue in Kombination mit ihrer Gefährdung eine besondere Sensibilität in Bezug auf den Verlust an Brutplätzen unterstellt werden müssen. Zu letzteren zählen der Mauersegler und die Mehlschwalbe, während zu ersteren neben den vorhandenen ubiquitären Arten auch der Haussperling gezählt werden kann.

Für die sensiblen Arten Mauersegler (**012b_CEF**) und Mehlschwalbe (**012c_CEF**) ist es von besonderer Bedeutung, dass geeignete Nisthilfen möglichst frühzeitig ausgebracht werden und in einem höheren Verhältnis zur Anzahl der verlustig gehenden Brutplätze bemessen werden. Diese sollten mindestens eine Brutsaison vor Umsetzung der Maßnahme **005_V** zur Verfügung stehen, da Erstbrüter des Mauerseglers bereits im Vorjahr die Nistplätze für das Folgejahr aussuchen (SÜDBECK et al. 2005). Da es sich bei beiden Arten um Koloniebrüter handelt, sind die Nisthilfen nach Möglichkeit gruppenweise an geeigneter Stelle an den geplanten Neubauten oder weiteren Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen. Für den **Haussperling** und alle weiteren Arten mit geringerer Sensibilität wird von einem raschen Annehmen der als Ersatz dargebotenen Nistkästen ausgegangen. Somit genügt hier eine Anbringung vor Beginn der nachfolgenden Brutsaison nach dem Verlust der bestehenden Brutplätze in Folge des Gebäudeabrisses. Für den Haussperling als Koloniebrüter bieten sich ebenfalls Nistkastenmodelle mit mehreren Brutkammern je Nisthilfe an, welche je nach Modell an den Gebäuden angebracht oder in die Fassade integriert werden (**012d_CEF**). Die übrigen Nisthilfen werden einzeln entweder an Gebäuden (Hausrotschwanz) oder auch an geeigneten Bäumen (Blaumeise, Gartenbaumläufer) angebracht (**012e_CEF**).

Durch die Anbringung von Nisthilfen (012_CEF) ist der aus dem Vorhaben resultierende Verlust von Brutplätzen und damit die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf Vögel funktionsspezifisch ausgeglichen.

Fledermäuse

Die Betroffenheit heimischer Fledermausarten durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurden im parallel erstellten FBA (IfU 2026) einer umfänglichen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Zuge des vorgesehenen Gebäudeabrisses kommt es zu einem dauerhaften Verlust potenzieller Fledermausquartiere. Durch die geplanten Neubauten kommt es zudem zu einer Flächeninanspruchnahme, womit ein Verlust von älterem Baumbestand und weiteren Gehölz- und Vegetationsstrukturen und damit ein dauerhafter Verlust potenzieller Baumhöhlenquartiere und Nahrungshabitate verbunden ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermauslebensräumen sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Um eine Verletzung oder das Töten von Tieren im und am Gebäude während der Fassadensanierung zu vermeiden, wurde eine weitere Schutzmaßnahme definiert (**005_V**). Weitere Abrissarbeiten sind während der Wintermonate durchzuführen (**004_V**). In diesem Zeitraum kann das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der fehlenden Eignung als Winterquartier ausgeschlossen werden. In Höhlen oder ähnlichen Strukturen, die an einigen Bäumen im UG vorgefunden wurden, können sich ebenfalls Sommerquartiere von Fledermäusen befinden. Bäume mit potenzieller Winterquartiereignung weist das UG keine auf. Sämtliche Rodungsarbeiten erfolgen daher innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (**004_V**).

Eine Störung heimischer Fledermäuse durch neu installierte Lichtquellen, wie Straßenlaternen oder Lampen an Gebäuden wird durch die Installation einer faunafreundlichen Außenbeleuchtung (**007_V**) unter Verwendung von an die Bedürfnisse nachtaktiver Tiere angepasster Technik bei grundsätzlicher Beschränkung der Beleuchtung des Außengeländes auf die notwendigen Bereiche verhindert. Störungen durch Erschütterungen, Lärm und Bewegungsunruhe während der Abriss- und Bauarbeiten sind als nicht erheblich zu bewerten, da das urbane Umfeld bereits einer deutlichen Vorbelastung unterliegt. Hierdurch ist eine gewisse Gewöhnung der ansässigen Fledermäuse gegenüber anthropogenen Störungen zu erwarten.

Durch die Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer Abwertung bzw. zum Verlust potenzieller Nahrungshabitate. Um eine erhebliche Störung mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulationen zu verhindern, werden die verbleibenden Grünflächen im ökologischen Sinne attraktiv gestaltet (**014_G**, **015_G**, **016_G**). Dadurch wird an ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten und damit die ökologische Funktion des Geländes als Nahrungshabitat sichergestellt.

In Folge des dauerhaften Verlusts von Quartieren an Gebäuden oder in Baumhöhlen wird die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut Tiere in Bezug auf Fledermäuse trotz der vorgesehenen

Vermeidungsmaßnahmen als hoch bewertet. Da hiervon potenziell auch Arten betroffen sind, welche aufgrund ihrer Gefährdung oder der Verantwortung von Deutschland bzw. Rheinland-Pfalz für den weltweiten Bestand der Art eine hohe Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt aufweisen, besteht in Folge des erwarteten Verlustes von Fledermausquartieren eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere**, welche funktionsspezifisch auszugleichen ist. Dazu ist der Verlust von Fledermausquartieren im Zuge der Fassadensanierung und durch das Entfernen von einem Höhlenbaum durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen verschiedener Größe und Bauart im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben zu kompensieren (**012a_CEF**). Diese werden an den Neubauten oder anderen Gebäuden in der näheren Umgebung angebracht oder in die Fassade integriert.

Durch die Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren wird der aus dem Vorhaben resultierende Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten (erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere) funktionsspezifisch ausgeglichen.

6.4 SCHUTZGUT FLÄCHE

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Plans wurde als typische Fläche der innerstädtischen Lagen beschrieben, welche jedoch noch größere und unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält. Der Biotoptypenkartierung wurde eine versiegelte Gebäudefläche von circa 9.832 m² entnommen, was einem Anteil von ca. 36% der Planfläche entspricht.

Im Rahmen der geplanten Änderung des B-Plans erfolgt eine Nutzungsintensivierung durch den Neubau und die Erweiterung von Gebäuden sowie weiteren versiegelten Flächen (Parkplätze o.ä.) sowie durch den Abriss und anschließenden Neubau bestehender Gebäude (anlagebedingte Auswirkung). Die dem Architektenentwurf entnommene versiegelte Fläche wird mit der 2. Änderung des B-Plans etwa 15.189 m² betragen, was einem Anteil von 55,8% der Planfläche entspricht. Die Zunahme an versiegelter Fläche beträgt dabei circa 5.350 m². Die zunehmende Flächenversiegelung wird v.a. durch den geplanten Neubau einer Wohnstätte für Senioren und Seniorinnen sowie einer Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung bewirkt.

Tabelle 19: Veränderung der Flächenversiegelung

	Vor dem Eingriff		Nach dem Eingriff	
	absolut [m ²]	prozentual [%]	absolut [m ²]	prozentual [%]
Unversiegelte Fläche	17.408	63,9	12.051	44,24
Versiegelte Fläche	9.832	36,1	15.189	55,76
<i>(Kontrolle)</i>	27.240	100	27240	100

Der Praxisleitfaden des MKUEM (2021) bewertet Bodenversiegelungen grundsätzlich als eine Beeinträchtigung besonderer Schwere, die stets funktionsspezifisch zu kompensieren sind. Gemäß § 2 Abs. 1 S. 3

LKompV kann diese Beeinträchtigung durch eine Entsiegelung oder eine gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum in Bereichen mit vergleichbaren Bodengesellschaften und -typen durchzuführen (MKUEM 2021, S. 77f.).

Aufgrund der zunehmenden Bodenversiegelung muss von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere ausgegangen werden, welche funktionsspezifisch kompensiert werden muss. Die Maßnahme „Minimierung der Eingriffsfläche“ (**001_V**) soll den Flächenverbrauch auf das unbedingt erforderliche Maß einschränken. Durch die Kompensationsmaßnahme „Funktionsspezifischer Ausgleich von Bodenversiegelung“ (**009_E**) wird die durch die Änderung des B-Plans hervorgerufenen Flächenversiegelung vollständig funktionsspezifisch ausgeglichen.

6.5 SCHUTZGUT BODEN

Das Schutzgut Boden wurde anhand der Kriterien „natürlichen Bodenfunktionen“ (geringe Bedeutung) und „Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ (sehr geringe Bedeutung) bewertet.

Die Betroffenheiten des Bodens ergeben sich im Wesentlichen aus den baubedingten Wirkfaktoren wie z.B. Befahrung und Trittbelastung oder potenzielle Schadstoffeinträge. Beeinträchtigungen des Schutzguts können durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder gemindert werden (**002_V**). Im Bereich der Gebäudeneubauten und -erweiterungen kommt es zur dauerhaften Versiegelung. Die Versiegelung von Bodenfläche wurde bereits in dem Schutzgut Fläche thematisiert (vgl. Kapitel 6.4).

Außerhalb der Versiegelung ergeben sich anlagebedingte Betroffenheiten aus der Überbauung von Flächen. Durch veränderte Beschattungsverhältnisse und den veränderten Wasserabfluss kommt es indirekt zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen mit geringer Intensität. Die geringe Intensität ist mit der vorwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionsbewertung sowie der bereits erfolgten anthropogenen Überprägung und den allgemeinen Maßnahmen zum Bodenschutz (**002_V**) begründet. Damit ergibt sich für die natürlichen Bodenfunktionen keine erhebliche Beeinträchtigung (vgl. Tabelle 14). Die „Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

6.6 SCHUTZGUT WASSER

Die Hochwasserschutzfunktion hat in dem behandelten Plangebiet keine Relevanz (s. Kap.5.5). Daher bezieht sich die Konfliktanalyse ausschließlich auf die Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der

Qualität und Quantität der Oberflächengewässer (geringe Bedeutung) und des Grundwassers (mittlere Bedeutung) ergeben.

Die Betroffenheiten der Oberflächengewässer ergeben sich, da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine emittierende Anlage handelt, im Wesentlichen aus den baubedingten Wirkfaktoren wie z.B. Befahrung und Trittbelastung und den damit verbundenen indirekt-schädigenden Effekten auf Gewässer (z.B. Partikeleintrag) oder potenzielle Schadstoffeinträge. Aufgrund der hohen Distanz von mindestens 70 m zu dem nächstgelegenen Oberflächengewässer (Kellbach), kann eine solche Schädigung und damit auch eine erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen zum Grundwasserschutz (**003_V**) verhindern eine signifikante Beeinflussung der Grundwasserqualität aufgrund von baubedingten Auswirkungen. Der Verzicht auf synthetische Pflanzenschutzmittel (**014_G**) verhindert eine betriebsbedingte Belastung des Grundwassers mit Pflanzenschutzmitteln. Durch die Überbauung von Flächen ergeben sich veränderte Beschattungsverhältnisse, ein veränderter Wasserabfluss sowie eine verminderte Versickerungsfläche. Die veränderten Bedingungen können zu einer Beeinträchtigung der Funktionen bezüglich der Qualität und Quantität des Grundwassers mit mittlerer Intensität führen. Damit ergibt sich für die genannte Funktion eine erhebliche Beeinträchtigung (vgl. Tabelle 14), welche durch Maßnahmen im Rahmen der integrierten Biotopbewertung kompensiert werden.

6.7 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion hat im Plangebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen bekommen, die Klimaschutzfunktion durch Treibhausgassenken und -speicher eine hohe Bedeutung.

Die Bebauung der Planfläche wird im Zuge des Planungsvorhabens intensiviert, der ursprüngliche Charakter bleibt jedoch erhalten. Der Neubau der Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung im Südwesten des Geltungsbereichs und der Neubau der Wohnstätte für Seniorinnen und Senioren können die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion im Bereich lokaler Cold- und Hot-Spots sowie der Kaltluflhöhe zu dem Ungunsten einer nächtlichen Abkühlung signifikant verändern. Die vorgegebene Begrünung auf Gebäuden mit Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von $\leq 20^\circ$ (**015_G**) vermindern diesen Effekt. Daher ist insgesamt mit einer Beeinträchtigung mittlerer Intensität zu rechnen.

Das UG besteht überwiegend aus Braunerden, versiegelten und teilversiegelten Flächen und hätte damit eine geringe Bedeutung für die Klimaschutzfunktion durch Treibhausgassenken und -speicher. Aufgrund des Vorkommens von Gley-Böden nördlich des Geltungsbereichs, wurde der Funktion jedoch eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Die genannten Böden befinden sich jedoch außerhalb des Bereichs, welcher unmittelbar durch das Vorhaben verändert wird. Es sind keine Fernwirkungen zu erwarten, welche die ge-

nannten Gleye negativ beeinträchtigen können. Eine Beeinträchtigung liegt lediglich für die im unmittelbaren Planbereich vorliegenden anthropogen überprägten Braunerden sowie (teil-)versiegelten Flächen vor, sodass die Konfliktintensität als gering bewertet werden muss.

Für beide Funktionen des Schutzgutes Klima und Luft können aufgrund der Bewertung und der Konfliktintensität durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen entstehen (vgl. Tabelle 14). Diese werden durch multifunktional wirksame Maßnahmen im Rahmen der integrierten Biotopbewertung kompensiert.

6.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Vielfalt von Landschaften als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes wurde eine geringe Bedeutung zugeschrieben, da dem UG lediglich eine geringere technische Prägung im Vergleich zu dem weiteren Stadtgebiet von Mendig zugeschrieben werden konnte. Die technische Prägung wird sich einerseits temporär während der Bauphase sowie geringfügig durch die Intensivierung der Flächennutzung erhöhen. Der parkähnliche Charakter der Grundfläche bleibt jedoch erhalten, da die nicht befestigten Grundstücksflächen als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (**016_G**).

Die Dachbegrünung (**015_G**) sowie die Mindestbegrünung (**016_G**) dient auch dem Schutz der Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmen von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung, welche im UG eine geringe Bedeutung haben.

Für die beiden genannten Funktionen des Schutzguts Landschaftsbild wird eine geringe Konfliktintensität angenommen. In Kombination mit der geringen Bedeutung beider Funktionen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen abzusehen.

6.9 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER

Dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ kommt im Bereich des UG eine mittlere Bedeutung zu (vgl. Kapitel 5.8).

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind aufgrund des ausreichenden Abstands zu den Kulturdenkmälern keine vorhabenbezogenen Wirkungen auf diese zu erwarten. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen auf das behandelte Schutzgut ausgeschlossen werden.

6.10 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Für das geplante Vorhaben ergeben sich keine Wechselwirkungen, die nicht bereits im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt worden sind. Es ist darüber hinaus nicht mit sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen oder zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

6.11 KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE

Angrenzend an das betrachtete Vorhaben befindet sich u.a. der im Jahr 2023 beschlossene B-Plan „Hospitalstraße“ mit einem Plangebiet von insgesamt 7.835 m². Als Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m vorgegeben.

Kumulativ handelt es sich durch die Aufstellung des B-Plans „Hospitalstraße“ und der betrachteten Änderung des B-Plans „Sondergebiet Krankenhaus“ um eine Intensivierung der städtebaulichen Nutzung auf bereits erschlossenen Flächen. Wird das in Kapitel 7 dargelegte Maßnahmenkonzept eingehalten, so werden auch kumulativ keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betrachteten Schutzgüter entstehen.

6.12 UMWELTRISIKEN DURCH UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Durch das geplante Bauvorhaben sind aktuell keine erhöhten Risiken für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Einhaltung grundlegender Sicherheits- und Umweltstandards während der geplanten Bauarbeiten und dem späteren Betrieb. Ein sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Bauabfällen, einschließlich deren Lagerung und Entsorgung ist dabei ebenso wichtig wie die ordnungsgemäße Durchführung aller Arbeiten. Darüber hinaus ist der Einsatz von Baumaschinen erforderlich, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, um Gefahren für Mensch und Umwelt zu vermeiden. Zudem sind sämtliche sicherheitsrelevanten Vorschriften sowie die im folgenden Kapitel 7 näher beschriebenen Maßnahmen zum Schutz von Umweltgütern wie Wasser und Boden zu beachten.

6.13 ANFÄLLIGKEIT GEGENÜBER FOLGEN DES KLIMAWANDELS

Das geplante Bauvorhaben ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht über das übliche Maß hinaus gefährdet. Es besteht keine erhöhte Anfälligkeit durch Extremwetterereignisse wie Sturm, Starkregen, Hagel oder Hitzewellen. Zudem befindet sich das Gebiet nicht in einem ausgewiesenen Hochwassergebiet, sodass auch keine Hochwassergefährdung vorliegt.

6.14 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.14.1 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Die Gewinnung erneuerbarer Energien aus solarer Strahlungsenergie in Form von Photovoltaikanlagen auf mindestens 60 % der Dachfläche der geplanten Neubauten trägt wesentlich zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei. Der dort erzeugte Strom wird zur Eigenversorgung mit erneuerbarer Energie verwendet und reduziert den externen Energiebedarf erheblich. Ergänzend dazu ermöglicht die energieeffiziente Bauweise der neuen Gebäude eine nachhaltige Senkung des Gesamtenergieverbrauchs. Der sachgemäße Umgang mit anfallenden Abwässern ist durch den vorgesehenen Anschluss der Neubauten an das bestehende städtische Kanalnetz gewährleistet. Auch im Hinblick auf die Entsorgung von Abfällen ist eine fachgerechte Handhabung vorgesehen. Da sich das geplante Bauvorhaben im städtischen Bereich befindet, sind die Bestandsgebäude bereits in die öffentliche Abfallentsorgung eingebunden. Diese Anbindung wird auch für die neu entstehenden Gebäude fortgeführt. Während der Bauphase wird zudem auf die ordnungsgemäße Entsorgung von Bauabfällen, den sachgerechten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sowie auf die umweltgerechte Nutzung und Wartung von Baumaschinen geachtet. Dadurch werden mögliche Umweltbelastungen auf ein Minimum reduziert.

6.14.2 NUTZUNG VON ENERGIE

Im Zuge der baulichen und konzeptionellen Weiterentwicklung des Caritas-Zentrums in Mendig sind sowohl der Abriss bestehender Gebäude als auch deren Umbau sowie ergänzende Neubauten vorgesehen. Neubauten zeichnen sich dabei in der Regel durch eine deutlich höhere Energieeffizienz aus. Dies ist unter anderem auf verbesserte Wärmedämmung, moderne Haustechnik und optimierte Gebäudestrukturen zurückzuführen. Dadurch wird der Energieverbrauch im Vergleich zu Bestandsgebäuden erheblich reduziert. Ergänzend hierzu ist auf den Flachdächern der geplanten Gebäude die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind mindestens 60 % der geeigneten Dachflächen für die solare Energiegewinnung zu nutzen. Der erzeugte Strom dient primär der Eigenversorgung mit erneuerbarer Energie.

7 MASSNAHMENKONZEPT

7.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN

001_V: Minimierung der Eingriffsfläche

- Arbeiten mit Eingriffen in Boden und Vegetation beschränken sich auf das unbedingt notwendige Maß
- Gehölzentfernungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden und erfolgen nur sofern zwingend erforderlich in begründeten Fällen
- Vorhandene Bäume und Vegetationsbestände sollen nach der Richtlinie R SBB und der DIN 18920 während der Bauarbeiten geschützt werden
- Befahrungen unbefestigter Flächen sind zu vermeiden
- Neuausweisung oder Erweiterung von Zuwegungen oder BE-Flächen sind unbedingt mit der UBB abzustimmen

Ziel: Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere Biotop und Boden), sowie Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

002_V: Allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz

Grundsätzliches

Bodenarbeiten werden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien und Normen durchgeführt. Dies sind insbesondere (in der jeweils aktuellen Fassung):

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV),
- DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial,
- sonstige einschlägige Vorschriften und technische Regeln.

Die Ausführungsplanung sowie die Erschließung des jeweiligen Abbauabschnitts erfolgen unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Hierbei gilt insbesondere:

- Rückbau geschotterter, nicht mehr benötigter Arbeitsbereiche (bspw. bauzeitliche Lager- und Montageflächen) nach Errichtung der Anlagen
- Bauarbeiten sind nur bei geeigneter Bodenfeuchte auszuführen - soweit keine geeigneten Bodenverhältnisse gegeben sind, sind bodenrelevante Bauarbeiten zu unterbrechen

- Die Befahrung ist demnach nur bis zu einer Saugspannung von $pF \geq 2,7$ möglich. Bei höherer Bodenfeuchte ist die Beachtung des Nomogramms zum Verhältnis der Flächenpressung zum Gesamtgewicht der eingesetzten Fahrzeuge notwendig.
- Auslegen von Aluminiumplatten auf den Lager- und BE-Flächen während der Bauphase. Diese dienen der Lastverteilung der Baufahrzeuge und tragen zum Boden- und Immissionsschutz bei. Sie sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen schonend zu entfernen.

Schutz vor Schadstoffeinträgen und Bodenverunreinigungen

- Mit pflanzen- oder wassergefährdenden Stoffen verunreinigter Boden ist zu behandeln oder auszutauschen. Bei Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen ist nach Maßgabe behördlicher Vorgaben vorzugehen.
- Vor einer Bodenbearbeitung und nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Boden von störenden, insbesondere pflanzen- und wassergefährdenden Stoffen, z.B. Baurückstände, Verpackungsresten, schwer verrottbaren Pflanzenteilen, zu säubern.
- Eingesetzte Maschinen haben dem Stand der Technik zu entsprechen, sodass die Gefahr für den Boden (z.B. durch Schmier- oder Kraftstoffeintrag) minimiert ist.

Beim Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.

- Keine Betankung von Fahrzeugen oder Maschinen auf unbefestigtem Untergrund
- Sofern eine Betankung vor Ort unumgänglich ist, muss stets eine undurchlässige Unterlage vor Ort hergestellt werden. Diese besteht idealerweise aus einer Wanne. Eventuell eingesetzte stationäre Maschinen, wie Dieselgeneratoren oder gelagerte Kraftstoffe sind ebenfalls mit einem Auslaufschutz auszustatten.
- Oberboden (Mutterboden), der für das Vorhaben abgetragen werden muss, ist in der anstehenden Tiefe zu schützen und zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen

Ziel der Maßnahme:

- sachgemäßer und schonender Umgang mit Boden
- Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Bodenvermischungen, Verschlämmungen, Vernässungen und Bodenerosion
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen

003_V: Allgemeine Maßnahmen zum Grundwasserschutz

- Einhaltung der Regeln und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Geräte- und Betankungsauflagen
- Eingesetzte Maschinen haben dem Stand der Technik zu entsprechen, so dass die Gefahr für das Grundwasser (z.B. durch Schmier- oder Kraftstoffeintrag) minimiert ist.

- Beim Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.
- Keine Betankung von Fahrzeugen oder Maschinen auf unbefestigtem Untergrund
- Sofern eine Betankung vor Ort unumgänglich ist, muss stets eine undurchlässige Unterlage vor Ort hergestellt werden. Diese besteht idealerweise aus einer Wanne. Eventuell eingesetzte stationäre Maschinen, wie Dieselgeneratoren oder gelagerte Kraftstoffe sind ebenfalls mit einem Auslaufschutz auszustatten.
- Werden durch Unfälle oder unsachgemäßen Umgang wassergefährdende Stoffe freigesetzt, werden angemessene Maßnahmen zur Beseitigung der ggf. entstehenden Bodenkontaminationen eingeleitet z.B. sofortige Auskoffnung
- regelmäßige Überprüfung der zum Einsatz kommenden Maschinen, Geräte und Behälter hinsichtlich etwaiger Leckagen, Verwendung von Schutzwannen unter Stromaggregaten

Ziel: Vermeidung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser.

004_V: Bauzeitenbeschränkung

Gehölzentfernung und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird der Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. als geeigneter Zeitraum für Gehölzarbeiten definiert. Für erforderliche Abrissarbeiten wird zum Schutz von Fledermäusen ein engerer Zeitrahmen definiert. Diese Arbeiten dürfen in den Wintermonaten von November bis März durchgeführt werden.

Ziel: Vermeidung von Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und nicht fluchtfähigen Jungvögeln bzw. Zerstörung von Eiern.

005_V: Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und von Fledermäusen während der Fassaden- sanierung

Die Fassadensanierung des ehemaligen Krankenhauses kann ohne weitere Schutzmaßnahmen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Da eine Verlegung der notwendigen Arbeiten in die Wintermonate aufgrund bautechnischer Voraussetzungen nicht möglich ist und die Fassadensanierung dementsprechend frühestens im Frühjahr durchgeführt werden kann, muss das Baufeld vor dem Eintreffen gebäudebrütender Vogelarten unzugänglich gestaltet werden. Dazu sind etwaig vorhandene Nester an der Fassade zwischen Oktober und Ende Februar zu entfernen und die entsprechenden Fassadenabschnitte

lückenlos unzugänglich gemacht werden (im genannten Zeitraum). Die Anwendung von einem feinmaschigen Netze oder einer Plane wird empfohlen. Es ist nur der Fassadenbereich von Relevanz, der sich bis 2 m unterhalb des Übergangs zu dem Dachvorsprung befindet. Die Gerüststellung darf ebenfalls frühestens Anfang Oktober erfolgen.

Zum Schutz der Fledermäuse sind alle Öffnungen in den Dachstuhl bereits während der Wintermonate (November bis März) lückenlos zu verschließen. Nur in diesem Zeitraum kann das Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Für die Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahme ist die fristgerechte Umsetzung der Maßnahmengruppe 012_CEF zwingend erforderlich.

Ziel: Harmonisierung der bautechnischen Anforderungen mit dem Schutz der im Plangebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten oder gebäudebewohnenden Fledermäusen.

006_V: Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben

Zum Schutz der betroffenen Vogelarten vor Anflügen an Fenstern, verglasten Fassaden oder gläsernen Balkongeländern werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung von Spiegeleffekten: Grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% (vgl. SCHMID et al. 2012).
- Gestaltungselemente mit besonders hohem Risiko für Vogelschlag, etwa freistehende transparente oder spiegelnde Glaswände (z.B. Unterstände, Balkongeländer, Lärmschutzwände, verglaste Übergänge), sind zu vermeiden oder durch Maßnahmen mit belegter Wirksamkeit (vgl. LAG VSW 2023), wie etwa Streifenmarkierungen (keine unwirksamen Greifvogelsilhouetten oder „unsichtbare“ UV-Markierungen), für Vögel als Hindernis erkennbar zu machen

Ziel: Vermeidung der anlagebedingten Tötung oder Verletzung von Vögeln.

007_V: Faunafreundliche Beleuchtung

- Die Beleuchtung des Außengeländes ist auf relevante Bereiche zu beschränken, welche von Menschen aktiv genutzt werden und der Verkehrssicherung dienen. Wenn möglich sind Beleuchtungen mit Abschaltfunktion zu installieren.
- Aufwärtsgerichtetes Abstrahlen über die Horizontale ist dabei z.B. durch die Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, zu vermeiden (nach SCHROER et. al 2019)

- Nutzung warmweißer LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K (VOIGT et al. 2019). Diese gelten als insektenfreundlich und üben nachweislich den geringsten Effekt auf die ansässige Fauna aus.

Ziel: Keine Störung durch Lichtanlockung von ansässigen Fledermäusen. Vermeidung von Störungen durch nächtliche Lichtemissionen.

008_V: Kein Entfernen von Schwalbennestern an verbleibenden Gebäudefassaden

Betriebsbedingt besteht die Möglichkeit der Tötung oder Verletzung von gebäudebrütenden Brutvögeln allenfalls bei der Gebäude- und Fassadenreinigung, oder notwendigen Reparaturarbeiten etwa an Jalousienkästen oder sonstigen potenziellen Nistplätzen für Gebäudebrüter.

Nach Abschluss der Bauarbeiten und der Fassadensanierung ist sicherzustellen, dass es während anfallender Arbeiten zur Gebäude- und Fassadenreinigung oder notwendigen Reparaturarbeiten zu keiner Gefährdung von nicht-mobilen Entwicklungsstadien gebäudebrütender Vogelarten kommt. Dazu ist durch Aufklärung von Personal oder Dienstleistern sicherzustellen, dass Mehlschwalbennester oder sonstige Vogel-nester nicht versehentlich oder bewusst entfernt werden. Reparatur- und Wartungsarbeiten, welche potenzielle Brutplätze am Gebäude tangieren, sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, sofern nicht durch eine Kontrolle vorab ausgeschlossen werden kann, dass eine mögliche Beeinträchtigung von Brutvögeln vorliegt.

Ziel: Schutz gebäudebrütender Vogelarten; Vermeidung betriebsbedingter artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

7.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

009_E: Funktionsspezifischer Ausgleich von Bodenversiegelung

Der Praxisleitfaden des MKUEM (2021) bewertet Bodenversiegelungen grundsätzlich als eine Beeinträchtigung besonderer Schwere, die stets funktionsspezifisch zu kompensieren sind. Die 2. Änderung des B-Plans bewirkt eine zusätzliche Flächenversiegelung von etwa 5.350 m².

Gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 LKompV kann diese Beeinträchtigung durch eine Entsiegelung oder eine gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsex-tensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, kompensiert werden. Ausgleichs-, bzw. Ersatzmaßnahmen sind in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum in Bereichen mit vergleichbaren Bodengesellschaften und -typen durchzuführen (MKUEM 2021, S. 77f.).

Bei dem betroffenen Landschaftsraum handelt es sich konkret um den Naturraum „**Mittelrheingebiet**“ (29). Die betroffene Bodengesellschaft lautet „Braunerde aus lössarmen, grusführendem Sand (Holozän) über Laacher-See-Tephra (Alleröd)“, sodass Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf den im Umfeld des Vorhabens weit verbreiteten **Braunerden** durchgeführt werden können.

In dem dargestellten Naturraum sind auf Standorten mit dem Bodentyp „**Braunerde**“ Entsiegelungen oder bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen auf einer Fläche von mindestens **5.350 m²** durchzuführen. Folgende Maßnahmen werden in MKUEM (2021, S. 78) aufgeführt:

- Entsiegelung oder Teilentsiegelung
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht
- Erosionsschutz
- Extensivierungsmaßnahmen im Grünland
- Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen
- Wiedervernässung hydromorpher Böden, Mooren
- Beseitigung von Bodenverdichtung
- Fruchtfolgeerweiterung durch vielfältige Kulturen im Ackerbau in Anlehnung an AUKM

Die genaue Lage und Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist in dem weiteren Verlauf mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ziel: Funktionsspezifischer Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere aufgrund von Bodenversiegelung.

010_A: Baumersatzpflanzungen

Unter Berücksichtigung des Lageplans muss der Wegfall von insgesamt 18 Bäumen angenommen werden, die dem § 3 der Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen innerhalb der Stadt Mendig entsprechen (vgl. Abbildung 6). Für zwingend erforderliche Baumrodungen, beispielsweise zur Baufeldfreimachung oder Verkehrssicherung, sind zur funktionsspezifischen Kompensation des Biotopeingriffs Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Mendig sind dafür wirtschaftlich ungenutzte, heimische Laubbäume oder regionaltypische mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Die neu gepflanzten Bäume müssen in einem Meter Höhe einen Mindeststammumfang von 18 cm aufweisen.

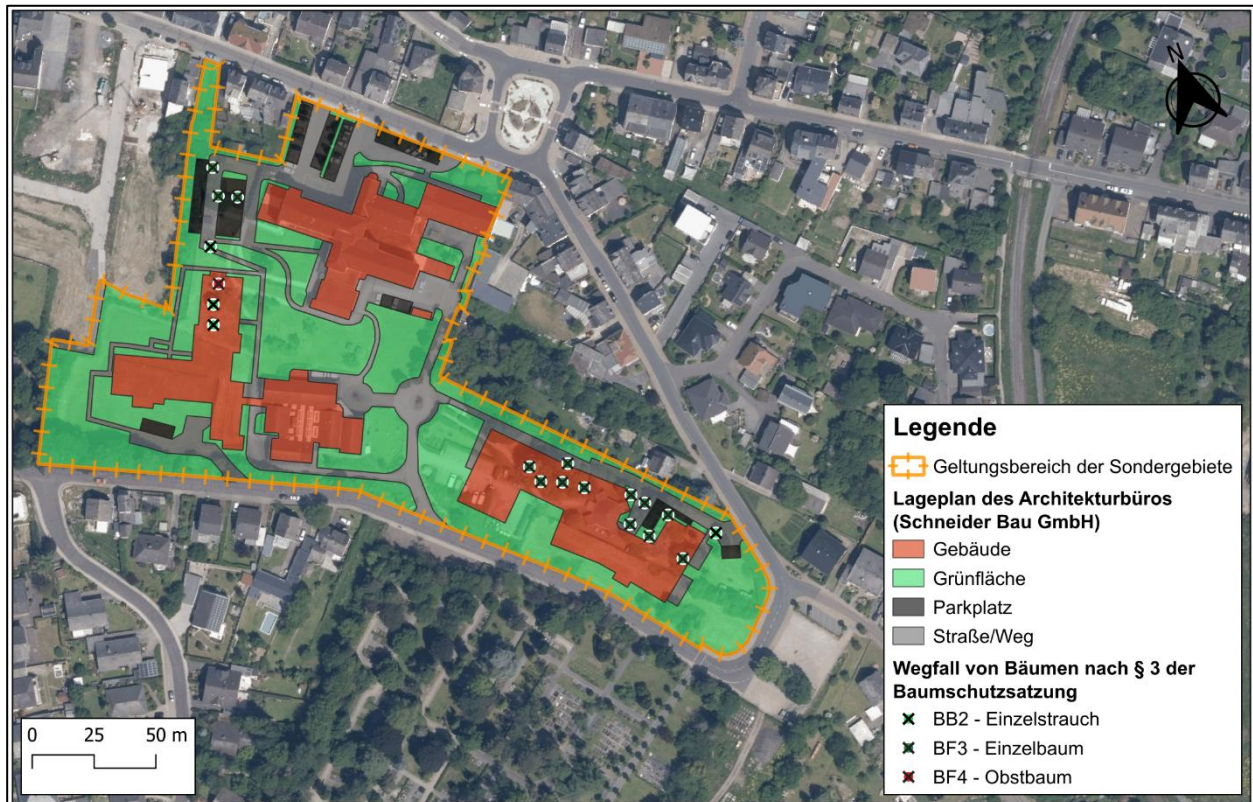


Abbildung 6: Wegfall von Bäumen nach der Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen innerhalb der Stadt Mending

Darüber hinaus ist für den funktionsspezifischen Ausgleich einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere der Kleingehölze (vgl. Kap. 6.1.1) ein Ausgleich in Höhe von 9.965 WP zu leisten. Um den funktionsspezifischen Kompensationsbedarf für die Kleingehölze zu tilgen, wird eine Anlage von weiteren Einzelbäumen *empfohlen*. Unter der Annahme, dass eine wie oben beschriebene Neupflanzung 341 WP erbringt, sind 30 weitere Neupflanzungen von autochthonen Einzelbäumen notwendig ($9.965 \text{ WP} / 341 \text{ WP} = 29,22$). Alternativ ist der funktionsspezifische Ausgleich auch durch die Anlage von anderen Kleingehölzen, z.B. Sträucher oder Hecken, möglich.

Zusammengefasst müssen aufgrund der Regelung der Baumschutzsatzung und für den funktionsspezifischen Ausgleich der Kleingehölze (mittels Einzelbäumen) insgesamt 48 Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen werden. Wird der funktionsspezifische Ausgleich der Kleingehölze anderweitig erbracht, sind aufgrund der Regelungen der Baumschutzsatzungen weiterhin mindestens 18 Einzelbäume anzulegen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, so ist sie zu wiederholen.

Ist die gesamte Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen auf dem Plangebiet nicht umsetzbar, so ist der funktionsspezifische Kompensationsbedarf in Höhe von 9.965 WP im vorliegenden Naturraum (Mittelrheingebiet) auszugleichen. Der Ausgleich gilt als funktionsspezifisch, sofern Biotoptypen der Gruppe der Kleingehölze (B) angelegt oder aufgewertet werden.

Ziel: Einhaltung der Satzung zum Schutz von Bäumen und Grünbeständen innerhalb der Stadt Mendig und funktionsspezifischer Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere der Kleingehölze (B).

011_A: Ersatzbau einer unverfugten Mauer, bzw. Trockenmauer (HN2a)

Die Überbauung einer Trockenmauer im Südosten des Plangebiets führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere, die funktionsspezifisch auszugleichen ist. Es wird der Neubau einer Trockenmauer mit mindestens 462 WP im Plangebiet als umsetzbar und funktionsspezifisch betrachtet. Umzusetzen ist diese zum Beispiel durch eine mindestens 18 m lange und 1 m hohe Trockenmauer, an einem unbeschatteten Standort. Aus gutachterlicher Sicht ist die Integration dieser in die Außenlage des Caritas-Zentrums zu bevorzugen, eine Anlage innerhalb des vorliegenden Naturraums (Mittelrheingebiet) ist jedoch auch zulässig.

Ziel: Funktionsspezifischer Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere der unverfugten Mauer, bzw. Trockenmauer (HN2a).

012_CEF: Ausbringen von Fledermausquartieren und Vogelnistkästen bzw. -nisthilfen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) werden für die Brutvögel (insbesondere Halbhöhlen- und Höhlenbrüter) umgesetzt, um nach dem Winter nach Umsetzung des projektierten Bauvorhabens wieder ausreichend Tagesquartiere und Brutplätze in unmittelbarer der Fläche vorhalten zu können. Als vorgezogenen Ausgleich für potenziell verloren gegangene Vogelnistplätze können **künstliche Nisthilfen** im Nahbereich der Baumaßnahme eine schnelle Abhilfe schaffen. Diese werden grundsätzlich in einem Verhältnis von 1:2 zu den verlustigen (potenziellen) Fortpflanzungsstätten ausgebracht.

012a_CEF: Anbringung von Fledermausquartieren an Gebäuden und Bäumen

Für den erwarteten Verlust von potenziellen Fledermausquartieren mit Sommerquartier-Potenzial durch den Abriss des bestehenden Hauptgebäudes sind **6 Spaltenquartiere** (bspw. Fa. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder vergleichbare) an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Wünschenswert wäre eine Integration der Fassadenquartieren (Fledermaus-Einlaufblende 1FE bzw. Fledermaus-Fassadenreihe 2FR von Schwegler) in die Neubauten. Für den Wegfall eines Höhlenbaumes sollen **2 Höhlenquartiere** (Fledermaushöhlen z. B. Fledermaus-Großraumhöhle 1FS von Schwegler) an Bäumen in der näheren Umgebung angebracht werden.

012b_CEF: Anbringung von Mauersegler-Nisthilfen an Gebäuden

Es sollen mindestens eine vollständige Brutsaison vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **005_V 11 wartungsfreie Mauersegler-Nisthilfen**²³ (bspw. Fa. Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17, Nr. 18 Mauersegler-Keilkasten oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere getrennte Brutkammern aufweisen (Schwegler 17c), reduziert sich der Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend. Diese sind in mindestens 6 m Höhe über dem Erdboden bzw. hervorspringenden Gebäudeteilen unter Gewährleistung eines freien Anflugs (keine Vorsprünge, Dachteile, Rohre etc. unterhalb des Einfluges) an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. Von Vorteil ist eine Anbringung direkt unter der Dachkante. Da Mauersegler Koloniebrüter sind, ist eine Anbringung gleich mehrerer Nisthilfen gruppiert, etwa unter einer geeigneten Dachkante aufgereiht, ausdrücklich von Vorteil.

012c_CEF: Anbringung von Mehlschwalben-Nisthilfen an Gebäuden

Es sollen mindestens eine vollständige Brutsaison vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **005_V** insgesamt mindestens **4 Mehlschwalben-Nisthilfen** (bspw. Fa. Schwegler Nr 13 oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere Kunstnester aufweisen (z.B. Schwegler Nr. 11), reduziert sich der Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend. Diese sind in mindestens 2 m Höhe über dem Erdboden an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Da Mehlschwalben Koloniebrüter sind, ist eine Anbringung gleich mehrerer Nisthilfen gruppiert ausdrücklich von Vorteil. Um die Wahrscheinlichkeit einer raschen Annahme zu erhöhen, wird daher eine gruppenweise Anbringung von jeweils 2 Brutnäpfen an zwei verschiedenen Standorten bzw. Fassadenabschnitten empfohlen.

012d_CEF: Anbringung von Nistkästen für den Haussperling an Gebäuden

Es sollen vor Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **005_V** insgesamt mindestens **2 wartungsfreie Nistkästen für den Haussperling** (bspw. Fa. Schwegler 1SP oder vergleichbare) ausgebracht werden. Bei Verwendung von Mehrfachkästen, welche mehrere getrennte Brutkammern aufweisen (bspw. Fa. Schwegler 1SP mit getrennten drei Brutkammern je Nistkasten), reduziert sich der Anzahl der benötigten Nisthilfen entsprechend. Diese sind in mindestens 2 m Höhe an den Neubauten oder sonstigen bestehenden Gebäuden der näheren Umgebung von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

012e_CEF: Ausbringung von Nistkästen für (halb-)höhlen- und nischenbrütende Vogelarten

Es sollen ersatzweise insgesamt **12 wartungsfreie Vogelnistkästen** (**4 Höhlenkästen**: bspw. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B verschiedene Fluglochweiten, **6 Halbhöhlenkästen**: bspw. Schwegler 2H sowie **2**

²³ Da während der Mauersegler-Kartierung kein offensichtliche Nutzung des Hauptgebäudes als Brutstandort festgestellt wurde, wird von dem 1:2-Ausgleichsverhältnis abgesehen.

Baumläuferristhilfen bspw. Schwegler 2B oder vergleichbare) vor Wirksamwerden des Brutplatzverlustes durch Gebäudeabriss, Fassadensanierung und/oder die Rodung von Höhlenbäumen ausgebracht werden. Diese sind den Herstellerangaben folgend an geeigneten Bäumen (mittels Aluminiumnagel) oder von außen an bestehenden Gebäuden anzubringen.

013_E: Ökokontomaßnahme

Die VG Mendig verpflichtet sich zum Erwerb von insgesamt 25.025 Ökopunkten / Biotopwertpunkten nach dem vom „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (MKUEM 2021) vorgegebenen Bewertungsverfahren. Die Punkte stammen aus dem stiftungseigenen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz im Kompensationsraum „Eifel“ (K05) und sind unmittelbar nach Bekanntwerden bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mayen-Koblenz unter Nennung konkreter Angaben zu Lage, Flächen und Maßnahmen anzuzeigen. Der Nachweis einer vertraglichen Festsetzung zwischen VG Mendig und der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz muss der unteren Naturschutzbehörde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans unaufgefordert vorgelegt werden.

7.3 GESTALTUNGSMÄßNAHMEN

014_G: Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

Es ist auf die Verwendung von synthetischen Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Düngemittel sind ausschließlich bei Bedarf anzuwenden.

Ziel der Maßnahme: Verringerung der Trink- und Grundwasserbelastung, Extensivierung.

015_G: Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung $\leq 20^\circ$ sind auf mindestens 80% der Dachfläche mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie. Dies gilt auch für Garagenflachdächer.

Die Dachbegrünung ist mit autochthonen Stauden, Gräsern oder Arten der Gattung *Sedum* („Mauerpfeffer“) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Ziel der Maßnahme: Ökologische Aufwertung und Klimaanpassung der überbauten Fläche.

016_G: Mindestbegrünung

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen im ökologischen Sinne attraktiv zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen und Hecken sind nach Möglichkeit heimische bzw. standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Verzichtet werden sollte weitestgehend auf Baum- und Straucharten mit gefüllten Blüten ohne Mehrwert für blütenbesuchende Insekten zugunsten insektenfreundlicher, nach Möglichkeit heimischer Arten (z.B. Vogelkirsche oder Süßkirsche (*Prunus avium*) anstatt Japanischer Blütenkirsche (*Prunus serrulata*-Cultivare)). Durch die Anlage von Beeten, Blühflächen und Blühstreifen mit heimischen und standortgerechten Kräutern und Stauden, Pflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch unter Verwendung autochthoner standortgerechter Gehölzarten wird ein ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten, Beeren und Pflanzensamen z.B. für Vögel sichergestellt.

Es ist im Rahmen der Möglichkeiten eine extensive Pflege der Grünfläche anzustreben, etwa durch:

- Anlage von Grünflächen unter Verwendung von regionalem Saatgut aus der Herkunftsregion 7 (Rheinisches Bergland)
- Anlage von blühpflanzenreichen Säumen entlang von Gehölzrändern und Wegen
- Schnitthöhe > 10 cm
- Anwendung einer Staffelmahd – d.h. keine flächendeckenden Pflegeschnitte
- Anzahl der Pflegeschnitte auf das notwendige Maß reduzieren
 - Anwendung von *Cues to care*, d.h. dem Andeuten von Grünpflege durch randliche Pflegeschnitte o.ä., steigern die öffentliche Akzeptanz höherer Bewüchse auf Grünflächen

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Prüfung möglicher Standortalternativen kann festgestellt werden, dass das geplante Bauvorhaben der St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH auf der bestehenden Fläche in Mendig sowohl funktional als auch aus umweltfachlicher Sicht vorteilhaft ist. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Angebots durch Abriss, Umbau/Sanierung und Neubau von Gebäuden auf einer bereits genutzten und teilweise versiegelten innerstädtischen Fläche. Dadurch wird die vorhandene Bebauung in Teilen weitergenutzt und die Neuerschließung bislang unbebauter Flächen vermieden, was im Allgemeinen den Zielen des LEP IV und des regionalen Raumordnungsplans entspricht (MDI 2008, PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RheIN-WESTERWALD 2017). Eine Verlagerung des Bauvorhabens auf alternative Flächen, insbesondere auf Flächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs, würde mit einer erhöhten Belastung aller Schutzgüter einhergehen. Insbesondere der zusätzliche Flächenverbrauch, die Neuversiegelung sowie mögliche Eingriffe in unvorbelastete Natur- und Landschaftsräume wären mit deutlich höheren Umweltwirkungen verbunden. Zudem ist die innerstädtische Lage des bestehenden Standorts im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung essenziell, insbesondere für die Erreichbarkeit durch die Zielgruppen. Eine Verlagerung an den Stadtrand oder in Außenbereiche würde nicht nur die Umweltbelastung erhöhen, sondern auch die Funktionalität und Erreichbarkeit des Vorhabens erheblich einschränken. Vor diesem Hintergrund stellt die Realisierung des Vorhabens am bestehenden Standort die umweltverträglichste und funktional sinnvollste Lösung dar.

9 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Im Rahmen der Weiterentwicklung ihres Standortes plant die St. Raphael Caritas Alten- und Behindertenhilfe GmbH im Stadtgebiet Mendig, innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, verschiedene bauliche Maßnahmen. Diese umfassen den Neubau sowie die Erweiterung und den teilweisen Abriss bestehender Gebäude auf dem Gelände des derzeitigen Caritas Zentrums in Mendig. Ziel ist es, die baulichen Strukturen an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Einrichtung anzupassen. Um die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Stadt Mendig die Aufstellung einer 2. Änderung zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“ beschlossen. Die aktuell gültige Fassung des Bebauungsplans ist die Urplanung „Sondergebiet Krankenhaus“ aus dem Jahr 1974.

Das Institut für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH (IfU) wurde in diesen Rahmen u.a. mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Dieser enthält eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, welche die geplante Änderung des Bebauungsplans mit sich bringen kann. Parallel wurde zur Abschätzung möglicher vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Konfliktpotenziale ein Fachbeitrag Artenschutz (IfU 2026) erstellt. Als Datengrundlage wurde im Jahr 2024 eine Brutvogel- und Biotopkartierung, sowie eine Gebäudekontrolle im Bereich der zum Abriss bestimmten Bestandsbauten und eine Horst- und Höhlenbaumkartierung durch das IfU durchgeführt.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtgebiet von Mendig. Es liegt inmitten eines bestehenden Siedlungsraumes und ist durch eine überwiegend urbane Nutzung geprägt. Insgesamt kann ein Großteil der Beeinträchtigungen bereits durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 7.1) umgangen werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch die Biotopaufwertungen im Rahmen der integrierten Biotopbewertung sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 7.2) und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap. 7.2) kompensiert. In Verbindung mit den zusätzlich formulierten Gestaltungsmaßnahmen (vgl. Kap. 7.3) können weitere Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeschlossen werden. Zudem können Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen (eB) im Sinne des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz für die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft. Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der integrierten Biotopbewertung durch die Abbuchung des ermittelten Biotopwertdefizits von 25.025 von einem Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz (**013_E**) kompensiert. Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche sind Entsiegelungen oder bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen auf einer Fläche von mindestens 5.350 m² durchzuführen (**009_E**). Die genaue Lage und Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist in dem weiteren Verlauf mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei den Schutzgütern Tiere, Biotope und Fläche kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere, welche schutzgutbezogen durch CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert

werden. Die CEF-Maßnahmen beinhalten das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen zur Kompensation des Verlusts von Nistplätzen bzw. Quartieren aufgrund von Sanierungsarbeiten und den Verlust von einem Höhlenbaum (**007_CEF**). Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere bezogen auf einzelne Biotope, werden durch Ersatzpflanzungen von Gehölzen und dem Ersatzneubau einer unverfugten Mauer, bzw. Trockenmauer ausgeglichen (**010_A, 011_A**).

10 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- DIETZ, C. & KIEFER, A. (2020): Die Fledermäuse Europas. Franckh-Kosmos Verlags-GmbH & Co. KG. 394 S., Stuttgart.
- GOLDSCHMITT, M., HAGEMANN, U., MUELLER, V. & S. SAUER (2005): Schutzwürdige und schutzbedürftige Böden in Rheinland-Pfalz. Broschüre. 1. Auflage, November 2005. 85 S.
- IFU – INSTITUT FÜR UMWELTPLANUNG DR. KÜBLER GMBH (2026): Bebauungsplan „Caritas-Zentrum“. VG Mendig, Landkreis Mayen-Koblenz. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.
- LANA – Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (LAG VSW) (2023). Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023, 40 S.
- MDI – MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 106 S.
- MDI – MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (2017): LEP IV Kap. Erneuerbare Energien nach Dritter Teilfortschreibung. Lesefassung. 30 S.
- MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – standardisiertes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung -LKompVO).
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELREIN-WESTERWALD (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. 212 S.
- SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D., & M. RÖSSLER (2012). Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- SCHROER, S., HUGGINS, B., BÖTTCHER, M. UND F. HÖLKER (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. Im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, BfN-Skripten 543, 2019.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, Deutschland.