



Stadt Bendorf

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit **Bebauungsplan „Vierwindenhöhe 6. Änderung und Erweiterung“** **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger** **öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe 6. Änderung und Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich aus der untenstehenden Orientierungsskizze (das Plangebiet ist durch eine dicke, schwarze, unterbrochene Linie dargestellt). Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 3,07 ha und umfasst Grundstücksflächen nördlich und östlich der Straße Vierwindenhöhe bis zur Anbindung an den Weitersburgerweg und grenzt im Nordwesten an die Straße „Auf der Schützenhöhe“. Das Plangebiet beinhaltet im Einzelnen folgende Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Bendorf: 247/1, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 254/13, 198/1, 355/1, 354/1, 198/6, 354/5, 354/6, 198/5, 354/7, 1541/342, 955/349, 956/349, 1435/350, 352, 254/12, 353/9, 353/10, 353/7, 353/8, 353/13, 353/5, 353/4, 353/4, 353/11, 362/6.

Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes auf externen Flächen erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt. Die externen Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Bendorf, Flur 5 Flurstücke 247/20 und 362/8 sowie Flur 6, Flurstücke 288/1 und 292/2. Die Lage der externen Ausgleichsflächen kann dem beigelegten Übersichtsplan entnommen werden.

Ziele und Zweck:

Im Plangebiet soll die vorhandene bauliche Struktur, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche, neu gesteuert werden. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Anlass der Planung ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe, 2. Änderung“ an zeitgemäße Wohnansprüche. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans soll Wohnraum geschaffen und gleichzeitig insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudeabmessungen gesteuert werden. Das Ziel orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet, welche als Grundkonzeption dient. Gebäude sollen mit einer maximalen Gebäudelänge von 32 m errichtet werden können. Es sollen bis zu zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zugelassen werden. Dachformen werden freigegeben.

Zur Durchführung der Erschließung des Wohngebietes ist teilweise eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

In seiner Sitzung am 08.04.2025 hat der Stadtrat der Stadt Bendorf den Bebauungsplanentwurf „Vierwindenhöhe 6. Änderung und Erweiterung“ und seine Bestandteile und die weiteren Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Es erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum von

Montag, den 07.07.2025 bis einschließlich Mittwoch, den 06.08.2025.

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes „Vierwindenhöhe 6. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Landschaftspflegerischem Bestandsplan, externen Ausgleichsflächen, Grünlandkartierung, Fachbeitrag Artenschutz, Wasserhaushaltsbilanz, Verkehrsanalyse und schalltechnische Immissionsprognose sind in der o.g. Zeit online abrufbar unter:

www.bendorf.de unter Menü => Verwaltung und Rat => Bauleitpläne; Offenlage im Verfahren – www.bendorf.de/verwaltung-rat/bauleitplaene/

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende, umweltbezogene Stellungnahme sind verfügbar:

Art der Umweltinformation/ Schutzgut	Quelle
1. Begründung mit Umweltbericht mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Pflanzen/ Tiere/ Lebensräume, Landschafts-/Siedlungsbild, Klima/ Luft, Mensch/Gesundheit sowie Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie mit Bewertung der Umwelterheblichkeit und Hinweisen für die Bebauungsplanung incl. Landespflegerischem Bestandsplan und externen Ausgleichsflächen für den Artenschutz (Stand: Juli 2025)	Planunterlagen FWI Teamplan GmbH
2. Ergebnisse der Grünlandkartierung mit einer Beschreibung des Betrachtungsgebietes, Artenlisten und Ergebnis der Auswertung (Stand August 2024)	Planunterlagen FWI Teamplan GmbH
Naturschutz/Flächeninanspruchnahme allgemein	Stellungnahmen - Kreisverwaltung Mayen-Koblenz: Naturschutz vom 06.12.2023

- Hinweis auf das Erfordernis von Aussagen zu gesetzlich geschützten Biotopen (Grünlandkartierung) - Flächeninanspruchnahme - Aussage zur Betroffenheit von Wald	- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde vom 13.12.2023 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 21.12.2003 - Forstamt Koblenz vom 07.12.2023 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
3. Artenschutz Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Beschreibung des Plangebietes bzw. der Lebensraumstrukturen und der Methodik - Auswertung vorliegender Daten - Vorkommen und Betroffenheit der Artengruppen Avifauna (Vögel), Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Schmetterlinge und Altholzkäfer - Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 BNatSchG - Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Stand Juli 2025)	Planunterlagen - Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Dipl.-Biologe Malte Fuhrmann - Plan mit Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes
Artenschutz allgemein - Hinweis auf das Erfordernis von Aussagen zum Artenschutz, insbesondere im Bereich der Streuobstwiesen - Hinweise auf Fledermäuse, Vögel, Säugetiere, Insekten etc.	Stellungnahmen - Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 06.12.2023 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
4. Verkehrsanalyse Remystraße in Bendorf - Analyse (Bestandsaufnahme, Konzeption Verkehrserhebung, Ergebnisse der Verkehrserhebungen) - Verkehrsprognose - Beurteilung der Gesamtsituation (Knotenpunkte und Querschnittbelastungen im Streckenverlauf) (Stand November 2020)	Planunterlagen Vertec Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik
Verkehr allgemein - Belastungen durch das Plangebiet auf umliegende Straße und deren Anwohner	Stellungnahmen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

5. Immissionsschutz (Lärmimmissionen) Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Vierwindenhöhe, 6. Änderung und Erweiterung“ in Bendorf (Stand 22.02.2024)	Planunterlagen Pies Consulting
Immissionen allgemein - Belastungen durch das Plangebiet (Verkehr, Baufahrzeuge, Erschütterungen etc.) - Belastungen auf das Plangebiet	Stellungnahmen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
6. Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz - Beschreibung der Methodik und der örtlichen Verhältnisse - Aussagen zu Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung für mehrere Varianten Stand Juli 2025	Planunterlagen FWI Teamplan GmbH
Wasser allgemein - Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung - Wasserhaushaltsbilanz - Allgemeine Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge	Stellungnahmen - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.01.2024 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
7. Klima / erneuerbare Energien - Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion - Nutzung erneuerbarer Energien	Stellungnahmen - Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 08.12.2023 - Westerwald-Verein e.V. vom 08.12.2023
8. Kulturgüter/Archäologie/Bodendenkmäler - Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung in der Nähe - Potenziell fossilführende Gesteine - Verdacht auf archäologische Fundstellen - Eisenröstöfen	Stellungnahmen - Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanung vom 06.12.2023 - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, vom 01.12.2023 - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 12.12.2023 - Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
9. Boden, Baugrund sowie Bergbau - Bergbau/Altbergbau - Boden und Baugrund allgemein und mineralische Rohstoffe - Altlasten	Stellungnahmen - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.01.2024 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

- Hohlräume/Stollen - Auffüllungen	
---	--

Ebenso können die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes www.geoportal.rlp.de eingesehen werden.

Zusätzlich liegen die Unterlagen in der Zeit vom 07.07.2025 bis zum 06.08.2025 im Raum 214a, Rathaus II, Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf zu jedermanns Einsicht bereit.

Die Unterlagen sind einzusehen:

**Montag bis Freitag, von
8:30 Uhr – 11:30 Uhr und
Montag bis Donnerstag, von
14:00 Uhr – 15:30 Uhr.**

Während des o.g. Zeitraumes besteht die Möglichkeit zur Teilnahme am elektronischen Beteiligungsverfahren. Auf der Homepage der Stadt Bendorf kann jedermann Einsicht in die vollständigen Planentwurfsunterlagen zum Verfahren nehmen, diese abrufen und sich auch auf elektronischem Wege unter stefan.gross@bendorf.de zur Planung äußern.

Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Stadtverwaltung Bendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

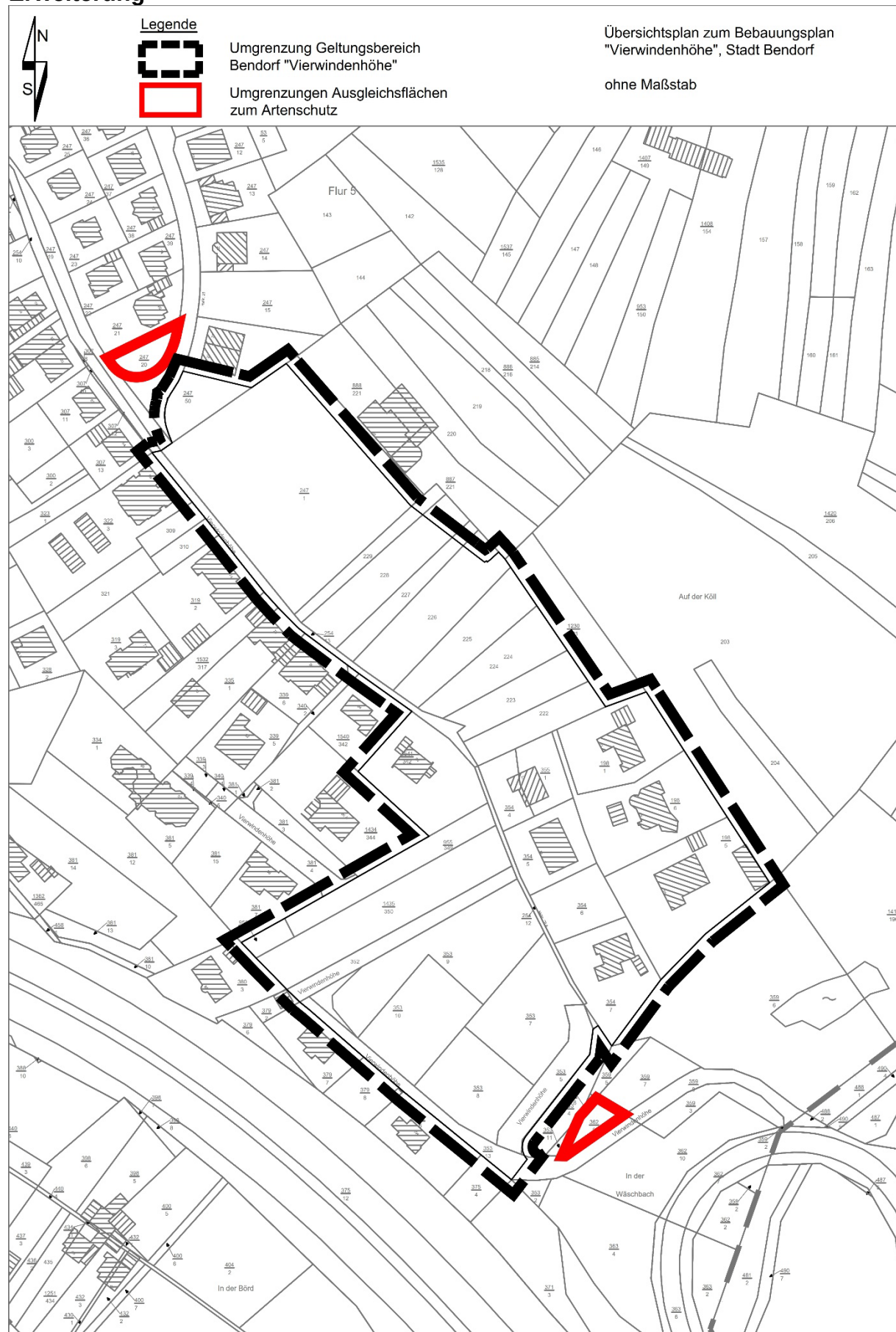
Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Entwurf können bis zum 06.08.2025 mündlich, schriftlich, zur Niederschrift oder auf elektronischem Weg bei der Stadt Bendorf (Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Kultur) eingebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 4a Abs. 6 BauGB). Auch Kinder und Jugendliche sind dazu aufgerufen, sich zu der Planung zu äußern.

Bendorf/Rhein, 01.07.2025
Stadtverwaltung Bendorf/Rhein

gez. Mohr
Bürgermeister

Plangebietsabgrenzung Bebauungsplan „Vierwindenhöhe 6. Änderung und Erweiterung“



Lage der externen Ausgleichsflächen zum Artenschutz

