

Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig

Aufstellung des Bebauungsplans
„Martinsheim/Ernteweg“

Würdigung der Stellungnahmen
aus dem Verfahrensschritt gemäß
§ 3 (1) BauGB

September 2018

Bearbeitet im Auftrag der
Eheleute Neitzert und Dr. Kalscheuer



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

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

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



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ammel,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Stadtrates,

insgesamt sind 43 Schreiben aus dem Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB eingegangen. Sie sind durch den Stadtrat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Die Stellungnahmen werden zunächst abgebildet, danach erfolgt die Abwägung mit einer kurzen Zusammenfassung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag.

Aus Datenschutzgründen werden die Stellungnahmen anonym wiedergegeben.

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

i.A. Kai Schad
B.A. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2018

Thomas Zellmer/ag
Dipl.-Geograf

Anlagen:
Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Verkehrsabschätzung Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“
Verkehrsabschätzung Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“



Stellungnahme 1.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

mit den am 3.5.2017 im Mitteilungsblatt veröffentlichten Planungsabsichten der Stadt Mendig im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Martinsheim/Ernteweg" und "Verlängerung Eichenweg" bin ich nicht einverstanden.

Die folgenden Punkte müssen vorher/ im Laufe der Verfahren geklärt werden:

1. Eigentümerinteresse und Allgemeinwohl sind abzuwägen.

Abwägung:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sind 41 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Sie werden in dem hier vorliegenden Dokument „gewürdigt“, d.h. sie werden zunächst wiedergegeben (hier: in Kopie eingefügt), anschließend erfolgt eine Bewertung und schließlich wird - wo erforderlich - ein Beschluss zum Umgang mit den Einwänden gefasst. Dies ist der formale Schritt der Abwägung.

Zum Inhalt:

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei einem Bebauungsplan bedingt, dass die Planungen oftmals nicht hinreichend (mit Untersuchungen im Detail) fundiert und gefestigt sind. Die der Öffentlichkeit bereitgestellten Unterlagen beschränken sich daher meist auf wenige Informationen.

In Folge fällt es der Öffentlichkeit in diesem Stadium schwer, gezielt Einwände zu formulieren. Vielmehr müssen Befürchtungen geäußert und worst-case-Szenarien angenommen werden.

Mit Beginn des Verfahrens bestanden für das geplante Vorhaben erste Überlegungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Seither haben sich die Planungen konkretisiert. Unter anderem aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, u.a. gegen den Eingriff in den Wald, den befürchteten Verkehr, die befürchtete Verschärfung des Hochwassers etc., wurden die Planungen konkretisiert, dabei reduziert und z.T. auch den Einwänden der Öffentlichkeit folgend angepasst. Insofern tragen die aktuellen Planungen den Bedenken in Teilen Rechnung.

Die Abwägung im Detail erfolgt im weiteren Verlauf dieses Dokuments.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



2. Eine Umwandlung des Waldes in Wohnbauflächen ist zu begründen.

Abwägung:

Das Vorhaben sieht die Schaffung von Wohnbauflächen in einem derzeitigen Waldbereich vor. Die Planung wurde seit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auch aufgrund der zahlreichen Einwendungen aus der Bürgerschaft geändert. Das ursprüngliche Vorhaben, den Wald hinter dem ehemaligen Martinsheim zu bebauen, wurde aufgegeben. Stattdessen ist nun vorgesehen, die ehemals als optionale Erweiterung vorgesehene Fläche östlich des Martinsheims in Anspruch zu nehmen.

Die hier im Wesentlichen betroffenen Waldbereiche (Douglasienbestand) weisen im Vergleich zum ursprünglich geplanten Wald hinter dem ehemaligen Martinsheim keinen besonderen ökologischen Wert auf. Lediglich im Bereich unmittelbar östlich des ehemaligen Martinsheims sind einzelne Laubbäume von der Planung betroffen.

Insgesamt ist die dauerhafte Umnutzung von Wald in Wohnbauflächen im Umfang von etwa 0,95 ha vorgesehen. Für die Rodung hier ist an anderer Stelle die Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, sodass die Waldfläche in der Summe nicht verringert wird. Es wird angestrebt, heimische und an den Klimawandel angepasste Baumarten zu pflanzen. Indirekt erfolgt so auch ein Umbau hin zu einer nachhaltigen Waldwirtschaft.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (siehe Anlage 1), in deren Rahmen auch die vorhandenen Biototypen erfasst und das Konfliktpotenzial bewertet wurden.



Abb. 6 Biotypen im Plangebiet



Abb. 7 Konfliktpotenzial Lebensräume und Biotope

Fast der gesamte östliche Hangbereich des Plangebietes wird von noch jungen Douglasien (Stangenholz bis geringes Baumholz) eingenommen. Der Unterwuchs wird von Stickstoffzeigern (Schwarzer Holunder, Brombeeren) auf dem anwachsenden Rohhumusboden dominiert, stellt sich aber - verglichen mit den umliegenden Waldbereichen - wenig entwickelt dar. Der zur Rodung vorgesehene Waldbereich stellt damit die ökologisch geringwertigste Waldfläche der Umgebung dar. Darüber hinaus sollen als Wald verbleibende Flächen zum nächsten Verfahrensschritt anstatt der zu entfernenden Douglasien mit standortgeeigneten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet werden, was auch eine zusätzliche Stabilisierung der Hanglage zur Folge hätte.

Der Waldbereich befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und grenzt unmittelbar an seinem Privathaus an. Ziel der Planung ist die Schaffung eines kleinen Wohngebietes von Gleichgesinnten. Hierzu ist die Örtlichkeit unmittelbar am Wohnort des Initiators geeignet, zumal das derzeitige Wohnhaus (ehemalige Martinsheim) im Konzept des Vorhabenträgers mittelfristig eine zentrale Funktion als Treffpunkt und zur Versorgung und Dienstleistung erhalten soll.

Die bisherige Waldnutzung steht der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Da es sich um einen waldarmen Naturraum handelt, wird der Verlust von Wald im Plangebiet durch Aufforstung an anderer Stelle ausgeglichen. Die Aufforstungsfläche wird voraussichtlich wie das Plangebiet selbst im Einzugsbereich des Kellbachs liegen.



Beschlussvorschlag 1:

Die geplante Umwandlung des durch die Planung betroffenen Waldes ist begründet. Durch die Planung wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, dieser ist jedoch vertretbar. Es bleibt bei der geplanten Abgrenzung.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

3. Wir sind mit dem beschleunigten Verfahren nicht einverstanden und verlangen eine Umweltprüfung

Abwägung:

Bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war vorgesehen, das Planverfahren nach § 13a BauGB (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen, welches, wie korrekt beschrieben, ein beschleunigtes Verfahren darstellt. Dieses beinhaltet gegenüber einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 2ff. BauGB ein geringeres Maß an Prüfungsschritten und Abstimmung.

Unter anderem aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat die Verwaltung den Sachverhalt hinsichtlich der Verfahrensart nochmals eingehend geprüft und ist, auch nach Rücksprache mit der zuständigen Aufsichtsbehörde, zu dem Ergebnis gelangt, dass der Planbereich dem Außenbereich zuzuordnen ist und hat dem Planungsträger daher einen Wechsel in das Verfahren nach § 13b BauGB empfohlen.

Das Planverfahren wird in Folge nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren unter gewissen Umständen auch bei Planungen im Außenbereich zulässig. Die Bedingungen hierzu sind im § 13b BauGB beschrieben:

- weniger als 10.000 m² Grundfläche von Bebauungsplänen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang,
- Wohnnutzung,
- Zusammenhang zu bebauten Ortsteilen.

Es wird im § 13b außerdem auf den § 13a BauGB verwiesen. Dort sind weitere Bedingungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren aufgelistet:

- keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern,
- Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wie beschrieben in § 1 (6) Nr. 7b („Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“),



- Vorhaben mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (raumbedeutsame Planungen mit potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete).

Die Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird von den beiden Bebauungsplänen „Martinsheim/Ernteweg“ und „Verlängerung Eichenweg“ gemeinsam eingehalten. Geplant ist eine Wohnnutzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete.

Die Ausweisung von Wohngebieten bzw. die Errichtung von Wohngebäuden stellt kein prüfpflichtiges Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz dar. Die vorgesehenen Rodungen unterschreiten die Prüfgrenze (< 10.000 m²).

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten, negative Auswirkungen auf diese sind entsprechend nicht zu erwarten. Die Ausweisung eines Wohngebietes stellt kein Vorhaben im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar, ein allgemeines Wohngebiet stellt keine auch nur potenzielle Gefährdung eines anderen Wohngebietes dar.

Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB werden im vorliegenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ eingehalten.

Eine Umweltprüfung ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB angesichts der Auflagen (u.a. beschränkte Größe des Gebiets bzw. der beiden Baugebiete zusammen, Rodung weniger als 1 ha, kein Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung) nicht vorgesehen. Damit entfällt keineswegs die Berücksichtigung der Umweltbelange. Diese sind integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und werden dort ausgeführt.

Beschlussvorschlag 2:

Das Verfahren wird gewechselt und anstelle gem. § 13a BauGB zukünftig gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Die Umweltbelange werden im Verfahren gemäß § 13b berücksichtigt, eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



4. Angesichts der Beispiele der bei Starkregen öfters überfluteter Keller im Ernteweg verlangen wir eine Neuberechnung der Kanalkapazität im Ernteweg vor Beginn weiterer Planungen.

Abwägung:

In der jüngeren Vergangenheit sind bei Starkregenereignissen Probleme in den Kellern mancher Häuser im Ernteweg entstanden. Die Häuser sind an den Mischwasserkanal im Ernteweg angeschlossen, der sowohl Regenwasser als auch Schmutzwasser aufnimmt.

Der Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ sieht eine Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser vor. Es ist geplant, das Schmutzwasser auf Höhe der Einfahrt zum Baugebiet (Ernteweg 98) an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die dabei eingeleitete Menge dürfte insgesamt eher gering sein – gerade im Vergleich mit Regenwasser, das von versiegelten Flächen der Straße und der Häuser des Erntewegs in den Kanal geleitet wird.

Bei Starkregen nimmt das Schmutzwasser im Vergleich zum anfallenden Regenwasser insgesamt nur einen geringen Anteil an. Hier dürfte der Faktor im Bereich 1:50 bis 1:70 liegen. Das Schmutzwasser des geplanten Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ trägt somit bei Starkregen nur zu einem sehr geringen Teil zur Situation des Mischwasserkanals im Ernteweg bei.

Das Baugebiet verändert das Abflussverhalten bei Starkregen. Oberflächenwasser des Baugebiets und des weiteren Einzugsgebiets wird zukünftig nicht mehr unkontrolliert hangabwärts (in Richtung Ernteweg und Kellbach) fließen. Die Entwässerungsplanung für das Baugebiet sieht vor, das oberflächlich anfallende Wasser (Regen- und Außenbereichswasser) in Gräben und Kanälen im Baugebiet aufzufangen, der Rückhaltung und Versickerung zuzuführen und lediglich in stark gedrosselter Menge in den Mischwasserkanal im Ernteweg einzuleiten.

Das Regenrückhaltebecken wird für 10-jährliche Niederschlagsereignisse dimensioniert. Für alle Niederschlagsereignisse der Jährlichkeit $n=1$ sowie kurze Starkregenereignisse höherer Wiederkehrhäufigkeiten funktioniert das Becken als reines Versickerungsbecken.

Bei Regenereignissen darüber hinaus wird zusätzlicher Retentionsraum aktiviert, welcher jedoch über eine Drossel mit einer begrenzten Drosselwassermenge entleert wird. Dieser Drosselablauf wird dem Mischwasserkanal im Ernteweg zugeführt. Nach Einschätzung des Gutachters ist die Einleitung einer geringen zusätzlichen Wassermenge in den Mischwasserkanal vertretbar. Die hydraulische Zusatzbelastung des bestehenden Abwassersystems ist dermaßen geringfügig, dass sich eine eventuell erhöhte Überstauhäufigkeit durch diese geringe Zusatzbelastung nicht nachweisen und rechnerisch nicht abbilden lässt. Zudem werden die starken Kurzzeitregen im Bereich des Versickerungsvolumens zwischengespeichert und führen zu keinem Drosselablauf.

Zudem wird durch die oben genannten Grabensysteme, welche das Außengebietswasser abfangen und ableiten, der MW-Kanal hydraulisch entlastet. Insofern kommt es bei Einleitung dieser Abflussmenge als Drosselabfluss aus dem RRB des Planungsgebiets in den bestehenden MW-Kanal zu keiner nennenswerten zusätzlichen hydraulischen Belastung, da die direkte unmittelbare Beaufschlagung durch das Außengebietswasser entfällt.



Bezüglich der Hochwasserproblematik am Kellbach erstellt die Verbandsgemeinde Mendig derzeit ein örtliches Hochwasservorsorgekonzept. Dazu haben u.a. mehrere Termine zur Begehung und Erfassung der örtlichen Herausforderungen sowie zwei öffentliche Versammlungen stattgefunden. Das örtliche Hochwasservorsorgekonzept hat u.a. zum Ziel, durch Renaturierung und Wasserrückhaltung die durch die in den vergangenen Jahren aufgetretenen Hochwasserspitzen des Kellbachs aufgetretenen Auswirkungen zu verringern und gleichzeitig Vorsorge für einen hindernisfreien Abfluss von Wassermassen aus dem Stadtgebiet zu treffen.

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen zum Hochwasservorsorgekonzept wurde deutlich, dass selten auftretende Hochwasserereignisse nach Extremniederschlägen so große Wassermengen in die Ortslage bringen können, dass auch ein größerer Mischwasserkanal sie nicht mehr aufzunehmen vermag. Eine Vergrößerung des Kanals für die Aufnahme großer Wassermengen wurde auf konkrete Nachfrage als nicht zielführend zum Schutz gegen Extremniederschläge (und als wirtschaftlich nicht vertretbar) bezeichnet. Vielmehr sei ein oberflächlicher Abfluss einzuplanen. Wirksame Maßnahmen seien hier auch im individuellen Schutz von Gebäuden z.B. durch „Rückschlagklappen“ oder die Sicherung z.B. von Kellerschächten vor Oberflächenwasser zu sehen.

Hinweis:

Im Zuge der Planung der beiden Bebauungspläne „Martinsheim/Ernteweg“ und „Verlängerung Eichenweg“ wurde eine Berechnung der Kanalkapazität des Mischwasserkanals vom Ernteweg bis zum „Zubringer“ (B 262) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Kanal im Ernteweg ausreichend dimensioniert ist, im weiteren Verlauf (Teichweise, Schulstraße) jedoch ein Engpass besteht. Hier ist der bestehende Mischwasserkanal bereits heute (ohne neue Baugebiete) überlastet. Dieser hydraulische Engpass im Bestand ist daher im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Mit dieser Situation hat sich der Werkausschuss der Verbandsgemeinde bereits befasst.



Beschlussvorschlag 3:

Die Entwässerungsplanung zum Baugebiet sieht vor, dass das Oberflächenwasser zukünftig kontrolliert bewirtschaftet wird. Es wird aufgefangen und der Rückhaltung bzw. Versickerung sowie teilweise einer gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal zugeführt. Die zusätzliche Wassermenge führt nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des Mischwasserkanals im Ernteweg. Die Entwässerungsplanung zum Baugebiet berücksichtigt dabei alle einschlägigen Regelwerke. Ein zusätzlicher schädlicher Einfluss durch das Projektgebiet ist auszuschließen und im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

Der Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ hat auch hinsichtlich der Einleitung von Schmutz- und Regenwasser vertretbare Auswirkungen auf die Situation der Anlieger. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

5. Da wegen der Entwaldung des Baugebietes Martinsheim die Gefahr von Hangrutschungen nicht auszuschließen ist, verlangen wir vor Beginn der weiteren Planungen, dass der Investor durch ein bodenmechanisches Gutachten nachweist, dass diese Gefahr nicht besteht beziehungsweise welche Maßnahmen er durchführt, um die Gefahr zu vermeiden.

Abwägung:

Hangrutschungen entstehen oft in Zusammenhang mit aufgeweichten Böden. Die Planungen sehen nun eine Bebauung des Bereichs nördlich des Erntewegs vor. Zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Baugebiet verbleibt ein Waldstreifen, der zum einen der Hangsicherung dient, zum anderen als Immissions- und Sichtschutz zu den Anliegern nördlich des Erntewegs.

Entsprechend der Planung soll das oberflächlich ablaufende Wasser, auch das Außenbereichswasser in Gräben und Kanälen im Baugebiet aufgefangen und der Rückhaltung zugeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass - im Gegensatz zur derzeitigen Situation – zukünftig kein Oberflächenabfluss aus dem Wald (zukünftig Baugebiet) nach Süden in Richtung Ernteweg mehr stattfindet. Damit ist auch die Gefahr von Hangrutschungen gemindert.

Eine geotechnische Untersuchung könnte jedoch zusätzliche Sicherheit bringen sowohl hinsichtlich befürchteter Hangbewegungen und soll beauftragt werden.



Beschlussvorschlag 4:

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass die o.g. Maßnahmen zur Verhinderung von Erosion und Hangrutschungen nicht ausreichen, wird die Anregung aufgegriffen. Vor Baubeginn muss mittels einer geotechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass die Stabilität des Baugrunds dauerhaft gegeben ist.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

6. Wir widersprechen der Verkehrsabwicklung über den Ernteweg, Eichenweg und Sonnenhang und verlangen eine eigene dauerhafte Zufahrt für die beiden Baugebiete von Norden, also von der Straße nach Bell her.

Abwägung:

Die Planung des Baugebiets „Martinsheim/Ernteweg“ sieht im Südwesten eine Anbindung an den westlichen Ernteweg vor. Zusätzlich erfolgt im Osten eine Anbindung an das neue Baugebiet „Verlängerung Eichenweg“.

Die Planung sieht weiterhin die Errichtung einer temporären Baustraße zwischen Plangebiet und L 120 vor. Gleichzeitig wird so das östlich gelegene Gebiet des Bebauungsplans „Verlängerung Eichenweg“ erschlossen. Der Landesbetrieb Mobilität hat mit Schreiben vom 01.03.2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Herstellung der Baustraße bestehen.

Baubedingter Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr wird damit um die bestehenden Wohngebietsbereiche gelenkt, eine besondere Beeinträchtigung der Straßen „Ernteweg“ sowie „Alter Beller Weg“, „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ wird vermieden. Damit wird die häufig geäußerte Anregung aufgegriffen, die bestehenden Straßen nicht mit Bauverkehr zu belasten.

Die konkretisierte Planung des Baugebiets „Martinsheim/Ernteweg“ sieht die Errichtung von bis zu 19 Einfamilienhäusern vor. Daraus lässt sich unter den Annahmen, dass a) max. 63 Bewohner hinzukommen, b) es sich überwiegend um Senioren handelt (keine Erwerbstätigkeit) und c) der ÖPNV keine Rolle spielt, ein Verkehrsaufkommen von bis zu 185 Fahrten täglich abschätzen (vgl. Anlage 2).

Die Planung des Baugebiets „Verlängerung Eichenweg“ sieht die Errichtung von bis zu 27 Einfamilienhäusern vor. Daraus lässt sich unter den Annahmen, dass dadurch a) max. 93 Bewohner hinzukommen, b) 4,0 Fahrten pro Bewohner anfallen und c) der ÖPNV keine Rolle spielt, ein Verkehrsaufkommen von bis zu 401 Fahrten täglich abschätzen (vgl. Anlage 3).



Die Summe von zusammen 586 Fahrten bedeutet, dass pro Haus 12,7 Fahrten täglich unternommen werden. Den Schätzungen liegen jeweils die „schlechteren“ Werte zugrunde, so dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen darunter liegen dürfte.

Die Straßen „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ und „Alter Beller Weg“ sind in weiten Teilen ohne Bürgersteige gebaut. Unterschiedliche Verkehre, also Fuß-, Rad- und motorisierter Verkehr, teilen sich den Straßenraum. Dies erfordert erhöhte Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Bei Bedarf muss langsamer gefahren werden.

Planung und Ausbau der bestehenden Straßen „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ erfolgten bereits mit der Option der Verlängerung bzw. der Erweiterung des Baugebiets. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowohl aus dem Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ als auch aus dem gleichzeitig entwickelten Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ kann unter Berücksichtigung des Ausbaugrades des „Erntewegs“, des „Eichenwegs“ und der Straße „Am Sonnenhang“ von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden. Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet entsteht in den angrenzenden Wohnlagen keine atypische Verkehrsbelastung.

Die Errichtung der geforderten dauerhaften Anbindung des Plangebietes über die rund 350 m entfernte L 120 ist aus ökologischen, landwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Gründen zurückzuweisen. Der Bau einer dauerhaften neuen Straße zur Vermeidung einer insgesamt als vertretbar einzuschätzenden zusätzlichen Belastung von bisher nicht übermäßig belasteten Wohnlagen ist nicht vertretbar.

Beschlussvorschlag 5:

Für die Bauphase ist eine für den Schwerlastverkehr geeignete temporäre Zuwegung mit direkter Anbindung unmittelbar an die L 120 einzurichten. Der Bau einer dauerhaften neuen Zuwegung zum geplanten Wohngebiet wird zurückgewiesen.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

- Wir verlangen, dass sämtliche Mehrkosten, die durch Änderungen an der vorhandenen Infrastruktur (Kanalerweiterung/Kanalneubau, Zufahrtsstraßen) von den verursachenden Grundstückseigentümern getragen werden und nicht von der Gemeinde.

Abwägung:

Ein Ausbau der inneren Erschließung (Straßen, Kanäle) des Bebauungsplangebietes wird über den Vorhabenträger erfolgen, der langfristige Unterhalt durch die zukünftigen Bewohner des Baugebiets gewährleistet. Die Stadt Mendig baut hier keine Infrastruktur und



nimmt sie auch nicht nachträglich in ihren Besitz. Für die Stadt Mendig entstehen somit keine Kosten.

Bzgl. der Entwässerung in den Mischwasserkanal im Ernteweg wird auf die Ausführungen unter Nr. 4 oben verwiesen. Demnach ergibt sich durch den geplanten Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ kein zusätzlicher Bedarf einer Kanalerweiterung/eines Kanalneubaus.

Bzgl. des Verkehrs wird auf die Ausführungen unter 6 oben verwiesen. Der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Bebauungsplan kann demnach durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Demnach ergibt sich durch den geplanten Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ kein Bedarf eines Ausbaus der Zufahrtsstraßen.

Bei einer eventuellen Sanierung der bestehenden Infrastruktur werden alle Anlieger entsprechend der gesetzlichen Grundlage und dem in Mendig geltenden Beitragsverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag 6:

Durch den geplanten Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf, die bestehende Infrastruktur anzupassen. Kosten für Sanierungen von Infrastruktur werden entsprechend der üblichen Praxis abgerechnet.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



8. Weiteres

Darüber hinaus erhebe ich Einspruch gegen die Veröffentlichungen und Beschlüsse der Stadt Mendig, die den Eindruck erwecken, mit der Bebauung „Martinsheim“ solle ein altersgerechtes Wohnen verwirklicht werden.

Das Gegenteil ist nämlich der Fall:

Das Gelände und die Lage innerhalb der Stadt sind für alte Menschen denkbar ungeeignet. Neben der extremen Hanglage lässt auch die fehlende Verkehrsanbindung in diesem Bereich alte Menschen zu immobilen Mitbürgern werden. Statt einer Inklusion findet Exklusion am Ortsrand statt. Seniorengerechtes Bauen muss immer auch die Umgebungsfaktoren einbeziehen, was hier vom Stadtrat offenbar vollständig ignoriert wurde. Am Ortsende werden generationenübergreifende Kontakte und Begegnungen unmöglich gemacht. Unter Versorgungsaspekten wird eine vollständige Abhängigkeit von Investoren in Kauf genommen, statt ein selbstbestimmtes Leben zu fördern.

Alte Menschen werden dadurch von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten oder dem kulturellen Angebot unserer Stadt weit entfernt gehalten. Eine Beurteilung des Bebauungsplans unter fachlichen Aspekten der Geriatrie hat nicht stattgefunden. Es wurde stattdessen offenbar „blind“ dem Investor und seinen Aussagen geglaubt ohne konkrete Kenntnis der Sachlage. Alleine die Ausplanung der Fahrstraßen lässt erkennen, dass hier die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen nicht berücksichtigt wurden, denn für Versorgungsfahrzeuge, Krankenwagen etc. sind nicht annähernd genug Raumvorhalte in der Bebauungsplanung der Hanglage vorgesehen.

Als Facharzt für Neurologie, Psychiatrie und Psychotherapie mit den Zusatzbezeichnungen und Fachkunden Geriatrie, Manuelle Medizin, Verkehrsmedizin und Ärztl. QM bin ich gerne bereit, meine Einschätzung zu altersgerechtem Wohnen in diesem Fall gegenüber dem Stadtrat noch näher zu erläutern. Ich habe als Direktor der Abt. Neurologie am Bundeswehrzentral Krankenhaus Koblenz täglich mit den Anforderungen, Behinderungen und Kompetenzen geriatrischer Patienten zu tun und gebe diese Erfahrungen bei Bedarf gerne weiter.

Dass die Stadt Mendig attraktiv und aktiv für Bürger aller Generationen ist, begrüße ich außerordentlich. Im Fall des Bebauungsplans „Martinsheim“ sehe ich aber die Gefahr, dass die Interessen und Bedürfnisse alter Menschen dazu instrumentalisiert werden, rein kommerzielle Interessen durchzusetzen, die nichts mit altersgerechtem Wohnen zu tun haben.

Dafür aber sollten sich die Stadt und ihr Rat zu schade sein.

Abwägung:

Der Vorhabenträger hat vor Aufstellungsbeschluss des Verfahrens seine Planungen im Bau-Ausschuss des Stadtrats vorgestellt. Das Vorhaben zielt auf die einzige im demografischen Wandel wachsende Altersgruppe, die der über 65-Jährigen. Sie wird entsprechend der Prognosen nicht nur relativ im Vergleich zu den Jüngeren, sondern auch in absoluten Zahlen zunehmen. Es werden also mehr ältere Menschen (auch) in Mendig leben.



Genaue Erhebungen zur baulichen Ausgestaltung privater Wohngebäude gibt es nicht, aber es ist zu vermuten, dass viele bestehende Gebäude nicht barrierefrei oder barrierearm sind. Auch dürften viele Häuser in den Wohngebieten hinsichtlich der Wohnfläche und der Größe der Grünflächen/Gärten nicht den Wohnbedürfnissen der Zielgruppe entsprechen.

Hier setzt das geplante Vorhaben mit dem Bau von seniorengerechtem Wohnraum an. Insofern ist das hier skizzierte Vorhaben geeignet, die vielfältigen Angebote unterschiedlicher Wohnformen in Mendig zu ergänzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im größeren Umkreis bisher kein vergleichbares Vorhaben.

Das Konzept zur Entwicklung des Bereichs „Martinsheim/Ernteweg“ sieht explizit kein Seniorenwohnheim oder eine Wohn- und Pflegegemeinschaft vor. Eine Pflegeimmobilie oder Pflegestation ist nicht vorgesehen. Ziel ist es, dass jeder so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen können soll.

Das Vorhaben unterscheidet sich insofern von klassischen Seniorenwohnprojekten. Eine Konzentration auf Senioren im Sinne eines Ausschlusses von Familien mit Kindern oder von Singles ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Lage des Plangebietes wurde seit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB angepasst und auch die Straßenplanung weiterentwickelt. Sie trägt den Bedenken bezüglich Ausweichbuchten und einer freien Zugänglichkeit der Häuser für Rettungspersonal Rechnung. Die überwiegende Zahl der Häuser liegt an einem weitgehend normal geneigten Straßenbereich und in Hangbereichen mit vergleichsweise geringem Quergefälle.

Die Entwicklung altersgerechter Wohnformen ist in diesen Bereichen möglich – wenn auch nicht optimal.

Das Vorhaben ist auch aus Gründen der Verfügbarkeit der Flächen nicht ohne weiteres an anderer Stelle in Mendig durchzuführen. Vergleichbare Flächen mit fußläufiger Anbindung an Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken, etc. sind nicht verfügbar.

Aufgrund der fortgesetzten Motorisierung bis ins hohe Alter ist die Kritik an der Wohnlage im bewegten Gelände in Randlage der Stadt Mendig nicht zutreffend. Ausgehend von einer attraktiven Wohnlage ist von gut situierten Bewohnern auszugehen, welche in der Lage sein werden, ihre Bewegungsfähigkeit selbst, über andere Bewohner oder mit Hilfe Dritter zu gewährleisten. Überdies erfolgen Lieferungen verschiedenster Waren heute auf einfache Weise bis ins Haus. Eine altersgerechte Ausgestaltung der Bebauung ist vorgesehen.

Die Stadt Mendig weist als Grundzentrum zahlreiche Arztpraxen auf, die medizinische Versorgung ist entsprechend relativ gut, wenn auch abnehmend. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Mayen in ca. 11 km Entfernung oder 15 Minuten Fahrt und ist erreichbar über die B 262.

Es kann festgehalten werden, dass das Gebiet für das skizzierte Vorhaben grundsätzlich geeignet ist.



Die wirtschaftliche Bewertung der Eignung des Gebiets kann dem Vorhabenträger überlassen werden, der das finanzielle Risiko trägt. Der Ansatz des Vorhabenträgers, barrierefreie Wohnungen für Senioren in einer Umgebung von Gleichgesinnten zu entwickeln, wird als grundsätzlich attraktiv eingeschätzt, eine Nachfrage dürfte vorhanden sein.

Positiv bewertet wird das Angebot, fachliche Expertise in die Planung einzubringen. Der Stadtrat wird bei Bedarf auf das Angebot zurückkommen.

Beschlussvorschlag 7:

Die Hinweise zur Eignung der Plangebietslage und medizinischen Versorgung wurden berücksichtigt, die Planung entsprechend überarbeitet. Die unterstellte fehlende Eignung des Gebietes für altersgerechtes Wohnen wird nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



Stellungnahme 2.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Mit den vorliegenden Planungsabsichten der Stadt Mendig im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Martinsheim/Ernteweg" und/oder "Verlängerung Eichenweg" sind wir nicht einverstanden.

Wir haben folgende Bedenken/Einwände:

Zum Bauvorhaben Martinsheim/Ernteweg

1. Wir erachten den Erhalt des Waldes, welcher der Planung Martinsberg zum Opfer fallen soll, als sehr hoch. Da wir hier nicht nur über den Wald an sich, sondern auch über den Lebensraum zahlreicher Tiere (u.a. Fledermäuse, Spechte, Mai- und Junikäfer) nachdenken müssen. Die Waldrandlage bietet auch sehr viele Brutstätten für viele Vogelarten. Die Geräuschkulisse vom Vogelgesang im Ernteweg ist jetzt im Frühjahr besonders imposant und zeigt wie vielen Vögeln dieses Gebiet einen Lebensraum bietet. Dies alles geschieht in direkter Nachbarschaft zu einer schützenswerten Naturlandschaft (Erlenbrunnen – Traumpfad : Vier Berge Tour). Wir möchten unserer Tochter diese wunderschöne Umwelt erhalten und können es nicht verstehen, wie leichtfertig die Stadt Mendig eine solche über Jahrzehnte Naturlandschaft aufgibt und als Bauland ausschreibt. Dabei ist es gerade diese, die einen wichtigen Teil im Stadtbild und der Lebensqualität in Obermendig darstellt. Wir sind mit dem beschleunigten Verfahren nicht einverstanden und verlangen eine Umweltprüfung.

Abwägung:

Zur *Rodung des Waldes* und den Eingriff in den Naturhaushalt siehe unter 1., Ziffer 2. Die Überplanung der wertvollen Waldbestände wurde aufgegeben zugunsten der Inanspruchnahme des weniger wertvollen Douglasienwaldes.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Schützenswerte Naturlandschaft/Traumpfad

Der Parkplatz am Ende des Erntewegs ist einer von 4 empfohlenen Einstiegspunkten. Den eigentlichen Traumpfad erreicht man nach ca. 750 m Fußweg nordwestlich am Erlenborn. Der Parkplatz markiert einen Wechsellpunkt in der Landschaft. Östlich befindet sich das durch die Wohnbebauung geprägte weite Tal des Kellbachs. Am oberen Ende des Erntewegs nimmt die Bebauung ab und offenes Gelände südlich des Erntewegs und Wald- und Wohnnutzung nördlich davon bestimmen den Eindruck. Ab dem Parkplatz geht die Landschaft in ein engeres Tal über, das zunächst stärker von Wald geprägt ist. Einzige Bebauung in diesem naturnahen Bereich ist die historische Erlenmühle. Ca. 200 m dahinter beginnt das Naturschutzgebiet, welches gleichzeitig Naherholungsgebiet ist.



Das Bebauungsplangebiet befindet sich im von Wohnbebauung geprägten, weiten Tal des Kellbachs und ist von dem anschließenden Naherholungsbereich bzw. vom Traumpfad räumlich getrennt und nicht mehr wahrzunehmen. Das Gebiet ist auch nicht selbst Teil einer Erholungslandschaft. Es führen keine Wander- oder Spazierwege hindurch.

Durch das Vorhaben ist weder eine besonders wertvolle Naturlandschaft betroffen noch das Erlebnis des Traumpfads oder des Naturraums wesentlich eingeschränkt.

Beschlussvorschlag 8:

Die Befürchtung, dass ein besonderer Teil der schützenswerten Umwelt zugunsten von Bauland aufgegeben wird, ist unbegründet. Das Vorhaben befindet sich zwar in der weiteren Umgebung eines für Naherholung wertvollen Raums, beeinträchtigt diesen jedoch nicht. Am Vorhaben wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Beschleunigtes Verfahren/Umweltprüfung

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

2. Auch bei diesem Bauvorhaben stellt sich die Frage der Abwasser-Problematik (Siehe auch Punkt 1 – Erweiterung Eichenweg). Diese steigert sich auch noch dadurch, dass hier der Wasserspeicher Wald entfällt. Im Ernteweg und anderen tiefer liegenden Straßen ist die Abwasser-Problematik noch wesentlich schlimmer. Angesichts der bei Starkregen öfters überfluteten Keller verlangen wir eine Neuberechnung der Kanalkapazität der betroffenen Straßen vor Beginn weiterer Planungen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



3. Auch hier ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, da auch hier durch die Bewohner selber als auch durch Versorgungsdienste (Caritas, Altenpflege, Ambulanz ...) die Anzahl der PKWs zunimmt. Laut den veröffentlichten Planungszeichnungen soll es hier auch eine Zuwegung vom Sonnenhang bzw. Eichenweg geben, was wiederum dort zu einer höheren Verkehrsbelastung führt. Auch hier fordern wir eine eigene neue Straßenanbindung (entsprechend Punkt 2 – Erweiterung Eichenweg). Sollte es zur Umsetzung der Bauvorhaben kommen und eine eigene Straßenanbindung nicht umsetzbar sein, sollte über eine Umwidmung von Eichenweg und Sonnenhang von einer 30er Zone in eine Spielstraße nachgedacht werden, da nur so die Verkehrssicherheit der Kinder in diesem Bereich sichergestellt werden kann. (s. dazu auch die Bedenken in Punkt 2 - Erweiterung Eichenweg).

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Wäre es für Mendig statt Neubauten gezielt für Senioren zu schaffen, nicht viel wünschenswerter sich für den Umbau von bestehendem Objekten in altersgerechten Wohnraum stark zu machen? Es gibt dazu ja zahlreiche Sanierungsprogramme (z.B. von der KfW), welche die Stadt den Bürgern vielleicht einmal mehr bekannt machen sollte.

Abwägung:

Die Stadt Mendig ist bestrebt, den Ortskern bzw. die Ortskerne als Wohn- und Versorgungsorte zu sichern und ihre innere Erschließung den sich laufend wandelnden Anforderungen anzupassen. Für diese Maßnahmen der Innenentwicklung bedient sie sich u.a. der Programme der Städtebaulichen Sanierung (Niedermendig) und der Dorferneuerung (Obermendig).

Einfachste Form der Innenentwicklung wäre die Bebauung der zahlreichen Baulücken. Hier wird auf die Ausführungen unter 5. unten verwiesen.

Die weitere Entwicklung einer Gemeinde (und zumal eines Grundzentrums wie Mendig) kann nicht nur im Innenbereich stattfinden. Vielmehr gibt es zahlreiche Bürger, die kein altes Haus sanieren, sondern neu bauen wollen. Da die Stadt hier im Wettbewerb mit anderen Gemeinden steht, wird neben der Innenentwicklung eine moderate Entwicklung von Neubaugebieten angestrebt.

Im Sinne der weiteren Stadtentwicklung auch im Sinne der Daseinsfürsorge kann die gesamtstädtische Entwicklung daher nur durch ein Nebeneinander von Innenentwicklung und maßvoller Erschließung neuer Baugebiete erfolgen.



Die Information der Bürgerschaft über mögliche Förderprogramme (KfW, ISB, Sanierungsprogramm, Dorferneuerung) und deren Rahmensetzungen kann unabhängig vom hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgen und ist nicht abwägungsrelevant.

Beschlussvorschlag 9:

Es wird an der Entwicklung der Stadt sowohl im Innenbereich als auch – in maßvollem Umfang – im Außenbereich festgehalten. Der vorliegende Bebauungsplan wird weiter verfolgt.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Sollten die Projekte zur Ausführung kommen verlangen wir, dass sämtliche Mehrkosten, die durch Änderungen an der vorhandenen Infrastruktur (Kanalerweiterung/Kanalneubau, Zufahrtsstraßen) von den verursachenden neuen Grundstückseigentümern getragen werden und nicht von der Gemeinde.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 7.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

All diese Punkte bringen uns dazu diesen Bauvorhaben sehr skeptisch gegenüber zu stehen und daher auch diesen Widerspruch einzulegen.

Als junge Familie ist uns bewusst, dass viele andere junge Familien einen schönen Bauplatz wünschen, aber wir denken, dass dies immer auch verträglich mit den Anwohnern gestaltet werden muss. Daher bitten wir den Stadtrat diese beiden Bauvorhaben im Anbetracht der von uns genannten Punkte nochmal zu überdenken.

Abwägung:

Die abschließenden Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden bedacht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 3.

Die Stellungnahme 3 ist in den Punkten 1-5 und 7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Wir persönlich wohnen seit 10 Monaten am Sonnenhang 23 und unser Grundstück grenzt direkt an das neu geplante Neubaugebiet. Wir fordern, dass das entstehende Grundstück über uns gelegen auf Kosten der „neuen Grundstückseigentümer“ adäquat aufgefangen wird, um einen Hangabrutsch zu vermeiden. Ebenso fordern wir, dass eine adäquate Entwässerung geschaffen wird, die verhindert, dass bei Starkregen, welcher leider vermehrt auch in unserer Region auftritt, unser Grundstück über das Oberflächenwasser oder unser Keller über die Kanalisation überflutet wird.

Abwägung:

Der Einwand richtet sich gegen den Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 4.

Die Stellungnahme 4 wendet sich gegen das Vorhaben. Folgende Begründung wird im Detail ausgeführt:

1. Bautechnisches Risiko

- Hangstabilität nach Rodung des Baumbestandes gefährdet
- Regenwasserabführung bei Unwettern/Starkregen unklar
neu entstehende überbaute / versiegelte Fläche (36 Häuser + Straße)
ca.7000m²
- Sickerfähigkeit der verbleibenden unbebauten Fläche unklar
- Überschwemmungs- & Hangrutschgefahr bei zunehmenden, immer stärkeren Unwettern (Sturm, Starkregen, Hagel,...).
Beide neuen hangseitigen Straßen treffen sich unter starkem Gefälle genau oberhalb der Falllinie unserer Häuser
- Anzahl der Zwischenspeicherkapazität und der Positionen unklar
- Steinschlag
- erhöhte Gefahr von Sturmschäden / Baumbruch durch kleine alleinstehende Baumgruppen

Abwägung:

Hangstabilität

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Regenwasserabführung

Siehe hierzu unter 1., Ziffern 4 und 5.

Die Planung wurde reduziert, es sind nun 22 Häuser vorgesehen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Sickerfähigkeit der unbebauten Flächen

Es ist vorgesehen, möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Dies gilt im Besonderen für die Breite und Ausgestaltung der oberen Deckschicht der inneren Erschließung. Im Übrigen ist nicht vorgesehen, die Sickerfähigkeit unversiegelter Flächen zu reduzieren.

Für die Entwässerung des Gebietes wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan (Fassung für die Offenlage) intergriert wurden. Dabei wurde auch eine Versickerung von Oberflächenwasser an mehreren Stellen geprüft.

Die Planungen sehen vor, dass zukünftig kein Oberflächenwasser mehr auf benachbarte Grundstücke fließen wird. Es ist vorgesehen, durch einen Kanal/Graben am südlichen Rand des geplanten Baugebiets das oberflächlich abfließende Wasser aufzufangen, zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Im Baugebiet entstehendes Regenwasser und Außenbereichswasser wird somit aufgefangen, versickert bzw. in geringen Mengen gedrosselt abgeleitet.



Beschlussvorschlag 10:

Die natürliche Sickerfähigkeit unversiegelter Flächen wird – wo möglich - nicht beeinträchtigt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Überschwemmungs- und Hangrutschgefahr

Siehe hierzu unter 1., Ziffern 4 und 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zwischenspeicherkapazität

Siehe oben unter „Sickerfähigkeit“

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Steinschlag

Zwischen den Häusern des neuen Baugebiets und Häusern nördlich des Erntewegs verbleibt ein von Bäumen und Gehölzen bewachsener Grünstreifen. Dieser dürfte auch die Funktion übernehmen, Steinschlag in tiefergelegene Grundstücke zu verhindern.

Ansonsten wird auf die vorgesehene geologische Untersuchung hingewiesen (siehe unter 1., Ziffern 4 und 5).

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Sturmschäden

Der Einschätzung, dass kleinere (ggfs. ehemals im Waldverband stehende) Baumgruppen windanfällig sind, wird grundsätzlich zugestimmt. Daher sollten höhere Bäume im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden mit Blick auf die Windanfälligkeit gepflegt und ggfs. gegen niedrigere ausgetauscht werden. Dies ist üblicherweise Aufgabe der Grundstückseigentümer und steht dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.



Beschlussvorschlag 11:

Unzulässige Gefahren von Bäumen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

2. Umweltschutz / Schutz wildlebender Tiere

- alter Waldbestand auf einer Fläche von ca. 15.000m² wird gerodet
- Artenreiche Nutzung wird erheblich eingeschränkt
- Verkehrsaufkommen steigt

Abwägung:

Waldrodung

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 2.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Im Übrigen wird für das Vorhaben dauerhaft nur eine Waldfläche von weniger als 1 ha (entspricht 10.000 m²) gerodet.

Artenreichtum

Der nach aktueller Planung nun im Wesentlichen betroffene Douglasienwald mit Holunder und Brombeere im Unterwuchs ist nicht als artenreich zu bezeichnen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 2 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Verkehrsaufkommen

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



3. Soziale Komponente Anwohner

- Wohn- und Lebensqualität verschlechtert sich erheblich
- Privatsphäre stark eingeschränkt durch unmittelbare, rückseitige, erhöhte Bebauung (Adlerhorste)
- Verkehrslärm unmittelbar vor und hinter unseren Häusern

Abwägung:

Wohn- und Lebensqualität verschlechtert sich erheblich.

Mit dem Vorhaben geht eine Beeinträchtigung des Wohnumfelds bzw. der Wohnqualität einher, z.B. durch mehr Störungen während der Bauzeit, ggfs. durch einen veränderten Ausblick (auf Häuser, wo vorher Wald stand) und mehr Verkehr in der Zuwegung.

Zu den einzelnen Aspekten wird auf die Ausführungen unter 1. oben verwiesen. Die Wohnqualität des oberen Erntewegs wird auch durch die Lage am Ende der Straße bestimmt. Zukünftig wird hier mehr Verkehr stattfinden. Eine erhebliche oder gar eine unzulässige Verschlechterung der Wohnqualität ist jedoch nicht zu befürchten.

Beschlussvorschlag 12:

Der Einwand, dass sich die Wohn- und Lebensqualität durch das Vorhaben erheblich verschlechtert, wird als unbegründet zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Privatsphäre stark eingeschränkt

Zwischen den Häusern des neuen Baugebiets und Häusern nördlich des Erntewegs verbleibt ein von Bäumen und Gehölzen bewachsener Grünstreifen bzw. Wald. Dieser dürfte auch die Funktion übernehmen, einen Einblick in die tiefer gelegenen Grundstücke zu verhindern. Mittels eines in einem gemeinsam mit den besonders betroffenen Nachbarn (Ernteweg 90-94) zu entwickelnden Pflanzplans soll der Einblick in die privaten Gärten dauerhaft unterbunden werden. Damit dürfte den Bedenken angemessen Rechnung getragen werden.



Beschlussvorschlag 13:

Es wird ein Pflanzplan erstellt und mit den besonders betroffenen Nachbarn (Ernteweg 90-94) abgestimmt, der den Einblick in die privaten Gärten dauerhaft unterbindet. Damit dürfte den Bedenken, dass durch die Planung die Privatsphäre stark bzw. unzulässig eingeschränkt wird, angemessen Rechnung getragen werden.
An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Verkehrslärm

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6 sowie oben unter „Wohn- und Lebensqualität“.
Verkehrslärm hinter dem Haus ist nicht zu erwarten.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Wirtschaftlichkeit

- Wertverlust unserer Immobilien durch geminderten Wohnwert
- Damit wird unsere eigene Altersabsicherung gemindert

Abwägung:

Wirtschaftlichkeit: Wertverlust von Immobilien und Altersabsicherung

Die Befürchtung einer pauschalen, deutlichen, mehr als kurzfristigen und eindeutig durch das geplante Bauvorhaben hervorgerufenen Wertminderung von Immobilien wird aus mehreren Gründen als nicht realistisch angesehen:

Der Immobilienmarkt wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Dabei gilt für die Preisbildung bei Häusern und Grundstücken derselbe Marktmechanismus wie für jedes andere Gut. Die Wechselbeziehung zwischen Angebot und Nachfrage wird von Faktoren wie Größe, Baujahr oder Ausstattung eines Objekts ebenso bestimmt wie von allgemeinen Kriterien wie Lage und Erreichbarkeit, regionale Wirtschaftsstrukturen oder Standort-Image. Bauliche Veränderungen im Umfeld können den lokalen Immobilienmarkt irritieren – von dem nächsten Baugebiet über den geplanten Bau einer Umgehungsstraße, industrielle Großprojekte bis zu Stromtrassen oder Windenergieanlagen.

Hausbesitzer müssen grundsätzlich damit rechnen, dass sich planerische Entwicklungen wie Straßenbau, Baugebiete, Hochspannungstrassen, etc. auch in ihrer Umgebung vollziehen. Ein Recht auf Unveränderlichkeit der Landschaft hat ein Hausbesitzer nicht – hat er doch selbst vor Jahren mit seinem Bau in die Landschaft eingegriffen.



In Summe ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben zu einem größeren oder gar erheblichen Wertverlust führt, der der Planung eines weiteren Baugebiets entgegenzuhalten wäre.

Beschlussvorschlag 14:

Die Befürchtung eines erheblichen Wertverlusts von bestehenden Immobilien durch Minderung der Wohnqualität wird nicht geteilt und zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte, bitten wir Sie, eine für die Lage angemessene und eine für alle Anwohner verträgliche Lösung anzustreben.

Ein Bebauungsplan mit deutlich weniger Neubauten, sowie der Erhalt einer umwelttechnischen, ökologischen und optischen Schutzzone zwischen alten und neuen Baugebiet sind Lösungsansätze für viele der aufgeführten Risiken.

Ein sozialträchtiges Projekt, wie von Herrn Neitzert angestrebt, sollte den neuen, aber auch den alteingesessenen Anwohnern im Ernteweg denselben Schutz und dieselben Rechte auf Wohn- und Lebensqualität zusichern.

Zum Wohle aller !!!

Abwägung:

Die Planungen wurden gegenüber dem ersten Entwurf erheblich reduziert und Details wie z.B. eine temporäre Baustraße oder der Verzicht auf Inanspruchnahme der ökologisch wertvolleren Waldstrukturen im Sinne der Anwohner geregelt. Insofern wurde mit den z.T. berechtigten Einwänden eine Verkleinerung, aber auch eine Verbesserung der Planung zum Wohle aller erreicht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 5.

Die Stellungnahme 5 ist in Teilen wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

- Starke Entwertung der Grundstücke/Eigenheime im oberen Bereich des Erntewegs, da ca. 10-12 Meter über ihrem Niveau Seniorenhäuser entstehen sollen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 4., Ziffer 4 oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

- Ungeeignete Straßen (Spielstraße/ Tempo 30-Zone) zur Befahrung mit großen Baufahrzeugen wie sie für den Straßenbau notwendig wären

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

- Unverhältnismäßige Bevorzugung privater Interessen (Investor) gegenüber öffentlicher Belange (Waldgebiet, grüne Lunge, Wasserrückhaltefunktion, Windbremse)

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 1.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zum Thema *Waldrodung* siehe unter 1 Ziffer 2.

Ein (erneuter) Beschluss ist nicht erforderlich.

- Konsequente Nutzbarmachung der 160 Baulücken im Stadtgebiet, z.B. durch drastische Anhebung der Grundsteuern auf unbebaute Grundstücke. Allein im Gebiet „Sonnenhang“ liegen ca. 20 Baugrundstücke ungenutzt brach. Das ist nicht der Sinn von neu erstellten Bebauungsplänen!

Abwägung:

Baulücken sind in der Stadt und im angrenzenden Baugebiet „Am Sonnenhang“ durchaus vorhanden. Es wäre unbestritten aus wirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen, diese zu nutzen statt neue Baugebiete auszuweisen. Hier sind der Stadt als Akteur der städtebaulichen Entwicklung jedoch die Hände gebunden, da sich diese Bauplätze in privater Hand befinden. Die Stadt Mendig hält keine Bauplätze vor.

Eine Änderung der Besteuerung wird auf Bundesebene diskutiert und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.



Der Vorschlag der Anhebung der Grundsteuer ist im vorliegenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Mögen Sie die oben genannten Gründe/Bedenken gegen die Aufstellung der beiden Bebauungspläne vielleicht als unerheblich auffassen, so können Sie jedoch nicht gegen folgende Gesetze verstoßen:

Nach § 1 des Baugesetzbuchs:

- sollen bei der Erstellung von Bauleitplänen und Bebauungsplänen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (Abs.5)
- sollen besonders die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigt werden (Abs. 6, Nr. 7a)
- sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (Abs.12)

Nach §1a des Baugesetzbuchs:

- soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald... genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nahverdichtungsmöglichkeiten zählen. (Abs. 2)

Nach §2 des Baugesetzbuchs:

- soll für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. (Abs. 4)

Weiterhin:

Das von Ihnen zur Anwendung vorgeschlagene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht das rechtlich zulässige Verfahren, da dies nur auf Bereiche der Innenentwicklung anzuwenden ist. Bei den hier in Rede stehenden Flächen handelt es sich aber um Außenbereichsflächen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Details des Bebauungsplans waren zum Verfahrensschritt gem. §§ 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) weder geregelt noch bekannt.

Inzwischen haben sich die Planungen konkretisiert. Zum nächsten Verfahrensschritt werden alle erforderlichen Unterlagen offengelegt.

Die in Auszügen aus §§ 1, 1a und 2 BauGB aufgeführten Belange werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Insbesondere in der Begründung des Bebauungsplans wird auf die Vorgaben des BauGB sowie anderer Gesetze wie Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswaldgesetz u.a. eingegangen.

Bezüglich des gewählten Verfahrens siehe unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 6.

Die Stellungnahme 6 ist in den Punkten 1-7 in Teilen wortwörtlich, in weiteren Teilen inhaltlich identisch mit der unter 1. oben. Es wird auf die Ausführungen unter 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Darüber hinausgehende Argumente:

8. Ich würde gerne die Grünausgleichsfläche für das zu bebauende Gebiet erfahren.

Abwägung:

Beide Baugebiete werden nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieses erlaubt unter den besonderen Rahmenbedingungen den Verzicht auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Nach § 1 a BauGB Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Eine ökologische Ausgleichsfläche ist gesetzlich nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Für den Waldverlust wird in Abstimmung mit dem Forstamt eine Ausgleichsfläche für eine Aufforstung gesucht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Warum wird nicht unterhalb und/oder oberhalb des Aktienweges das Projekt verwirklicht?
Dort würde es niemanden stören und ältere Menschen wären näher am Ortskern.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Jeder selbstständige Mensch, der auch Wähler ist, kann wieder erkennen, dass es nur um Geld, Vergaben und Vorteile sich dreht. Das sich da niemand schämt. Traurig.

Abwägung:

Dieser (politische) Aspekt der Stellungnahme ist im vorliegenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ nicht abwägungsrelevant.

Die Andeutung der Vorteilsnahme wird zurückgewiesen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



11. Ich bin Eigentümer eines Hauses am Sonnenhang 49.

Es wurde bewusst an der Ortsrands Lage gebaut, um dem Durchgangsverkehr zu entgehen und ruhig zu wohnen.

Seinerzeit habe ich für den Bau Antrag und die Genehmigung über 1000 Euro bezahlt, um mit der Hälfte des Hauses auf der Grünausgleichsfläche bauen zu dürfen.

Ich finde das Vorgehen seitens der Stadt, insbesondere dem Bauausschuss schon mehr als unverschämt.

Von Herrn Stadtbürgermeister Ammel wurde sogar in Erwägung gezogen eine Möglichkeit des Lieferverkehrs zu schaffen, obwohl weder die Straßenbreite, noch der Straßenbelag für solche Belastungen gegeben sind. Ganz zu schweigen von den vielen Kleinkindern, die auf der Straße spielen.

Abwägung:

Bauen am Ortsrand:

Der Aspekt des gewünschten Wohnens am Ortsrand ist verständlich und individuell nachvollziehbar. Das Bauen am Ortsrand löst jedoch keinen Anspruch darauf aus, dass die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle nicht fortgeführt wird.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Verkehr

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 7.

Die Stellungnahme 7 ist in den Punkten 1-8 in Teilen wortwörtlich, in weiteren Teilen inhaltlich identisch mit der unter 1., Ziffern 1-7 oben. Es wird auf die Ausführungen unter 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

-
8. Hier handelt es sich nicht um eine Nachverdichtung (§13a BauGB) oder einer Wiedernutzbarmachung von Flächen. Hier wird eine Neuerschließung von Bebauungsflächen geplant. Auch kann man sich hier nicht auf den §13b BauGB beziehen, denn hier werden nur Flächen von < 1 Hektar berücksichtigt.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Die Tatsache, dass durch das Wegfallen von Acker-, Wald- und Hainflächen die Wasserhaltung nicht gewährleistet ist, muss dringend eine fundierte Untersuchung durch Fachingenieuren durchgeführt werden. Durch die topographische und geologische Beschaffenheit des Bodens wird es sehr wahrscheinlich sein, dass bei Starkregen die Häuser im Ernteweg durch die mangelnde Versickerungsflächen (versiegelte Flächen) Schaden nehmen. Entsprechende Berichte sind durch das Baugebiet „Am Sonnenhang“ bekannt.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffern 4 und 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Ein Gerichtsurteil vom OVG CN 9.14 besagt, dass der Schutz des Grundeigentums vor Niederschlagswasser unabdingbar ist. (Bodenschutzklassen § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) „§1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen (BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144 <149>)“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung der Entwässerung beachtet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

11. Auch wird keine verbindliche Aussage getroffen, wie die Entwässerung des Schmutz-, und Regenwassers erfolgen soll. Wurde die Sohlentiefe und Querschnitte der Kanalisation entsprechend im Baugebiet „Am Sonnenhang“ vordimensioniert?



Abwägung:

Die Frage bezieht sich vermutlich auf die Planungen des Baugebiets „Verlängerung Eichenweg“ und ist hier nicht von Belang.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

12. Lärmbelastung durch die Autobahn, durch Offenlegung der Landschaft ist nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Die Autobahn liegt 1,5 km von der nordöstlichen Ecke der vorgesehenen Rodungsfläche entfernt. Die Häuser des oberen Erntewegs, die theoretisch durch den Wald vor Lärm geschützt werden, liegen jedoch topografisch tiefer und haben keinen Sichtkontakt zur Autobahn, auch nicht nach Rodung des Douglasienbestandes.

Die potenziell ebenfalls betroffenen Häuser der oberen „Wasserschöpp“ liegen mindestens 1,9 km von der Autobahn entfernt.

Eine Überschreitung von Lärmschutzwerten in Wohngebieten ist aufgrund der Entfernung in keinem Fall zu erwarten.

Beschlussvorschlag 15:

Es ist nicht zu erwarten, dass das geplante Vorhaben zu einer deutlichen Zunahme von Lärm von der Autobahn führt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

13. In wie weit wird das Natur- und Wasserschutzgebiet durch die Bebauung geschädigt?

Abwägung:

Das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Erlental/Mendig“ liegt ca. 430 m westlich des südwestlichen Rands des Baugebiets, das Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf „Weibern-Rieden-Süd-Ost“, Zone III etwa 400 m in gleicher Richtung. Beide sich überdeckenden Gebiete befinden sich flussaufwärts des Kellbachs. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht anzunehmen.



Beschlussvorschlag 16:

Eine Beeinträchtigung des flussaufwärts gelegenen Wasserschutzgebiets durch das geplante Vorhaben ist nicht anzunehmen. Die Untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Das Naturschutzgebiet „Hochstein“ befindet sich über 300 m westlich der westlichsten Plangebietsgrenze. Der § 3 der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Hochstein“ vom 19. Juni 1987 definiert den Schutzzweck des Gebietes:

Schutzzweck ist die Erhaltung des Hochsteins aus wissenschaftlichen und landeskundlichen Gründen;

1. wegen seiner geologischen Beschaffenheit;
2. als Lebensraum seltener, in ihrem Bestande bedrohter wildwachsender Pflanzenarten und Pflanzengesellschaft und
3. wegen seiner landschaftsbestimmender, besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart.

Aufgrund der Lage jenseits des Bachtals des Bellbaches ist eine klare räumliche Trennung zum Naturschutzgebiet gegeben. Die Planungen haben daher keinerlei Auswirkungen auf die Geologie, Lebensräume oder die landschaftliche Schönheit und Eigenart des Naturschutzgebietes. Potenzielle Sichtbeziehungen bestehen nur punktuell und werden im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch den existierenden Siedlungskörper und den untypischen Douglasienbestand nicht beeinträchtigt. Es wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 oben verwiesen

Beschlussvorschlag 17:

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Hochstein“ durch das geplante Vorhaben kann offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



14. Der Mustererlass sieht keinen mittelbaren Ursachenzusammenhang zur Innenentwicklung.
Das beschleunigte Verfahren ist kein geeignetes Instrument zu Inanspruchnahme von
Außenbereichsflächen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 8.

Die Stellungnahme 8 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1., Ziffern 1-7 oben. Es wird auf die Ausführungen unter 1 oben verwiesen

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Angesichts der durch den Klimawandel auftretenden Häufung an Starkregen, die insbesondere im Bereich des Kellbachs bereits zu vermehrten Überschwemmungen geführt haben und auch weiterhin werden, verlange ich eine Neuberechnung der Kanalkapazitäten in diesem Bereich und Miteinbeziehung dieser mittelbaren Gefährdung vor Beginn weiterer Planungen.

Als direkt betroffener Anlieger am Kreuzungspunkt Kellbach (alter Bachlauf) – Laacherstraße säuft unsere am tiefsten Punkt der Laacher Straße liegende Gartenanlage jedes Mal mit ab, in den letzten beiden Jahren drei Mal.

Die Schäden sind immens, der persönliche Einsatz geht an die Grenzen der Belastbarkeit, die nachgelagerten psychische Belastungen – mit jedem Gewitter kommen Angstgefühle hoch – hat sowohl eine menschliche wie finanzielle Komponente, die niemand richtig nachvollziehen kann, der nicht selber schon vergleichbar betroffen war.

Da hat man allein mehrere Wochen noch mit der Beseitigung der physikalischen Schäden (zerstörte Bepflanzung, Räumung des verschlammten Grund und Boden, Trockenlegung und Wiederaufbau des Gartenhäuschens, etc.) zu tun.

Hier hat sich seit der ersten großen Überschwemmung in 1984 seitens der Dimensionierung des Kanals oder alternativer Abflussszenarien nichts getan!

Die VG hat hier eine Fürsorgepflicht, kommt dieser aber bisher in keinsten Weise nach.

Abwägung:

Die individuelle Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Es ist zu hoffen, dass sich die Situation entlang des Kellbachs mit dem Hochwasservorsorgekonzept entschärfen wird. In den öffentlichen Versammlungen zum Hochwasservorsorgekonzept wurde auf gezielte Nachfrage deutlich, dass bei extremen Niederschlägen die Art der Flächennutzung (Wald oder Wohngebiet) für den oberflächlichen Abfluss nicht entscheidend ist.

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Bevor ein Neubaugebiet in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebietes in Erwägung gezogen wird, sollte man sich als Planer und Befürworter zur Erstellung eines Bebauungsplanes Alternativlokalitäten erarbeiten. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass die letzten Reste der ehemals großflächigen deutschen Waldgebiete nicht den profitorientierten Interessen weniger geopfert werden, da sie dem Gemeinwohl der bereits bestehenden Einwohner entgegenstehen.



Abwägung:

Zum Thema Einzelinteressen gegen Allgemeinwohl siehe unter 1. Ziffer 1.

Zum Thema Naturschutzgebiet siehe unter 2., Ziffer 1 und unter 7., Ziffer 13.

Zum Thema alternativer Bauflächen siehe unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Beabsichtigt die Stadt, immer neue Baugebiete auszuweisen, um dem Wunsch weiterer Personen/Familien entsprechend sich zu vergrößern, oder hat man sich auch schon mal Gedanken darüber gemacht, dass man sich selbst damit buchstäblich ein Grab schaufelt, wenn man über natürliche Grenzen hinweg geht? Wo liegen die Grenzen der Expansion? Sollte man nicht seine Möglichkeiten im Ortskern suchen und sich bewusst auf sinnvolle Ausmaße begrenzen?

In der Hoffnung, dass an den entscheidenden Stellen der gesunde Menschenverstand die Oberhand behält verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Zum Thema der weiteren Stadtentwicklung siehe unter 2. Ziffer 4 oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 9.

In der Stellungnahme 9 wird um die Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:

Zu Beginn möchten wir festhalten, dass wir nicht gegen ein Neubaugebiet sind, denn wir sind der Meinung, dass jeder ein Recht auf ein Eigenheim hat, allerdings sollte es selbstverständlich sein, dass in erster Linie die Belange und das Allgemeinwohl der Bürger und nicht die eines Einzelnen (Investor) berücksichtigt werden.

Abwägung:

Zum Thema Interessenabwägung siehe unter 1., Ziffer 1.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Wir haben große Bedenken, dass die Verkehrssituation nicht eindeutig geprüft wurde.

Durch den Anschluss der neuen Wohngebiete an unsere kinderreiche Straße würden die Kinder stark gefährdet. Wir wissen, dass es nicht selbstverständlich ist, dass Kinder heute noch auf der Straße spielen können, dennoch sind unsere Kinder von Anfang an so aufgewachsen. Sollten die knapp 40 Kinder, die in unserer Straße leben, zukünftig nicht mehr ihrem gewohnten Spielverhalten nachgehen können, sind wir der Meinung, dass die Bezeichnung „Kinderfreundliche Stadt“ nicht mehr passend ist und überdacht werden muss.

Unserer Meinung nach muss über eine alternative Verkehrsanbindung nachgedacht werden, da die Straße sehr schmal ist und über keinen Gehweg verfügt. Auch die Zufahrtsstraßen Pellenzstraße und Alter Beller Weg stoßen bereits jetzt, durch parkende Autos und ein hohes Verkehrsaufkommen, an ihre Grenzen.

Eine zu prüfende Möglichkeit wäre unserer Meinung nach die dauerhafte Zufahrt von der Hauptstraße in Richtung Bell.

Wir bitten Sie unsere Bedenken ernst zu nehmen und in ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 10.

Stellungnahme 11.

Mit den gleichlautenden Stellungnahmen 10 und 11 wird wie folgt Stellung genommen:

der Planungsentwurf zum Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.05.2017 der Bevölkerung von Mendig zur Kenntnis gegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich folgende Bedenken vorbringen.

Der Stadtrat hat beschlossen, für die Ausstellung des Bebauungsplans ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a durchzuführen. Meiner Auffassung nach sind die Voraussetzungen für ein solches Verfahren nicht gegeben, da es sich um keine der in § 13a Satz 1 genannten Maßnahmen handelt. Es ist keine Wiedernutzbarmachung von Flächen, es ist keine Nachverdichtung und auch keine Maßnahme der Innenentwicklung. Es handelt sich eindeutig um Flächen im Außenbereich, die zunächst nach § 35 BauGB zu klassifizieren wären und für die kein beschleunigtes Verfahren vorgesehen ist.

Sollte in Betracht gezogen werden, dass § 13b herangezogen wird, so sind hier zwar vordergründig die Voraussetzungen erfüllt, die Zielsetzungen des auf befristete Zeit eingeführten Paragraphen jedoch klar verfehlt.

„§ 13b¹

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

„Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1).

Mit der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates wurden die Grundsätze der Umweltverträglichkeitsprüfung von Projekten harmonisiert, indem Mindestanforderungen eingeführt wurden (in Bezug auf die Art der einer Umweltprüfung zu unterziehenden Projekte, die wichtigsten Pflichten der Projektträger, den Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung und die Beteiligung der zuständigen Behörden und der Öffentlichkeit); sie trägt zu einem hohen Schutzniveau für die Umwelt und die menschliche Gesundheit bei. Die Mitgliedstaaten können im Einklang mit dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) strengere Schutzmaßnahmen festlegen.

Die Richtlinie 2011/92/EU sollte darüber hinaus so überarbeitet werden, dass gewährleistet ist, dass in der Union der Umweltschutz verbessert, die Ressourceneffizienz gesteigert und ein nachhaltiges Wachstum gefördert wird. Dazu ist es erforderlich, die in ihr vorgesehenen Verfahren zu vereinfachen und zu harmonisieren.

Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts haben Umweltthemen wie Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit, Schutz der biologischen Vielfalt, Klimawandel und Unfall- und Katastrophenrisiken in der Politikgestaltung zunehmend an Bedeutung gewonnen. Sie sollten daher wichtige Bestandteile der Bewertung und Entscheidungsfindung sein.



In ihrer Mitteilung vom 20. September 2011 mit dem Titel „Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa“ hat sich die Kommission dazu verpflichtet, bei der Überprüfung der Richtlinie 2011/92/EU weiterreichende Erwägungen zur Ressourceneffizienz und zur Nachhaltigkeit anzustellen.“²

Mit diesem Hintergrund sollte man den § 13b nicht unter allen Umständen anwenden. Gedacht ist er zur Verbesserung der urbanen Bebauung, Möglichkeiten der Verdichtung bei dem Bau von Wohnungen in Gebieten wo Wohnungsknappheit herrscht. Auch der beschleunigte Bau von Flüchtlingsunterkünften könnte eine Rolle gespielt haben.

Leider hat unser Gesetzgeber durch die verabschiedete Gesetzgebung das Gegenteil bewirkt. Dies muss jedoch von den Gemeinden nicht umgesetzt werden. Hier sollte die Stadt wachsam sein, damit nicht weitere schützenswürdige Flächen überplant werden. Ein interessanter Bericht findet sich im Internet unter:

<http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/neue-eu-richtlinie-gemeinden-koennen-grundstuecke-nun-viel-leichter-als-bauland-ausweisen-1.3411799>

² www.dejur.org Gesetzesbegründung zu § 13b

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Es wird weiterhin auf die Reduzierung und Anpassung der Planung verwiesen (siehe unter 1. Ziffer 1).

Die Hinweise stellen einen Zusammenhang von 2 unterschiedlichen Tatbeständen her. Die Baunutzungsverordnung sieht seit Kurzem neben Wohn-, Misch-, Kern- und Dorfgebieten auch die neue Kategorie „urbane Gebiete“ vor (§ 6a BauNVO) (Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017).

Der § 13b des Baugesetzbuchs lautet dagegen bereits in seiner Überschrift „§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Auch er wurde Mitte 2017 eingeführt.

Die Interpretation der Intention des § 13b BauGB wird nicht geteilt. Ein Außenbereich kann vermutlich ebenso wenig zur Verbesserung der urbanen Bebauung beitragen wie verdichtet werden. Er zeichnet sich ja gerade dadurch aus, dass er unbebaut ist.

Zugestimmt wird der Aussage, dass der § 13b BauGB angewendet werden kann, aber nicht muss. Argumente, warum er nicht angewendet werden darf, werden nicht genannt.



Beschlussvorschlag 18:

Es bleibt bei dem Verfahren gem. § 13b BauGB.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Bei dem beantragten Gebiet handelt es sich nicht um Wohnungen bei Wohnungsknappheit. Alle interessierten Käufer der Grundstücke werden im Besitz von Immobilien sein. Eine Beeinflussung des Käuferkreises durch die Stadt ist nicht möglich. Ein zusätzliches Angebot für die Bewohner Mendigs wird somit nicht gewährleistet. Es ist erklärtes Ziel und auch berechtigtes Interesse des Investors, sich seine Käufer auszusuchen. Das gesuchte, bzw. bereits vorhandene Klientel könnte wahrscheinlich am besten mit „solventer Best-Ager“ umschrieben werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier handelt es sich um Spekulationen über mögliche Interessenten der Bauplätze. Sie sind im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

In der Planung wurde keineswegs ein schonender Umgang mit unseren Ressourcen berücksichtigt. Ein Flächenverbrauch von schätzungsweise 500 m² schützenswürdigem Wald pro Person sprengt den Bedarf sonstiger Wohngebiete bei weitem.

Damit wird das Projekt tatsächlich einzigartig in Rheinland-Pfalz. Und das sowohl als allgemeines Wohngebiet (als solches ist es beantragt), wie auch als Seniorenwohnanlage. Wobei aufgrund der topografischen und sozialen Umgebungsparametern nicht von einem vorrangig für Senioren geeigneten Gelände gesprochen werden kann. Von einer Einbeziehung in die Dorfgemeinschaft kann hier ebenfalls keine Rede sein. Eine isolierte Wohngemeinschaft ist vorprogrammiert und wahrscheinlich auch gewünscht.

Abwägung:

Zur *Rodung von Wald* siehe unter 1., Ziffer 2.

Die gerodete Waldfläche pro Person ist kein Kriterium, das der Planung entgegengehalten werden kann. Der genannte Wert ist jedoch deutlich zu hoch angesetzt. Insgesamt ist die dauerhafte Umnutzung von Wald in Wohnbau- und Verkehrsflächen im Umfang von etwa 0,95 ha vorgesehen. Bei einer angenommenen Anzahl von max. 63 neuen Bewohnern (siehe hierzu unter 1., Ziffer 6) erfolgt eine Rodung von 151 m² Wald pro Person.

Ein (erneuter) Beschluss ist nicht erforderlich.

Zur *Eignung des Geländes für Senioren* siehe unter 1. Ziffer 8.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Isolierte Wohngemeinschaft

Es ist weder gewünscht noch zu befürchten, dass sich eine isolierte Wohngemeinschaft im Sinne einer nur auf sich selbst bezogenen Gruppe bildet. Das Baugebiet ist sowohl im Süden als auch im Osten an die bestehende Bebauung angebunden. Somit ist städtebaulich eine Öffnung und Anschluss an die umgebende Bebauung gegeben.

Es ist vorgesehen, dass sich hier Menschen finden, die trotz räumlicher Trennung der Häuser eine auf Gegenseitigkeit, Fürsorge und Achtsamkeit ausgerichtete Nachbarschaft gründen wollen. Diese besteht bereits mit dem Verein „Die Brücke“ und hat viele Mitglieder aus dem Ernteweg. Sie ist offen für alle, auch wer weiter weg wohnt, kann teilhaben. Der Verein soll insbesondere jenen Menschen offenstehen, die ins geplante Baugebiet ziehen.

Die Planungen sehen jedoch keine reine Seniorenwohnanlage vor. Auch Familien mit Kindern steht das Vorhaben offen.

Beschlussvorschlag 19:

Eine unerwünschte Isolation der zukünftigen Bewohner ist nicht zu befürchten. Das Vorhaben wird weiter verfolgt.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Diese Vorgehensweise widerspricht dann auch den §§ 1 und 1a BauGB:

§ 1

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.



§ 1a

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) **1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;** dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. **2 Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.** 3 Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. **4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden;** dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen,

Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Abwägung:

Die Auszüge aus dem Baugesetzbuch werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

In der Bewertung sind Privatwald und Gemeindewald gleich zu sehen. Auch das Eigentum von Privatwald verpflichtet zur Einhaltung der Schutzgrundsätze des Waldes. Würde dies in Frage gestellt, wären 48,0 Prozent der deutschen Waldfläche (Privatwald) jeglicher Regulierung entzogen. Nur 29,0 Prozent der Waldfläche sind Staatswald der Länder, 19,4 Prozent sind Körperschaftswald und 3,5 Prozent sind Staatswald des Bundes (Bundeswald).

Auch wenn es sich hier um weniger gefährdeten Fichtenwald handelt, so ist die Umwandlung von Wald zunächst von Nadel- in Laubwald anzustreben und nicht in Bauland. Dass es Fichten sind, ist sicherlich dem vorhandenen felsigen Untergrund geschuldet und somit gebietstypisch. Selbst wenn nur punktuell Bäume der Bebauung geopfert werden sollen, wird das gesamte Gebiet in seiner Struktur zerstört werden. Der bestehende Baum- und Strauchbestand müsste durch gebietsuntypische Bepflanzungen ersetzt werden und die Vielfalt unserer Vegetation würde Schaden nehmen. Bekanntermaßen ist gerade der Wald ein höchst sensibles Ökosystem und für unsere Umwelt unverzichtbar.

Abwägung:

Zur *Rodung des Waldes* und den Eingriff in den Naturhaushalt siehe unter 1., Ziffer 2. Die Überplanung der wertvollen Bestände wurde aufgegeben zugunsten der Inanspruchnahme des weniger wertvollen Douglasienwaldes.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Zusammenfassend bitte ich den Stadtrat vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ zu überprüfen, ob

- die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen,
- ein schonender Umgang mit unseren Ressourcen gewährleistet ist,
- die soziale Struktur unseres Stadtteiles erhalten bleibt,
- eine Begründung zur Umwandlung des Waldes in Bauland vorliegt,
- alle im BauGB begründeten und berechtigten Anforderungen erfüllt werden,
- die topographischen und geologischen Besonderheiten untersucht und berücksichtigt werden,
- alle technischen Probleme der Erschließung erfasst und auf Kosten des Investors gelöst werden,
- eine qualifizierte Umweltprüfung vorliegt,
- Ausgleichsmaßnahmen für die verbrauchte Fläche, nicht nur die versiegelte, geschaffen werden,
- eine Verarmung der Natur verhindert wird,
- das Eigentümerinteresse und das Allgemeinwohl hinreichend abgewogen wird,
- Bauland für Mendiger Familien geschaffen wird,
- die Stadt Einfluss auf die Vergabe der Bauplätze hat.

Abwägung:

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und die einzelnen Punkte sind bei der Abwägung der Interessen berücksichtigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 12.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

wie Sie aus der Presse, den Sozialen Medien und bei Gesprächen im Stadtgebiet sicherlich schon wahrgenommen haben, werden die beiden o.a.

Bauvorhaben äußerst kontrovers betrachtet. Dies wurde u.a. auch sehr deutlich auf der Bürgerversammlung am 17.05.2017. Leider war der Investor bei dieser Bürgerversammlung nur zeitweise vor Ort und hat es ausgelassen, sein Vorhaben aus seiner Sicht zu vertreten und bestehende Ablehnungsgründe zu entkräften. Ob er sich damit hinter einem Stadtratsbeschluss 'versteckt'

in der Hoffnung, dass die Stadträte von Mendig auch beschlossene Fehler eh nicht mehr korrigieren, bleibt im Raum der Spekulation; ich für meinen Teil bin davon überzeugt, dass Sie als UNSER ALLER Vertreter sehr wohl willens und bereit sind, getroffene Beschlüsse bei Vorlage von neuen Erkenntnissen und Fakten zu reflektieren und ggf. zu korrigieren.

Vor diesem Hintergrund übersende ich Ihnen unsere beiden Stellungnahmen, wie wir sie morgen im Rathaus als Ausdruck abgeben werden.

Anmerkung am Rande:

Ich finde es bedauerlich, dass einige Stadtvertreter und gar ein Beigeordneter nicht per eMail und Telefon erreichbar sind - neben dem persönlichen Gespräch wohl die beiden wichtigsten Kommunikationsmedien; zumindest sind diese Daten nicht auf der offiziellen Homepage der Stadt Mendig www.stadt-mendig.de aufgeführt. Ich bin mir jedoch sicher, dass

auch diesen Stadtratsmitgliedern die Stellungnahmen - nicht nur unsere - in entspr. Weise zugänglich gemacht werden.

Abwägung:

Bürgerversammlung am 17.05.2017

Hinweis:

Der Vorhabenträger war zur Versammlung am 17.05.2017 weder eingeladen noch wurde ihm von Seiten der Organisatoren Gelegenheit gegeben, Stellung zu beziehen. Die Anregung zur Bürgerversammlung ist vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Die weiteren Hinweise und die Anmerkung am Rand werden zu Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Die Stellungnahme ist in den Punkten 1-7 in Teilen wortwörtlich, in weiteren Teilen inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Unter Punkt 8 wird auf eine weitere (individuelle) Stellungnahme verwiesen:



Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB bitten wir bei der Planung des o.a. Bauvorhabens folgende Bedenken und Vorschläge zu berücksichtigen:

1 Hintergründe mit Bezug auf unser Grundstück

Wie in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 'Verlängerung Eichenweg' dargestellt, besteht eine gewisse **Skepsis bzgl. der Zuverlässigkeit von Aussagen der Verwaltung Mendig**. Diese Skepsis rührt aus falschen Aussagen des Bauamtes mit entspr. (in der Stellungnahme dargestellten) Konsequenzen, der teilweise nur halbherzigen Umsetzung von Vorgaben im Bebauungsplan z.B. für den Eichenweg – eine Überprüfung der Umsetzung fand offensichtlich nie statt – und wurde ferner von vergleichbaren Beispielen im Rahmen der Bürgerversammlung am 17.05.2017 genährt.

Da für uns persönlich in Bezug auf die Gefährdung unseres Grundstücks durch Wasser die inhaltlichen Belange nur mittelbar – unmittelbar bei Realisierung und Anbindung des Vorhabens 'Verlängerung Eichenweg' – mit dem Bauvorhaben 'Martinsheim/Ernteweg' zusammenhängen, wird im Folgenden unter Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 'Verlängerung Eichenweg' vom 18.05.2017 auf eine ausführliche Darstellung diesbzgl. verzichtet.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Eingaben sind nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2 Umweltaspekte

Die Realisierung des Bauvorhabens 'Martinsheim/Ernteweg' bedeutet **tiefe Eingriffe in die Natur**. Dies wurde bereits ausführlich in der Bürgerversammlung am 17.05.2017 in Anwesenheit von Bürgermeister H.-P. Ammel dargestellt und von ihm aufgenommen. Ferner wurde angekündigt, dass der NaBu eine entspr. **Umweltverträglichkeitsprüfung** beantragen möchte.

Im Wesentlichen sehe ich als Wetterberater (FH) erhebliche Probleme bei einer **Änderung der natürlichen Gegebenheiten**. Derzeit ist die unversehrte Oberflächenstruktur in der Lage, erhebliche Wassermengen vor Ort zu speichern, sodass diese erst gar nicht in tiefer gelegene Ortsbereiche gelangen können. Nach erforderlicher (Teil-)Rodung des Waldes und Eingriff in die Oberflächenstruktur des Bodens wird das anfallende Wasser

- ausschließlich oberflächlich auf dem Fels / Schiefer abfließen,
- für nicht unerhebliche Hang-/Erosionen,
- möglicherweise gar Hangrutsche sorgen.

(Anm.: Beispiele hierfür gibt es u.a. in Alpenregionen genug)

Auf Grund der nach Realisierung aus meiner Sicht (wegen der Untergrundbeschaffenheit) fehlenden Versickerungsmöglichkeit vor Ort werden **bereits existierende Wasserprobleme der tiefer liegenden Ortsbereiche extrem verschärft** – mit allen weiteren Folgen für die Anwohner in Bezug auf Elementarversicherungen, sinkende Attraktivität der Wohnlagen in Mendig insgesamt, u.a..

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4 sowie unter 4., Ziffer 1.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Weitere Umweltaspekte, insbes. des Artenschutzes in Fauna und Flora, werden aus unserer Sicht ggf. Bestandteil der o.a. Umweltverträglichkeitsprüfung sein und von uns an dieser Stelle nicht weiter betrachtet.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffern 2 und 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

3 Zweifel an der vorgegebenen Absicht einer Seniorenwohnanlage

Nach offiziellen Angaben soll es sich bei dem Bauvorhaben 'Martinsheim/Ernteweg' um eine seniorengerechte Wohnanlage handeln. An dieser Darstellung haben wir aus den folgenden Gründen **erhebliche Zweifel**:

- fernab von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Post und Bank, u.a.
- erhebliche Steigungen, die für Rollatoren und Rollstühle in keiner Weise geeignet sind
- von Senioren mit 'üblicher' Rente sicherlich nicht finanzierbar
- gem. EU-Vorgaben wird Inklusion gefordert, hier aber Exklusion erzeugt.

In der Anzeige des Investors, z.B. im Mendiger Mitteilungsblatt 20/2017, heißt es: "... in der jeder ... alt werden kann ...". Dieses "KANN" in Zusammenhang gesetzt sowohl mit den o.a. Punkten als auch u.a. mit einer Aussage am 17.05.2017 im Rahmen einer Vor-Ort-Vorstellung des Vorhabens durch das Ehepaar Neitzert gegenüber Teilnehmern, dass durch Jüngere (Anm.: die dort alt werden) das Umfeld lebendiger gestalten würde, lässt den **Verdacht aufkommen, dass die Anlage doch keine ausgesprochene Seniorenanlage** werden soll.

Es bleibt, wenn auch faktisch derzeit nicht begründbar, ein mulmiges Gefühl, dass hier eher kommerzielle Interessen dahinter stehen:

- Wandlung von günstigem Waldgebiet in teuren Baugrund
- Schaffung einer Ferienanlage, o.ä..

Diese verständlichen, doch rein privaten Absichten stünden in keinem Verhältnis zum entstehenden Schaden an der Umwelt – s.o..

Leider war der Investor bei o.a. Bürgerversammlung nur zeitweise vor Ort und hat es ausgelassen, sein Vorhaben aus seiner Sicht zu vertreten.

Abwägung:

Zum Thema *Seniorenwohnen* siehe unter 1. Ziffer 8.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

4 Fazit

Aus den dargestellten Gründen im Zusammenhang mit den vielen Anmerkungen in der Bürgerversammlung am 17.05.2017 sollte das Bauvorhaben 'Martinsheim/Ernteweg' noch einmal **grundsätzlich überprüft** werden.

Sicherlich besteht **Bedarf an seniorengerechten Wohneinrichtungen**. Gleichwohl machen aus unserer Sicht Vorhaben wie das Projekt Ecke Pellenzstraße / Dürpelweg sicherlich in Bezug auf Lage und Finanzierbarkeit durch die Bedürftigen / Senioren mehr Sinn.



Abwägung:

Das Vorhaben wurde auch aufgrund der zahlreichen Einwendungen geprüft, reduziert und in vielen Details den Anregungen folgend angepasst. Andere Flächen die - theoretisch - besser geeignet sind, stehen aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 13.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

hiermit möchte ich meine Bedenken bezüglich des Bauvorhabens Verlängerung Eichenweg / Martinsheim mitteilen.

Grundsätzlich finde ich die Entstehung eines Neubaugebietes gut, denn aktuell sind Baugrundstücke rar und auch wir waren vor 13 Jahren froh, ein Grundstück in Obermendig zu bekommen.

Allerdings bin ich der Meinung, dass man vorher sowohl die Verkehrs- als auch die Abwassersituation genau überdenken sollte.

Seit Entstehung des Neubaugebietes 'Am Sonnenhang' haben viele Bewohner des Erntewegs bei starken Regenfällen Wasser im Keller. Zudem kommen die schlimmen Überflutungen im Bereich des Kellbachs bei den starken Regenfällen im letzten Jahr.

Sicher wird die Situation durch Bebauung der geplanten Fläche nochmal verschlimmert, das ist meiner Meinung nach nicht tragbar.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4 sowie unter 4., Ziffer 1.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Des weiteren habe ich von Seiten der Stadt die Auskunft erhalten, dass keine weitere Zufahrtsstraße geplant sei, sondern dass die Zufahrt der beiden Projekte durch den 'Alter Beller Weg' und anschließend durch den Sonnenhang, Eichenweg und Ernteweg laufen soll.

Der 'Alte Beller Weg' ist jetzt schon massiv überlastet (wie ihre Verkehrszählung vor einigen Jahren ja bestätigt hat) und es kommt immer wieder zu Engpässen, selbst der Schulbus hat morgens häufig Durchfahrtsprobleme. Daher ist es für mich nicht nachvollziehbar, dass darüber der ganz Baustellenverkehr laufen soll, sowie auch im Anschluss der Verkehr durch die neuen Bewohner.

Im weiteren Verlauf sollen die Baufahrzeuge für das Neubaugebiet dann den Sonnenhang oder Eichenweg nutzen. Beide Straßen sind äußerst schmal angelegt und haben keinen Bürgersteig. Gerade nachmittags sind eine Vielzahl Kinder im Baugebiet unterwegs, weshalb ich es unverantwortlich finde, den Baustellenverkehr hierdurch zu leiten. Zumal eine weitere Zufahrt von der Hauptstrasse nach Bell durchaus möglich ist und die Gesamtsituation (alter Beller Weg) deutlich entspannen würde.

Ich hoffe, dass sich die Verantwortlichen nochmal zusammensetzen, die Bedenken der Bürger Ernst nehmen und alternative Lösungen finden.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 14.

Mit der Stellungnahme 14 wird um die Bereitstellung von Unterlagen gebeten und es werden erste Hinweise zu erwarteten Tierarten gegeben. Eine Stellungnahme ist damit nicht verbunden.

Die VG Mendig führt gerade im Auftrag der Stadt Mendig die Offenlage der Bebauungsplanvorhaben Martinsheim/Ernteweg und Verlängerung Eichenweg, offenbar im verkürzten Verfahren, durch.

Eine Einsichtnahme der Unterlagen ist lediglich bei der VG Mendig zur üblichen Büroöffnungszeit möglich. Da ich selbst zu diesen Zeiten berufstätig bin, kann ich die Unterlagen nicht persönlich einsehen. Dies trifft auch auf alle anderen aktiven Mitglieder der Kreisgruppe zu.

Ich bitte darum, mir die Unterlagen unverzüglich auf CD bzw. in einer Cloud zur Verfügung zu stellen, um die naturschutzrechtliche Betroffenheit bewerten zu können. Die VG Mendig ist mir auf diese Art und Weise in anderen Vorhaben entgegen gekommen. Dies wird von anderen Gemeinden so gehandhabt bzw. werden durch diese die Unterlagen auf ihrer Internetseite veröffentlicht. Dem Vernehmen nach existiert für große Teile des Vorhabens Martinsweg/Ernteweg bisher kein gültiger Flächennutzungsplan.

Aus eigener Anschauung weiß ich, dass das Vorhabengebiet (Südhang, Schiefer) Lebensraum geschützter Fauna darstellt (bspw. Zauneidechsen, Schlangen, Neuntöter um nur einige zu nennen), Entfernung zum nächsten Vogelschutzgebiet: ca 320 m.

Abwägung:

Die Hinweise zu den erwarteten Tierarten werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt.

Im Rahmen der Voruntersuchungen des Plangebietes wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt. Aus dieser ließen sich besonders konfliktreiche Abschnitte und solche mit geringem Konfliktpotenzial ableiten. Erstere befinden sich, wie schon zurecht bemerkt, zum einen in unmittelbarer Nähe des Bestandsgebäudes an der Abgrabung, zum anderen im weiteren Umfeld nördlich des Hauses in den umgebenden Laub- und Mischwaldbereichen, sowie den teils dickichtartigen Waldrändern.

Die Planung wurde zwischenzeitig so angepasst, dass diese Bereiche nicht mehr betroffen sind. Die offenen Felspartien an der Abgrabungsstelle sind von der Planung ausgenommen, die Waldrandbereiche nahe des Gebäudes und angrenzend zu den nördlichen Ackerflächen, sowie der gesamte Laub- und Laubmischwald mit teils alten Kiefern (mit Baumhöhlen) werden vollständig und unverändert erhalten. Stattdessen erstreckt sich die Planung nun nach Osten über eine Douglasienschonung ohne besonderen ökologischen Wert.

Die konkretisierte Planung wird mit allen erforderlichen Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt wie gesetzlich vorgesehen offengelegt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 15.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Bitte prüfen Sie die von mir unten aufgeführten, fristgerecht eingegangenen Bedenken zu o.g. Vorhaben und begründen wenn möglich deren Unnötigkeit einzeln (auch Unterpunkte), sachlich, klar verständlich und zufriedenstellend- wenn möglich mittels Beweisen.

Ich habe größte Bedenken, dass

1. die Lage der geplanten Seniorenwohnanlage „Martinsheim“ überhaupt geeignet ist.
a-bzgl. der Ortsrandlage (soziale Vereinsamung der Senioren)
b-bzgl. der Hanglage (Erosionsgefahr, schwierige Transport / Verkehrswege, nicht altersgerecht)
c-bzgl. der Beschaffenheit des Bodens (Schiefer und Basalt lassen kein Oberflächenwasser versickern)
d-bzgl. des zu rodenden Waldes (nicht zu bewältigende Wassermassen für Kanal und Kellbach, fehlende Windbarriere, Erosionsgefahr, zerstörte Fauna, fehlende Sauerstoffproduktion)

Abwägung:

Zu 1a siehe oben unter 1., Ziffer 8.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zu 1b siehe oben unter 1., Ziffern 5, 6 und 8.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zu 1c siehe oben unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zu 1d siehe oben unter 1., Ziffern 2 und 4.

Die Reduktion der Sauerstoffproduktion dürfte vernachlässigbar sein, zumal an anderer Stelle wieder Wald aufgeforstet wird.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

2. die Gemeinnützigkeit des Vereins „die Brücke“ sich tatsächlich begründen lässt (keine wirklichen Aktivitäten, Mitglieder zum Großteil nicht aus der Nachbarschaft, Mitglieder waren über das Projekt nicht informiert)

Abwägung:

Die Gemeinnützigkeit des Vereins „Die Brücke“ steht im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren nicht zur Diskussion.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



3. die wirtschaftlichen Interessen des Investors im Vordergrund stehen, somit wahrscheinlich auch die der Stadt und weniger die Interessen der Bürger (Vgl. Kaufwert und Verkaufswert der Grundstücke / Häuser, Einwohnerzahlen, Steuereinnahmen)

Abwägung:

Zur Abwägung der unterschiedlichen Interessen siehe oben unter 1., Ziffer 1.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. das Vorhaben daher überhaupt weiter geplant werden sollte (großer Widerstand der Obermendiger Bürger, Sinn und Zweck sind nicht öffentlich begründet worden, außerdem nach BauGB §1 (5) und (7), weiterhin BauGB §1a (2)!!!

- a- das Vorhaben nach BauGB §34(3) und BauGB §13 Abs.1 Nr 1 und 2 (..wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind...) eine Berechtigung hat.

Abwägung:

Die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches werden eingehalten. Die Planungen wurden gegenüber dem ersten Entwurf erheblich reduziert und Details wie z.B. eine temporäre Baustraße oder der Verzicht auf Inanspruchnahme der ökologisch wertvolleren Waldstrukturen im Sinne der Anwohner und weiteren Einwender geregelt. Insofern wurde mit den z.T. berechtigten Einwänden eine Verkleinerung, aber auch eine Verbesserung der Planung zum Wohle aller erreicht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. das Vorhaben, sofern es trotz aller Bedenken weiter geplant wird, im „beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geplant wird, um den Wegfall der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 und Wegfall der Umweltprüfung zu erreichen, da
- a- sich hier eine der wenigen Schiefersüdhänge der Umgebung befinden mit einer ungewöhnlichen Artenvielfalt von Fauna und Flora
- b- sich größte hydraulische Probleme ergeben werden etc. siehe unter 1.
- c- da die Auswirkungen des Vorhaben einen besonderen Umfang haben und es ansonsten bei der Ausführung zeit- und auch kostenintensiver geworden wäre.

Abwägung:

Siehe oben unter 1., Ziffern 2 und 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



6. das beschleunigte Verfahren auch angewandt werden soll, weil nach §13a Abs.2 Nr.2 und 4 eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden kann, der ansonsten aus o.g. Gründen evtl. nicht erreicht worden wäre.

Abwägung:

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans hat die Stadt die Planungshoheit. Sie ist nicht darauf angewiesen, dass der Flächennutzungsplan (der sich auf die gesamte Verbandsge-
meinde bezieht) geändert wird. Im Verfahren gem. § 13b BauGB wird der Flächennut-
zungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

Dies beschleunigt die Planung meist in erheblichem Umfang und reduziert den mit der
Planung verbundenen Aufwand und am Ende auch die Kosten.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7. die Anwendung des beschleunigte Verfahren für dieses Bauvorhaben
überhaupt rechtsgültig ist, da
- a- laut i.s.u. eine zuvor niemals baulich genutzte Fläche für dieses
Verfahren nicht geeignet ist
 - b- das Projekt NICHT der Innenentwicklung dient
 - c- die Grundflächen der Gebiete, die hier aus Gründen der räumlich und
zeitlichen Nähe zusammengefasst werden müssen, 70.000qm übersteigen
werden
 - d- der Abstand zum Naturschutzgebiet unterschritten wird

Abwägung:

Siehe oben unter 1., Ziffer 3.

Ein Abstand zum Naturschutzgebiet, der einzuhalten wäre, ist nicht bekannt.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

8. die hydraulische Berechnung, die im Rahmen der Erstellung der
Baugebiete „Eichenweg“ und „Sonnenhang“ schon erahnen lässt, dass ein
Anschluss von weiteren Haushalten an den bestehenden Kanal überaus
problematisch sein würde. (Hierzu wäre ein Offenlegung derselben mit
unabhängiger Prüfung notwendig!!)

Abwägung:

Siehe oben unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

- 9.eine Offenlegung und Prüfung von Bodenproben, verkehrstechnischen
Berechnungen und sonstigen Arbeiten des planenden Ingenieurbüros, die
bereits vor der Erstellung des Bauleitplan erbracht worden, berechtigte
Zweifel an der Problemlosigkeit der Errichtung beider Bauvorhaben
aufkommen lassen würden.



Abwägung:

Erforderliche Unterlagen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) offengelegt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. die Beauftragung des Planungsbüros, siehe Zeitungsbericht :...“Des Weiteren wurde beschlossen, den Planungsauftrag für den Bebauungsplan an das Büro Stadt-Land-Plus aus Boppard zu vergeben....“ (Blick aktuell Nr.13/2017) rechtlich gesehen korrekt war, da diese eigentlich einer Ausschreibung hätte folgen müssen. Vorher im Artikel ist zu lesen, dass es lt. Herrn Schneider sinnvoll wäre, die Planung beider Gebiete zwecks gemeinsamer Erschließung zusammen zu legen, außerdem hat das o.g. Büro einen Nachlass von 35% für die Vorprüfung gewährt.

Abwägung:

Die Anregung ist im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren „Martinsheim/Ernteweg“ nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

11. die Nutzung anderer möglicher Flächen für beide Bauvorhaben in Mendig nicht eingehend geprüft wurden. Hierzu soll bitte jede im angehängten Plan markierte Fläche geprüft werden!

(Anlage: Luftbildkarte DIN A4 mit 19 umgrenzten Flächen und dem Einschrieb „Bitte die 19 kl. Gebiete prüfen und Gründe nennen, warum nicht erst dort gebaut wird!!“

Abwägung:

Siehe hierzu unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Die geforderte Prüfung von 19 theoretischen Alternativen ist im gewünschten Umfang nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 20:

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

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



12. das geplante Gebiet „Erweiterung Eichenweg“ wie auch im Sonnenhang viele brachliegende Grundstücke bringen wird, da die Eigentümer utopische Preisvorstellungen haben oder überhaupt nicht verkaufen werden und die Stadt nicht viel über 50% der Bauplätze in Besitz hat. (It Hr. Ammel wird in Mendig ein Neubaugebiet WA auf den Weg gebracht, sobald die Stadt mindestens 50% der Fläche gekauft hat) Lt. Herrn Ammel, hat die Stadt bereits ALLE Grundstücke in ihrem Besitz, was definitiv derzeit einfach NICHT stimmt!! Hier werden Vertrauen missbraucht und Unglaubwürdigkeit gestärkt!

a- die Grundstücke zum Teil NICHT- wie angepriesen- wegen der großen Nachfrage von jungen Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen, gekauft würden, da schon mindestens 2 Bewerber bekannt sind, die schon jetzt in der Nachbarstraße Eigenheime besitzen!!

Abwägung:

Die Anregung bezieht sich auf den Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

13. Die Verkehrssituation der Stadt nicht eingehend geprüft wurde.

- a- die allgemeine Situation, Straßenführung, Überlastung zu Stoßzeiten
- b- die spezielle Situation / Anschluss der neuen Gebiete an kinderreiche Straßen ohne Bürgersteige, mit vielen parkenden Autos usw. Die Kinder sind stark gefährdet, die Auszeichnung „kinderfreundliche Stadt“ muss überdacht werden. Eine Alternative Verkehrsanbindung ist notwendig!!
- c- die Belastung des Erntewegs mit Baufahrzeugen wird an ihre Grenzen stoßen.

Abwägung:

Siehe oben unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

14. die Entwicklung der Innenstadtbereiche hinsichtlich Baulücken und leerstehender Häuser fast vollständig vernachlässigt werden. Die Stadt dehnt sich immer weiter aus, wird zur sog. „Schlafstadt“. Wirtschaftlich gesehen ist das auf Dauer ein Verlust.

Abwägung:

Siehe oben unter 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Ich fordere hiermit, wie schon erwähnt, die Stellungnahme, Widerlegung und Begründung der genannten Punkte und Unterpunkte, wenn möglich durch Beweise und Rechtsgrundlagen. Außerdem die Nennung der alternativen Gebiete für Bauplätze und die Offenlegung der hydraulischen Berechnungen von Obermendig.



Abwägung:

Die abschließende Forderung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Argumente wird im Detail oben eingegangen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 16.

Die Punkte 1-8 der Stellungnahme 16 sind wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. und 5. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

9. Grundsätzlich können wird sehr gut nachvollziehen, dass sich viele Menschen/Familien für einen Bauplatz in Mendig interessieren, allerdings sollten im Vorfeld alle notwendigen Punkte geklärt und die größten Bedenken bzw. Ängste der Anwohner ausgeräumt sein.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Auf die zahlreichen Anregungen wurde durch die Absicht zur Anlegung einer temporären Baustraße angemessen reagiert.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 17.

Die Stellungnahme 17 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben. Es wird auf die Ausführungen unter 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Es ist sicher nicht schwer zu erkennen, dass ich mich mit den vorangegangenen Worten an der Formulierung der Bürgerinitiative orientiert habe, wobei ich deren Interessen und Bedenken uneingeschränkt teile. Mir persönlich ist es jedoch ein besonders Anliegen, dass meine Kinder auch weiterhin die Möglichkeit haben, auf der Straße zu spielen. So wurde damals Werbung für den Sonnenhang als familienfreundliches Baugebiet gemacht und daran sollte man auch zukünftig festhalten. Die Gefahr, die von tonnenschweren Baufahrzeugen ausgehen, können Kinder nicht abschätzen. Und selbst wenn sie es könnten, bestünde keine Möglichkeiten auf einen Bürgersteig auszuweichen, da es diesen nicht gibt. Ich appelliere daher eindringlichst an die Vertreter der Stadt Mendig, eine geeignete Zuwegung für die geplanten Baugebiete zu schaffen.

Abwägung:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Thema der Verkehrserschließung der Baugebiete siehe unter 1., Ziffer 6 oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 18.

Stellungnahme 19.

In den gleichlautenden Stellungnahmen 18 und 19 werden folgende Bedenken geäußert:

Mit den am 3.5.2017 im Mitteilungsblatt veröffentlichten Planungsabsichten der Stadt Mendig im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Martinsheim/Ernteweg" und/oder "Verlängerung Eichenweg" habe ich Bedenken.

Die folgenden Punkte müssen vorher/ im Laufe der Verfahren geklärt werden.

1. Eigentümerinteresse und Allgemeinwohl sind abzuwägen.
2. Wir sind mit dem beschleunigten Verfahren nicht einverstanden und verlangen eine Umweltprüfung
3. Angesichts der Beispiele der bei Starkregen öfters überfluteter Keller im Ernteweg und den weiter darunter liegenden Straßen wie im Hostert, in den Mühlwiesen und Am Kellbach verlangen wir eine Neuberechnung der Kanalkapazität vor Beginn weiterer Planungen.
4. Da wegen der Entwaldung des Baugebietes Martinsheim die Gefahr von Hangabrutschungen nicht auszuschließen ist, verlangen wir vor Beginn der weiteren Planungen, dass der Investor durch ein bodenmechanisches Gutachten nachweist, dass diese Gefahr nicht besteht beziehungsweise welche Maßnahmen er durchführt, um die Gefahr zu vermeiden.
5. Die Rodung des Baumbestandes im vorgesehenen Baugebiet Martinsheim beinhaltet, dass unser natürlicher Wasserspeicher reduziert wird. Hinzu kommt, dass durch die Bebauung das Oberflächenwasser nicht ausreichend versickern kann und somit die Kanäle zusätzlich belastet werden.
6. Im Bezug auf Punkt 5: Ich habe als Anwohner des Kellbachs große Sorge, dass bei Starkregen der Kellbach wie bereits mehrmals in jüngster Vergangenheit zum reißenden Strom wird und über seine Ufer tritt.

Abwägung:

Die Stellungnahmen sind in den Punkten 1-6 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. Ziffern 1, 3 bis 5 und 7 oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 20.

Die Stellungnahme 20 ist in den Punkten 1-6 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

7. Wenn die vorgesehene Verkehrsabwicklung tatsächlich über den Alten Beller Weg, Sonnenhang, Eichenweg und Ernteweg geleitet wird. Geben wir zu bedenken, dass es sich hierbei um eine kinderreiche Wohngegend handelt, in der sich auch eine Bushaltestelle der Grundschule befindet.

Abwägung:

Zum Thema der Verkehrserschließung der Baugebiete siehe unter 1., Ziffer 6 oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 21.

Die Stellungnahme 21 ist in den Punkten 2-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

1. Wir sind selbst Senioren (Alter 91 und 82) und sind Grundstückseigentümer im Ernteweg und im Sonnenhang 25, wir können uns nicht vorstellen, dass ein Seniorenheim in einer solchen Hanganlage, welche unwegsam ist und sehr weit abgelegen vom Stadtzentrum ist, sinnvoll ist. Die Eigentümerinteressen und Allgemeinwohl sind abzuwägen.

Abwägung:

Zum Thema der Eignung des Baugebiets für Senioren siehe unter 1., Ziffer 8 oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 22.

Die Stellungnahme 22 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Meine Eltern sind Eigentümer des Grundstücks am Sonnenhang 25 und deren Grundstück grenzt direkt an das neu geplante Neubaugebiet. Ich fordere, dass das entstehende Baugebiet über dem Grundstück meiner Eltern, falls es genehmigt wird auf Kosten der „neuen Grundstückseigentümer“ adäquat aufgefangen wird, um einen Hangabrutsch zu vermeiden. Ebenso fordern wir, dass eine adäquate Entwässerung geschaffen wird, die verhindert, dass bei Starkregen, welcher leider vermehrt auch in unserer Region auftritt, unser Grundstück über das Oberflächenwasser oder unser Keller über die Kanalisation überflutet wird.

Abwägung:

Punkt 8 der Anregung betrifft den Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Ich selbst bin mittlerweile 54 Jahre alt, geboren in Mendig und lebe und arbeite in Mendig. Vielleicht werde auch ich einmal einen Platz in einem Seniorenheim suchen. Ich kann mir nicht vorstellen meinen Altersruhesitz in einer solchen abgelegenen Hanglage, unwegsam und weit vom Stadtzentrum entfernt, zu verbringen. Gerade ältere Menschen sollten im Zentrum leben, um am kulturellen und geschäftlichen Leben teilhaben zu können. Als Mendiger weiß ich dass es genügend Flächen und Möglichkeiten gibt die wesentlich besser geeignet sind.

Abwägung:

Zur Eignung der Fläche für Senioren wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 8 oben verwiesen.

Zum Thema alternativer Bauflächen siehe unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Des weiteren beantrage ich dass Frist zur Einreichung von Widersprüchen verlängert wird. Denn bis jetzt wurden im Wesentlichen nur die Bürger aus dem oberen Stadtteil von Mendig involviert. Aber dieses ist für uns Niedermendiger genau so wichtig. Denn auch uns wird durch diese Bebauung ein Teil unseres Naherholungsgebiet zerstört. Daher sollte der Bürgerinitiative Obermendig die Möglichkeit gegeben werden alle Mendiger vollständig und umfassend zu informieren und Unterschriftsammlungen aller Bürger von Mendig gegen diese Bebauung zu beschaffen.



Abwägung:

Im zurückliegenden Verfahren gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wurde die gesetzlich vorgeschriebene Frist von 4 Wochen zur Einsichtnahme und Stellungnahme eingehalten.

Das Vorhaben wurde bzw. wird nicht in besonderer Eile durchgezogen, sondern vielmehr mit der nötigen Gründlichkeit geplant. Seit der frühzeitigen Beteiligung sind bereits mehrere Monate vergangen.

Während der anstehenden Offenlage sind erneut 4 Wochen Zeit für Stellungnahmen vorgesehen. Ein besonderer Bedarf, die Frist zu verlängern, wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag 21:

Die Anregung wird zurückgewiesen. Ein besonderer Bedarf, die Frist zu verlängern, wird nicht gesehen. Es bleibt bei den üblichen gesetzlichen Fristen.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Zum Thema der Naherholung wird oben auf 2. verwiesen.

11. Bitte wägen Sie das Allgemeinwohl sorgfältig gegenüber der Eigentümerinteressen,
insbesondere der angeblich wohltätigen Zwecke des Herrn Neizert ab.

Abwägung:

Zur Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 23.

Stellungnahme 24.

Stellungnahme 25.

Stellungnahme 26.

Die Stellungnahmen 23 bis 26 sind in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1., Ziffern 1-7 oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 27.

Die Stellungnahme 27 ist in den Punkten 1-5 und 7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

6. Wir widersprechen der Verkehrsabwicklung über den Ernteweg, Eichenweg und Sonnenhang und verlangen eine eigene dauerhafte Zufahrt für die beiden Baugebiete von Norden, also von der Straße nach Bell her. **Die Verkehrsbelastung der Straße Alter Beller Weg ist bereits hoch, da die Bewohner des oberen Teils Obermendigs diese Straße als Zufahrtsstraße wählen. Aufgrund des neuen Baugebietes führen ca.140 Autos täglich mehrmals hin und her und stellen eine deutliche Überbelastung des Verkehrs dar. Zumal die Straßen Alter Beller Weg, Eichenweg und Sonnenhang als enge Straßen ohne Fußgängerweg gebaut wurden, so dass bei Gegenverkehr kein Platz für Fußgänger vorhanden ist. Fußgänger müssen in Vorgärten ausweichen. Die Anwohner der Straßen sind Familien mit Kindern, die die Seitenstraßen zum Spielen nutzen und aufgrund der Straßenkonzeption ohne Bürgersteig sofort auf der Straße stehen. Außerdem führt der Straßenbelag in Form von Pflastersteinen zu einer hohen und gesundheitlich beeinträchtigenden Lärmbelästigung. Eine Entspannung der Situation kann nur über eine neue Zufahrtsstraße erzielt werden.**

Abwägung:

Die Hinweise zum Verkehrskonflikt, zumal während der Bauphase, werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 6 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Lärm der gepflasterten Straßen

Im Umfeld des geplanten Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ sind die Straßen „Eichenweg“ und „Am Sonnenhang“ sowie der „Alte Beller Weg“ gepflastert. Der „Ernteweg“ dagegen ist weitgehend asphaltiert. Eine dauerhafte Zufahrt aus dem geplanten Bebauungsplan in die Straßen „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ ist nicht geplant, daher trifft die Anregung nicht das vorliegende Vorhaben.

Gemäß § 2 (1) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung [von Straßen] sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten den Immissionsgrenzwert von 59 Dezibel (A) am Tag und 49 Dezibel (A) in der Nacht nicht überschreitet. Darüber hinaus gelten die Richtwerte der TA-Lärm, welche für Wohngebiete Richtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) des Nachts vorsieht.

Für den Fall, dass die Grenzwerte überschritten sein sollten, müsste mit geeigneten Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden.



Bei Lärm unterhalb der Grenzwerte wird davon ausgegangen, dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist. Er ist zu tolerieren.

Es gibt – mit Ausnahme des Hinweises in dieser Stellungnahme – keinen weiteren Hinweis auf eine hohe Lärmbelästigung oder gar darauf, dass die Grenzwerte überschritten wären.

Beschlussvorschlag 22:

Die Geräuscentwicklung des Straßenverkehrs muss die zulässigen Grenzwerte einhalten. Eine Geräuscentwicklung unterhalb der Grenzwerte ist zu tolerieren und kann dem geplanten Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ nicht entgegengehalten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



Stellungnahme 28.

Die Stellungnahme 28 ist in den Punkten 1-4 sowie 6 und 7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

5. Da wegen der Entwaldung des Baugebietes Martinsheim die Gefahr von Hangabrutschungen nicht auszuschliessen ist, verlangen wir vor Beginn der weiteren Planungen, dass der Investor durch ein bodenmechanisches Gutachten nachweist, dass diese Gefahr nicht besteht beziehungsweise welche Maßnahmen er durchführt, um die Gefahr zu vermeiden. Anderenfalls ist bei Schäden die durch erneuten Starkregen entstehen, die AMTSHAFTUNG nach § 839 BGB i.V. Art 34 GG zu erwarten – ein für unsere (hochverschuldete) Stadt unkalkulierbares finanzielles Risiko – wir denken, dass bei „durch die Gemeinde billigend in Kauf genommen“ kein Gericht gegen einen potenziell geschädigten Kläger entscheidet.

Abwägung:

Siehe unter 1, Ziffer 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

8. Stimmt die Aussage des Herrn Ammel (Bürgerversammlung 17.05.2017 Gasthaus Bolz), dass sich bereits ALLE im Gebiet „Erweiterung Eichenweg“ befindlichen Grundstücke im Besitz der Stadt sind?? Ist nicht vielmehr zu befürchten, dass die Stadt erneut nur über einen kleinen Teil der Baugrundstücke verfügt um diese der „Zielgruppe“ Junge Familien (relativ) günstig zur Verfügung zu stellen. Im Baugebiet Sonnenhang ist anhand der vielen freien Grundstücke zu erkennen, dass die Verantwortlichen der Stadt in der Vergangenheit nicht sehr erfolgreich waren, die Grundstücksbesitzer zum (fairen) Verkauf zu bewegen – stattdessen verlangen sie entweder Mondpreise oder verkaufen gar nicht – ein Unding, wenn man bedenkt, dass die Grundstücke ohne die städtische Erschließung weiterhin (fast) wertlose Felder wären.

Wir fordern hiermit die Stellungnahme, Widerlegung und Begründung der genannten Punkte.

Abwägung:

Die Anregung betrifft das Bebauungsplan-Verfahren „Verlängerung Eichenweg“.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 29.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

da bei o.g. Versammlung nur wenige Ratsmitglieder, aus der Stadt und der Verbandsgemeinde anwesend waren, möchte ich auf diesem Weg die von der Bürgerschaft angesprochenen Punkte schriftlich festhalten und bitte Sie, diese allen Ratsmitgliedern zur Kenntnis zu geben.

Zu Ausweisung und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Martinsheim:

Die Bürger der Stadt Mendig haben stadtnah lediglich ein Naherholungsgebiet und zwar im Bereich Kellbachtal / Erlental / Beller Bach. Diese Täler werden seitlich von bewaldeten Bergrücken flankiert.

Nördlich vom Ernteweg soll nun mit vorgenanntem Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, am Berg im Endausbau mehr als 30 Wohngebäude zu errichten.

Eine solche Ansiedlung wird das Landschaftsbild wesentlich nachteilig verändern und ist auch hinsichtlich Naturschutz und der Gefahr von weiteren Überschwemmungen speziell im oberen Stadtgebiet äußerst bedenklich.

Abwägung:

Zum Thema der Naherholung wird auf die Ausführungen unter 2. oben verwiesen. Das Vorhaben wurde gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Es sind noch bis zu 22 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Zum Thema Hochwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Im vorderen Bereich stadteinwärts stehen auf dem Berghang ca. 20 m hohe Tannen- und Fichtenbäume. Im hinteren Bereich bergaufwärts ist ein Mischwald bestehend aus verschiedenen Laubbaumarten. Ferner ist der Hang an vielen Stellen mit dichten Hecken bedeckt.

Abwägung:

Der „hintere Bereich bergaufwärts“ wurde aus der Planung genommen. Es verbleibt der östlich des Martinsheims („stadteinwärts“) gelegene Bereich mit überwiegend Douglasien.

Zum Thema Wald und Gehölzstrukturen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 2 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Beim Bau von Straßen und Gebäuden in diesem Gebiet werden die Nadelbäume komplett entfernt werden müssen. Dies hat der beauftragte Planer, Herr Zellmer, in der Bürgerversammlung bestätigt. Auch die weiter den Berg hinauf stehenden Laubbäume müssten größtenteils entfernt werden. Eventuell könnten hier wenige Bäume erhalten werden.

Dies ist jedoch äußerst fragwürdig, da bei Erdarbeiten das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume beschädigt werden kann und die Bäume auf längere Sicht keine Überlebenschance haben.

Nicht nur die Bäume werden gefällt und die Hecken entfernt, auch das Wurzelwerk dieser Pflanzen wird aus dem Boden entfernt.

Diese Wurzeln halten, wie jeder Biologe weiß, das Erdreich fest und wirken der Bodenerosion und Abschwemmung von Erde und Geröllmassen in tiefer liegende Regionen entgegen.

Die Folge dieser Veränderung im Boden wird sein, dass Wasserrinnen hangabwärts entstehen werden und die Häuser und Grundstücke in den tiefer liegenden Straßen in Folge mit Wassereinbruch und Erdschlamm zu kämpfen haben.

Solche Wasserrinnen kann man gelegentlich an hangseitig gelegenen Straßen und Autobahnen sehen.

Diese Gefahren kann man zwar mit technischen Mitteln wie Stützmauern, Ankern und künstlich angelegten Rinnen entgegenwirken, was jedoch sehr kostenintensiv und für das Landschaftsbild äußerst störend ist. Zudem sucht sich das Wasser bei Starkregen oft seinen eigenen Weg.

Abwägung:

Zum Thema Hangrutschungen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffern 4 und 5 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Da in den letzten Jahren bei Starkregen schon zahlreiche Häuser und Grundstücke in Mendig, besonders in Obermendig, Probleme mit eindringendem Wasser hatten, bleibt folglich festzuhalten: Dem Ausbau weiterer Baugebiete kann m.E. nur dann zugestimmt werden, wenn die Infrastruktur, insbesondere Vorrichtungen zur Bewältigung der Wassermassen bei Starkregen, verbessert wird. Das Kanalsystem, unserer Stadt ist für diese zusätzlichen Bebauungen, nicht ausgelegt und müsste dringend verbessert werden. Auch müsste überlegt werden, wo das Oberflächenwasser für eine gewisse Zeit aufgehalten bzw. zwischengelagert werden kann.

Ich denke hier an ökologisch sinnvolle Überschwemmungsgebiete bzw. Feuchtwiesen z.B. in Bereichen zwischen Mendig und Kruft.

Hier ist die Verbandsgemeinde in Zusammenarbeit mit den Gemeinden gefragt.

Abwägung:

Zum Thema Hochwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ammel, wie Sie bei der Bürgerversammlung feststellen konnten, sehen die Mendiger Bürger den Ausbau des Baugebietes Martinsheim/Ernteweg äußerst kritisch und die vorgebrachten Argumente sind nicht leichtfertig abzuweisen.

Ich bitte Sie und den Rat der Stadt

-das Projekt Baugebiet Martinsheim nicht weiter zu verfolgen und bei der nächsten Ratssitzung durch Abstimmung zu beenden.

-Bei der Ausweisung weiterer Baugebiete, wie z.B. am Sonnenhang, die Überschwemmungsgefahr zusammen mit der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen und die Infrastruktur zu verbessern.

Abwägung:

Alle in dieser Stellungnahme genannten Belange und insbesondere die Hochwassersituation werden bzw. wurden intensiv geprüft und abgearbeitet. Zusätzlich wird derzeit von Seiten der Verbandsgemeinde ein Hochwasservorsorgekonzept für Mendig aufgestellt. Dieses beachtet die Entwässerung der beiden neuen Baugebiete und wird umgekehrt bei der Entwässerungsplanung der beiden Baugebiete berücksichtigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 30.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Mit den am 3.5.2017 im Mitteilungsblatt veröffentlichten Planungsabsichten der Stadt Mendig im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Martinsheim/Ernteweg" und/oder "Verlängerung Eichenweg" bin ich nicht einverstanden.

Ich habe auch die von Herrn Gunkel initiierte Bürgerversammlung besucht, allerdings war der Raum so voll und die technische Ausstattung dafür nicht ausgelegt, so dass ich vieles nicht mitbekommen habe. Ich bitte mir daher nachzusehen, sollte ich Fragen stellen, die schon beantwortet wurden.

Ich bitte um Klärung der nachstehenden Punkte:

1. Eigentümerinteresse und Allgemeinwohl sind abzuwägen.

Ich habe leider zu spät von der Informationsveranstaltung des Investors erfahren, kenne allerdings das Gelände noch aus Kindertagen. Für mich ist es schwer vorstellbar, dass in dieser Hanglage und nicht gerade fußläufig zur Infrastruktur des Ortes, das Wohnen besonders seniorengerecht sein soll.

Von Leuten, die diese Veranstaltung besucht hatten, habe ich gehört, dass die

Präsentation unseriös gewirkt haben soll. Auf den Plänen seien sanitäre Einrichtungen zu sehen gewesen, die definitiv nicht barrierefrei waren (was mit altersgerechtem Wohnen nicht vereinbar wäre) und auch die Pläne wären branchenunüblich gewesen, hätten z. Bsp. keinerlei Maße gezeigt. Wie erwähnt, Hörensagen, daher vertraue ich auf Sie als Verwaltung, das Vorhaben entsprechend intensiv zu prüfen.

Da der Investor wohl so verwirrend die Darstellung seines Engagements in einem sozialen Verein parallel zur Bewerbung seines Bauvorhabens praktiziert hat, dass es zu Unklarheiten im Stadtrat gekommen ist (lt. Aussage von Stephan Retterath in der Presse) unterstreicht das, offensichtlich nicht nur unseren Wunsch, das ganze Projekt noch einmal gründlich anzuschauen.



Es ist wohl so, dass dem Herrn größere Flächen Land gehören, deren Wert als Wald monetär deutlich geringer ist als als Baugrundstücke. Natürlich finden wir es völlig legitim, ein solches Vorhaben anzustreben, es sollte allerdings, wie jedes andere Vorhaben von rein gewerblichem Interesse, im üblichen Verfahren geprüft werden. Ebenso sollte bei allen involvierten Gremien Klarheit darüber bestehen, wer welche Interessen verfolgt, damit es nicht erneut zu einer Verschiebung der Bewertung kommt.

Wenn das Projekt zu Ende gedacht ist, wird es gewiss allen üblichen ordnungsgemäßen Prüfungen und Prozessen standhalten. Das kann ja auch nur im Interesse des Investors selbst sein, der von potentiellen Schäden, die durch so einen „Schnellschuss“ entstehen könnten, als Bewohner des Geländes unmittelbar betroffen wäre.

Sollten die Prüfungen zu einem anderen Ergebnis kommen, dann bedeutet das doch nur, dass frühzeitig Schäden abgewendet werden. Dafür sind sie ja gedacht.

Abwägung:

Zur Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Den Aussagen und Hoffnungen, dass die (hier) stattfindende frühzeitige und intensive Auseinandersetzung mit den Planungen entweder zu einer Verbesserung der Planung oder zu deren Einstellung führen, wird zugestimmt. Gerade die zahlreichen Hinweise aus der Öffentlichkeit zeigen den Handlungs- und Abstimmungsbedarf auf.

Auch aufgrund dieser Einwendungen u.a. gegen den Eingriff in den Wald, den befürchteten Verkehr, die befürchtete Verschärfung des Hochwassers, etc. wurden die Planungen reduziert und den Einwendungen folgend angepasst. Insofern ist den Bedenken in Teilen Rechnung getragen worden – allerdings ohne die Planung gänzlich aufzugeben.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2. Eine Umwandlung des Waldes in Wohnbauflächen ist zu begründen.

Durch Besucher der Bürgerversammlung ist mir zu Ohren gekommen, man hätte antragstechnisch das ganze Vorhaben in mehrere kleine Abschnitte unterteilt, um diverse Auflagen zu umgehen. Stimmt das und betrifft das auch die Betrachtung des Waldes?

Es macht ja durchaus einen Unterschied in der Bewertung, ob jeweils ein kleines Waldstückchen verschwindet oder im der Gesamtbetrachtung ein ganzes Waldstück.



Wir finden es gut, dass die Stadt so erfolgreich und attraktiv ist, dass zusätzliches Bauland gefragt ist. Welche Alternativen wurden denn noch geprüft? Ist dieser Wald die einzige Option Bauland verfügbar zu machen?

Abwägung:

Der Verdacht, dass ein großes Vorhaben in kleine Abschnitte geteilt wird, ist unbegründet. Ursprünglich waren 3 Bauabschnitte geplant – ein normales Vorgehen bei größeren Vorhaben, nun ist die Planung zum einen räumlich reduziert worden, zum anderen ohne Bauabschnitte vorgesehen.

Außerdem wird bei allen Betrachtungen der Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ mit berücksichtigt. So darf z.B. ein Vorhaben nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Dies wird – auch bei Addition beider Bebauungspläne – eingehalten.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Zum Thema alternativer Bauflächen siehe unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Wir sind mit dem beschleunigten Verfahren nicht einverstanden und verlangen eine Umweltprüfung

Angesichts der Verwirrungen aus Punkt 1 und der Frage, ob an dem Hörensagen aus Punkt 2 etwas dran ist, finden wir das beschleunigte Verfahren noch fragwürdiger als ohnehin. Warum muss das Verfahren denn beschleunigt werden? Worin begründet sich die Dringlichkeit?

Ein weiteres Feedback dazu. Ich wollte mich auf der Internetseite der Stadt informieren, da stand zu lesen, man könne sich Pläne im Rathaus anschauen. Im digitalen Zeitalter würde ich es sehr begrüßen, wenn öffentliche Dinge auch digital verfügbar gemacht werden. Ich schaue mir so etwas in meiner Freizeit an, was sicher anderen berufstätigen Menschen auch so geht. Allerdings hat zu diesen Zeiten das Rathaus geschlossen und ich würde auch nicht erwarten, dass es zu diesen Zeiten besetzt ist. Einen Plan als PDF ins Internet zu stellen, sollte möglich sein, insbesondere, wenn das Zeitfenster für einen Widerspruch auch noch verkleinert wird.

Die Umweltprüfung halte ich für unerlässlich, nicht nur vor dem Hintergrund der dort lebenden Tiere. Auch wenn wir nicht unmittelbar IM Wald wohnen, so dient der Wald auch der Gesundheit der Menschen, die in der Nähe leben, abgesehen von der schützenden / regulierenden Funktion im Hinblick auf Wetter.

Abwägung:

Bezüglich des gewählten Verfahrens wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 3 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Zum Thema Wald sowie dessen Wertigkeit für den Arten- und Naturschutz wird auch auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 2 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Unterlagen im Internet wird für den anstehenden Offenlage-Prozess eine Bereitstellung auf den Internetseiten der Verbandsgemeinde zugesagt. Dort werden dann für die Zeit der Offenlage alle erforderlichen Dokumente hinterlegt. Die Mitteilung über den Zeitraum der Offenlage erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Angesichts der Beispiele der bei Starkregen öfters überfluteter Keller im Ernteweg verlangen wir eine Neuberechnung der Kanalkapazität. Das Problem besteht unseres Erachtens nicht nur im Ernteweg, auch wir waren im vergangenen Jahr bei Starkregen davon betroffen. In unserem Haus „Im Hostert 6“ hatten wir ca. 20 cm Wasser im Keller und das Haus liegt nicht direkt am Kellbach, sondern grenzt von hinten an den Ernteweg an.

Das Kanalproblem scheint sich auch weiter fortzuziehen bis mindestens in die Hauptstraße.

Für uns klingt das so, dass wenn man an dieser Stelle das Baugebiet erweitert, nicht nur die Infrastruktur des Erweiterungsgebietes in Betracht zu ziehen ist. Wer trägt denn die damit verbundenen Kosten?

Abwägung:

Zur Hochwasserproblematik und den bei Starkregen überfluteten Kellern wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



5. Da wegen der Entwaldung des Baugebietes Martinsheim die Gefahr von Hangabrutschungen nicht auszuschließen ist, erwarten wir vor Beginn der weiteren Planungen, dass der Investor durch entsprechende Gutachten nachweist, dass diese Gefahr nicht besteht beziehungsweise welche Maßnahmen er durchführt, um die Gefahr zu vermeiden.

Wir möchte Sie bitten, das Thema nicht auf die leichte Schulter zu nehmen. So ein Einfamilienhaus ist für viele Familien Existenz und Altersversorgung. Wenn ganze Straßenzüge potentiell gefährdet werden von Schäden durch:

- Wasser bei Starkregen, das bisher vom Wald gebremst wurde
- Schneeverwehungen
- Wasser aus dem überlasteten Kanal
- Hangrutsch
- Sturmschäden, da der schützende Wald weg ist

dann sind das die Einwohner dieser Stadt, die einem solchen Risiko leichtsinnig ausgesetzt werden

Natürlich ist es Ihre Aufgabe die Stadt zukunftsfähig zu gestalten. Dazu gehört aber eben auch der achtsame und sorgsame Umgang mit den Menschen, die hier zum Teil seit Generationen leben und den bereits bestehenden Teilen der Stadt.

Abwägung:

Zum Thema einer befürchteten Hangrutschung und dem Umgang mit Oberflächenwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 5 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Erhöhte Sturmschäden oder Schneeverwehungen sind wegen des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Wir widersprechen der Verkehrsabwicklung über den Ernteweg, Eichenweg und Sonnenhang und verlangen ein Konzept für eine Baustellenbefahrung, die weder die frisch sanierten Straßen belastet und erst recht nicht die Anwohner.

Ein solcher Verkehr stellt eine hohe Lärm- und Erschütterungsbelastung für die Anwohner dar, abgesehen davon, dass ein solch reines Wohngebiet ein Ort sein sollte, an dem sich Kinder einigermaßen sicher bewegen können sollten.

Abwägung:

Zum Thema Verkehr wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 6 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



7. Insbesondere im Hinblick auf die Aspekte in Punkt 1, es handelt sich um ein rein kommerzielles Bauvorhaben des Investors, erwarten wir, dass keinerlei nötige Investitionen, unmittelbar wie auch mittelbar, auf die Bürger dieser Stadt umgelegt werden.

Mögliche dahingehend entstehende Interessenskonflikte durch den Ankauf von Grundstücken aus dem Vorhaben durch die Stadt, sind bitte zu vermeiden.

Abwägung:

Weder die Verkehrsanbindung noch die innere Erschließung werden von der Stadt finanziert noch wird der Straßenraum später an die Stadt übertragen. Damit wird auch der spätere Unterhalt nicht zu Lasten der Stadt gehen. Gleiches gilt für die Bautätigkeiten zur Wasserversorgung und Entwässerung, welche vom Vorhabenträger finanziert werden. Das Risiko des Vorhabens liegt auf Seiten des Vorhabenträgers.

Mögliche Interessenskonflikte werden bei dem geplanten Vorhaben „Martinsheim/Ernteweg“ offengelegt bzw. ausgeschlossen. Die den Bebauungsplan umfassenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Beschlussvorschlag 23:

Die Befürchtung, dass der Stadt und ihren Bürgern durch den Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ zusätzliche Kosten entstehen, ist unbegründet.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

8. Ausschreibung Planungsbüro

Ein weiteres Hörensagen war, die Stadt habe ein Planungsbüro beauftragt, das bekanntlich auch für den Investor das Bauvorhaben durchführen soll. Dies soll ohne Ausschreibung erfolgt sein. Ist das richtig? Wie ist die Rechtslage dazu? Falls ja, wie stellt die Gemeinde sicher, dass es auch in dieser Sache nicht zu Interessenskonflikten kommt?

Abwägung:

Zur Beauftragung des Planungsbüros wird auf die Ausführungen unter 15. oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Dankeschön für die Bearbeitung und Rückmeldung. Im Sinne einer Stadt, deren Bestreben eine gute Wohnqualität für alle Einwohner sein sollte, was wir bisher auch immer so empfunden haben, hoffen wir, dass die Verwaltungen das Vorhaben umfangreich auf alle vorgebrachten Bedenken prüft und dass die Bedenken ausschließlich basierend auf Fakten und Transparenz und nicht auf Gesetzeslücken ausgeräumt werden können.

Wir wünschen den Verantwortlichen eine gute Hand und dass Neues ergänzend und bereichernd entstehend kann und nicht auf Kosten der vorhandenen Substanz.

Abwägung:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 31.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

mit den am 03.05.2017 im Mitteilungsblatt veröffentlichten Planungsabsichten der Stadt Mendig im Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Martinsheim/Ernteweg" und/oder "Verlängerung Eichenweg" sind wir nicht einverstanden.

1. Die Beschlüsse von Bauausschuss und Stadtrat sind aufgrund falscher Angaben zustande gekommen.
 - a. Insbesondere sind dies Behauptungen des Investors, es handele sich um ein soziales und gemeinnütziges Projekt. Dazu setzt er den gemeinnützigen Verein „die Brücke“ ein, der eigentlich als Nachbarschaftsverein gegründet wurde und bei dem die alten Mitbürger aus dem hinteren Ernteweg nur Kulisse sind. Diese alten Mitbürger werden missbraucht! Bei der Durchsicht der Mitgliederliste fällt auf, dass sehr viele Mitglieder aus Polch, Koblenz, Losheim/Saar und Duisburg stammen. Auch der zukünftige Betreiber der Pflegestation in diesem Wohngebiet ist Gründungsmitglied im Verein (<http://www.vita-mobil.org>). Damit ist klar, dass es sich nicht um einen gemeinnützigen Nachbarschaftsverein handelt, der von Herrn Neitzert der Presse gegenüber als Planer und Investor bezeichnet wurde.

Abwägung:

Der Vorhabenträger ist sowohl Initiator und Vorsitzender des gemeinnützigen Nachbarschaftshilfe-Vereins „Die Brücke“ als auch Initiator und Investor des geplanten Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“.

Die beiden Anliegen sind jedoch voneinander zu trennen.

Das Bauvorhaben ist nicht gemeinnützig und kann nicht gemeinnützig sein. Ein gemeinnütziger Verein scheidet als Träger des Vorhabens aus. Der Verein ist auch nicht Eigentümer der Flächen.

Gleichwohl verfolgen „Die Brücke“ und das Bauvorhaben das gleiche Ziel: Ein Leben in aktiver Nachbarschaft mit Gleichgesinnten. Dazu gründeten im Dezember 2015 vorwiegend Bewohner des Erntewegs „Die Brücke Mendig e.V.“. Ziel des Vereins ist die Entwicklung einer Nachbarschaft im Sinne einer sorgenden Gemeinschaft. Die Mitglieder versprechen sich, sich umeinander zu kümmern und dafür zu sorgen, dass jeder in seiner Wohnung oder seinem Haus wohnen kann, so lange es eben geht.

Der Verein ist offen für alle und soll selbstverständlich auch den zukünftigen Bewohnern des geplanten Bauvorhabens zugänglich sein.

Dass hier Menschen mit unterschiedlichen (beruflichen) Hintergründen und auch aus größerer Entfernung eingebunden sind, ist gewünscht und spricht nicht gegen die Gemeinnützigkeit.



Im Übrigen ist der Verein für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- b. Das Baugebiet soll für eine allgemeine Wohnanlage ausgewiesen werden. Es handelt sich aber um einen Gewerbebetrieb zur Beherbergung von Senioren. Soweit ich recherchieren konnte, werden die Häuser nicht wirklich Eigentum der Senioren. Wenn z. B. ein Senior verstirbt und ein Haus leer steht, dann soll es wieder an den Investor oder eine Betriebsgesellschaft zurückfallen. Da der Investor zusammen mit anderen altersgerechte kommerzielle Dienstleistungen anbieten wird (Pflegedienst), ist der Unterschied zu herkömmlichen Altersheimen nur der, dass bei herkömmlichen Altersheimen die Wohnungen der Alten senkrecht übereinander angeordnet sind und hier in der Fläche verteilt werden. Die Merkmale eines Gewerbebetriebs sind alle vorhanden. Insbesondere die Gewinnerzielungsabsicht, die sich bereits bei der Rendite der Grundstücke zeigt, macht das deutlich. Der Investor ist auch gezwungen, darauf zu achten, dass nur alte, pflegebedürftige Menschen dort wohnen. Wenn zB Kinder und junge Familien nachziehen würden, würde der Pflegebetrieb, der immerhin in eine kostspielige Pflegestation investiert, seine Rentabilität schnell verlieren. Der Investor muss also eine sinnvolle Mehrgenerationenbesiedlung verhindern. Die Pflegestation ist auch ein Gewerbegebiet und hat in einem reinen Wohngebiet nichts zu suchen.

Abwägung:

Bezüglich des Konzepts des Vorhabenträgers wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 8 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger plant, die Grundstücke an Interessenten mit Bauverpflichtung zu überlassen. Zum Unterhalt der gemeinsam genutzten Infrastruktur soll eine Gesellschaft gegründet werden, der alle Anlieger und Grundstücksnutzer angehören.

Ein Pflegebetrieb/eine Pflegestation ist nicht vorgesehen. Der Investor plant auch keine kommerziellen Dienstleistungen in diesem Bereich. Die Zielgruppe sind auch nicht pflegebedürftige Menschen, sondern Senioren im Übergang vom Berufsleben zum sogenannten 3. Lebensabschnitt. Die geäußerten Befürchtungen sind unbegründet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Die Beschlüsse sind daher aufgrund falscher und letztlich unwahren Angaben des Investors zustande gekommen und müssen neu gefasst werden.



Abwägung:

Der Stadtrat hat mit seinem Aufstellungsbeschluss zum Ausdruck gebracht, dass er das Vorhaben – sofern im weiteren Verfahren die unterschiedlichen Belange und Kritikpunkte sorgfältig geprüft und beachtet werden – grundsätzlich unterstützt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ basiert nicht auf falschen Annahmen. Der Vorwurf, der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist unter falschen Annahmen erfolgt, wird nicht geteilt.

Beschlussvorschlag 24:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ ist nicht unter falschen Annahmen zustande gekommen und weiterhin gültig.

Beratungsergebnis:

Ein- Stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

2. Wir sind gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Das Siedlungsbauvorhaben ist zu komplex, um dieses mit einem beschleunigten Verfahren abzuhandeln. Wir wollen ein normales Verfahren mit einer qualifizierten Umweltverträglichkeitsprüfung. Mitbürger, die in der Nähe des Waldgebietes wohnen, berichten von Fledermäusen, Vogelartenreichtum, Kreuzottern, Blindschleichen und Eidechsen

Abwägung:

Zum gewählten Bebauungsplanverfahren wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 3 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

3. **Waldvernichtung I:** Auch hier scheint der Investor mit einem Täuschungsmanöver erfolgreich gewesen zu sein. Auf beigefügtem Plan von Stadt-Land-Plus erkennt man, dass lediglich wenige Bäume übrigbleiben. Diese Bäume sind lediglich Kulisse für einen gewerblichen Wohnpark. Aus meiner eigenen beruflichen Erfahrung als Geschäftsführer eines Sägeindustrieverbandes weiß ich, dass bei den in den letzten Jahren allzu häufig aufgetretenen Stürmen zuerst die Bäume geworfen wurden, die den Verbund mit anderen Bäumen verloren hatten. Hier ist bei dem Genehmigungsverfahren auch eine worst-case-Analyse durchzuführen. Hier spielen auch Sicherheitsaspekte der Bewohner eine Rolle.
4. **Waldvernichtung II:** Es handelt sich um einen Kahlschlag, der lt. Landesforstgesetz nicht zulässig ist. Die Zustimmung der Forstbehörde zur Umwandlung dürfte fraglich sein.



Abwägung:

Zum Thema der Waldrodung wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 2 oben verwiesen.
Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

5. **Waldvernichtung III:** Dieser Wald ist ein Sperrriegel für den Wind und Schneeeverwehungen. Er fungiert auch als Wasserspeicher.
 - a. Es ist nicht zu verkennen, dass unsere Wettersituation extremer wird. Die Klimaveränderung ist nicht zu leugnen. Vor einem Jahr wurde Mendig von einem Starkregen getroffen, der so heftig war und so umfangreiche Schäden nach sich zog, dass darüber sogar in bundesweit erscheinenden Nachrichtenmagazinen berichtet wurde. (Focus 27. Mai 2016)
 - b. Durch die Klimaerwärmung werden die Äcker früher bearbeitet und eingesät und früher abgeerntet. Der abgeerntete Boden liegt länger offen. Sonneneinstrahlung und landwirtschaftliche Geräte erzeugen Bodenverdichtung und das Oberflächenwasser versickert nicht mehr und fließt zügig weiter. Dieser Wald ist daher unersetzlich als Wasserspeicher und -bremse.

Abwägung:

Zum Umgang mit oberflächlich abfließendem Regenwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.
Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

6. **Waldvernichtung IV:** dieser Wald ist ein einzigartiges Biotop, ein wunderbares Ökosystem. Vom Ernteweg aus gesehen, hat man den Eindruck, dass ein reiner Fichtenwald vorliegt. Das trifft nicht zu. Dieses Waldgebiet hat einen nicht zu übersehenden Laub- und Mischwaldanteil. Das kann man in Google Maps leicht nachvollziehen. Das Besondere an dem Wald ist, dass wegen fehlender Waldwege Tier und Pflanzenwelt sich in den letzten 25 Jahren frei entwickeln konnte. Auch wurde wegen fehlender Zufahrtswege keine Holznutzung und kein damit verbundener Einschlag durchgeführt. Der Wald ist ein seltenes Beispiel eines urwüchsigen Naturwaldes.
7. **Waldvernichtung V:** Waldeigentum hat eine besondere Sozialbindung. Details dazu sind im § 1 des Landeswaldgesetzes nachzulesen. Ich zitiere: „Zweck dieses Gesetzes ist, den Wald in der Gesamtheit und Gleichwertigkeit seiner Wirkungen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu mehrern sowie durch Leistungen der Forstwirtschaft zu pflegen und weiterzuentwickeln; die Wirkungen des Waldes bestehen in seinem wirtschaftlichen Nutzen (Nutzwirkung), seinem Beitrag für die Umwelt, insbesondere für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, die Erhaltung der Genressourcen und das Landschaftsbild (Schutzwirkung) sowie seinem Beitrag für die Erholung (Erholungswirkung); Leitbild ist die naturnahe Waldbewirtschaftung“. Wird der Wald wie geplant vernichtet, fallen die Sozialleistungen dieses Waldes weg. Da er ein stadtnahes Waldgebiet ist, kann man die Bedeutung des Waldes nicht hoch genug einschätzen.



Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 2 oben verwiesen. Der Rodung an dieser Stelle steht eine Aufforstung in gleichem Umfang an anderer Stelle gegenüber.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

8. **Waldvernichtung VI:** Da wegen der Entwaldung des Baugebietes Martinsheim die Gefahr von Hangabrutschungen und Schlammlawinen nicht auszuschließen sind, verlangen wir vor Beginn der weiteren Planungen, dass der Investor durch ein bodenmechanisches Gutachten nachweist, dass diese Gefahr nicht besteht beziehungsweise welche Maßnahmen er durchführt, um die Gefahr zu vermeiden.

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 5 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

9. **Waldvernichtung VII:** Weiterhin verlangen wir ein Gutachten, das die Situation und die Auswirkungen der Entwaldung unter den weiter sich verschärfenden Klimabedingungen erläutert. Die Klimaforscher haben heute genügend Möglichkeiten, eine Situation zu simulieren, die z. B. die Situation in 10 oder 20 Jahren darstellt. Es ist grob fahrlässig, die Folgen der steigenden Erderwärmung nicht abzuschätzen. Es ist allgemeiner und bekannter Stand der Wissenschaft, dass wir mit deutlich mehr krassen Schlechtwettersituationen zu rechnen haben.

Abwägung:

Es ist eine dauerhafte Waldumwandlung in Bauland (Rodung) im Umfang von 0,95 ha vorgesehen. Gemäß Landeswaldgesetz werden dafür an anderer Stelle im Naturraum (d.h. in der Region) landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Brachflächen in Wald umgewandelt (aufgeforstet). Die Bilanz aus Rodung und Aufforstung wird ausgeglichen sein.

Auf Gemarkung der Stadt Mendig stehen insgesamt 451 ha Wald. Es ist nicht zu erwarten, dass die dauerhafte Umwandlung von (weniger als) 1 ha Wald am Ortsrand von Mendig zu einer besonderen Verschärfung in Mendig führen wird, auch nicht unter sich ändernden Klimaverhältnissen. Zum Umgang mit Außengebietswasser und Regenwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Beschlussvorschlag 25:

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

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



10. **Abwassersituation:** Durch die beiden Baugebiete wird mehr Abwasser in die Kanalisation im Ernteweg fließen. Angesichts der Beispiele der bei Starkregen öfters überfluteter Keller im Ernteweg verlangen wir eine Neuberechnung der Kanalkapazität im Ernteweg vor Beginn weiterer Planungen. Der Kanal ist stark verwurzelt und hat ein zu flaches Gefälle. Als der Eichenweg gebaut wurde, hatten wir beim ersten Starkregen danach trotz einem Rückhaltebecken schwarze, stinkende Brühe im Keller. Die Sorgen und Ängste der Bürger vor Überschwemmungen ist relevant!

Abwägung:

Zum Umgang mit Schmutzwasser wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

11. Der Investor leitet nach unserem Informationsstand das Oberflächenwasser der Dächer mit einer speziellen Kanalisierung in ein Rückhaltebecken. Wir verlangen auch hierzu ein Gutachten, das die Situation bei einem Starkregen untersucht. Bei Starkregen fallen in der Regel in kürzester Zeit so enorme Wassermengen, die die Kapazität des Rückhaltebeckens schnell übersteigen. Dann läuft das Wasser in die Kanalisation, die aber bereits auch durch den Starkregen an der Kapazitätsgrenze liegt. Trägt der Investor dann die Schäden, die er letztlich durch das Bauprojekt verursacht?

Die Straßen innerhalb des Baugebietes sollen wassergebundene Decken erhalten. Nach den technischen Regelwerken des Straßenbaus sind wassergebundene Decken lediglich für Wald- oder Landwirtschaftswege geeignet - nicht für normale Verkehrswege. Es handelt sich zwar um Privatstraßen. Da kann der Investor durchaus solche Regelungen

missachten. Die wassergebundenen Decken werden nur vorgesehen, weil der Investor erhebliche Investitionen in eine Starkregen-geeignete Abwasserabführung erstmal spart. Bei Straßengefälle bis zu 14 Prozent werden die Straßen zu reißenden Flüssen. Ob da die eigentlich minimale Versickerungskapazität bei Starkregen ausreicht, muss geprüft werden. Ich sehe folgende Entwicklung: Diese nicht LKW-geeignete Straßen müssen mit Umzugs-LKW, den schweren Müllabfuhr-LKWs und unzähligen Versorgungsfahrzeugen befahren werden. Das halten diese Straßendecken nicht aus - Folge ist, dass man ständig reparieren muss. Im Sommer muss man die Straßen wässern um Staubbildung zu vermeiden. Kostet auch Geld. Und im Winter muß dann Schnee geräumt werden. Der Schneepflug schiebt dann diesen nicht festen Straßenbelag auf die Seite. In ein bis zwei Jahren jammert dann der Investor, dass aus Kosten- und Sicherheitsgründen asphaltiert werden muss. Das kann dann keiner verhindern. Ein solcher für Rollatoren ungeeigneter Straßenbelag darf nicht genehmigt werden.

Abwägung:

Die Gestaltung der Straßen ist dem Vorhabenträger überlassen. Im Sinne einer geringen Versiegelung und einer hohen Versickerung ist vorgesehen, die Straßen lediglich in 3,5 m Breite auszubauen und mit Ausweichbuchten für den Begegnungsverkehr zu arbeiten. Der Straßenbelag soll weitgehend wassergebunden ausgestaltet und nur in den steilen Bereichen bituminös befestigt werden.



Eine Wendestelle für LKW soll auch großen Bau- und Müllfahrzeugen das Wenden in 3 Zügen im Baugebiet ermöglichen.

Damit dürften viele Befürchtungen nicht zutreffen. Details der Ausgestaltung des Straßenraums sind im Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

12. Wasserversorgung: Reicht die bisherige Wasserversorgung für die neuen Baugebiete?

Abwägung:

Die Planungen sind den Werken bekannt. Sie werden als Träger öffentlicher Belange auch formal eingebunden.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

13. Verkehrsanbindung: Die engen Spielstraßen des Eichenwegs und Sonnenhangs sind nicht geeignet, einen Durchgangsverkehr zum Martinsheimgebiet aufzunehmen. Wie soll da ein Umzugs-LKW durchkommen? Auch der Schwerlast-Baustellenverkehr mit seiner ihn begleitenden Verschmutzung ist den Anwohnern nicht zuzumuten. Das gilt auch für den Ernteweg. Wir fordern daher, dass von Norden, von der Pellenzstraße eine dauerhafte Straße eingerichtet wird. Die Kosten sind von dem Investor und den anderen Grundstückseigentümern der Eichenwegerweiterung anteilig zu tragen.

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 6 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

14. Informationsverhalten: Lt. Informationsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz sollen die Bürger mehr Akteneinsicht einfordern dürfen. Wenn man im Rathaus die ausgelegten Planungs-Unterlagen einsehen will, bekommt man für jedes Baugebiet nur ein DIN-A4-Blatt vorgelegt. Auch das Beschlussprotokoll des Bauausschusses enthält nur das Beschlussergebnis. Ich fordere daher die weitere Zugänglichmachung aller entscheidungsrelevanten Unterlagen, damit die Bürger die Entscheidungen kritisch nachvollziehen können.

Abwägung:

Üblicherweise konkretisieren sich die Planungen im Laufe eines (Bebauungsplan-) Verfahrens. Mit Beginn des Verfahrens bestanden für das geplante Vorhaben erste Überlegungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Für die Einleitung des frühzeitigen Verfahrens waren die Unterlagen damit hinreichend genau.

Der Vorhabenträger hat über sein Vorhaben im Rahmen eines „Tages der Offenen Tür“ informiert und öffentlich dazu eingeladen. Jeder hatte Gelegenheit, sich über die Planungen zu informieren und sich das Plangebiet anzusehen.



Zum nächsten Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden die dann konkreten Planungen mit allen erforderlichen Unterlagen veröffentlicht und auch auf der Homepage der Verbandsgemeinde zu finden sein.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

15. Auftragsvergabe der Planung des Baugebietes „Eichenweg/Sonnenhang“:
Es ist eigentlich ein Skandal, diesen Auftrag ausschreibungslos an das Büro Stadt-Land-Plus zu vergeben. Auch wenn das Büro als seriös bekannt ist, arbeitet es im Kundenauftrag und muss die Interessen des Investors durchsetzen. Es ist mit Interessenkollisionen zwischen der Stadt und dem

Investor zu rechnen. Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass die gemeinsame Planung für die Stadt einen Preisvorteil bedeutet. Das Ing-Büro Karst, das den bisherigen Sonnenhang und Eichenweg geplant hat, hat hieraus erhebliche Kenntnis von der örtlichen Situation. Es ist zu erwarten, dass auch dieses Büro preiswert das neue Baugebiet planen kann. Der Auftrag ist noch nicht vergeben. Wir fordern daher eine Ausschreibung, mit der man den Wettbewerb unter den Ingenieurbüros nutzen kann. Der Rabatt, den Stadt-Land-Plus gewähren will, erlaubt nicht die übliche Praxis einer korrekten Vergabe zu vernachlässigen.

Abwägung:

Die Anregung betrifft das Bebauungsplan-Verfahren „Verlängerung Eichenweg“.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

16. Das öffentlich einsehbare Beschlussprotokoll des Bauausschusses zum Projekt Martinsheim schließt mit dem Hinweis ab, dass durch das Baugebiet Martinsheim der Stadt Mendig keine Kosten entstehen. Natürlich trägt der Investor die Kosten der Planung, der inneren Privatstraßen und der inneren Abwasser- und Wasserversorgung. Er nutzt aber kostenlos die vorhandene Infrastruktur. Die verstärkte Auslastung der Infrastruktur führt aber zu Kosten bei der Stadt, wenn z. B. der Kanal nicht mehr ausreicht. Wie kann daher der Bauausschuss zu der Annahme kommen, dass auf die Stadt Mendig keine Kosten zu kommen? Wenn ein Investor einer gewerblichen Seniorenwohnanlage die Infrastruktur der Gemeinde nutzen will, muss mit ihm eine vertragliche Regelung getroffen werden, dass er auch für diese Kosten aufkommt.

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 7 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

17. Das Projekt ist dermaßen eindeutig ein rein kommerzielles Projekt, dass sich Zugeständnisse, offene und versteckte Förderungen sich verbieten.

Abwägung:

Das Vorhaben ergänzt das Angebot in Mendig um eine in dieser Konzeption bisher nicht vorhandene Wohnform und trägt so zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der Stadt bei.



Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Gesetzen des BauGB und in üblicher Vorgehensweise durchgeführt. Besondere Förderungen sind damit nicht verbunden.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

18. Auf der einen Seite werden Bürgern gegenüber Bau- und Naturschutzvorschriften eng gehandhabt. Abrissverfügungen für kleine Gartenhäuser und für Zäune im Bereich der Erlenmühle und auch der verschwundene Bienenstand am Ende des Erntewegs sind Zeugen für eine solche strikte Umsetzung. Wenn ein Investor kommt, wird dagegen ein roter Teppich ausgerollt. Dass dann die Bürger von zweierlei Maß sprechen, ist nachvollziehbar. Bei diesem Projekt darf es keinerlei Zugeständnisse geben!

Abwägung:

Die Gesetze gelten für alle gleichermaßen.

Nach § 35 BauGB sind Bauten im Außenbereich den privilegierten Vorhaben vorbehalten. Hütten und Zäune gehören nicht dazu, Bienenstände in erforderlichem Umfang aber sehr wohl. Für die Entwicklung des geplanten Vorhabens gelten §§ 2-4 sowie 8-13 BauGB. „Zugeständnisse“ werden nicht gemacht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

19. Bei diesem kommerziellen Projekt fehlt jegliches öffentliche Interesse an einer Realisierung. Es ist wegen der Hanglage ungeeignet für Senioren, unerschwinglich für die alten Mendiger Bürger, ghettartige Isolation, weitab von allen sozialen Kontaktmöglichkeiten. Daher müssen alle Kosten der Bearbeitung der Baugebietsplanung dem Investor auferlegt werden. Alle Gutachtenkosten, alle Infrastrukturmaßnahmen, Kanalerweiterung, Verkehrswege etc.

Abwägung:

Bezüglich der befürchteten Kosten wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 7 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

20. Das Vernünftigste wäre, für den Bereich Martinsheim in einem neuerlichen Beschluss kein Baugebiet zuzulassen. Bei der Erweiterung des Eichenwegs/Sonnenhang scheint mir es möglich, die Infrastruktur so auszubauen, dass die Anwohner minimal belastet werden.

Der Martinswald darf nicht sterben!

Abwägung:

Der Stadtrat befasst sich in weiteren Sitzungen mit den (konkretisierten) Planungen. Insofern wird dem Wunsch stattgegeben.

Die weitere Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 32.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

hiermit erheben wir Einspruch zum Bebauungsplanentwurf/Projekt Martinsheim/Ernteweg.

Dieses Projekt stellt einen massiven Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Es entsteht durch die Abholzung des Waldes sowie der Erdarbeiten eine Bedrohung von Hab und Gut der Anwohner. Außerdem wird die persönliche Lebenssituation sowie der Wert der eigenen Immobilie (Altersvorsorge) besonders der Anwohner ab Ernteweg 94 abwärts erheblich reduziert.

Nachdem wir uns am Samstag, den 13.05.2017 persönlich bei Herrn Neitzert im Martinsheim über das Projekt informiert und uns den Bebauungsplanentwurf angeschaut haben, sitzt der Schrecken sehr tief. Wir wohnen jetzt über 30 Jahre im Ernteweg 92 und kennen den Berg hinter unserem Haus. Laut Plan sollen allein in diesem Bereich 4 Häuser gebaut werden, 2 davon direkt im Steilhang ca. 10m höher als unser Terrassenniveau und das nur 10m hinter unserem Grundstück. Von dort an steigt der Berg auf kurzer Distanz weiter auf bis zu über 30m Höhe.

Um dort zu bauen, reicht es nicht ein paar Bäume zu fällen. Bei näherer Betrachtung der Grundflächen der Häuser, der Fläche direkt ums Haus bleibt an Baumbestand nichtmehr viel. Die letzten paar Bäume (viele über 20m hoch) die bleiben sollen, nimmt sich der Wind, oder werden vom Eigentümer aus Sicherheitsgründen gefällt. Letztendlich muss Alles weg und erhebliche Erdarbeiten sind erforderlich um hier bebaubare Fläche, Straßen und Wege zu erzielen. Dies hat auch Herr Zellmer vom Bauplanungsbüro während der Bürgerversammlung am 17.05. 2017 bestätigt.

Abwägung:

Bezüglich der geplanten Waldrodung und befürchteter Hangbewegungen wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffern 2 und 5 verwiesen.

Bezüglich des befürchteten Wertverlusts von Immobilien wird auf die Ausführungen unter 4., Ziffer 4 verwiesen.

Bezüglich der persönlichen Lebenssituation wird auf die Ausführungen zu Wohnqualität unter 4., Ziffer 3 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Das einzige, dass die Oberfläche dieses Berges zusammenhält ist der Wald, und der muss bleiben. Er verhindert ein Abrutschen, verlangsamt bei heftigen Regengüssen das Ankommen der Niederschläge auf dem Boden, sowie das Wegschwämmen des Erdreiches.

Die Frage die sich hier stellt, warum solch ein Plan? Warum wurde solch ein Plan von Stadtrat überhaupt abgenickt ohne sich vor Ort selbst zu informieren? Nur weil ein Investor mit viel Geld winkt?

Vielleicht hat sich der Stadtrat auch von einem „vorgegaukelten“ Seniorenheim blenden lassen?



Wenn man sich den Plan mit der Lage, den Grundstücksgrößen sowie die Gegebenheiten vor Ort anschaut kann man auf alles andere schließen, aber nicht auf ein altersgerechtes Wohnen. Auf meine Frage an Herrn Neitzert wer denn dort bauen kann, wurde mir geantwortet, dass er persönlich diese Leute auswählt. Also jeder der das nötige Kleingeld dazu hat. Außerdem plant Herr Neitzert selbst in einem der beiden „Berghäuser“ einzuziehen („Mit unverbaubarer Weitsicht“).

Sie, sehr geehrter Herr Ammel, und Sie, sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates können verlorengangenes Vertrauen wiedergewinnen, wenn Sie dieses Projekt stoppen und einstellen. Herr Stefan Retterath hat hier schon mal einen kleinen Anfang gemacht. Dafür unsere Anerkennung!

Abwägung:

Bezüglich des geplanten Regenrückhalts wird auf die Ausführungen unter 4 und 5 verwiesen.

Bezüglich der Zweifel an der Zielgruppe des Vorhabens wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 8 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 33.

Die Stellungnahme 33 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. und 2. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

9. Da dieses Verfahren alle Mendiger Bürger angeht, sollte die Widerspruchsfrist verlängert werden.

Wir hoffen darauf, dass Sie unsere Belange sorgfältig prüfen und beachten!

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 21. verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 34.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Werte Herren!

- Bevor man etwas baut, sollte man auch den Untergrund untersuchen.

An Leitungen aus den 70ern , noch mehr dran hängen ist absolut unverantwortlich!

Bebauungspläne und Untergrundpläne stimmen nicht!!!

Musste ich leider erfahren als man die Hauptstr. neu machte .

Man brachte nach und nach drei verschiedene Bebauungspläne dem Vorarbeiter und keiner stimmte!!!

Der Untergrundplan stimmte auch nicht!

Die Warnung der Anlieger dort nicht einfach so mit dem Bagger zu baggern, wurde ignoriert und was geschah?
Obermending hatte einen eigenen Gysir, das Abflussrohr, das Telefonkabel und die Frischwasserleitung wurde beschädigt!

So gut sind eure Untergrundpläne!!!!

Keiner kam und hat aufgezeichnet ,wo was liegt!!!!

Vom Büro aus ist das auch nicht möglich!

- Bitte um Beachtung des Anhangs!!!

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Der Anhang ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Trennung von Bachlauf und Abwasser, in zwei eigene Kanäle und nicht wie bisher in nur einem.
Da das Bachbett z.B. in der Florinstr. breiter und tiefer war als das Rohr ,das zur Zeit beides zusammen abführt.

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 verwiesen.

Ein (erneuter) Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Genaue und echte / originale Pläne von Bebauungen und dem Straßenuntergrund (Frischwasser- / Abwasser- / Gas- / Telefon- / Kabel Deutschland – Leitungen) und nicht wie bisher verschiedene Pläne und die dann auch nicht stimmen. Dies stellte man schon fest, als die Hauptstr. erneuert wurde!!!



Abwägung:

Die Anregungen für zukünftige Bauarbeiten werden zur Kenntnis genommen.
Sie sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 35.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

die obigen Bauvorhaben betreffend bitte ich um Prüfung eines Zufahrtsweges, der nicht durch die Straße
"Am Sonnenhang" führt. Die Straße ist meiner Meinung nach für das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht geeignet.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen oben unter 1., Ziffer 6 verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 36.

Die Stellungnahme 36 ist in den Punkten 1-4 sowie 6 bis 8 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

5. Bei der am 17.05 d. J. durchgeführten Bürgerversammlung im Gasthaus Boltz zu diesem Thema, meldete sich ein Anwohner aus dem Ahornweg (Baugebiet „Sonnenhang“) zu Wort, der bei den Starkregenereignissen letzten Jahres ebenso Wasser im Keller hatte. Ein anderer Bürger berichtete, dass im sog. Wasserrückhalte-becken dabei lediglich die Fläche von 2qm mit Wasser bedeckt war. Dies könnte darauf hinweisen, dass das Rückhaltebecken nicht seine Funktion erfüllt und das Wasser stattdessen über den Kanal abfließt. Eine weitere Bebauung bedeutet zusätzliche Wassermengen und zwingend entsprechende Kanalneubauten. Uns Anwohnern wird lediglich der Umriss des geplanten Gebietes gezeigt, ohne Angaben zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten und wie man die abzusehenden Probleme beherrschen kann. Dies im Verbund mit kurzen Einspruchsfristen lässt den Anwohnern keine andere Wahl, als sich gegen das Projekt zu wehren.

Abwägung:

Die Hinweise zu den Schwierigkeiten bei Starkregen im Baugebiet „Am Sonnenhang“ werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Bezüglich des Wunsches nach mehr Information wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 1 oben verwiesen.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Unterlagen im Internet wird für den anstehenden Offenlage-Prozess eine Bereitstellung auf den Internetseiten der Verbandsgemeinde zugesagt. Dort werden dann für die Zeit der Offenlage alle erforderlichen Dokumente hinterlegt. Über den Zeitpunkt der Offenlage erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung.

Bezüglich der Einspruchsfristen wird auf die Ausführungen unter 21. oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 37.

Die Stellungnahme 37 ist in den Punkten 1-6 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1., Ziffern 1-7 oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

7. Was das Bauprojekt „Martinsheim“ betrifft, können wir überhaupt nicht nachvollziehen, wieso dieses Projekt eigentlich von Nöten ist! Geht es denn nur noch um die finanzielle Bereicherung einzelner Personen? Was ist mit den Belangen der anderen Anwohner? Es geht hierbei zwar vordergründig, aber nicht nur um die schöne Natur, die für ein solches Bauprojekt mutwillig zerstört würde! Auch das Wohlbefinden aller Anwohner sollte hierbei mal gesehen werden und nicht nur die Interessen einzelner Personen!

Abwägung:

Zum Thema der Abwägung der unterschiedlichen Interessen siehe oben unter 1., Ziffer 1.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 38.

Stellungnahme 39.

Die gleichlautenden Stellungnahmen 38 und 39 sind in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

8. Wir fordern Sie auf alternative Baugebiete in Mendig zu prüfen, wo kein Wald gerodet werden muss (z. B. Aktienweg)!

Abwägung:

Zum Thema alternative Bauflächen siehe unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 40.

Die Stellungnahme 40 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Anregung: warum bietet man dem Investor nicht wesentlich besser geeignete Grundstücke im Tausch an? Z.B. Erweiterung Baugebiet Dammstraße, hinter dem Netto in Obermendig, am Aktienweg (wo auch schon ein seniorengerechtes Wohnprojekt viel Erfolg hat). Diese Gebiete sind wesentlich geeigneter als ein steiler Waldhang! Ansonsten entsteht der Eindruck, dass der Investor wohl keine Senioren da wohnen haben möchte, sondern andere Bürger...

Abwägung:

Zum Thema alternative Bauflächen siehe unter 2. Ziffer 4 und unter 5.

Zur vermuteten Entwicklung des Vorhabens wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 8 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Die Verbandsgemeinde macht immer Werbung für den Traumpfad, wenn aber über Jahre hinweg da eine Baustelle ist, bleiben bestimmt die Touristen weg. Und somit auch Kaufkraft. Uns erzählen immer viele Touristen, dass sie nach dem Wandern noch in Mendig einkehren... das fällt dann weg.

Abwägung:

Zum Thema Naherholung wird auf die Ausführungen unter 2. oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Wir haben unser Haus damals extra hier in der Wasserschöpp gekauft und nicht in einem Neubaugebiet, da wir nicht über Jahre hinweg Baulärm haben wollten. Das Projekt gegenüber von uns bedeutet für uns Verlust von Wohn- und Arbeitsqualität und auch eine Wertminderung unseres Eigenheims.

Abwägung:

Zum Thema Wohnqualität wird auf die Ausführungen unter 1. Ziffer 6, sowie 4. Ziffer 4 oben verwiesen. Die Thematik von Baulärm ist im Rahmen von baulichen Maßnahmen unvermeidbar und entsprechend im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 41.

Die Stellungnahme 41 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Da der Stadtrat der Annahme war, es handele sich um ein gemeinnütziges Projekt, hat der Beschluss des Bauausschusses und des Stadtrates eine falsche Grundlage und müssen neu beschlossen werden

Wir sind der Meinung, dass das Projekt Martinsheim/Ernteweg gestoppt werden und abgelehnt werden muss.

Abwägung:

Zum Thema des Stadtratsbeschlusses auf vermutet falscher Grundlage wird auf die Ausführungen unter 31., Ziffer 1 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 42.

Die Stellungnahme 42 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Unsere Bedenken sind auch, dass seit dem Bestehen des Neubaugebiets „Sonnenhang“, die bestehende Kanal Situation im Hostert, sich verändert hat, bei Stark Regen laufen Keller voll Wasser, auch unser Keller ist schon 3 mal betroffen gewesen zusätzlich 1 mal vom übertretenden Kellbach. Daraufhin wurde uns die Elementarversicherung gekündigt, die Kosten des letzten Kanalwasser Schadens mussten wir dadurch selber tragen. Wenn noch mehr Neubaugebiete an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden wird sich diese Situation wohl öfter wiederholen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 43.

Die Stellungnahme 43 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Meine Bedenken sind auch, daß seit dem Bestehen des Neubaugebiets „Sonnenhang“, die bestehende Kanal Situation im unteren Ernteweg, sich verändert hat, bei Stark Regen laufen Keller voll Wasser, auch mein Keller ist schon 2 mal betroffen gewesen, wenn noch mehr Neubaugebiete an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden wird sich diese Situation wohl öfter wiederholen.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.