

Stadt Mendig
Verbandsgemeinde Mendig

Aufstellung des Bebauungsplans
„Verlängerung Eichenweg“

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

September 2019

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Mendig



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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 39 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 Einwendungen gefasst. Dies ist der formale Schritt der Abwägung.

Die Abwägung im Detail erfolgt im weiteren Verlauf dieses Dokuments.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Punkt 2 der Stellungnahme bezieht sich auf den angrenzenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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 folgend 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 § 13 b BauGB beschrieben:

- weniger als 10.000 m² Grundfläche von Bebauungsplänen im sachlichen, 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. 7 b („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, ein allgemeines Wohngebiet stellt keine auch nur potenzielle Gefährdung eines anderen Wohngebietes dar. Auch die temporär geplante Baustraße führt nicht zur Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für den angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ wurde eine Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) erstellt, welche auch die temporäre Baustraße berücksichtigt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß § 7 (2) UVPG keine besonderen örtlichen Gegebenheiten vorliegen. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB werden im vorliegenden Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ mithin eingehalten. Eine Umweltprüfung ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB angesichts der Auflagen



(u.a. beschränkte Größe des Gebiets bzw. der beiden Baugebiete zusammen, kein Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung) nicht vorgesehen. Damit entfällt keineswegs die Berücksichtigung der Umweltbelange. Diese sind integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und müssen dort ausgeführt werden.

Beschlussvorschlag 1:

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

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

Beratungsergebnis:

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

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.

Die Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ sieht eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser vor. Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser an das Trennsystem der Straße „Am Sonnenhang“ bzw. den Mischwasserkanal im „Eichenweg“ anzuschließen. Beide Kanäle werden später mit dem Mischwasserkanal des Erntewegs zusammengeführt.

Das Oberflächenwasser wird getrennt erfasst und im Baugebiet in einem Stauraumkanal zurückgehalten, der für 10-jährliche Niederschlagsereignisse dimensioniert wird. Zur Entleerung ist ein gedrosselter Ablauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal des Erntewegs vorgesehen.

Das Baugebiet verändert das Abflussverhalten bei Starkregen. Oberflächenwasser des Baugebiets und des weiteren Einzugsgebiets wird zukünftig nicht mehr unkontrolliert hangabwärts (in Richtung „Am Sonnenhang“, „Eichenweg“ bzw. Ernteweg“) fließen.



Die Entwässerungsplanung für das Baugebiet sieht vor, auch Außenbereichswasser im Baugebiet aufzufangen und der Rückhaltung und Versickerung zuzuführen. Die Entwässerungsplanung für das Baugebiet beachtet dabei die einschlägigen Regelwerke und berücksichtigt auch die Kapazität der bestehenden Kanäle.

Bezüglich der Hochwasserproblematik am Kellbach hat die Verbandsgemeinde Mendig ein örtliches Hochwasservorsorgekonzept erstellt. Dazu haben u.a. mehrere Termine mit Anliegern und der Öffentlichkeit stattgefunden. Die Maßnahmen des örtlichen Hochwasservorsorgekonzepts haben 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.

Unter anderem 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 wesentlich größerer Mischwasserkanal sie nicht mehr aufnehmen 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.

Im Zuge der Planung der beiden Bebauungspläne „Martinsheim/Ernteweg“ und „Verlängerung Eichenweg“ wurde eine hydraulische Berechnung der Kanalkapazität des Mischwasserkanals vom Ernteweg/Eichenweg bis zum „Zubringer“ (B 262) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bestehende Infrastruktur im Ernteweg, Eichenweg und der Straße „Am Sonnenhang“ sowohl ohne als auch mit den beiden geplanten Bebauungsplänen für 2-3-jährliche Niederschlagsereignisse ausreichend dimensioniert ist. Anders sieht es im weiteren Verlauf (Florinstraße, Schulstraße) aus. Hier ist der bestehende Mischwasserkanal bereits heute (ohne neue Baugebiete) bei einem zweijährlichen Regenereignis überlastet. Hier ist ein Ausbau der Infrastruktur bereits konkret vorgesehen.



Beschlussvorschlag 2:

Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass Oberflächenwasser zukünftig kontrolliert bewirtschaftet wird. Es wird aufgefangen, zurückgehalten und nur gedrosselt in das unterliegende Kanalsystem abgegeben. Die Entwässerungsplanung zum Baugebiet berücksichtigt dabei alle einschlägigen Regelwerke und die Kapazität der bestehenden Kanäle.

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

Beratungsergebnis:

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

Punkt 5 der Stellungnahme bezieht sich auf den angrenzenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- 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 sieht die Errichtung einer temporären Baustraße zwischen Plangebiet und L 120 vor. Gleichzeitig wird so das westlich gelegene Gebiet des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ erschlossen. Der Landesbetrieb Mobilität hat mit Schreiben vom 01.03.2018 keine Bedenken gegen die Herstellung der geplanten Baustraße geäußert.

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 21 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 28 Einfamilienhäusern vor.



Daraus lässt sich unter den Annahmen, dass dadurch a) max. 104 Bewohner hinzukommen, b) 4,0 Fahrten pro Bewohner anfallen und c) der ÖPNV keine Rolle spielt, ein Verkehrsaufkommen von bis zu 448 Fahrten täglich abschätzen (vgl. Anlage 3).

Die Summe von zusammen 633 Fahrten bedeutet, dass pro Haus 12,9 Fahrten täglich unternommen werden. Den Schätzungen liegen jeweils die „schlechteren“ Werte zugrunde, so dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen darunter liegen dürfte.

Das Baugebiet „Verlängerung Eichenweg“ ist im Osten an die Gemeindestraßen „Eichenweg“ bzw. „Am Sonnenhang“ angebunden. Im Nordwesten ist eine Anbindung an den östlichen Teil des Plangebietes „Martinsheim/Ernteweg“ vorgesehen. Es ist mithin anzunehmen, dass sich der prognostizierte Verkehr auf mehrere Straßen verteilt.

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 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 „Verlängerung Eichenweg“ als auch aus dem gleichzeitig entwickelten Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ 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 einer 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 3:

Für die Bauphase ist von Seiten der Stadt Mendig vorgesehen, eine für den Schwerlastverkehr geeignete temporäre Zuwegung über die L 120 einzurichten. Der Bau einer neuen dauerhaften Zufahrt zum geplanten Wohngebiet wird zurückgewiesen.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



7. 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:

Es geplant, dass die Stadt als Erschließungsträger zumindest temporär Eigentümer aller Grundstücke wird. Sie verkauft die Grundstücke anschließend voll erschlossen und rechnet damit auch - entsprechend den gesetzlichen Regelungen - die Kosten für die notwendige Erschließung mit ab.

Die Kosten für die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes (Straßen, Kanal, etc.) werden über eine Umlage auf die Grundstückspreise gedeckt, zukünftige Kosten über Erschließungsbeiträge beglichen. Entsprechend entstehen der Stadt Mendig hier keine Kosten.

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

Bezüglich des Verkehrs wird auf die Ausführungen unter Nr. 6 oben verwiesen. Der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Bebauungsplan kann demnach durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Demnach ergibt sich durch den vorliegenden Bebauungsplan auch 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 4:

Die vorgebrachten Bedenken sind gegenstandslos und werden zurückgewiesen.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Punkt 8 der Stellungnahme bezieht sich wiederum auf den angrenzenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



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 Neubaugebiet „Verlängerung Eichenweg“

1. Da sich bei Starkregen unsere Straße „Eichenweg“ bereits jetzt in einen Fluss verwandelt, haben wir die Befürchtung, dass durch die Erweiterung des Neubaugebietes zu einer Verschlechterung der Lage kommt. Lläuft dadurch der Keller unseres Hauses mit Wasser voll, ist es für uns als Anwohner nicht von Belang, ob das Problem eines der Stadt oder der Verbandsgemeinde ist. Hier denken wir, sollten diese beiden Verwaltungen Hand in Hand arbeiten und die Problematik lösen, bevor ein neues Baugebiet an die überlastete Kanalisation angeschlossen wird.

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Bei dem angesprochenen oberflächlich fließenden Wasser bei Starkregen handelt es sich entweder um Außengebietswasser, das von den oberhalb liegenden Ackerflächen in das bestehende Baugebiet „Am Sonnenhang“ läuft oder um Wasser, das im Baugebiet entsteht.

Der zweite Fall (Niederschlagswasser des bestehenden Baugebiets) ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und nicht abwägungsrelevant.

Hinsichtlich des Außengebietswassers, das den bestehenden Straßen des Baugebiets „Am Sonnenhang“ zuläuft, dürfte durch die vorliegende Planung eine Verbesserung eintreten. Außenbereichswasser wird am Rand des neuen Baugebiets „Verlängerung Eichenweg“ aufgefangen und der Versickerung zugeführt. Eine Weiterleitung an das bestehende Baugebiet ist ausgeschlossen. Somit dürfte zukünftig das neue Baugebiet verhindern, dass Außengebietswasser das bestehende Baugebiet erreicht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2. Ein weiterer Punkt ist die erhöhte Verkehrsbelastung, gerade in der Bauphase des Neubaugebietes. Dadurch, dass der Eichenweg eine Durchfahrtsstraße für das erweiterte Wohngebiet wird, erhöht sich das Verkehrsaufkommen enorm. In Folge dessen wird nicht nur der Wert der unserer Immobilie gesenkt, sondern auch die Lebensqualität für unsere Familie entscheidend



verschlechtert. Zurzeit kann man die Kinder mit gutem Gewissen auf der Straße spielen lassen und sie alleine auf den Schulweg schicken, das wird mit steigendem Verkehr nicht mehr möglich sein. Hier machen wir uns nicht nur Gedanken um unsere Tochter, sondern auch um die vielen anderen Kinder in der Nachbarschaft. Gerade die Sicherheit der Kinder finden wir mit einem Schwerlastverkehr, welcher in der Bauphase dieses Neubaugebietes auftritt, schwer vereinbar. Des Weiteren sind die Straßen bisher in einem guten Zustand, dieser wird durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr in der Bauphase voraussichtlich stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Um den guten Urzustand vor den Baumaßnahmen anschließend wiederherzustellen, wird es zu weiteren störenden Sanierungsmaßnahmen kommen. Wir widersprechen somit der Verkehrsabwicklung über den Eichenweg und Sonnenhang und fordern - soweit das Neubaugebiet zur Ausführung kommt - eine neue Zuwegung zum Neubaugebiet über einen erweiterten Feldweg oberhalb des Sonnenhangs von der Landstraße nach Bell. Hier könnte zum Beispiel ein Schotterweg während der Bauphase angelegt werden, wie dies beim Rock am Ring Festival gemacht wurde, der nach Fertigstellung der Bauphase befestigt werden könnte.

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Es wird bei diesen Bauvorhaben von einer Verdichtung bzw. Innenentwicklung gesprochen, wobei es sich hierbei um eine Stadtrandlage handelt und innerhalb von Mendig (auch im Bereich Sonnenhang) sehr viele Grundstücke unbebaut sind. Sollte nicht erst versucht werden diese Lücken zu schließen, bevor neues Bauland ausgeschrieben wird? Schließlich handelt es sich hierbei um komplett erschlossene Grundstücke, welche sofort bebaut werden könnten. So etwas wird in anderen Städten über einen Bebauungsplan geregelt, welcher vorschreibt, dass ein Grundstück innerhalb einer gewissen Frist bebaut werden muss.

Zu Baulücken und Baulandentwicklung siehe unter 4 sowie unter 12, Ziffern 11 und 12.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Durch die Lage (Nähe zu Umweltschutzgebiet) sowie durch die gegebene Geologie (Starke Hanglage) sollte kein beschleunigtes Verfahren angewendet werden, da alle Belange gerade für dieses Gebiet vollständig zu prüfen sind. Hier auch nochmal der Verweis auf Punkt 1 (Abwasserproblematik) Durch die ungünstige Lage ergibt sich sicher auch ein höherer Erschließungsaufwand.

Alle Belange werden ausführlich geprüft.



Nähe zu Umweltschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet „Verlängerung Eichenweg“ befindet sich im von Wohnbebauung geprägten, weiten Tal des Kellbachs und ist von den westlich befindlichen Schutzgebieten und dem Naherholungsbereich räumlich weit getrennt. Das Plangebiet ist auch nicht selbst Teil einer wertvollen Landschaft, sondern intensiv genutzter Acker. Lediglich die Hecken- und Gebüschstruktur im westlichen Plangebiet ist als ökologisch wertvoll anzusprechen und wird erhalten. Schutzgebiete sind mit Ausnahme des großräumigen Landschaftsschutzgebiets nicht betroffen.

Durch das Vorhaben ist eine besonders wertvolle Naturlandschaft weder direkt noch indirekt betroffen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Befürchtung, dass ein besonderer Teil der schützenswerten Umwelt zugunsten von Bauland aufgegeben wird, ist unbegründet. Das Vorhaben befindet sich weit von ökologisch wertvollen Bereichen entfernt und beeinträchtigt diese nicht. Am Vorhaben wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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

Zum Thema „Beschleunigtes Verfahren“ siehe unter 1., Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Geologie

Das Baugebiet „Verlängerung Eichenweg“ befindet sich nicht in einer starken Hanglage. Die Hangneigungen entsprechen denen der angrenzenden bebauten Gebiete.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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.

Die abschließenden Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Planungen sind maßvoll und vertretbar. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden insgesamt als hinnehmbar angesehen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 3

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

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Wir persönlich wohnen seit 10 Monaten am Sonnenhang [REDACTED] 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:

Hangrutschungen sind unbedingt zu vermeiden, aber angesichts des moderaten Gefälles nicht zu vermuten. Dabei ist es Aufgabe der neuen Eigentümer, Niveauunterschiede auszugleichen oder dauerhaft zu sichern.

Durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes, die insbesondere die Entwässerungsplanung berücksichtigen, kann ein „Abrutschen“ des Geländes ausgeschlossen werden - auch im Interesse der zukünftigen Bauherren.

Beschlussvorschlag 6:

Die vorgebrachten Belange werden durch Festsetzungen und im Rahmen von Baugenehmigungen berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Entwässerung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4 und unter 2., Ziffer 1.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 4

Es wird wie folgt Stellung genommen:

die Bürgerversammlung vom 17.05.2017 im Saal Bolz hat mit ihrer großen Resonanz bereits aufgezeigt, dass die Bürger von Obermendig keinesfalls mit den beiden Entwürfen der Bebauungspläne einverstanden sind.

Die vorgetragenen Argumente decken sich mit meinen Einwänden, die ich hiermit schriftlich zusammenfasse:

Die ersten Aufzählungen der Stellungnahme beziehen sich auf den angrenzenden Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“ und sind im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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.

- 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.

Es wird auf die Ausführungen unter 12., Ziffern 11 und 12 verwiesen.

Der Vorschlag der Anhebung der Grundsteuer auf nicht bebaute Grundstücke wird derzeit auf Bundesebene diskutiert und ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 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)

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.

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.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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:

Siehe hierzu unter Stellungnahme 1, Ziffer 3.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 5

Die Stellungnahme 5 ist in den Punkten 1-7 in Teilen wortwörtlich, in weiteren Teilen inhaltlich identisch mit der Stellungnahme 1. oben.

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 (3) Satz 6 ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Eine Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Punkt 9 der Stellungnahme bezieht sich auf das Vorhaben „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

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 nicht abwägungsrelevant.

Der Vorwurf der Vorteilsnahme wird zurückgewiesen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

11. **Ich bin Eigentümer eines Hauses am Sonnenhang** [REDACTED]

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:

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.

Unmittelbar vor dem betreffenden Haus wurde bei der Planung und Ausführung des Baugebiets „Am Sonnenhang“ eine Erschließungsstraße angelegt, aber nicht vollständig ausgebaut. Sie dient der späteren Erschließung einer nördlichen Erweiterung des Baugebiets. Damit ist offensichtlich, dass die Lage am Ortsrand nicht von Dauer sein dürfte und später ggfs. Verkehr über diese Straßen geführt wird.

Bauen am Ortsrand löst keinen Anspruch darauf aus, dass die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle nicht fortgeführt wird.

Bauen in Ausgleichsflächen:

Im Rahmen einer Befreiung wurden von Seite des Stellungnehmenden im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen überbaut, welche an anderer Stelle entsprechend ersetzt werden mussten. Im vorliegenden Fall wird ein Wohngebiet auf Ackerflächen ohne besonderen ökologischen Wert ausgewiesen, die Fälle sind entsprechend nicht vergleichbar.

Beschlussvorschlag 7:

Der Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ hat keine unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete. Der Verlust der Wohnlage am Ortsrand ist nicht zu beanstanden. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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

Verkehr

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 6

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

Ein erneuter Beschluss ist hier 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:

Der § 13b BauGB bezieht sich bei der Vorgabe von weniger als 10.000 m² (gleich 1 ha) auf die Grundfläche. Die Vorgaben des § 13 b BauGB werden eingehalten. Siehe hierzu auch 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., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Ein Gerichtsurteil vom OVG CN 9.14 besagt, dass der Schutz des Grundeigentums vor Niederschlagswasser unabdingbar ist. (Bodenschutzklassel § 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:

Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Baugebiet „Verlängerung Eichenweg“ werden entsprechende Berechnungen vorgenommen. Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

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

Abwägung:

Die Autobahn A 61 liegt ca. 1,4 km von der nordöstlichen Ecke des tiefer als diese gelegenen Plangebietes entfernt. Eine Überschreitung von Lärmschutzrichtwerten im Wohngebiet ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Eine Offenlegung der Landschaft erfolgt nicht. Somit ist auch nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan der Lärm in anderen Bereichen zunimmt.

Beschlussvorschlag 8:

Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die vorliegende Planung zu einer deutlichen Zunahme von Lärm von der Autobahn oder zur Überschreitung von Lärmschutzrichtwerten kommen wird. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

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

Abwägung:

Das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Erlental/Mendig“ liegt über 700 m westlich des westlichen Rands des Baugebiets, das Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf „Weibern-Rieden-Süd-Ost“, Zone III ebenfalls > 700 m in gleicher Richtung. Beide sich überdeckenden Gebiete befinden sich flussaufwärts des Kellbachs und sind vom Plangebiet geographisch durch das Tal des Bellbaches getrennt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.



Beschlussvorschlag 9:

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets durch das geplante Vorhaben kann offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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

Das Naturschutzgebiet „Hochstein“ befindet sich über 700 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 mit Blick auf die bestehenden Vorbelastungen durch den existierenden Siedlungskörper nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag 10:

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 Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



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 7

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

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 keinster Weise nach.

Abwägung:

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Punkt 9 der Stellungnahme betrifft das Bebauungsplanverfahren „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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:

Stadtentwicklung

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 12., Ziffern 11 und 12 verwiesen.

Die weitere Entwicklung einer Gemeinde und zumal eines Grundzentrums wie Mendig kann jedoch nicht nur im Innenbereich stattfinden. Vielmehr gibt es zahlreiche Bürger, die kein altes Haus sanieren, sondern neu bauen wollen, dies natürlich gerne am Stadtrand. 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 und im Sinne der Daseinsfürsorge kann die gesamtstädtische Entwicklung daher nur durch ein Nebeneinander von Innenentwicklung und maßvoller Erschließung neuer Baugebiete erfolgen.

Beschlussvorschlag 11:

Am vorliegenden Bebauungsplan als maßvollem Schritt zur Entwicklung in den Außenbereich wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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



Stellungnahme 8

Es wird wie folgt Stellung genommen:

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 9

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

Die Aussagen zum Vorhabenträger beziehen sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“. Die weiteren Hinweise und die Anmerkung am Rand werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Die Stellungnahme ist in den folgenden 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.

Die weitere Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanverfahren „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 10

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 Neugebietes '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 11

Es wird um die Bereitstellung von Unterlagen gebeten und 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 beziehen sich bei der Beschreibung der Lebensräume offensichtlich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“.

Im Rahmen des vorliegenden Projektes wird ausschließlich auf intensiv genutzte Ackerflächen und ihre artenarmen Randstreifen in den bestehenden Naturhaushalt eingegriffen. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sind die betroffenen Flächen von sehr geringem Wert für den Biotop- und Artenschutz. Das Plangebiet weist außerdem eine erheblich größere Entfernung zu den nächsten Schutzgebieten auf (ca. 700 m). Eine Beeinträchtigung der benannten Arten ist daher nicht zu erwarten. Entsprechende Ausführungen werden im Rahmen der Bebauungsplanunterlagen vorgelegt werden.

Alle erforderlichen Unterlagen werden im Laufe des weiteren Verfahrens offen gelegt und werden dann auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Mendig zur Verfügung gestellt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 12

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.

Die folgende Stellungnahme bezieht sich unter den Punkten 1-3, 5 auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. das Vorhaben daher überhaupt weiter geplant werden sollte (großer Widerstand der Obermündiger 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 um Details wie z.B. eine temporäre Baustraße im Sinne der Anwohner und weiteren Einwendungen ergänzt.

Ein 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:

Der Einwand bezieht sich vermutlich auf das Verfahren „Martinsheim/Ernteweg“. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Verlängerung Eichenweg“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss mithin nicht geändert oder angepasst werden.

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.

Eine Beeinträchtigung des ca. 600 m entfernten Naturschutzgebiets durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, ein zusätzlicher Abstand ist nicht erforderlich.

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 Auswahl eines geeigneten Planungsbüros liegt in der Entscheidungshoheit der Stadt Mendig als Planungsträger. Eine Ausschreibung dieser Planungsleistungen als Standardleistung nach der HOAI ist nicht erforderlich.

Die Vergabe erfolgte bei wirtschaftlich vergleichbaren Angeboten unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhabenträger des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ sich bereits für einen Planer entschieden hatte und die räumliche und inhaltliche Nähe beider Baugebiete für eine Vergabe an den gleichen Planer sprach.

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:

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Verlängerung Eichenweg“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und mithin seit längerem als städtebauliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Die Fläche ist städtebaulich geeignet, gut erschlossen bzw. erschließbar und aus naturschutzfachlicher Sicht relativ konfliktarm.

Eine Alternativenprüfung im geforderten Umfang ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 12:

Die angeregte Prüfung von 19 alternativen Bauflächen ist nicht erforderlich und 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 Entwicklung von Bauland erfordert die Bereitschaft der Eigentümer, ihren Grund und Boden zu veräußern oder zumindest einen Beitrag für die Erschließung zu leisten (und im Besitz der Flächen zu bleiben). Die Stadt strebt neben der Innenentwicklung auch eine moderate Entwicklung von neuen Baugebieten an (siehe hierzu unter 4. oben).

Wenn nicht alle Besitzer von Bauerwartungsland ihre Grundstücke der Gemeinde anbieten, sind der Stadt die Hände gebunden. Sie kann dann entweder auf die weitere Bebauung an dieser Stelle verzichten oder den Eigentümern erschlossenes Bauland zurückgeben – mit dem Nachteil, dass diese Grundstücke evtl. nicht auf den Markt kommen und zunächst Baulücken bleiben.

Die Stadt ist sehr daran interessiert, vor Entwicklung und Erschließung eines Baugebiets alle Grundstücke zu erwerben und danach mit Bauverpflichtung wieder zu veräußern. So könnte die Entwicklung von Baulücken verhindert werden. Dies gelingt (nicht nur der Stadt Mendig) leider nicht in allen Fällen.

Die Baulandpolitik ist dem Vorhaben nicht entgegenzuhalten.

Die Hinweise zum Vertrauen in die Stadt werden zur Kenntnis genommen.

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 4.

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 des Stellungnehmenden wird im Detail oben eingegangen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 13

Die Punkte 1-8 der Stellungnahme 13 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 z.B. durch die Absicht zur Anlegung einer temporären Baustraße angemessen reagiert.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 14

Die Stellungnahme 14 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben.

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. Damit dürften die Bedenken in weiten Teilen ausgeräumt sein.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 15

Stellungnahme 16

Die Stellungnahmen 15. und 16 sind gleichlautend und geben folgendes zu bedenken:

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.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 17

Die Stellungnahme 17 ist in den Punkten 1-6 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben.

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 18

Die Stellungnahme 18 bezieht sich in Punkt 1 auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Die Stellungnahme ist in den weiteren Punkten 2-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 19

Die Stellungnahme 19 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit denen unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

8. Meine Eltern sind Eigentümer des Grundstücks am Sonnenhang ■ 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:

Siehe oben unter 3. Ziffer 6

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Punkt 9 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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.

Im Rahmen der Planung kommt es zum Verlust von Ackerflächen ohne Wege, ein Verlust von Naherholungsgebieten kann nicht attestiert werden.

Beschlussvorschlag 13:

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

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

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

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

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 20

Stellungnahme 21

Stellungnahme 22

Stellungnahme 23

Die Stellungnahmen 20, 21, 22 und 23 sind den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1., Ziffern 1-7 oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 24

Die Stellungnahme 24 ist in den Punkten 1-5 und 7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

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.**

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 „Verlängerung Eichenweg“ sind die Straßen „Eichenweg“ und „Am Sonnenhang“ sowie der „Alte Beller Weg“ gepflastert. Der „Ernteweg“ dagegen ist weitgehend asphaltiert. Da eine dauerhafte Zuwegung aus dem geplanten Bebauungsplan in die Straßen „Am Sonnenhang“ und „Eichenweg“ geplant ist, trifft die Anregung das vorliegende Vorhaben.

Gemäß § 2 (1) der sechzehnten 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 aus-



gegangen, dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist. Er ist zu tolerieren.

Es gibt – mit Ausnahme des Hinweises des Stellungnehmenden - keinen weiteren Hinweis auf eine hohe Lärmbelastigung oder gar darauf, dass die Grenzwerte überschritten wären.

Beschlussvorschlag 14:

Die Geräuschentwicklung des Straßenverkehrs muss die zulässigen Grenzwerte einhalten.

Eine Geräuschentwicklung unterhalb der Grenzwerte ist zu tolerieren und kann dem geplanten Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ 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 25

Die Stellungnahme 25 ist in den Punkten 1-4 sowie 6 und 7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Punkt 5 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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:

Siehe oben unter 12., Ziffer 12.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 26

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.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und sind im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.
Ein 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 Krufft.

Hier ist die Verbandsgemeinde in Zusammenarbeit mit den Gemeinden gefragt.

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.

Zu den Themen Starkregen und Überschwemmungsgefahr wird auf die Ausführungen unter 1., Ziffer 4 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 27

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:

Die folgenden Ausführungen der Stellungnahme beziehen sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und sind im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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. Die Stellungnahme zum Thema Wald bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“, Rodungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.
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 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.

Punkt 5 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.
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.

Punkt 7 der Stellungnahme bezieht sich wiederum auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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 12. 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 und Wünsche werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 28

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.

Die Ausführungen unter den Punkten 1-9, 12 und 16-19 beziehen sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und sind im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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!

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

Ein erneuter 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 in das Verfahren 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 Sinne der Lage und einer Gebietsabgrenzung. Für die Einleitung des frühzeitigen Verfahrens waren die Unterlagen damit hinreichend genau.

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 Verbandsgemeindeverwaltung 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:

Zur Beauftragung des Planungsbüros wird auf die Ausführungen unter 12. oben 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:

Die Stellungnahme bezieht sich zumindest teilweise auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“. Der Stadtrat befasst sich in weiteren Sitzungen mit den (konkretisierten) Planungen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 29

Die Stellungnahme 29 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 19. Ziffer 10. verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 30

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 Anhanges!!!

Abwägung:

Die Thematik der „Untergrundpläne“ (Leitungspläne) ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant und betrifft die Bauausführung.

Der Anhang ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der Stellungnahme 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.
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 Stellungnahme bezieht sich auf Bereiche außerhalb des Plangebietes ohne direkten Einfluss auf die Planung.

Hinsichtlich der Entwässerung siehe unter 1., Ziffer 4 oben.

Die Thematik der „Untergrundpläne“ (Leitungspläne) ist nicht abwägungsrelevant und betrifft die Bauausführung.

Ein (erneuter) Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 31

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:

Siehe oben unter 1., Ziffer 6.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 32

Die Stellungnahme 32 ist in den Punkten 1-4 sowie 6 bis 8 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

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. Sie sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Verlängerung Eichenweg“ nicht abwägungsrelevant.

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

Bezüglich der Einspruchsfristen und Informationen wird auf die Ausführungen unter 19., Ziffer 10 oben verwiesen.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.



Stellungnahme 33

Die Stellungnahme 33 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.

Punkt 7 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 34

Stellungnahme 35

Die gleichlautenden Stellungnahmen 34 und 35 sind in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Punkt 8 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 36

Die Stellungnahme 36 ist in den Punkten 1-7 wortwörtlich oder inhaltlich identisch mit der unter 1. oben.

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Punkt 8 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein 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.

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.

Wertverlust von Immobilien

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 15:

Die Befürchtung eines erheblichen Wertverlusts von bestehenden Immobilien durch das



Vorhaben wird zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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

Baulärm

Die Thematik von Baulärm ist im Rahmen von baulichen Maßnahmen unvermeidbar und entsprechend im gesetzlichen Rahmen zu dulden. Darüber hinaus dürfte bei einem Abstand von mehr als 400 m zum südwestlichen Rand des Baugebiets nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Baulärm auszugehen sein.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Wohn- und Arbeitsqualität

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 Acker war) und mehr Verkehr in der Zuwegung.

Zu den einzelnen Aspekten wird auf die Ausführungen unter 1. oben verwiesen.

Eine erhebliche oder gar eine unzulässige Verschlechterung der Wohnqualität ist jedoch nicht zu befürchten.

Beschlussvorschlag 16:

Eine unzulässige Veränderung der Wohn- und Lebensqualität durch das Vorhaben wird als unbegründet zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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



Stellungnahme 37

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

Ein erneuter Beschluss ist hier nicht erforderlich.

Punkt 8 der Stellungnahme bezieht sich auf das angrenzende Bebauungsplanprojekt „Martinsheim/Ernteweg“ und ist im vorliegenden Verfahren nicht abwägungsrelevant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 38

Die Stellungnahme 38 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.

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.



Stellungnahme 39

Die Stellungnahme 39 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.

Siehe hierzu unter 1., Ziffer 4.

Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.