

Stadt Mendig

Verbandsgemeinde Mendig

Bebauungsplan

„Martinsheim/Ernteweg“

**Stellungnahmen und Beschlussvorschläge
zu den vorgebrachten Anregungen gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Stand: Juni 2023

**Bearbeitet im Auftrag der
Eheleute Neitzert und des Herrn Dr. Dr. Troll**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

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



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

die wesentlichen Anregungen der Fachplanungsträger und Verbände und der Öffentlichkeit aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Stadtrat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

- I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**
 1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56009 Koblenz, Schreiben vom 10.03.2022
 2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, E-Mail vom 17.03.2022
 3. Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser, Marktplatz 3, 66743 Mendig, Schreiben vom 14.03.2022
 4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 22.02.2022
 5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Telefax vom 10.03.2022
 6. LandesBetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, E-Mail vom 17.03.2022
 7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, Schreiben vom 01.03.2022
 8. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, E-Mail vom 04.03.2022
 9. Westnetz GmbH, Rauschermühle, 56647 Saffig, Schreiben vom 09.03.2022
 10. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 16.03.2022
- II. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken**
- III. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**
 11. Kaspar, Müller, Nickel, Krayer Rechtsanwälte, Postfach 1455, 56704 Mayen, Schreiben vom 10.03.2022
 12. Klinge, Hess Rechtsanwälte PartmbB, Postfach 200262, 56002 Koblenz, Schreiben vom 16.03.2022
- IV. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB**

Keine

Die Stellungnahmen werden zunächst interpretiert (kursiv gedruckt), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag ein. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen in zwei PDF-Dateien beigefügt.

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

i.A. Kai Schad
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Juni 2023

Thomas Zellmer/ag
Dipl.-Geograf



I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56009 Koblenz, Schreiben vom 10.03.2022

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz nimmt wie folgt Stellung:

die Stadt Mendig beabsichtigt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Die Grundfläche liegt unter 10.000 m², so dass der § 13 b BauGB zur Anwendung kommt.

Mit der Planung soll das Areal um das ehemalige „Martinsheim“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Mendig (Obermendig), oberhalb der Straße „Ernteweg“ entwickelt werden. Neben reinen Wohngebäuden ist ein zentrales Versorgungsgebäude (ehem. „Martinsheim“) als Unterkunft für evtl. erforderliche Pflegekräfte sowie als Treffpunkt und Kommunikationszentrum geplant. Sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausgeschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mendig stellt die Fläche größtenteils als Wohnbauflächen sowie im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich als Flächen für Wald dar. Wir weisen darauf hin, dass die Aussage „Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan (Landwirtschaft, Erhaltung Dorfrandbereich) **kann** nachträglich berichtigt werden.“ so nicht unsere Zustimmung findet, da es keine Kann-Regelung ist. Der Flächennutzungsplan ist daher zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich der gesamte Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion sowie eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Teile des Plangebietes befinden sich im Vorranggebiet Forstwirtschaft (Z 89). Dies sind insbesondere die sich nördlich, westlich und östlich befindlichen Flächen, die über die bisherigen Wohnbauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen. Die entsprechenden Ziele sowie Grundsätze des RROP 2017 sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 89 RROP Mittelrhein-Westerwald dürfen Vorranggebiete Forstwirtschaft für andere Nutzungen und Funktionen, welche die forstwirtschaftlichen Belange und die übrigen Waldfunktionen beeinträchtigen, nicht in Anspruch genommen werden. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die den Prinzipien der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entsprechen, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen oder der landschaftsbezogenen stillen Erholung dienen.



Eine Wohnbebauung ist von den Ausnahmen des Ziels 89 RROP nicht gedeckt. Aus unserer Sicht ist daher vorliegend eine Zielverletzung gegeben.

Eine aktuelle Schwellenwertberechnung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß dem Anhang „Methodik Schwellenwerte“ des geltenden RROP 2017 übersteigt für die Verbandsgemeinde Mendig das Flächenpotenzial (38,4 ha) den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (25,2 ha). Hierzu merken wir an, dass für die Verbandsgemeinde Mendig bereits das Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen nach dem geltenden RROP 2017 um ca. 13 ha übersteigt. Damit würden bei der zu folgenden regulären Flächennutzungsplanänderung Zielverletzungen gegen das LEP IV und den RROP 2017 vorliegen.

Aufgrund des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind wir als untere Landesplanungsbehörde verpflichtet vorliegende Daten zu berücksichtigen. Die Auswertungen der uns vorliegenden Starkregenkarte wird wie folgt dargestellt:

Gemäß der Starkregenkarte des Umweltministeriums RLP verläuft nördlich angrenzend an das Plangebiet ein Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland (Klasse: gering) mit einem Einzugsgebiet von 2.500 bis 5.000 qm.

Die Gefährdung in Obermendig durch eine Sturzflut ist als hoch eingestuft.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen aus den o.g. Gründen, insbesondere aufgrund der Zielverletzung, erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält die SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur Kenntnisnahme.

1. Zielverletzung durch Lage in Vorranggebiet für Forstwirtschaft
2. Hinweis auf eine verpflichtende nachträgliche Anpassung des FNP
3. Überschreitung der Schwellenwerte für Wohnbauflächen in Mendig
4. Hinweis, das Plangebiet befindet sich in raumordnerisch relevanten Bereichen (Erholung/Tourismus, Klimafunktionen)
5. Hinweis auf eine hohe Sturzflutgefährdung von Obermendig

Abwägung:

1. Die Planung berührte in geringem Umfang ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft. Insofern war das regionalplanerische Ziel Z 89 des Regionalen Raumordnungsplans betroffen. Die Planung wird reduziert auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ist dadurch nicht mehr betroffen. Den Bedenken wird Rechnung getragen.
2. Die Intention der Verwendung des Wortes „kann“ zur Anpassung des Flächennutzungsplanes war zu verdeutlichen, dass eine Änderung nicht **unmittelbar** im Parallelverfahren erfolgen muss, sondern auch später erfolgen „kann“. Mit der nun geplanten Beschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans entbehrlich. Den Bedenken wird damit Rechnung getragen.



3. Den Hinweisen zur Schwellenwertdiskussion wird mit der geplanten Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf bereits im FNP als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche umfänglich Rechnung getragen.
4. Eine weitergehende Behandlung der Aspekte der Erholung und der Klimafunktionen speziell im Kontext der Raumordnung ist sinnvoll und im Umweltbericht zu ergänzen.
5. Das nördlich gelegene, auf das Plangebiet entwässernde Außengebiet, ist bei der Auslegung der Entwässerungsanlagen mit einer Gesamtflächengröße von 44.000 m² und einer 5%igen Abflusswirksamkeit berücksichtigt.
Dieser Ansatz liegt gegenüber der oben erwähnten, ausgewiesenen Größe des Sturzflut-Entstehungsgebietes von 2.500 bis 5.000 m² auf der sicheren Seite.
Somit wurde eine Gefährdung aufgrund von Starkregenereignissen in ausreichendem Maße berücksichtigt.



Auszug aus der öffentlich zugänglichen Starkregenkarte, Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> abgerufen am 02.06.2022

Herr Andreas Hermann, Referatsleiter Kreisentwicklungs-, Landesplanung, Dorferneuerung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz teilt in einer Mail vom 07.12.2022 ergänzend hierzu mit:

„Aufgrund des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind wir als unsere Landesplanungsbehörde verpflichtet vorliegende Daten, die uns zugänglich sind zu berücksichtigen. Zuständige Fachbehörde ist hier die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Sollten aus Sicht der Fachstelle keine Bedenken bestehen, sind unsere Belange damit hinfällig.“

Die SGD Nord macht in Ihrer Stellungnahme (siehe Stellungnahme Nr. 2 unten) keine diesbezüglichen Bedenken geltend.

Den Bedenken der Unteren Landesplanungsbehörde zu Starkregen und Sturzflutgefährdung wird damit Rechnung getragen.



Beschlussvorschlag 1:

1. Die Planung wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen reduziert.
2. Die Aspekte Erholung/Tourismus und Klimafunktion werden im Umweltbericht behandelt.
3. Über die derzeitige Auslegung der Entwässerungsanlagen hinausgehende Bemessungsparameter werden im Rahmen des nachfolgend zu erstellenden Wasserrechtsantrages berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

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

Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag.

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung zentral über eine Abwasseranlage ins Grundwasser eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen



Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.

B. Schmutzwasser:

2. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

C. Niederschlagswasser:

3. Aufgrund der beabsichtigten zentralen Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ins Grundwasser ist eine gesonderte **wasserrechtliche Erlaubnis** für die Gewässerbenutzung zu beantragen. Erst wenn diese Erlaubnis vorliegt ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist.

D. Löschwasserbereitstellung:

4. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

1. *Hinweise auf den Bodenschutz im Rahmen der baulichen Ausführung*
2. *Hinweis auf Kanalisationsanschluss*
3. *Hinweis auf eine Genehmigungspflicht von Versickerungsanlagen*
4. *Empfehlung einer Regenwasserbasierten Löschwasserzisterne*

Abwägung:

1. Die Eingaben sind im Rahmen der baulichen Ausführung zu beachten, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan. Die Hinweise des Bebauungsplans enthalten bereits vom Landesamt für Geologie und Bergbau bestätigte Passagen zum Thema.
2. Die Eingabe, dass ein Kanalisationsanschluss nur mit Zustimmung der Werke zulässig ist, ist richtig, kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans weiter behandelt werden. Die Werke sind im Verfahren beteiligt.
3. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt.
4. Die Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser weisen darauf hin, dass eine Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann, für einen ausreichend hohen Druck aber vermutlich eine zentrale Druckerhöhungsstation erforderlich wird. Die Eingabe zur Zisterne ist zur Kenntnis zu nehmen und betrifft die bauliche Ausführung.



Beschlussvorschlag 2:

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser mehrfach und abschließend diskutiert und von ihr als genehmigungsfähig beurteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage wird im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag

Straßenverkehr/Führerscheinstelle

aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die o.a. Maßnahme überwiegend den innerörtlichen Bereich von Mendig betrifft.

Sollte durch die Maßnahme die Notwendigkeit von straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen im außerörtlichen Bereich bestehen, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung/Beteiligung.

Abwägung:

Eine Betroffenheit der Belange des Straßenverkehrs wird nicht gesehen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

Brandschutztechnische Stellungnahme

gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.



1. Eingabe zur Sicherung der Löschwasserversorgung
2. Eingabe zur Hydrantenpositionierung

Abwägung:

Die Eingaben sind zur Kenntnis zu nehmen, die Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser bestätigt eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Druckerhöhungsstation. Die Positionierung von Hydranten kann erst im Rahmen der baulichen Ausführung festgelegt werden. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

Abfallrechtliche Stellungnahme

zum o.a. Vorhaben nehmen wir aus der Sicht der Kreislaufwirtschaft wie folgt Stellung:

Nach Bezug der Wohneinheiten sind diese an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Zudem beinhaltet die Planung keine geeignete Wendeanlage, so dass ein Wenden der Müllfahrzeuge nicht möglich sein wird.

Aus diesen Gründen müssten die Bewohner der betr. Grundstücke ihre Abfallgefäße und Sperrmüll am Abfuhrtag im Bereich der Einmündung zum Ernteweg zur Abholung bereitstellen.

Es wäre seitens der Planung also ein Müll-Sammelplatz an einer Stelle in diesem Bereich einzurichten, an denen den Müllfahrzeugen An- und Abfahrt ohne Rückwärtsfahrt möglich ist.

Bei dem Ausweisen eines solchen Behälter-Sammelplatzes (**=Abholplatz**) betrachten wir es als notwendig, alle künftigen Anlieger darauf hin zu weisen, dass ihnen gem. der Abfallsatzung des Landkreises Mayen-Koblenz die Benutzung des Müll- bzw. Wertstoffbehälter-Sammelplatzes vorgeschrieben werden kann. Dieser Hinweis kann sowohl in die textlichen Festsetzungen als auch in die Planurkunde aufgenommen werden. Außerdem könnte diese Regelung bereits in den Kaufverträgen zu den betr. Grundstücken berücksichtigt werden.

Wir bitten, die genannten Bedenken bei der Planung zu beachten.

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

Abwägung:

Das Entsorgungskonzept des Baugebiets sieht weder einen dauerhaften zentralen Müllsammelplatz am Ernteweg noch eine Einfahrt des Müllfahrzeugs in das Baugebiet vor, was eine Wendeeinrichtung erforderlich machen würde. Vielmehr sollen die Abfallbehälter am Abholtag zum Ernteweg gebracht werden. Sie werden dort auf dem öffentlichen Gehweg (ehemaliges Martinsheim und Gebäude östlich davon) bzw. auf privatem Gelände an der Verlängerung Ernteweg (für die neuen Gebäude südlich Ernteweg 100) zur Leerung bereitgestellt. Das Müllfahrzeug kann wie gewohnt entlang des Erntewegs fahren und leeren.



Beschlussvorschlag 3:

Die geordnete Müllentsorgung ist sichergestellt. An der Planung wird festgehalten.

Beratungsergebnis:

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



2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, E-Mail vom 17.03.2022

Die SGD Nord nimmt wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über Rohrleitungen und Gräben in die Versickerungsflächen (Erdbauwerke) am südwestlichen Rand des Plangebiets eingeleitet werden. Der geplanten Entwässerung wird grundsätzlich zugestimmt.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Allgemeinen Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die Errichtung von Neubauten und der Solaranlagen sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und

geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die

Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen

Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.



Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

- 1. Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Versickerungsanlagen*
- 2. Verpflichtende Schmutzwasserbewirtschaftung über Kanalisationsanschluss*
- 3. Allgemeine Hinweise zur Starkregenvorsorge*
- 4. Keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei Einhaltung der Auflagen*

Abwägung:

Es werden allgemeine Aussagen zur Wasserbewirtschaftung getroffen. Die Auflagen werden eingehalten, damit bestehen keine Bedenken. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



3. Verbandsgemeinde Mendig, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser, Marktplatz 3, 66743 Mendig, Schreiben vom 14.03.2022

Der Eigenbetrieb Wasser/Abwasser der VG Mendig nimmt wie folgt Stellung:

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt privat, eine Übernahme der Anlagen zur Wasserversorgung und Entwässerung der Werke ist nicht geplant. Die Reduzierung des ursprünglich geplanten Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf die geplante Entwässerung, die bereits in 2019 seitens der Werke mit der SGD Nord abgestimmt wurde.

Die Entwässerung soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Geplant sind 2 Versickerungsbecken, die miteinander gekoppelt werden sollen. Diese sind abstimmungsgemäß auf eine Bemessungsjährlichkeit von 10 Jahren auszulegen. Eine Entlastung in die vorhandene Mischwasserkanalisation im Ernteweg ist nicht vorgesehen. Das untere, direkt am Ernteweg gelegene Becken kann, bei Regenereignissen höherer Jährlichkeiten, breitflächig über den Ernteweg in Richtung Kellbachaue entlasten. Dies ist insofern zu vertreten, da es in diesem Fall ohnehin längst zu einem Überstau aus dem Mischwasserkanalnetz in den Ernteweg kommt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann, über entsprechende Übergabeschächte, dem öffentlichen Kanal im Ernteweg zugeführt werden.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ebenfalls über die vorhandene Leitung im Ernteweg möglich. Dazu wäre am Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht zu errichten. Der Versorgungsdruck an der höchsten Anschlussstelle könnte nach den aktuellen technischen Vorgaben mit geschätzt 2 bis 2,5 bar möglicherweise unter dem vorgeschriebenen Mindestdruck von 2,35 bar für zweigeschossige Bauweise nach DVGW-Merkblatt W 400-1 liegen und somit nicht mehr ausreichend sein.

Empfohlen wird, den erforderlichen Übergabeschacht gleichzeitig mit einer Druckerhöhung für das gesamte Gebiet auszurüsten oder je nach Erfordernis separate Druckerhöhungsanlagen für die betroffenen Grundstücke vorzusehen.

Bezüglich der Versorgung mit Feuerlöschwasser kann aus dem öffentlichen Netz die Grundversorgung von 48 m³/h gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sichergestellt werden. Ein Mindestdruck im Netz von 1,5 bar bei Löschwasserentnahme wird aber sehr wahrscheinlich nur bei einer zentralen Druckerhöhung eingehalten werden können.

- *Beschreibung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung und deren Verträglichkeit*
- *Bestätigung der Schmutzwasserentsorgung*
- *Voraussichtliches Erfordernis einer Druckerhöhungsanlage*
- *Bestätigung der Löschwasserversorgung*

Abwägung:

Eine Druckerhöhungsanlage ist für das Plangebiet sinnvoll, kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans behandelt werden. Da die Anlage in einem Übergabeschacht verortet sein würde, ist eine räumliche Festsetzung nicht erforderlich. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



4. Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 22.02.2022

Die GDKE Landesarchäologie nimmt wie folgt Stellung:

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Abwägung:

Die Belange der Landesarchäologie sind berücksichtigt. Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege und des Referat Erdgeschichte wurden gesondert eingeholt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129
Mainz, Telefax vom 10.03.2022**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau nimmt wie folgt Stellung:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Martinsheim/Ernteweg" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir möchten jedoch auf die allgemein bekannte bergbauliche Situation in der Region Mayen und Mendig aufmerksam machen.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen auf Seite 11 der Textlichen Festsetzungen werden fachlich bestätigt. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass westlich und nordwestlich des Baugebietes sog. Sauerlinge (natürliche CO₂-Austritte) bekannt sind. Im Rahmen von Baugrunderkundungen und Aushubmaßnahmen ist dies zu beachten, um ggfs. hierauf Rücksicht nehmen zu können.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.



Keine bekannter Altbergbau, CO₂-Austritte westlich und nordwestlich des Gebiets, Hinweis, keine Ausgleichsmaßnahmen auf Rohstoffsicherungsflächen auszuweisen.

Abwägung:

Das Landesamt für Geologie und Bergbau trägt allgemeine Aussagen zur Planung sowie einen Hinweis auf CO₂-Austritte im weiteren Umfeld des Plangebiets vor. Dies ist im Rahmen der baulichen Ausführung zu beachten und sollte in den Hinweisen ergänzt werden.

Beschlussvorschlag 4:

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

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



6. LandesBetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Anbau/Sondernutzung, Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, E-Mail vom 17.03.2022

Des LBM Cochem-Koblenz nimmt wie folgt Stellung:

gegen die Bauleitplanung der Stadt Mendig zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Martinsheim/ Ernteweg“ bestehen aus straßenbaubehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes ist über das Gemeindestraßennetz sichergestellt.

Weiterhin erfolgt die hinzukommende Wohnbebauung in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 120.

Daher hat die Stadt Mendig durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 120 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Der LBM trägt keine Verantwortung für eine Einhaltung der Richtwerte zum Lärm ausgehend von der L 120.

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich abgeschildert von einer Hügelkuppe in mindestens 600 m Entfernung zur L 120. Eine relevante Lärmbelastigung ist sicher auszuschließen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen,
Schreiben vom 01.03.2022**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.



Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Abwägung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände gegen die Planung, weist jedoch auf Modalitäten im Rahmen der Versorgung des Plangebiets hin. Dies betrifft die bauliche Ausführung. Gegebenenfalls erforderliche Leitungsrechte können vertraglich geregelt werden. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**8. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068
Koblenz, E-Mail vom 04.03.2022**

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG nimmt wie folgt Stellung:

vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Martinsheim/Ernteweg" der Stadt Mendig nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Netzanlagen unseres Unternehmens. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass die Energieversorgung (Gas) über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden soll. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation und der angestrebten Dekarbonisierungsziele ist eine Erdgaserschließung in diesem Fall leider nicht mehr möglich. Wir bitten Sie die Begründung entsprechend anzupassen und den Hinweis zur Erschließung mit Gas aus der Begründung herauszunehmen. Vielen Dank.

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Ein Anschluss des Gebiets an das Gasnetz wird von der Energienetze Mittelrhein GmbH ausgeschlossen, ein Anschluss an das Gasnetz ist daher nur auf eigene Kosten möglich. Die Begründung ist entsprechend nachrichtlich anzupassen. Es kommt zu keinen Änderungen von Festsetzungen und Planzeichnung. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**9. Westnetz GmbH, Rauschermühle, 56647 Saffig, Schreiben vom
09.03.2022**

Die Westnetz GmbH nimmt wie folgt Stellung:

als Anlage senden wir Ihnen einen Lageplan, in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Wir beabsichtigen, für die in dem Baugebiet erforderlichen Versorgungsleitungen/-anlagen (Stromversorgung sowie Breitband) die private Verkehrsflächen zu nutzen. Diese sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Gegebenenfalls wird auch die Errichtung einer Transformatorstation im Einmündungsbereich der Privatstraße / Ernteweg erforderlich. Auch diese ist dann durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

Projektierungen von Versorgungsleitungen sind jedoch erst nach Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbedarfs möglich.

Rechtzeitig vor Baubeginn bitten wir um Kontaktaufnahme, damit notwendig werdende Änderungen/Mitlegungen koordinieren werden können.

Hinweis auf existierende Versorgungsleitungen im Plangebiet und die Sicherung von neuen Leitungen/Transformatoren über das Grundbuch im Rahmen der Bauausführung.

Abwägung:

Die Anmerkungen der Westnetz GmbH betreffen die bauliche Ausführung. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



10. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaier Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 16.03.2022

Die Vodafone GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Allgemeine Aussagen zu bestehenden und ggfs. geplanten Leitungen im Plangebiet

Abwägung:

Im Plangebiet befinden sich nur direkte Versorgungsleitungen zu den dortigen Gebäuden. Die übrigen Aussagen betreffen die bauliche Ausführung. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



II. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz – Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 10.02.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt, Schreiben vom 10.02.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainegraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 11.02.2022
- Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuhman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 15.02.2022
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter Klöckner Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 17.02.2022
- IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle für Mayen-Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 28.02.2022
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz, E-Mail vom 02.03.2022
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 14.03.2022, E-Mail vom 14.03.2022
- Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 15.03.2022



III. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

11. Kaspar, Müller, Nickel, Kraye Rechtsanwälte, Postfach 14 55, 56704 Mayen, Schreiben vom 10.03.2022

Die Kanzlei Kaspar, Müller, Nickel, Kraye nimmt für ihre Mandantschaft wie folgt Stellung:

1.

Erlauben Sie mir vorab einige persönliche Anmerkungen:

Ich habe mir am 03.03.2022 die Örtlichkeit angesehen und bin erschüttert, dass eine Kommune in einem sowohl topografisch als auch hinsichtlich Natur und Landschaft derart schwierigen Gelände überhaupt auf die Idee kommen konnte, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Sowohl aus Gründen der nachhaltigen Bodenbewirtschaftung als auch im Hinblick auf die immensen Aufwendungen für die Erschließung der Flächen hätte sich aus diesseitiger Sicht bei

objektivem Herangehen an die Problematik zwingend verbieten müssen,

die hier streitgegenständlichen Flächen überhaupt in eine Bauleitplanung einzubeziehen.

Auch die Absicht der Schaffung von erschwinglichen Bauflächen für die Bevölkerung der Stadt Mendig kann nicht ernsthaft einen derartigen Bebauungsplanentwurf rechtfertigen, weil mit diesem nur eine äußerst geringe Anzahl von Bauflächen und zwar ausschließlich für den Investor und ihm genehme Personen, die das nötige Kleingeld besitzen, geschaffen werden sollen.

Wie mir die Mandanten und andere Personen, die die Situation seit Jahren verfolgen, zwischenzeitlich mitgeteilt haben, soll hier offensichtlich gegen die Interessen der unmittelbaren Anlieger und

ohne jeglichen Nutzen für die Stadt Mendig

dem Investor die Möglichkeit verschafft werden, sich sein "Traumschloss" hoch über den Häusern von Obermendig zu verwirklichen.

Dieses, bei objektiver Betrachtung alleinige Ziel hätte niemals auch nur einen Aufstellungsbeschluss verdient gehabt, geschweige denn die bislang erfolgte Befassung des Stadtrats.



Ich bin der festen Überzeugung, dass Sie und Mehrheit der mit der Angelegenheit im Stadtrat befassten Personen bei ernsthafter Betrachtung wissen bzw. wissen müssten, dass die vollmundigen Behauptungen seniorengerechten Wohnens eine reine Farce sind. Ein solches Projekt verwirklicht man in der Innenstadt und keinesfalls am äußersten Rand der Ortslage mit einer Steigung der Zuwegung von etwa 18 %.

Wer hier tatsächlich an eine

auch nur im geringsten Maße bestehende Absicht

des Investors glaubt, irgendetwas für die Allgemeinheit zu schaffen, hat sich offenkundig von dem Investor zu sehr beeinflussen lassen.

Dies vorausgeschickt, möchte ich für die Mandanten in Ergänzung zu deren im Laufe des Verfahrens bereits vorgelegten zahlreichen Stellungnahmen, die sämtlich zum Gegenstand des vorliegenden Schreibens gemacht werden, zu den offenen liegenden Plänen ergänzend folgendes anmerken:

2.

Aus der Übersichtsaufnahme ergibt sich, dass der Bereich des Bebauungsplans an der Ostgrenze des Grundstücks Ernteweg 90, in deren nördlicher Verlängerung enden soll. Dies bedeutet dann, dass zwar der östlich dieser gedachten Linie vorhandene Wald und der nordwestlich des Martinsheims liegende Wald (vorerst) bestehen bleiben sollen; der Bereich dazwischen soll allerdings komplett der Bebauung zugeführt werden.

2.1.

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Stadt Mendig innerhalb ihrer Gemarkung

kaum über Waldflächen verfügt.

Man sollte daher bestrebt sein, die wenigen Hektar Wald, die es überhaupt in dem Bereich der Gemarkung Mendig gibt, nicht unnötig einem solchen Bebauungsplangebiet zu opfern.

Damit verbietet sich aus diesseitiger Sicht jegliche Bauleitplanung der Stadt, die auch nur eine kleine Waldfläche betrifft, weil es in Mendig so gut wie keinen Wald gibt.



2.2.

Weiterhin ist bei der Abwägung des jetzt in der Offenlage befindliche Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen, dass dieser ganz offensichtlich nur der

Anfang der kompletten Zerstörung der Waldflächen ist.

Insoweit wurde mir die Konzeption der Stadt Mendig vorgelegt, die den Stand Januar 2017 trägt. Diese Konzeption sieht vor, dass insgesamt drei Bauabschnitte geplant sind.

Der erste Bauabschnitt sollte nach dieser Konzeption in etwa der Bereich sein, der heute überplant wird. Als zweiter Bauabschnitt war ein Bereich nördlich des Martinsheimes im Bereich des dort heute vorhandenen Waldes vorgesehen und als dritter Bauabschnitt war eine Vernichtung des östlich gelegenen Waldes und die Anbindung des neuen Baugebiets an die Straße „Am Sonnenhang“ vorgesehen. Insgesamt sollten etwa 36 Baugrundstücke entstehen.

Die entsprechende Unterlage dürfte Ihnen bestens bekannt sein.

Wir wenden daher namens und in Vollmacht der Mandanten gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf weiter ein, dass dieser der erste Schritt

hin zu einer vollständigen Zerstörung

einer der letzten Waldflächen darstellt, die es in der Gemarkung Mendig überhaupt noch gibt.

Die Argumentation derartiger Investoren ist doch immer wieder identisch:

Zunächst wird ein großer Bereich als Baufläche angemeldet, dann wird dieser im Verfahren reduziert und ein Teilabschnitt verwirklicht und anschließend wird unter Berufung darauf, dass die Natur ja sowieso schon durch den ersten Bauabschnitt geschädigt sei, durchgesetzt, dass auch die weiteren, ursprünglich zurückgezogenen Bauabschnitte doch noch möglich sind.



Insoweit kann der Stadt Mendig nur entgegen gerufen werden:

Wehret den Anfängen und sichert die letzten Waldflächen der Gemarkung.

Es kann aus diesseitiger Sicht beim besten Willen nicht angehen, dass die isolierte Lage des Restwaldes durch die Rodung des derzeit im Plangebiet befindlichen Bereiches zu einer (weiteren) Isolation für Tiere und Natur führt. Die Trennung der Waldfläche ist sowohl aus ökologischer, als auch aus mikrobiologischer Sicht ein Frevel an der Natur. (Natura 2000-Korridorverbindung)

In keiner Weise hinreichend berücksichtigt wird beispielsweise auch das Vorhandensein der Populationen von Fledermäusen, Neuntöttern, Krähen, Insekten, Reptilien, Eidechsen, Ringelnattern, Spechten und des Pirol.

2.3.

Ein weiteres riesengroßes Problem bei der Zerstörung der im Bereich des geplanten Baugebietes befindlichen Waldfläche ist die Tatsache, dass der nördlich des Ernteweges befindliche Wald eine tragende Funktion zur Verringerung/Vermeidung von Sturzfluten hat, die aus dem nördlich gelegenen und nach Süden geneigten Bereich in Richtung Ortslage Obermendig gelangen können.

2.3.1.

Betrachtet man sich die Übersichtszeichnung auf dem Bebauungsplanentwurf, so sieht man anhand der Höhenlinien, dass das Gelände stetig in Richtung Ortslage Bell ansteigt bis zu dem mit 372,2 m eingezeichneten höchsten Punkt.

Hieraus folgt, dass eine Fläche von etwa 50 Hektar aus Norden/Nordosten in Richtung der Ortslage Obermendig entwässern und der hier beschriebene Wald die Ortslage, zumindest in ihrem westlichen Bereich davor schützt, bei jedem stärkeren Regen überflutet zu werden. Dabei hat der Wald nicht nur die Funktion, Wasser in erheblichen Umfang zu speichern, die Bäume führen auch dazu, dass im Bereich des Waldes bereits nicht so viel Wasser auf den Boden auftrifft, wie dies bei versiegelten oder nur rein landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fall wäre.



Wir müssen daher im Rahmen unserer Bedenken und Anregungen auf die vorstehende Problematik ausdrücklich hinweisen, weil bei einer Versiegelung der Fläche und einer Beseitigung des natürlichen Schutzraumes „Wald“ Starkregen-Ereignisse für die unterhalb liegenden Grundstücke erhebliche negative Auswirkungen haben werden.

Insoweit ist insbesondere auch die Situation in heißen Sommermonaten zu berücksichtigen, wenn beispielsweise nach längerer Trockenheit die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Ortslage Obermendig weitgehend hart sind und dann ein plötzliches starkes Sommergewitter niedergeht.

Nur der Waldgürtel schützt dann die Ortslage und vor allem die westlichen Bereiche des Ernteweges vor Überflutung, die ansonsten aufgrund der Topographie unweigerlich kommen würde.

Der komplette Wald muss daher auf jeden Fall erhalten werden und darf nicht den allein privaten wirtschaftlichen Interessen eines Investors geopfert werden.

3.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass im Bereich des Grundstücks der Mandanten das Gelände in kürzester Zeit außerordentlich steil nach Norden ansteigt und

die Höhenunterschiede extrem sind.

Seitens der Mandanten wurde mir eine Höhenskizze zur Verfügung gestellt, die die beschriebenen und örtlich natürlich sofort sichtbaren extremen Höhenunterschiede deutlich macht.

Diese Höhenskizze fügen wir als **Anlage K1** der Stellungnahme bei.

Hieraus ergibt sich folgendes:

3.1.

Entgegen des natürlichen Geländeverlaufes soll dieser noch deutlich steiler werden.



Bereits bis zu der nach dem Bebauungsplanentwurf geplanten Straße haben wir eine Erhöhung des Geländes gemessen vom Grundstück der Mandanten um etwa 16,50 m.

Dieser lineare Anstieg, der bereits eine Steigung von etwa 30 Grad, d.h. ca. 57 % ausmacht, würde durch die mögliche Bebauung noch in extremer Weise verschärft.

Nach den Regelungen des Bebauungsplanentwurfs müsste im Bereich südlich der in Richtung des Grundstücks der Mandanten zu errichtenden Gebäude das Sockelgeschoss angeschüttet werden.

Diese Anschüttung würde dann zu einem noch extrem steileren Geländeverlauf von etwa 45 Grad Neigung, d.h. 100 % (!!!) führen.

Es braucht sicherlich nicht viel Phantasie, um sich die massiven Gefährdungen der Grundstücke unterhalb, das heißt südlich der neu zu errichtenden Gebäude vorzustellen.

Die geplante Höhenlage der Bebauung ist daher für die nördlich des Ernteweges liegenden Grundstücke in keiner Weise akzeptabel und hinnehmbar.

Diese unmittelbare Bedrohung unter anderem des Grundstücks des Mandanten resultiert zu einem aus einem deutlich stärkeren Wasserabfluss aufgrund des viel steileren Geländeneiveaus und zum anderen daraus, dass bei entsprechenden Starkregen-Ereignissen Erdbeben drohen und das aufgeschüttete Gelände sich in Richtung des Grundstücks der Mandanten in Bewegung setzen könnte.

3.2.

Auf diese Problematik weist der Bebauungsplan unter Ziffer 6.2 bereits hin.

3.2.1.

Hier werden die erhebliche Geländeneigung und die erhöhte Erosionsgefahr angesprochen. Ob zwischenzeitlich ein Ergebnis im Hinblick auf die angesprochenen weiteren Untersuchungen vorliegt, ist nicht bekannt.



3.2.2.

Allein der Umstand, dass der Boden nach den Feststellungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) als sehr lehmig angesehen wird, muss nach diesseitiger Auffassung dazu führen, dass diese gesamte extreme Anschüttung, wie sie sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend ergibt, generell verhindert werden muss.

Ansonsten drohen unweigerlich Erdrutsche auf dem lehmigen Untergrund.

Ein erster Schutz der südlich angrenzenden Grundstücke, u. a. der Mandanten kann definitiv nur dadurch erfolgen, dass südlich der im Bebauungsplanentwurf geplanten Straße

keine Häuser errichtet werden dürfen.

Aufgrund des weiter steigenden Geländes in Richtung Norden könnten allerdings auch Bebauungen nördlich der geplanten Straße höchst problematisch sein.

Auch hier droht durch Versiegelung der Flächen und mögliche Anschrägungen, Abgrabungen etc. des nördlich gelegenen Abhangs Schaden für das Grundstück der Mandanten, weil ein Erdrutsch von Norden sicher nicht an der geplanten Straße Halt machen würde. Dann würde selbstverständlich auch das Grundstück der Mandanten Schaden nehmen.

3.3.

Zusammenfassend verbietet daher die extrem unterschiedliche Höhenlage einmal der Bebauung am Ernteweg und einmal der geplanten Bebauung die Fortsetzung jeglicher Bauleitplanung in diesem Bereich !!!

4.

Ein weiteres riesengroßes Problem sind die

uneingeschränkten Einsichtsmöglichkeiten

von den neu geplanten Bauflächen auf die Grundstücke am Ernteweg und damit auch auf das Grundstück der Mandanten.



Insoweit ist mir selbstverständlich bekannt, dass es grundsätzlich kein Recht eines Nachbarn gibt, einen Bebauungsplan allein wegen eventueller Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück zu verhindern.

Vorliegend ist allerdings zu berücksichtigen, dass bereits das Niveau des Kellerbodens der neu zu errichtenden Gebäude etwa 13,50 m höher als das Niveau des Grundstücks der Mandanten liegt. Sogar die Firsthöhe des Hauses der Mandanten wird mit dem Kellerboden der geplanten Gebäude noch um 6,50 m überschritten.

Vom Erdgeschoss der neu zu errichtenden Gebäude aus beträgt der Höhenunterschied zum Grundstück der Mandanten bereits 16,50 m mit der Folge, dass, quasi wie aus einer Drohne oder einem Flugzeug das Grundstück der Mandanten von oben völlig uneingeschränkt eingesehen werden kann.

Die Mandanten haben keine technische Möglichkeit, beispielsweise durch einen Sichtschutzzaun die Einsicht zu verhindern.

Dies muss hinsichtlich einer geplanten Bebauung auf jeden Fall durch entsprechende

deutlich größere Abstände zum Grundstück der Mandanten

berücksichtigt werden.

5.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird seitens der Mandanten angegriffen.

5.1.

Auch wenn grundsätzlich eine Grundflächenzahl von 0,35 in „normalen“ Baugebieten üblich sein dürfte, muss bei der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, dass diese zum einen um 50% überschritten werden darf und zum anderen aufgrund der extremen Topografie (steiler Anstieg des Geländes von Süden nach Norden auf kürzester Distanz) eine derartige Versiegelung des Bodens oberhalb des Grundstücks der Mandanten höchst problematisch ist.



5.2.

Dies betrifft zum einen die Massivität der zu erwartenden Baukörper.

Selbst wenn nur ein Vollgeschoss zulässig ist, hat es ein kluger Planer in der Hand, gleichwohl einen massiven Baukörper herzustellen. Wenn nämlich ein Kellergeschoss und ein Dachgeschoss so hergestellt werden, dass sie gerade eben kein Vollgeschoss mehr sind, erheben sich später nördlich des Grundstücks der Mandanten (fast) dreigeschossige Häuser, was eine extrem erdrückende und belastende Wirkung auf die im Bereich des Ernteweges liegenden Grundstücke hat.

5.3.

Hinzu kommt, dass derzeit unklar ist, ob zusätzlich auch noch Tiefgaragen möglich sein sollen.

Dies würde dann noch zu einem wesentlich gravierenden Eingriff in die Homogenität des Berghanges führen und die Gefahr für die Anlieger am Ernteweg, d.h. auch für die Mandanten erheblich vergrößern.

6.

Im Übrigen ist es so, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 der textlichen Festsetzungen) im Bereich der nördlichen Grenzen der Anliegergrundstücke am Ernteweg eine 1,50 m hohe Einfriedungsmauer errichtet werden darf.

Insoweit ist zunächst unklar, ob diese Einfriedungsmauer auch eine Stützmauer sein kann.

In jedem Fall ist der optische Eindruck verheerend, wenn die Einfriedung als Mauer gestaltet wird. Hier hätte es durchaus ausgereicht, eine Einfriedung mittels eines Zaunes zu ermöglichen.

7.

Vorsorglich wenden wir namens und in Vollmacht der Mandanten auch ein, dass der Verfahrensgang gemäß den §§ 13, 13a und § 13b BauGB nicht korrekt erfolgt ist.

Insbesondere die möglichen Wechsel zwischen den Verfahren, wie sie nach den uns vorliegenden Informationen erfolgt sind, dürften höchst problematisch sein und zu einer Unwirksamkeit des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfs führen.



Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die erheblichen Auswirkungen der jetzt vorliegenden Bauleitplanung für Natur, Umwelt, Landschaftsbild und die benachbarten Anlieger.

8.

Abschließend möchten wir für die Mandanten noch einmal kritisch hinterfragen, ob die Stadt Mendig sich zum Handlanger eines Investors machen möchte, dem

ausschließlich die eigenen Interessen am Herzen liegen

und der die Bauflächen, wie zahlreich kommuniziert, nur an seine Bekannten bzw. zahlungskräftige Personen veräußern möchte. Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass der Investor nachweislich mehrfach erklärt hat, das exponierteste Grundstück im südlichen Bereich des geplanten Bebauungsgebiets selbst bewohnen damit ihm Obermendig, zu Füßen liegt.

**Will sich die Stadt Mendig tatsächlich instrumentalisieren lassen für die
ausschließlich privaten Interessen eines Investors?**

8.1.

Es kann im Ergebnis auch nicht ansatzweise die Rede davon sein, dass hier unter sozialen Gesichtspunkten Bauflächen geschaffen werden.

Wir bezweifeln auch stark, dass tatsächlich das betreute Wohnen ein (wirkliches) Ziel des Investors ist. Vielmehr besteht die Vermutung, dass der Investor die Stadt Mendig lediglich mit diesen Aussagen ködern wollte, um letztlich für ihn Baurecht zu schaffen, damit er an der exponierten Stelle sein neues Wohnhaus errichten kann.

Gegen ein altersgerechtes Wohnen spricht neben dem Umstand, dass sich die Fläche am äußersten Stadtrand von Mendig befindet, insbesondere die geplante Zuwegung vom Ernteweg in Richtung der geplanten Bebauung. Diese Zuwegung wird aufgrund der topografischen Begebenheiten teilweise eine Steigung von knapp 18 % haben.

Das ist sicherlich alles, aber **nicht seniorengerecht**.



Allein aufgrund dieses Umstandes dürfte daher bereits der Nachweis geführt sein, wie „ernst“ es der Investor mit seinem Bestreben nach altersgerechtem Wohnraum nimmt.

8.2.

Aber auch ein anderer Aspekt darf in der heutigen Zeit, in der nachhaltiges Wirtschaften auch von einer Kommune erwartet werden muss, nicht unberücksichtigt bleiben und führt, wenn man ihn konsequent zu Ende denkt dazu, dass die Bauleitplanung an der konkreten Stelle **sofort eingestellt werden muss**:

Aufgrund der Geologie des Geländes, bei der unter dem Lehm Boden mit Felsen zu rechnen ist, wird es im Ergebnis pro Quadratmeter baureifen Landes

eines exorbitanten Aufwandes an Energie benötigen,

um die entsprechenden Bauflächen einschließlich der Erschließungsanlagen herzustellen.

Generell dürften ein derartiger Aufwand und eine derartige Zerstörung der vorhanden intakten Natur für gerade einmal sieben Bauflächen, auf denen sich ein Investor und seine „Kumpels“ ausschließlich selbst verwirklichen wollen, außerordentlich kritisch zu betrachten sein.

Daher sollte die gesamte Planung für die hier streitigen Bauflächen auch aus diesem Gesichtspunkt sehr kritisch überprüft und mit sofortiger Wirkung eingestellt werden.

8.3.

Sollte die Stadt Mendig hierzu nicht bereit sein und den Bedenken, die seitens der Mandanten vorliegend geäußert werden, nicht Rechnung tragen, kündigen wir bereits jetzt mit Sicherheit die Einleitung eines

Normenkontrollverfahrens gegen diesen Bebauungsplan

an.

Unsere Mandanten werden alle rechtlichen Möglichkeiten, auch gegen eventuell zu erteilende Baugenehmigungen bis zur letzten Instanz ausschöpfen, um der mutwilligen Zerstörung der Natur und der massiven Gefährdung ihres Grundstücks Einhalt zu gebieten.

1. *Übermäßig aufwändige Planung, Bodenbeanspruchung, zu geringe Anzahl an Bauplätzen, keine Schaffung seniorengerechter Bebauung, hohe Geländeneigung*
2. *Beschreibung der überplanten Flächen.*
 - 2.1. *Geringe Waldflächen in der Gemarkung Mendig*



- 2.2. *Zerstörung von weiteren Waldflächen geplant, artenschutzrechtliche Bedenken, Natura 2000 Flächen betroffen*
- 2.3. *Bestehender Wald wirksam gegen Sturzfluten*
 - 2.3.1. *Sturzfluteinzugsbereich von 50 ha und Schutzfunktion des Waldes*
- 3. *Verweis auf eine Höhenskizze*
 - 3.1. *Beschreibung von Böschungsneigungen resultierend aus der Planung*
 - 3.2. *Verweis auf die Begründung zur Erosionsgefahr*
 - 3.2.1. *Verweis auf ausstehende Bodengutachten*
 - 3.2.2. *Erdrutsche aufgrund der Bodenstruktur zu befürchten, eine Errichtung von Gebäuden südlich der geplanten Erschließung ist auszuschließen*
 - 3.3. *Höhenunterschied Plangebiet – Ernteweg verbietet Bauleitplanung*
- 4. *Kritik an uneingeschränkter Einsehbarkeit der Grundstücke des Erntewegs aus dem Plangebiet heraus*
- 5. *Kritik am Maß der baulichen Nutzung*
 - 5.1. *Kritik an der Flächenversiegelung*
 - 5.2. *Kritik an optischer Wirkung der Planung*
 - 5.3. *Befürchtung einer Hangdestabilisierung durch Tiefgaragen*
- 6. *Kritik an der Möglichkeit einer Mauereinfriedung*
- 7. *Kritik am gewählten Verfahren und des erfolgten Verfahrenswechsels*
- 8. *Persönliche Kritik am Projektierer*
 - 8.1. *Nicht altersgerechte Planung*
 - 8.2. *Disproportionaler Erschließungsaufwand*
 - 8.3. *Ankündigung eines Normenkontrollverfahrens*

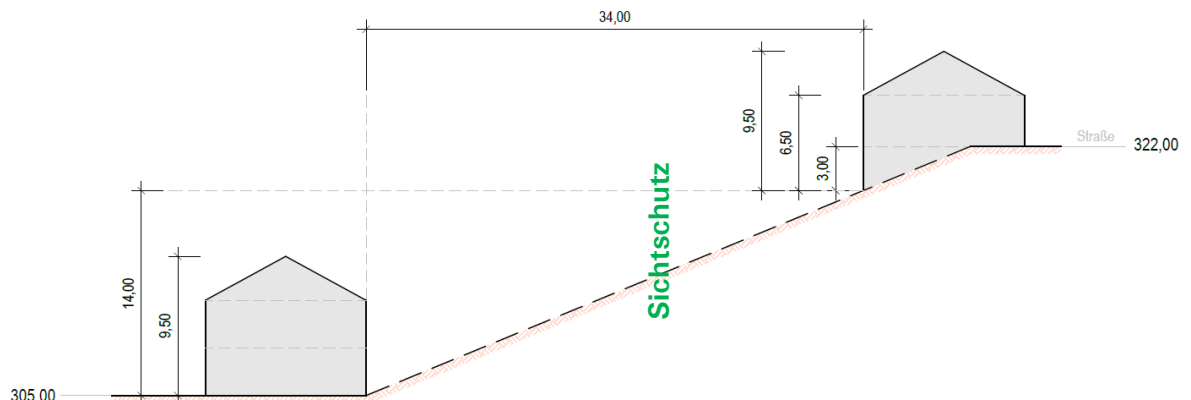
Abwägung:

1. Der Vorhabenträger plant gemäß plausiblen Konzept die Etablierung einer auf gegenseitige Hilfe im Alter gegründeten Gemeinschaft. Die zu entwickelnden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und mithin schon seit längerer Zeit für die weitere Bebauung vorgesehen. Die bisher geplante geringfügige Abrundung dieser Flächen wird nun aufgegeben. Die Planung beschränkt sich nun auf die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen.
2.
 - 2.1. Der Waldflächenanteil der Gemarkung Mendig beträgt gemäß Statistischem Landesamt 19,2 % (4,55 km² oder 4.550.000 m²), die von einer Rodung betroffene Waldfläche betrug vor der Reduzierung der Planung ca. 3.800 m², nach der Reduzierung verbleiben rund 2.300 m² Wald. D.h. es erfolgt ein Eingriff in 0,51 Promille des Waldanteils der Stadt. Nach Landeswaldgesetz ist ein Waldausgleich erforderlich in gleichem Umfang. Der Waldanteil der Stadt verändert sich somit nicht.
Eine weitere Beanspruchung von Waldflächen jenseits des Plangebiets ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten (Vorranggebiet Forst) mit erheblichen Hindernissen verbunden und derzeit nicht geplant.
 - 2.2. Durch die Planung sind keine Natura 2000-Flächen betroffen. Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ ca. 300 m westlich des Plangebiets. Es findet außerdem kein Verlust von Trittsteinbiotopen statt. Der verbleibende Wald nördlich des Plangebiets ist an seiner schmalsten Stelle über 20 m breit.



Durch die Planung werden keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört. Die für Reptilien wichtigen Felsbereiche im Plangebiet werden vollständig erhalten. Artenschutzrechtliche Bedenken werden von der zuständigen Kreisverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) nicht geäußert.

- 2.3. Die Planung sieht die Einrichtung einer Berme in Form der Erschließungsstraße in der relativ steilen Hanglage vor. Das Plangebiet wird zukünftig an eine für 10-jährliche-Regenereignisse ausgelegte Versickerungsanlage angeschlossen. Es kommt durch die Planung entsprechend zu einem deutlich erhöhten Schutz der Unterlieger gegen Sturzfluten (vgl. auch Stellungnahme der Kreisverwaltung).
- 2.3.1. Der Autor wiederholt seine zuvor geäußerten Argumente ausführlicher. Die Versickerungsleistung von Böden im Rahmen eines Starkregenereignisses ist von untergeordneter Bedeutung, da weitaus mehr Niederschlag fällt, als die Böden aufnehmen können. Hierdurch kommt es zu oberflächlichem Abfließen, welches auf Starkregenkarten ersichtlich ist. Die zuvor beschriebenen Maßnahmen lenken diesen Abfluss erstmal in Rückhalteeinrichtungen und schadlos Richtung Kellbach.
- 3.
- 3.1. Eine genaue Vermessung liegt nur für das Plangebiet vor. Die Höhen außerhalb des Plangebiets liegender Grundstücke können jedoch aus öffentlich zugänglichen Daten (Geländemodell des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation) mit einer gewissen Unschärfe abgelesen werden. Demnach dürfte die Rückseite des Gebäudes Ernteweg 92 etwa auf 305 m NN liegen.
Das Gelände wird sich der Planung entsprechend etwa wie folgt darstellen: Das nächstgelegene geplante Gebäude orientiert sich in seiner Höhe an der Planstraße. Hier ist von etwa 322 m üNN auszugehen. Der Höhenunterschied beträgt mithin etwa 17 m.
Bestandsgebäude und Plangebäude dürften dabei etwa 33-35 m voneinander entfernt liegen. Das Gelände dazwischen ist – da die Realität des bewegten Geländes kaum abbildbar ist – in folgender Skizze linear angedeutet. Vor Ort stellt sich das Gelände jedoch stärker modelliert - mit ebeneren und steileren Bereichen - dar. Zwischen den Häusern ist im Bebauungsplan ein 10 m breiter Grünstreifen als Sichtschutz vorgesehen.



- 3.2. Neben der Aussage, dass in steilen Bereichen eine erhöhte Erosionsgefahr besteht, führte die Begründung zum Bebauungsplan aus, dass aus diesem Grund ingenieurbautechnische Maßnahmen zur Stabilisierung zu ergreifen sind, Böschungen also stabilisiert werden können.



3.2.1. Hohe natürliche Hangneigungen deuten auf eine widerständige Gesteinsformation hin. Hinweise auf eine erhöhte Gefahr von Hangrutschungen sind nicht bekannt. Trotz Maßnahmen zur Verhinderung von Erosion und Hangrutschungen im Bebauungsplan wurde zur Erlangung einer zusätzlichen Sicherheit eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Schluss, dass *der untersuchte Hangbereich im östlichen Teilbereich [...] des Bebauungsplanes als standsicher zu bewerten ist.*

Die Steilböschung jedoch an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von geschätzt ≤ 6 Meter *„ist als nicht standsicher zu bewerten, da der bestehende Böschungswinkel von $\geq 75^\circ$ (grobe Schätzung) deutlich überhöht ist.* Hier ist eine **akute** Gefährdung der rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 359/14 und 359/15 durch Steinschlag (Lockergestein) und eine mindestens latente Gefährdung hinsichtlich Sturzbewegungen von Teilen des anstehenden Felsgesteins zu besorgen.“

3.2.2. Erdrutsche sind gemäß geotechnischer Untersuchung nicht zu befürchten.

3.3. Zusammenfassend erlaubt die Geologie eine sichere Gründung der geplanten Gebäude.

4. Gewähren Fenster, Balkone oder Terrassen eines neuen Gebäudes beziehungsweise Gebäudeteils den Blick auf ein Nachbargrundstück, ist deren Ausrichtung, auch wenn der Blick von dort in einen Ruhebereich des Nachbargrundstücks fällt, nicht aus sich heraus rücksichtslos. Es ist in bebauten Gebieten üblich, dass infolge einer solchen Bebauung erstmals oder zusätzlich Einsichtsmöglichkeiten entstehen. Nach ständiger Rechtsprechung ist dies regelmäßig hinzunehmen.¹ Ein erhöhter Abstand scheint daher nicht erforderlich. Außerdem ist ein Sichtschutzstreifen von 10 m Breite vorgesehen.

5.

5.1. Die BauNVO sieht für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von bis zu 0,4 vor, die 50 % Überschreitung zur Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich zulässig, sofern nicht explizit ausgeschlossen, gilt also z.B. auch für die Anwohner des Erntewegs. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes sind zusätzliche Einschränkungen unangemessen. Zur Thematik der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf vorangegangene Erläuterungen verwiesen.

5.2. Es wird auf ein mögliches optisches Wirkungsäquivalent von 3-geschossigen Gebäuden durch die Planung abgestellt. Hierzu bestehen bereits Festsetzungen, die eine talseitig (also zum Ernteweg hin) sichtbare Fassade auf maximal 6,5 m begrenzen und eine Dachneigung von 15° - 35° vorgeben, die ein Staffelgeschoss faktisch nicht umsetzbar machen. Es bestehen außerdem restriktive Auflagen zu Dachaufbauten wie Gauben. Das beschriebene Szenario der eingebenden Partei ist entsprechend ausgeschlossen.

5.3. Zur Schaffung einer Tiefgarage/eines Kellergeschosses ist entweder aufgeschüttetes Material oder anstehender Boden/Fels abzugraben. In beiden Fällen handelt es sich um stabil gelagertes Material. Hierzu sind wesentlich die Begriffe „Erosionsgefahr“ und „Hangstabilität“ zu unterscheiden. Es bestehen keine Hinweise auf eine Hangrutschgefahr, der Boden ist entsprechend als stabil anzusehen. Die Tragfähigkeit und Stabilität des Baugrunds wird im Rahmen der Ausführung gutachterlich begleitet.

¹ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08.04.2020 - 10 A 352/19 RN36



6. Eine Einfriedung kann die Funktion einer Stützmauer übernehmen. Stützmauern sind ein Mittel zur Verringerung der Geländeneigung, welche von der eingebenden Partei kritisiert wird. Eine 1,5 m hohe Einfriedungsmauer ist kaum als „verheerend“ zu beschreiben. Ohne weitergehende Beschränkungen erlaubt die Landesbauordnung bis zu 2 m hohe Einfriedungen (auch Mauern). Die Einfriedung wird durch die Bebauung des Erntewegs verdeckt und somit nicht in der freien Landschaft sichtbar sein. Es würde sich somit um ein optisch und funktional trennendes Bauwerk handeln, wie es in hängigem Gelände üblich ist.
7. Die Kritik an der Anwendung des § 13a BauGB war und ist nachvollziehbar, weswegen der Wechsel auf das Verfahren nach § 13b BauGB nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte. Aufgrund vorliegender Stellungnahmen von Fachbehörden im bisherigen Verfahren (Umweltbelange) und im Nachgang durchgeführter Gespräche, sollte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, in ein Vollverfahren zu wechseln. Zudem sind aufgrund inzwischen ergangener Rechtsprechung engere Voraussetzungen an die Anwendung des § 13 b BauGB ergangen, die in diesem Gebiet nicht erfüllt sind. Im Rahmen des Vollverfahrens erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts mit Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs. Zur Erlangung eines rechtssicheren Verfahrens sollte somit erneut ein Wechsel des Verfahrens hin zu einem regulären Vollverfahren erfolgen. Die bislang durchgeführten Schritte der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sollten als Grundlage des weiteren Verfahrens dienen.
8.
 - 8.1. Die Planungen des Vorhabenträgers erscheinen plausibel, sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.
 - 8.2. „Einfache“ Bauplätze sind in der Stadt Mendig schon seit Längerem nicht mehr verfügbar. Der Aufwand wird als vertretbar eingeschätzt.
 - 8.3. Der einwendenden Partei steht es offen, den Klageweg zu beschreiten.

Beschlussvorschlag 5:

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

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

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

Die weiteren Bedenken sind dem Vorhaben nicht entgegenzuhalten.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



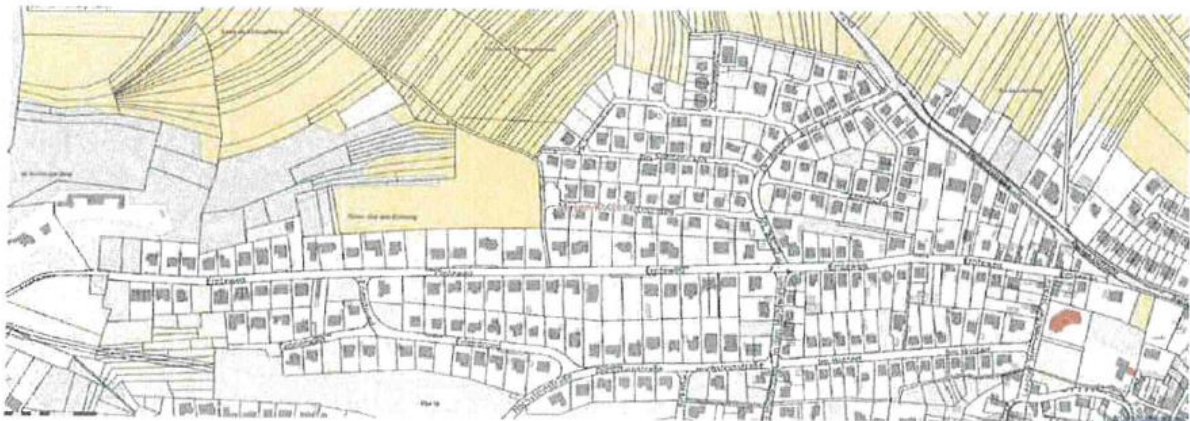
**12. Klinge, Hess Rechtsanwälte PartmbB, Postfach 20 02 62, 56002 Koblenz,
Schreiben vom 16.03.2022**

Die Klinge, Hess Rechtsanwälte PartmbB nimmt für ihre Mandantschaft wie folgt Stellung:

1. Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Abbildung 1 - Nordwestlicher Ortsteil



Allein der Blick auf den nordwestlichen Ortsteil – dort wo auch das geplante Bebauungsplangebiet liegt – zeigt, dass zahlreiche Baulücken im Innenbereich vorhanden sind. Schon für die neun geplanten Bauparzellen wäre an der bereits vorhandenen Verkehrsanlage „Ernteweg“ ausreichend Platz.



Auch das übrige Stadtgebiet zeigt zahlreiche Baulücken und Flächen im Innenbereich (gut zu erkennen an den grünen Parzellen zwischen den rosafarbenen Flächen).



Das Ziel der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden prägt die bauleitplanerischen Ziele sowohl als traditionelles städtebauliches Verständnis der europäischen Stadtentwicklung als auch als Reflex auf die demographische Veränderung sowie die Aufgaben des Klimaschutzes. Insbesondere für ein solch kleines Vorhaben ist es nicht notwendig, Flächen des Außenbereiches zu erschließen und durch neue Verkehrsanlagen eine unnötige Versiegelung zu betreiben. Die Bedürfnisse, die der Bebauungsplan erfüllen soll, sind der Urcharakter einer Innenstadtlage. Jeder lebt in seinen vier Wänden und doch leben alle in einer großen Gemeinschaft. Dieses Ziel könnte auch ohne die Heranziehung von Außenbereichslagen verwirklicht werden.

Was mit dem Bebauungsplan wohl eher erreicht werden soll, ist eine Art „gated community“ auf dem Aussichtshügel der Stadt und am Waldrand. Letztlich ein Luxuskonzept im Außenbereich. Sämtliche Versorgungseinrichtungen wären nur im dem Pkw zu erreichen, was zu bei dem heutigen Verständnis von Umwelt- und Klimaschutz nicht nachzuvollziehen ist.

Die Begründung des Bebauungsplanes befasst sich mit diesem Aspekt überhaupt nicht, sodass davon auszugehen ist, dass weder der Planer noch der Stadtrat diesen Punkt in ihrer Abwägung berücksichtigt haben.

2. Umweltbelange/Wald

Das Vorhaben liegt teilweise in vom Flächennutzungsplan ausgewiesenen Waldflächen. Teile des Waldbereichs sind als Erosionsschutzwald im Forsteinrichtungswerk ausgewiesen.

Nach § 13 Abs. 3 LWaldG RLP sind die Forstämter anzuhören. Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, dass dies geschehen ist. Insbesondere da es sich vorliegend um einen Schutzwald handelt, ist der Verstoß erheblich und führt dazu, dass die Belange des Waldes nicht hinreichend berücksichtigt und geprüft wurden.



3. Hanglage

a)



Die Hanglage trifft insbesondere die unterhalb der neu geplanten Vorhaben gelegene, bereits vorhandene Wohnbebauung. Durch die angedachte Planung kommt es zu einer konzentrierten



Versiegelung, sodass Niederschlagswasser in erhöhter Konzentration auf das Erdreich trifft und dort nicht vollständig aufgenommen werden kann. Aufgrund der starken Hanglage fließt das nicht versickerte Wasser talwärts und trifft dort auf die vorhandene Bebauung. Dies führt zu erheblichen Nachteilen für die dortigen Anlieger. Zudem wird die gesamte Verkehrsanlage „Ernteweg“ vermehrt mit hangseitigem Niederschlagswasser konfrontiert, weshalb die dortige Kanalisation übermäßig in Anspruch genommen wird.

Die Planung sieht zwar Versickerungsbecken vor, die allerdings für die zu erwartenden Regenereignisse nicht ausreichend dimensioniert sind. Die unterhalb liegenden Flächen werden also nicht hinreichend geschützt.

b)

Die Begründung enthält keiner Ausführungen zur Hangsicherung. Unterhalb des Bereiches des Bebauungsplanes liegen zahlreiche bebaute Grundstücke. Es muss geprüft und insbesondere mitberücksichtigt werden, dass auch das Klima und die Veränderungen des Wetters Auswirkungen auf die Stabilität des Hanges haben können. Eine Abwägung, ob das obenliegende Plateau hinreichend stabil ist, lässt sich nicht finden. Dies stellt einen Abwägungsfehler dar.

4. Wildschutz

Die Begründung des Bebauungsplanes enthält keinerlei Ausführungen zum Wildschutz. Obwohl der angrenzende Wald offensichtlich auch Fauna beherbergt. Maßnahmen wie Wildschutzzäune oder ähnliches werden nicht angesprochen oder in die Prüfung integriert. Dies ist jedoch notwendig, da es nunmehr zu einer Wechselwirkung zwischen Mensch und Tier kommen kann, dies es vorher aufgrund die Topographie nicht gab. Hier ist ein weiterer Abwägungsfehler zu erkennen, der aufzeigt, dass die Planung insgesamt rechtsfehlerhaft ist.

Zusammenfassend leidet der Bebauungsplan unter zahlreichen durchschlagenden Fehlern, die einer Ausfertigung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Der Bebauungsplan ist rechtsfehlerhaft und damit unwirksam.

1. Verweis auf das Gebot der Innenentwicklung und vorhandene Baulücken in Mendig, Luxuscommunity, Erreichbarkeit nur über PKW
2. Verweis auf Schutzwaldfunktionen im Plangebiet
3. a. Kritik am Entwässerungskonzept
b. Fehlende Aussagen zur Geländestabilität
4. Fehlende Aussagen zum Artenschutz



Abwägung:

1. Das geplante Wohnkonzept sieht die Etablierung einer auf gegenseitige Hilfe im Alter gegründeten Gemeinschaft vor. Ihr Funktionieren ist wesentlich an einen engen räumlichen Zusammenhang gebunden. Dies ist mit der Nutzung von Baulücken verteilt über Mendig nicht zu erreichen. Darüber hinaus stehen die Baulücken nur in geringer Anzahl dem Markt zur Verfügung. Alternative Bauflächen wurden geprüft. Die Begründung zum Bebauungsplan sollte entsprechend ausgeführt werden. Die zu entwickelnden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits weitgehend als Wohnbauflächen ausgewiesen und mithin schon seit längerer Zeit für die weitere Bebauung vorgesehen. Diese Flächen werden nur geringfügig abgerundet. Die Lage am Stadtrand ist dem Vorhaben nicht entgegenzuhalten. Auch wenn eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV nicht geplant ist, kann die Mobilität privat sichergestellt werden. Die Frage der Umwelt- und Klimaverträglichkeit des Verkehrs ist gesamtgesellschaftlich zu lösen.
2. Das Forstamt war von Beginn an in die Planung eingebunden, Begehungen vor Ort fanden statt. Der Aspekt der Schutzwaldfunktionen wird in Rücksprache mit Forst und Kreisverwaltung behandelt. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Kreisverwaltung unter Punkt 1.4 oben verwiesen.
3.
 - a. Die Aussage, dass die unterhalb des Plangebietes liegende Bebauung und die gesamte Verkehrsanlage „Ernteweg“ zukünftig einem erhöhten Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen ausgesetzt wäre, ist nicht richtig. Sturzfluten resultieren oftmals aus natürlichen hängigen Außengebieten, die infolge vorangegangener Niederschlagsereignissen gesättigt und somit hochgradig abflusswirksam sind. Durch die parallel zu den Höhenlinien geplanten Entwässerungsanlagen (Kanäle und Entwässerungsgräben) wird einer oberflächigen Überflutung aus dem oberhalb liegenden Außengebiet entgegengewirkt, da durch diese Anlagen das oberhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser abgefangen wird. Dies liegt nicht ausschließlich im Interesse der Unterlieger, sondern naturgemäß im Eigeninteresse des Erschließers. Auch die Aussage, dass das Versickerungsbecken aufgrund hinsichtlich etwaiger Schutzbedürfnisse nicht ausreichend dimensioniert sei, ist falsch. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch örtliche Bodenerkundungen präzise ermittelt und bei der Bemessung der Versickerungsanlagen wurden hinreichend Sicherheitsansätze berücksichtigt. Des Weiteren befinden sich die Versickerungsanlagen nicht oberhalb bestehender Bebauung, so dass ein etwaiger Überlastungsfall nicht zu einer Überflutung von Anliegern führen würde. Auch dieser Umstand wurde ausführlich und hinreichend mit der Verbandsgemeindeverwaltung diskutiert und final geklärt.
 - b. Es bestehen keine Hinweise auf eine Instabilität des Hangbereichs. Der Begriff der Erosionsgefahr ist nicht gleichzusetzen mit einer Instabilität, sondern ist im vorliegenden Fall einzig durch die Hangneigung bedingt gegeben. Einer Erosionsgefahr wird durch Errichtung einer Berme in Form der Erschließung faktisch sogar vorgebeugt.
4. Die Eingabe nutzt den Begriff „Wild“, es ist aber anzunehmen, dass die Kritik dem Artenschutz an sich gilt und nicht ausschließlich auf das Jagdwild bezogen ist.



- Innerhalb des Gebiets ist der Erhalt artenschutzrechtlich relevanter Fels- und Strauchbereiche festgesetzt. Dies sollte in der Begründung ausführlicher beschrieben werden. Es sind außerdem externe Maßnahmen zu den Eingriffen in den Waldbereich zu ergänzen.
- Wildschutzzäune (oder ähnliches) sind nicht erforderlich, da keine Wege mit hoher Verkehrsdichte oder Geschwindigkeit geschaffen werden. Das Risiko von Kollisionen ist entsprechend gering. Eine „wildtierdichte“ Umzäunung der Grundstücke ist nicht erforderlich, eine Nutzung der Gartenbereiche durch Wildtiere ist im Siedlungsrandbereich nicht ungewöhnlich. Sollte dies ein Problem für Anwohner darstellen, so sind sie berechtigt eine Zäunung vorzunehmen.

Beschlussvorschlag 6:

1. Die genannten Einwendungen zum Thema Baulücken an anderer Stelle, Ortsrandlage und Erreichbarkeit sind dem Vorhaben nicht entgegenzuhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan sollte jedoch hinsichtlich alternativer Bauplätze ausgeführt werden.
2. Es wird auf den Beschlussvorschlag 1 oben verweisen. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.
3. Die Planung entspricht anerkannten Regeln der Technik. Etwaige Sicherheitsansätze werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Im Grundsatz wird an der Planung festgehalten.
4. Die Belange des Artenschutzes sind im Umweltbericht umfassend darzulegen.

Beratungsergebnis:

Ein-Stimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag



III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

Keine