

KASPAR · MÜLLER · NICKEL · KRAYER

RECHTSANWÄLTE

Kaspar · Müller · Nickel · Krayer Rechtsanwälte · Postfach 1455 · 56704 Mayen

Fax: 02652/9395-27

Stadt Mendig
Marktplatz 4
56743 Mendig

Zusätzlich per E-Mail an: stadt@mendig.de

Michael Kaspar

zugl. Fachanwalt für Arbeitsrecht
zugl. Fachanwalt für Familienrecht

Manfred Müller

zugl. Fachanwalt für Verwaltungsrecht
zugl. Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Matthias Nickel

zugl. Fachanwalt für Verkehrsrecht
Tätigkeitsschwerpunkt: Versicherungsrecht

Sebastian Krayer

Rechtsanwalt

Frank Wagner

Rechtsanwalt

In Kooperation mit:

Wolfgang Reuter

Dipl.Kfm. und Steuerberater

Mayen, den 10.03.2022

Unser Zeichen: 000175-22/11/11

[REDACTED] ./. Stadt Mendig

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Ammel,

wir zeigen Ihnen ausweislich der in Ablichtung beigefügten Vollmacht an, dass uns die
[REDACTED] mit der
Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Gegenstand der Beauftragung ist das geplante Baugebiet Martinsheim, gegen das für die Mandanten folgende Bedenken vorgetragen werden.

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

/ 2

UNSERE BÜROS

56727 MAYEN Telefon: 02651/9857-0
Rosengasse 12 Telefax: 02651/9857-57
56743 MENDIG e-mail: service@rae-mayen.de
Poststraße 12 Steuernummer 29/220/0789/0

BANKVERBINDUNGEN

Commerzbank Mayen	IBAN	DE09 5704 0044 0255 8542 00
	BIC	COBADEF576
Kreissparkasse Mayen	IBAN	DE75 5765 0010 0016 0016 79
	BIC	MALADE51MYN

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, Neuntötern, Krähen, Insekten, Reptilien, Eidechsen, Rinderlattern, 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 Besiegelung 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 anschüttet 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 Erdrtsche 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 Bau- leitplanung 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 Vollgeschosse 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 Vollgeschosse 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 Gegebenheiten 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 Lehmboden 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

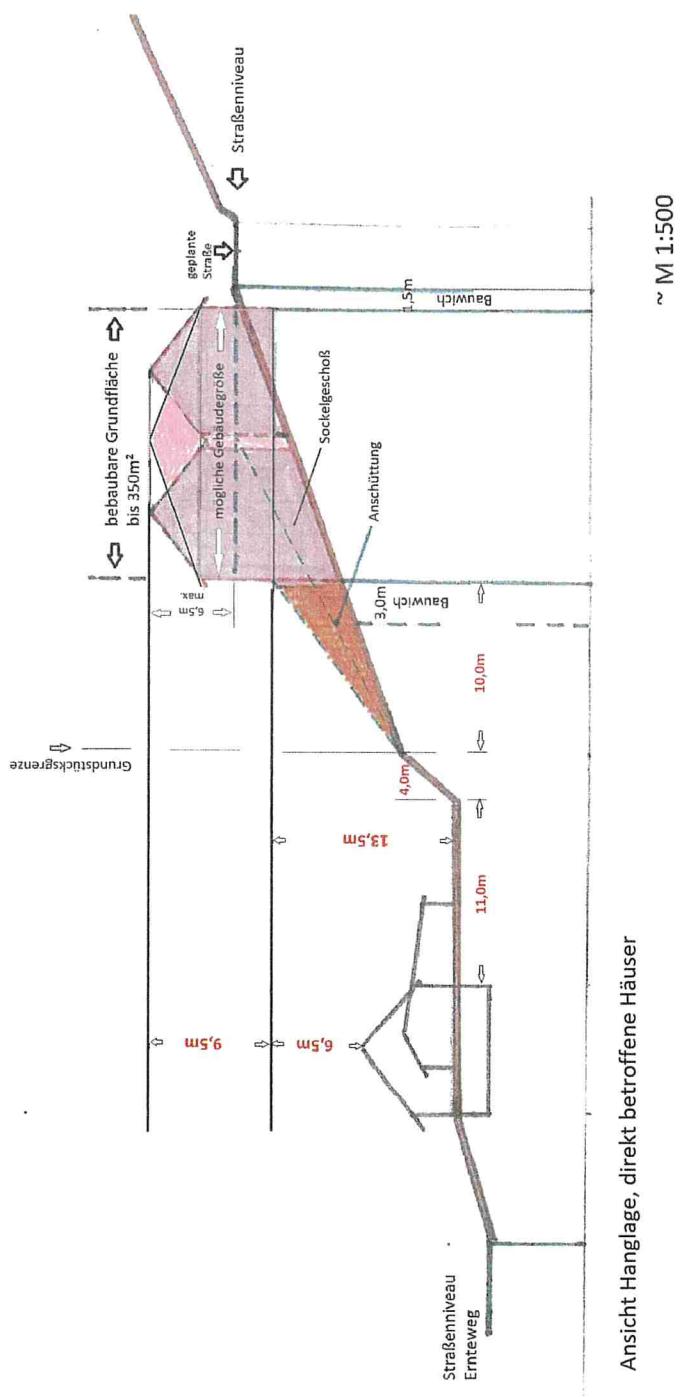
an.

Unsere Mandanten werden alle rechtlichen Möglichkeiten, auch gegen eventuell zu ertei-

lende Baugenehmigungen bis zur letzten Instanz ausschöpfen, um der mutwilligen Zerstörung der Natur und der massiven Gefährdung ihres Grundstücks Einhalt zu gebieten.

Mit freundlichen Grüßen

Müller
Rechtsanwalt



Ansicht Hanglage, direkt betroffene Häuser