

Stadt Bad Ems Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“



Begründung Bebauungsplan - Entwurf

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

Planverfasser:
PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502
Email: prof-uhle@t-online.de

Stand: Nov. 2024

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502
Email: prof-uhle@t-online.de

Vorläufiger Vorhabenträger:

BFG GmbH
Lahnstraße 12
56130 Bad Ems

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und planungsrechtliche Situation	3
1.1 Anlass	3
1.2 Planungsrechtliche Situation	3
2 Erläuterung des Vorhabens (allgemeine Ziele und Zwecke)	5
3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB)	7
a) Abweichung des Bebauungsplanentwurfes von der Darstellung des Flächennutzungsplans	7
b) Geschossigkeit des Vorhabens	8
c) Wohnflächenbedarf	8
d) Bedarfsgrenze des Raumordnungsplans überschritten	8
e) Nutzung brachliegender Baufläche im Stadtgebiet	9
f) Günstiger Wohnraum wird gebraucht	9
g) Der Umweltbericht beschreibt erhebliche Folgen	9
h) Eingriff in eine Waldfläche	10
i) Lebensraum von Pflanzen und Tieren	10
j) Klima und Luft	10
k) Mensch und Gesundheit	11
l) Kompensationsbedarf	11
m) Wertminderung der Immobilien	11
4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB's	12
a) Vorgetragene Belange des Forstamtes Lahnstein	12
5 Auswirkungen der Planung	13
5.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage	13
5.2 Auswirkung auf das Weltkulturerbe	13
5.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur	14
6 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	15
6.1 Geltungsbereich (Grundstück des Vorhabens)	15
6.2 Art der Nutzung	15
6.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse	16
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	16
6.5 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.6 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	17
6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6 Sonstige Hinweise	18

1 Anlass und planungsrechtliche Situation

1.1 Anlass

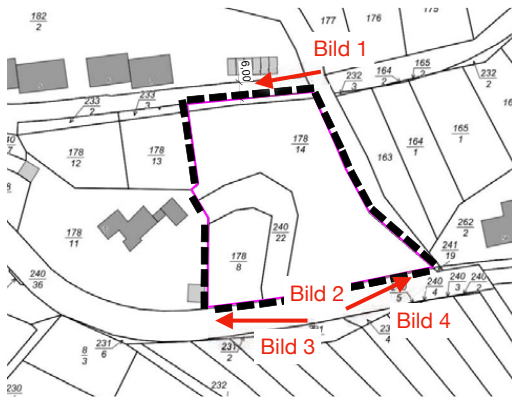
Der Vorhabenträger, die BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems, beabsichtigt, auf dem dargestellten Grundstück (Geltungsbereich) Wohngebäude zu errichten.

Die Stadt Bad Ems hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Errichtung von Wohngebäuden dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und entspricht damit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Stadt Bad Ems (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass für sein Vorhaben der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

1.2 Planungsrechtliche Situation

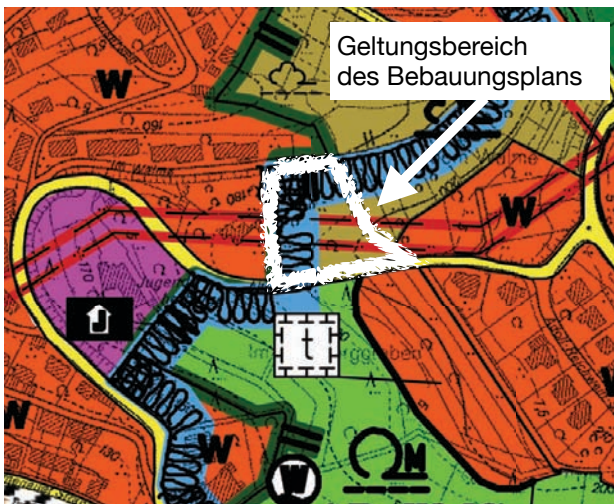


Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Stadtlage. Es wird von zwei gegenüberliegenden Straßen erschlossen und alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB (ohne Aufstellung eines Bebauungsplans) ist grundsätzlich denkbar, beinhaltet aber wegen der Größe der Grundstücksfläche (ca. 4.200 m²) und des Vorhabens „Errichtung von Mehrfamilienhäusern“ eine Rechtsunsicherheit. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans.



Stadt Bad Ems Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“



Ausschnitt „Flächennutzungsplan“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems dargestellt als:

- Struktureiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinbergen und Brachen,
- Teilfläche eines Heilquellenschutzgebiets,
- Fläche für Abgrabungen unter Bergrecht.

Durch den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau müssen die Flächennutzungspläne der beiden Verbandsgemeinden zusammengeführt und fortgeschrieben werden. Das dafür erforderliche Verfahren wird voraussichtlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Die planungsrechtlich zulässige Grundfläche des Vorhabens beträgt maximal ca. 1.700 m²¹ und liegt unter dem Grenzwert für die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB von max. 20.000 m².

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB, Abs. 6, Nr. 7, Buchst. b genannten Schutzgüter. Das betrifft die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Grundstück des Vorhabens besitzt diesen Schutzstatus nicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, ein Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich der Stadt Bad Ems. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück kann zu einem gewissen öffentlichen Interesse führen. Auf dem Grundstück befindet sich eine dichte Bepflanzung. Die planungsrechtlichen Regelungen zum Artenschutz müssen beachtet werden.

Aus diesen Gründen wurde ein Umweltbericht erstellt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer vierwöchigen Offenlage durchgeführt. Die Beteiligungsunterlagen wurden der Öffentlichkeit auch über das Internet zugänglich gemacht. Es fand eine Unterrichtung über folgende Punkte statt:

- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Anschreiben (Ergebnis s. Ziffer 3). Die Beteiligungsfrist betrug vier Wochen.

Nach Abwägung des Beteiligungsergebnisses durch den Stadtrat erfolgt die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

¹ Grundstücksgröße ca. 4.200 multipliziert mit der zulässig überbaubare Fläche GRZ 0,4 gleich 1.700 m²

2 Erläuterung des Vorhabens (allgemeine Ziele und Zwecke)

Auf dem Grundstück des Vorhabens sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Bei den geplanten Gebäuden „Haus 1“ und „Haus 2“ an der Straße „Im Walme“ handelt es sich um den gleichen Bautyp, der auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigt wurde.

Die zwei Gebäude werden von der Straße „Im Walme“ erschlossen. Stellplätze befinden sich im Untergeschoss.

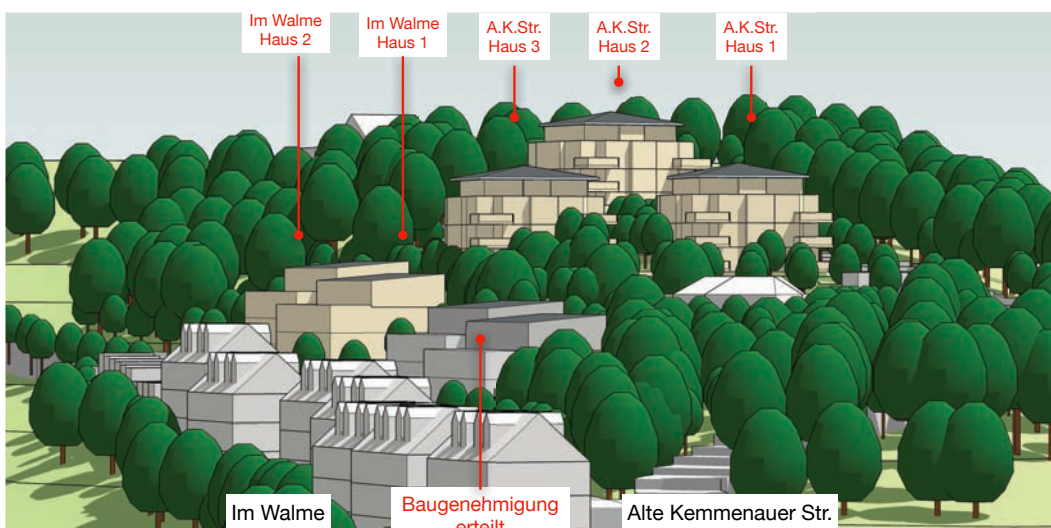
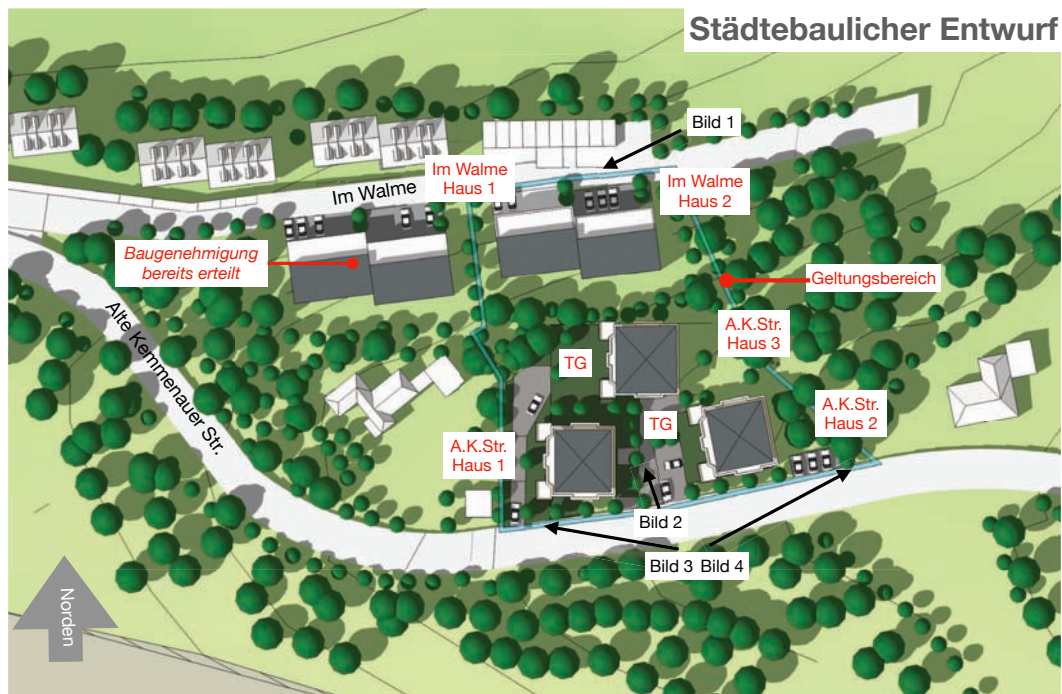
An der „Alten Kemmenauer Straße“ sind im städtebaulichen Entwurf drei villenartige Gebäude mit Geschosswohnungen vorgesehen. Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Nach Landesbauordnung darf auch der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Gebäudegrundfläche der Beispielbaukörper beträgt jeweils ca. 16 x 17 m.

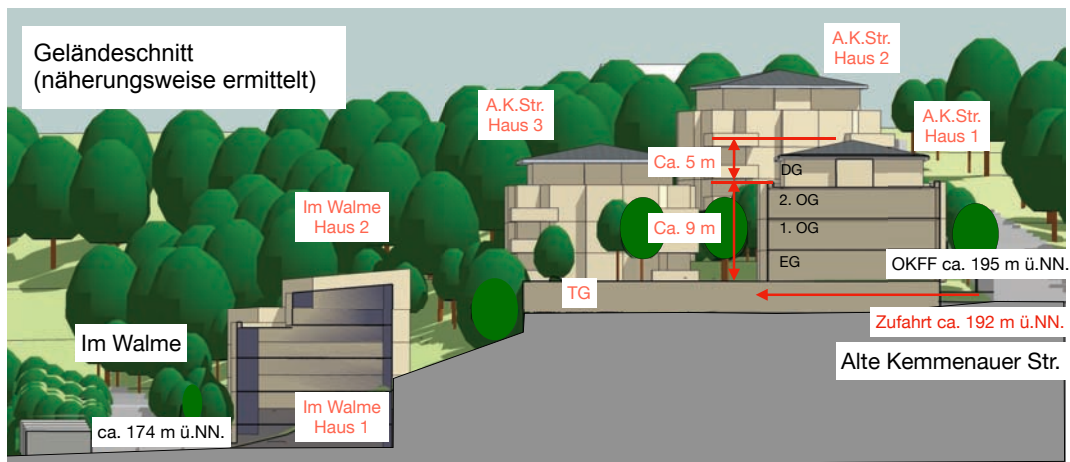
Die Geschossfläche ermöglicht pro Gebäude ca. 6 - 8 Wohnungen mit etwa 80 - 100 m² Wohnfläche.

Die erforderlichen Stellplätze können in der baurechtlich vorgeschriebenen Anzahl im Untergeschoss der Gebäude (in Tiefgaragen) errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt von der „Alten Kemmenauer Straße“ aus.



Stadt Bad Ems Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“



3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit hat sich im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB zum geplanten Vorhaben geäußert. Als Basis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde eine „Städtebauliche Stellungnahme“ als schriftliche Erörterung zu den Äußerungen erstellt. Das Erörterungsergebnis wurde für die wichtigsten Punkte zusammengefasst (vgl. Ziff. 3 a. – m.).

a) Abweichung des Bebauungsplanentwurfes von der Darstellung des Flächennutzungsplans

Tenor der vorgetragenen Belange

In der Begründung wird das Grundstück des Vorhabens auf der Grundlage des Flächennutzungsplans als ein ‚struktureiches Gebiet‘ mit Hecken, Feldgehölzen und Streuobst beschrieben. Im Gegensatz dazu bezeichnet der Umweltbericht die vorhandene Vegetation als „Mischwaldtyp“. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ wird aus Gründen des Umweltschutzes kritisiert.

Städtebauliche Stellungnahme (Erörterung)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) vor mehr als 20 Jahren war das Planungsziel im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ein ‚struktureiches Gebiet‘ mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobst usw. zu entwickeln. In der Begründung des Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, dass diese Entwicklung nicht stattgefunden hat und sich stattdessen der im Umweltbericht beschriebene ‚Mischwaldtyp‘ entwickelt hat.

Die Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung eines ‚Wohngebietes‘ im Bebauungsplan müssen mit den Belangen des „Umwelt- und Naturschutzes“ abgewogen werden. Dabei sind beispielsweise auch die Belange des „Weltkulturerbes“, der „nachhaltigen Stadtentwicklung“ und der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu berücksichtigen.

Das Vorhaben dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, da die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben ist. Vom Vorhaben wird der Belang des „Weltkulturerbes“ nicht beeinträchtigt, da es sich außerhalb der Schutzzone und ihres Einflussbereichs befindet.

Zudem berücksichtigt das Vorhaben den Belang der „nachhaltigen Stadtentwicklung“. Das Grundstück des Vorhabens ist bereits beidseitig durch Verkehrsanlagen erschlossen, und alle erforderlichen Infrastrukturanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Jedes Bauvorhaben hat Auswirkungen auf Umwelt und Natur. Die gesetzlichen Regelungen verlangen, dass Eingriffe möglichst vermieden werden, wenn sie nicht notwendig sind. Wird im Rahmen einer Abwägung die Notwendigkeit erkannt, muss eine Minimierung der Eingriffe erfolgen.

Die Errichtung von Wohnungen ist zur Daseinsfürsorge der Bevölkerung erforderlich. Das Grundstück des Vorhabens hat eine Größe von ca. 4.200 m². Das Grundstück wird über zwei Straßen erschlossen. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Im Vergleich dazu würden „Auf der grünen Wiese“ durch die Errichtung neuer Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungsanlagen ca. 6.000 m² unbebaute Fläche verbraucht. Beim geplanten Vorhaben werden 30 % Bauland eingespart. Darüber hinaus werden der Bau von ca. 800 m² Verkehrsfläche und ca. 100 m Infrastrukturleitungen eingespart.

Im Vergleich zur Erschließung eines neuen Baugebietes handelt es sich bei der Standortentscheidung für das Vorhaben um eine Eingriffsminimierung. Der nicht weiter minimierbare Eingriff des Vorhabens muss ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Art und der Umfang werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.

Auf der Grundlage einer Abwägung sind die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan und die Festsetzung eines „Wohngebietes“ im Bebauungsplan begründet.

b) Geschossigkeit des Vorhabens

Tenor der vorgetragenen Belange

Die geplante 3,5-geschossige Bebauung wird abgelehnt, da die umliegende Bebauung nur 2,5-geschossig ist.

Städtebauliche Stellungnahme

Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Nach Landesbauordnung ist ein Dachgeschoss kein Vollgeschoss, wenn es eine bestimmte Größe nicht überschreitet. Diese gilt für alle Gebäude, ohne dass dafür im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen werden muss. Es entsteht dadurch kein wesentlicher Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild. Beim Blick aus der Tallage auf das Grundstück sind bereits in der Bestandsbebauung dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erkennbar (siehe Seite 6 „Fotomontagen“).

Die Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken entspricht dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. In der Bestandsbebauung dient sie der Nachverdichtung im Innenbereich. Zudem wird durch die etwas höhere Wohnungsanzahl auf den Grundstücken die vorhandene öffentliche Infrastruktur ohne Netzerweiterung wirtschaftlicher genutzt, was zu Kostenvorteilen für alle Verbraucher im Stadtgebiet führt.

Darüber hinaus verringern sich durch die größere Anzahl an Wohnungen pro Gebäude die Nebenkosten für den Betrieb des Aufzuges, der zentralen Wärmeversorgung und der Hausmeisterdienste. Das wirkt sich positiv auf die Wohnkosten aus.

c) Wohnflächenbedarf

Tenor der vorgetragenen Belange

In Bad Ems besteht derzeit kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, da bereits viele neue Wohnungen an anderen Standorten geschaffen wurden.

Städtebauliche Stellungnahme

Bad Ems ist ein attraktiver Wohnstandort, und die Nachfrage nach Wohnraum wird auch in Zukunft bestehen. Dies ist bedingt durch verschiedene Faktoren wie die Ernennung zum Weltkulturerbe, das Thermalbad, die vorhandenen Schulen sowie gute Verkehrsverbindungen. Zudem bietet die Region einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

d) Bedarfsgrenze des Raumordnungsplans überschritten

Tenor der vorgetragenen Belange

Wohnbaufläche wurde über die Bedarfsgrenze des Raumordnungsplans im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die im Raumordnungsplan festgelegte Bedarfsgrenze für Wohnraum wurde in Bad Ems bisher nicht ausgeschöpft. Das im Flächennutzungsplan dargestellte raumordnerische Überangebot an „Wohnbauflächen“ verfolgt den strategischen Zweck, die Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Bedarfsfall zu erhöhen.

Allerdings scheiterte der Wohnungsbau auf den derzeit verfügbaren Wohnbauflächen aufgrund hoher Erschließungskosten. Die Stadt Bad Ems schätzte vor einigen Jahren die Vorausleistungen für die Erschließung eines neuen Baugebiets mit einer Größe von etwa 10 ha auf ca. 2-3 Millionen Euro. Diese Kosten sind über den kommunalen Haushalt der Stadt nicht tragbar.

e) Nutzung brachliegender Baufläche im Stadtgebiet

Tenor der vorgetragenen Belange

Bereits versiegelte, brachliegende Bauflächen könnten bebaut werden, bevor entgegen aller im BauGB festgeschriebenen Vorgaben neue Flächen versiegelt werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Nur die Grundstückseigentümer können die ungenutzten bebauten Grundstücke im Stadtgebiet (z. B. das ehemalige Bundeswehrgelände) entwickeln. In manchen Gebieten, wie zum Beispiel an der Wilhelmsallee, „Auf dem Spieß“ oder an der Villenpromenade, ist dies gelungen. Dies ist auch auf dem Grundstück des geplanten Vorhabens möglich.

f) Günstiger Wohnraum wird gebraucht

Tenor der vorgetragenen Belange

Das Vorhaben ist kostenaufwendig. Günstigerer Wohnraum wird gebraucht.

Städtebauliche Stellungnahme

Bei dem Grundstück für das Vorhaben entfallen die Kosten für Bodenordnung und Erschließung. Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Vollgeschossen können im Vergleich zu Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern kostengünstiger errichtet werden. Die Herstellungs- und Betriebskosten für die Gebäudetechnik, nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung, Hausmeisterdienste, etc. können auf eine angemessene Zahl von Wohnungen verteilt werden.

Ein ausreichendes Wohnungsangebot, das durch kostengünstig errichtete Mehrfamilienhäuser unterstützt wird, hat einen positiven Einfluss auf den Wohnungsmarkt und kann als Miet- bzw. Kaufpreisbremse wirken.

g) Der Umweltbericht beschreibt erhebliche Folgen

Tenor der vorgetragenen Belange

Im Umweltbericht werden erhebliche Auswirkungen des Vorhabens beschrieben. Es wird als unverständlich empfunden, warum der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst hat. Zudem wird auf eine Profitmaximierung ohne Rücksicht auf die Anwohner hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Im Planungs- und Umweltrecht wird bei der Beschreibung von Eingriffen in die Umwelt zwischen zwei Wirkungsstufen unterschieden: „nicht erheblich“ und „erheblich“. Schon das Abschneiden einer Hecke auf einem bebauten Grundstück (z. B. Garten) innerhalb der Ortslage zwischen dem 1. März und dem 30. September gilt gemäß § 39 BNatSchG als „erheblicher“ Eingriff.

Die Feststellung erheblicher Auswirkungen im Umweltbericht bedeutet jedoch nicht, dass das Vorhaben unzulässig ist. Über die Zulässigkeit „erheblicher“ Eingriffe wird nach § 18 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Dies erfolgt durch die Abwägung aller planungsrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Dabei sind der Umwelt- und Naturschutz ebenso wie die Bedürfnisse der Bevölkerung gerecht abzuwägen (siehe § 1 Abs. 6 BauGB).

Diese Abwägung nimmt der Stadtrat im nächsten Planungsschritt vor, wenn er den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs fasst, und abschließend mit dem Satzungsbeschluss.

h) Eingriff in eine Waldfläche

Tenor der vorgetragenen Belange

Im Umweltbericht wird die Vegetation auf dem Grundstück als „Mischwaldtyp“ beschrieben. Der Eingriff in die Waldfläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Waldfläche besitzt den Charakter eines Urwaldes, und der Waldbestand ist nur schwer zu ersetzen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die als „Urwald“ bezeichnete Fläche ist in den letzten Jahrzehnten durch natürliche Sukzession entstanden. Daher ist es nicht ausgeschlossen, dass auf einer geeigneten, als Ausgleich bereitgestellten Fläche an anderer Stelle ein vergleichbarer Biotoptyp wieder entsteht.

Zu diesem Aspekt siehe die Stellungnahmen zu a) und d) sowie die Stellungnahme zum Schreiben des Forstamts vom 14.06.24.

i) Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Tenor der vorgetragenen Belange

Vom Vorhaben werden wildlebende Tiere betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind voraussichtlich erforderlich.

Städtebauliche Stellungnahme

Die im Gebiet vorhandenen wildlebenden Tiere sind sogenannte „Kulturfolger“, die im Stadtgebiet von Bad Ems relativ häufig vorkommen. Die artenschutzrechtlichen Verbote folgen den Regelungen in § 44 Abs. 1 BNatSchG. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen einschließlich Vermeidung und gegebenenfalls vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

j) Klima und Luft

Tenor der vorgetragenen Belange

Das Grundstück des Vorhabens hat Bedeutung für das lokale Kleinklima. Ein Eingriff ist angesichts der aktuellen negativen Klimaveränderungen nicht vertretbar. Die geplante zusätzliche Versiegelung würde zu erhöhter Wärmeabstrahlung führen.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich wird durch das geplante Vorhaben nur geringfügig beeinflusst. Das Projekt betrifft eine Fläche von ca. 4.200 m². Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich Vegetationsflächen mit einer Ausdehnung von mehreren Hektar. Der Einfluss auf das Kleinklima ist daher im Wesentlichen auf das Grundstück selbst begrenzt. Die Flächennutzung im Siedlungsraum relativiert diesen Eingriff.

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine globale Aufgabe, die jedoch regionales Handeln erfordert. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt eine Abwägung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange, um erforderliche Maßnahmen zu bestimmen.

Das Errichten von Wohnraum und der Klimaschutz zählen zu den zentralen Aufgaben der Daseinsvorsorge. Durch Maßnahmen wie regenerativer Energieversorgung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie zusätzliche Bepflanzungen können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima minimiert werden. Der verbleibende Biomasseverlust kann durch Rekultivierungsmaßnahmen auf Brachflächen ausgeglichen werden. Eine Klimaneutralität des Vorhabens wird angestrebt.

k) Mensch und Gesundheit

Tenor der vorgetragenen Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht das Grundstück des Vorhabens als gut geeigneten Landschaftsraum für die Erholung bezeichnet. Das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ wird durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Grundstück des Vorhabens ist jedoch nicht für eine „landschaftsbetonte Erholung“ erschlossen. Es hat eine Fläche von ca. 4.200 m² und wird von zwei Verkehrsanlagen tangiert. Aufgrund seiner begrenzten Größe, seiner Lage und der bestehenden Verkehrseinwirkungen wird das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ durch eine Bebauung mit Wohngebäuden nicht wesentlich beeinträchtigt.

l) Kompensationsbedarf

Tenor der vorgetragenen Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht erhebliche Beeinträchtigungen feststellt und weitere Untersuchungen zum Schutzgut Tier erforderlich sind. Zudem wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe gefordert.

Städtebauliche Stellungnahme

Jede Baumaßnahme stellt einen Eingriff in die Umwelt dar. Die Errichtung von Wohnraum ist jedoch ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsfürsorge für die Bevölkerung. Die Bebauung des ca. 4.200 m² großen und erschlossenen Grundstücks muss unter Abwägung aller planungsrelevanten Belange erfolgen. Die im Abschnitt a) beschriebene Abwägung begründet die Planungsentscheidung (siehe dort).

Artenschutzrechtliche Untersuchungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die für den Artenschutz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe siehe Abschnitt b).

m) Wertminderung der Immobilien

Tenor der vorgetragenen Belange

Es wird befürchtet, dass die Realisierung des Vorhabens zu einer Wertminderung der selbstgenutzten Immobilie führen könnte. Ein Hauptkriterium beim Kauf der Immobilie war, dass im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück des Vorhabens keine Wohnbaufläche ausgewiesen war.

Städtebauliche Stellungnahme

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen sich keine individuellen Rechtswirkungen ableiten. Der Flächennutzungsplan dient den öffentlichen Planungsträgern als Leitbild für die künftige städtebauliche Entwicklung (§ 7 BauGB). Rechtsverbindlich regelt ausschließlich ein Bebauungsplan die Nutzung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereichs. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne können aufgestellt oder geändert werden, wenn dies die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordert. Bei der Aufstellung dieser Pläne sind öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätzlich gilt, dass kein Grundstückseigentümer ein Anrecht darauf hat, dass auf einem Nachbargrundstück oder in der Umgebung seines Grundstücks keine Gebäude errichtet werden.

4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB's

Im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden nur vom Forstamt Lahnstein Belange bekannt, die eine Abwägung erforderlich machen. Von den beteiligten Versorgungsträgern erfolgten die üblichen Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen.

a) Vorgetragene Belange des Forstamtes Lahnstein

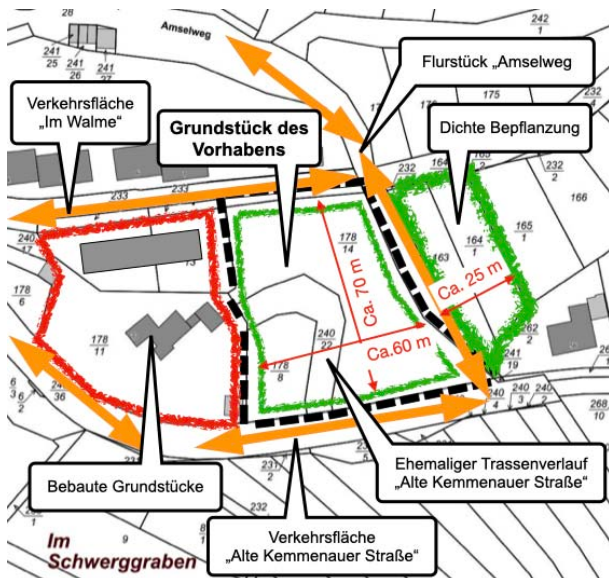
Tenor der vorgetragenen Belange

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Die Waldfläche dient dem:

1. Erosionsschutz,
2. Bodenschutz,
3. Lärmschutz,
4. Straßenschutz
5. Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich.
6. Bedingt durch die Topografie ist auf einen Waldabstand von mindestens 30 m zu achten.

Städtebauliche Stellungnahmen

Das als Wald bezeichnete Grundstück des Vorhabens hat eine Größe von ca. 4.200 m². Auf diesem Grundstück ist der ehemalige Trassenverlauf der „Alten Kemmenauer Straße“ noch in der Topographie sowie auf der Flurkarte erkennbar. Dieser Trassenverlauf wurde im Zuge der Stadtentwicklung aufgegeben und an die östliche Grundstücksgrenze verlegt. Durch natürliche Sukzession hat sich auf dem Grundstück eine relativ dichte Bepflanzung entwickelt.



An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Verkehrsfläche „Im Walme“. Östlich wird das Grundstück durch die Wegeparzelle des Amselweges begrenzt, an die sich die dicht bepflanzten Flurstücke 163 und 164/1 anschließen (Breite ca. 25 m, Fläche ca. 1.400 m²). Westlich grenzen bebaute Grundstücke an das Vorhabengrundstück.

Das Grundstück des Vorhabens ist beidseitig mit Verkehrsanlagen erschlossen. Alle erforderlichen Infrastrukturanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in seiner Nähe.

Im Vergleich zu einem neu erschlossenen Grundstück „auf der grünen Wiese“ werden für Erschließungsanlagen ca. 30 % Bauland eingespart; ca. 800 m² Verkehrsfläche und ca. 100 m Infrastrukturleitungen müssen nicht neu gebaut werden.

Zu 1. und 2.

Der Erosionsschutz für das Gelände wird durch die Bebauung und die Beseitigung der Vegetation nicht negativ beeinflusst. Überbaute Flächen sind nicht erosionsgefährdet. Das gilt auch für die nicht befestigten Flächen, die als Grünflächen bepflanzt werden. Das Niederschlagswasser wird vom Vorhaben zurückgehalten bzw. im Trennsystem abgeleitet. Der Belang wird durch die städtebauliche Konzeption entkräftet.

Zu 3.

Die Errichtung von Wohngebäuden und die Beseitigung der Vegetation haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Lärmschutz der bestehenden Bebauung. Die freie Schallausbreitung des

Verkehrslärms der „Alten Kemmenauer Straße“ wird durch die geplanten Gebäude teilweise abgeschirmt. Der Belang ist durch die bauliche Konzeption entkräftet.

Zu 4.

Die Alte Kemmenauer Straße ist eine innerörtliche, in der Regel beidseitig bebaute Straße. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Beseitigung der Vegetation entlang der Straße werden die Standsicherheit und die Verkehrsfunktion der Verkehrsfläche nicht negativ beeinträchtigt. Der Belang wird durch die bodenmechanische Wirkung des Vorhabens entkräftet.

Zu 5.

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst. Das Vorhaben betrifft eine Fläche von ca. 4.200 m². Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich Vegetationsflächen mit einer Ausdehnung von mehreren Hektar. Der Einfluss auf das Kleinklima ist daher im Wesentlichen auf das Grundstück selbst begrenzt. Die Flächennutzung im Siedlungsraum relativiert diesen Eingriff.

Zu 6.

Bei der bewaldeten Fläche mit der Abstandsforderung handelt es sich im Wesentlichen um die Flurstücke 163 und 164/1 (Breite ca. 25 m, Größe ca. 1.400 m²). Der Waldabstand von 30 m ist im Wesentlichen ein versicherungsrechtlicher Belang. Der Waldbesitzer soll vor den Schadensfolgen durch Windbruch oder Überalterung des Baumstandes geschützt werden. Das gilt auch für Belange des Brandschutzes. Der Vorhabenträger kann gegenüber dem Waldbesitzer den Verzicht auf Schadensausgleich erklären. Er kann vertraglich die Pflege des Waldrandes übernehmen (z. B. mit einer Baulast). Dieser Belang kann im weiteren Verfahren geklärt werden.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage

Das Vorhaben besitzt die für Wohngebäude typischen Auswirkungen. Sie unterscheiden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen der Bestandsbebauung.

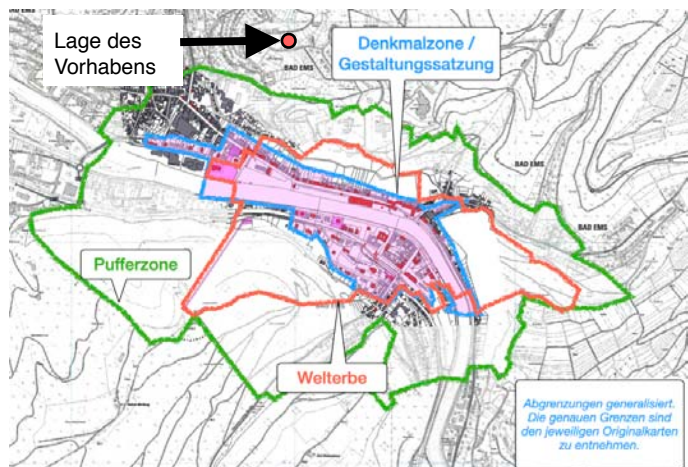
Luftverunreinigungen z. B. durch die Heizungsanlage können durch ein zeitgemäßes Energiekonzept vermieden werden.

Das Vorhaben verursacht auf den vorhandenen Verkehrsstraßen nur eine relativ geringe Verkehrszunahme.

5.2 Auswirkung auf das Weltkulturerbe

Das Vorhaben befindet sich nicht im Schutzgebiet des Weltkulturerbes und nicht in dessen Pufferzone.

Das Vorhaben ist aus dem Welterbe und von seiner Umgebung auf das Welterbe als Einzelobjekt nicht erkennbar.



5.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur ²

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“ dargelegt. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes enthält der folgende Text:

Das Grundstück des Vorhabens ist etwa 4.200 m² groß. Auf dem Grundstück sollen Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden können.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umweltschutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Grundstück des Vorhabens befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Bad Ems. Es liegt auf hängigem Gelände zwischen den Gemeindestraßen „Alte Kemmenauer Straße“ und „Im Walme“. Das Grundstück stellt sich derzeit als Laubwald dar. Die „Alte Kemmenauer Straße“ verlief bis in die 1970er Jahre durch das Plangebiet, bevor eine Begradigung des Straßenverlaufs erfolgte.

Was die Tierwelt betrifft, wurden von Biologen Untersuchungen durchgeführt. Bei den Erhebungen wurden insgesamt 21 Vogelarten erfasst. Davon wurden 9 Arten als Brutvögel (mit Nestern im Plangebiet) oder Vögel mit Brutverdacht eingestuft. Bei 12 Arten handelte es sich um Nahrungsgäste, also Vögel, die im Plangebiet nach Nahrung suchen. Der als Nahrungsgast auftretende Mittelspecht gilt als streng geschützt. Die ebenfalls als Nahrungsgast eingestufte Mehlschwalbe gilt in Rheinland-Pfalz als „gefährdet“. Ansonsten handelt es sich bei den erfassten Vogelarten um ungefährdete und verbreitete Arten.

Bei den Kontrollen wurden keine streng geschützten Haselmäuse nachgewiesen. Es wurde jedoch eine Gelbhalsmaus, eine besonders geschützte Art, erfasst. Zudem wurden Rufe von sechs Fledermausarten dokumentiert. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt. Im Plangebiet wurden auch Bäume identifiziert, die sich als Fledermausquartiere eignen.

Der anstehende Boden ist ein in der Region verbreiteter Bodentyp. Das Plangebiet liegt in der Zone „B I“ des Heilquellenschutzgebiets „Bad Ems“. Der Wald im Plangebiet hat eine klimaregulierende Wirkung. Es bestehen Geräuscheinträge durch die angrenzende „Alte Kemmenauer Straße“.

Das etwa 60 m breite Grundstück hat einen naturnahen Charakter und ist Teil eines unbebauten Geländes zwischen dem Wohngebiet östlich der „Alten Kemmenauer Straße“ und der Bebauung auf der „Bismarckhöhe“. Wo der Waldbestand die Sicht nicht einschränkt, eröffnet sich vom Plangebiet ein Blick über das Emsbachtal. Durch das Waldstück führen keine Wege.

Wenn das Vorhaben umgesetzt wird, werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen handelt es sich um:

- Rodung des Laubwaldbestands auf dem Grundstück
- Verlust als Lebensraum für die vorkommenden Tierarten
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen

² Bearbeitung: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm Jahnstraße 2 65558 Heistenbach

- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser durch die Versiegelung von Boden, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Beseitigung von Vegetation und den Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Im Bebauungsplan sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft festgelegt werden. Zu den vorgesehenen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Fällung der Bäume ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Mindestbepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern)
- Vorgaben für die Gestaltung von Stützmauern und Zäunen
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel und künstlichen Fledermausquartieren im Umfeld des Plangebiets

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Deshalb sollen zusätzlich auf außerhalb gelegenen Flächen rund um Bad Ems weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Geplant ist die ökologische Aufwertung einer Wiesenfläche durch Baumpflanzungen. Außerdem soll ein Waldstück als „Naturwald“ entwickelt und mit seltenen Baumarten bepflanzt werden. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans müssen die Ausgleichsflächen festgelegt werden.

Zur Untersuchung wurden insbesondere örtliche Begehungen, eine Erhebung zur Tierwelt sowie die Auswertung digitaler Informationsdienste durchgeführt. Zudem wurde eine Fotosimulation erstellt.

6 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Geltungsbereich (Grundstück des Vorhabens)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück des Vorhabens. Das Grundstück grenzt im Süden an die Alte Kemmenauer Straße und im Norden an die Straße „Im Walme“. Im Osten begrenzt die Wegeparzelle des Amselwegs das Grundstück. Westen schließt ein Grundstück mit einem Wohngebäude an. Der Geltungsbereich gehört zur im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.200 m², was etwa der Größe von 4 bis 5 Einfamilienhausgrundstücken entspricht. Die Breite des Geltungsbereichs beträgt ca. 60 m, seine Tiefe ca. 70 m. Das Grundstück ist durch Straßen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen baureif erschlossen.

Die Bebauung im Geltungsbereich erfüllt die Kriterien der Nachverdichtung im Innenbereich und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

6.2 Art der Nutzung

Auf dem Grundstück sind Wohngebäude im Geschosswohnungsbau geplant. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern dient der Erfüllung der raumordnerischen Zielvorgaben zur Siedlungsdichte und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für das Grundstück wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung und Nutzung der Umgebung ein.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 1,2 festgesetzt. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen Gebäude mit drei Vollgeschossen zu.

Das Grundstück des Vorhabens ist beidseitig von Verkehrsanlagen erschlossen. Alle erforderlichen Infrastrukturanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Nähe. Deshalb eignet sich das Grundstück im besonderen Maße zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen haben einen relativ hohen Wohnwert. In der Regel werden pro Geschoss nur zwei Wohnungen erschlossen, was zu einem sozialverträglichen Wohnen beiträgt. Die dabei erreichbare Wohnungsanzahl reduziert den Flächenverbrauch im Stadtgebiet im Vergleich zu einer Einfamilienhausbebauung oder zu Gebäuden mit einer niedrigeren Geschosshöhe. Dies entspricht dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, und entspricht den Prinzipien der Innenentwicklung.

Zudem wird durch die etwas höhere Wohnungsanzahl auf den Grundstücken die vorhandene öffentliche Infrastruktur ohne Netzerweiterung wirtschaftlicher genutzt, was zu Kostenvorteilen für alle Verbraucher im Stadtgebiet führt.

Darüber hinaus verringern sich durch die größere Anzahl an Wohnungen pro Gebäude die Kosten für den Grundstücksanteil pro Wohnung, die Nebenkosten für den Betrieb des Aufzuges, der zentralen Wärmeversorgung und der Hausmeisterdienste. Das wirkt sich positiv auf die Wohnkosten aus.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bebauung des Grundstücks kann aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen gemäß den Regelungen der Landesbauordnung erfolgen. Daher wurde die überbaubare Grundstücksfläche lediglich unter Einhaltung des in der Landesbauordnung festgelegten Mindestabstands festgesetzt.

Das Grundstück weist eine zweigeteilte Topographie auf: An der Straße „Im Walme“ befindet sich eine ausgeprägte Hanglage, während die Fläche an der „Alten Kemmenauer Straße“ leicht geneigt und terrassenförmig gestaltet ist. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine Bebauung, die die Topographie optimal berücksichtigt.

Vorgesehen ist die offene Bauweise, wobei die Gebäude die Abstandsregelungen der Landesbauordnung einhalten müssen. Die festgelegte überbaubare Fläche erlaubt eine Ausrichtung der Gebäude, die den Anforderungen an die Besonnung und Belichtung der Aufenthaltsräume gerecht wird.

6.5 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen u. -anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 22 BauGB), Tiefgaragen, Carport-Anlagen und Ladestationen wurden im Bebauungsplan zugelassen.

Die Anzahl der Stellplätze wird in der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge³ geregelt. Bei Mehrfamilienhäusern werden die Stellplätze in der Regel in Tiefgaragen angeordnet. Aus diesem Grund wurden Flächen für ebenerdige Stellplätze nicht festgesetzt.

Für die nachhaltige Energieversorgung wurden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Blockheizkraftwerke (BHKW) zugelassen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besitzt gute Voraussetzungen zur Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Wärmeversorgung.

³ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533), (MinBl. S. 231)

6.6 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Umweltbericht (siehe Anlage 1 der Begründung) enthält die für den Bebauungsplan erforderlichen landschaftsplanerischen Aussagen. Der landschaftsplanerische Bestandsplan (Anhang des Umweltberichts) stellt den Zustand des Grundstücks dar (Stand 2023 - 2024).

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Planungsverlauf vertraglich geregelt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss bereitzustellen. Die Bereitstellung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert. Die möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Anlage 1 der Begründung beschrieben (siehe dort).

Die Grünordnung und Freiflächengestaltung sind in Teil A, Ziffer 3 und in Teil B der textlichen Festsetzungen enthalten. Für das Vorhaben ist nur ein freiraumplanerisches Grundkonzept erforderlich. Es handelt sich bei der Bebauung um Wohngebäude auf einem ca. 4.200 m² großen Grundstück. Die Freiflächengestaltung wird objektbezogen durch die Gebäudearchitektur, die Lage der Gebäudezugänge und der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze beeinflusst. Über die Details der Grünordnung kann im Bauantragsverfahren entschieden werden.

Als Leitbild für die Grünordnung gilt die folgende Darstellung vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach.



6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im städtebaulichen Umfeld befindet sich eine sehr heterogene Bebauung. Sie ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in vielfältiger Gestaltung. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan nur die Dachform, die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung geregelt. Es handelt sich um allgemeine Festsetzungen, die sich in die Stadtgestalt des Umfeldes einfügen.

6 Sonstige Hinweise

Alle Aufwendungen für die Erschließung des Vorhabens und den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden vom Vorhabenträger getragen. Geregelt wird das mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Bad Ems und dem Vorhabenträger. Das gilt auch für die Planungskosten.

Das Vorhaben befindet sich in der qualitativen Schutzzone B 1 des Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Ems“. Erdaufschlüsse tiefer als 79,10 m ü. NN sind untersagt. Auf weitere Vorbotstatbestände der Verordnung wird hingewiesen. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 170,00 bis 200,00 m ü. NN. Durch Erdaufschlüsse (z. B. Bauwerksgründungen) wird die Verbotstiefe von 79,10 m ü. NN nicht erreicht.

Das Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Das Grundstück des Vorhabens wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Auf dem Gelände können archäologisch relevante Befunde vorhanden sein, die im Vorfeld von Baumaßnahmen durch die Landesarchäologie untersucht werden müssen. Ein frühzeitiger Kontakt mit der Generaldirektion KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ, Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz, ist erforderlich. Der Baubeginn ist dem Amt mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Auf die Meldepflicht bei archäologischen Befunden wird hingewiesen.

Stand: November 2024

Ausgefertigt:
Stadt Bad Ems, den

Oliver Krügel
Bürgermeister

Anlage 1 - „Umweltbericht“, mit Anhängen
Anlage 2 - Bericht zum Artenschutz