

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“

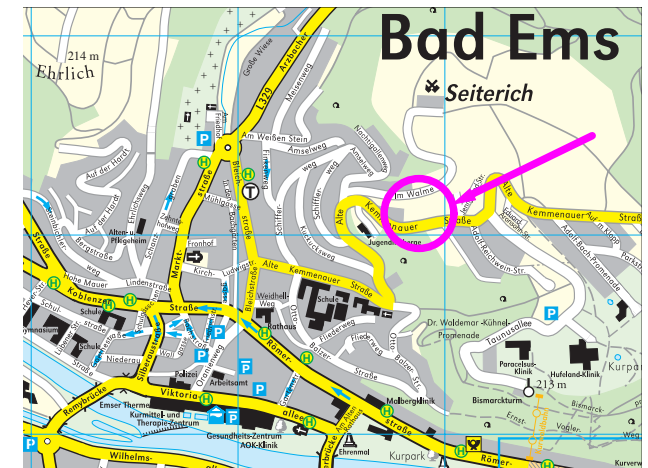
Inhaltsverzeichnis

Schreiben 1 - vom 18.02.24 2

Schreiben 2 - vom 19.02.24, 2

Schreiben 3 - vom 11.02.24 2

Die Schreiben 1 bis 3 sind gleichlautend bzw. enthalten die gleichen bzw. vergleichbaren Belange. Die städtebaulichen Stellungnahmen zum Schreiben 1 gilt aus diesem Grund auch für die Schreiben 2 und 3. Die Schreiben 2 und 3 wurden der städtebaulichen Stellungnahme nicht beigelegt. Sie können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.



Städtebauliche Stellungnahmen Beiträge der Öffentlichkeit

zu den Beteiligungsverfahren
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stand 01.11.2024

Planverfasser:

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

Schreiben 1 - vom 18.02.24
Gleichlautend / Vergleichbar:
Schreiben 2 - vom 19.02.24,
Schreiben 3 - vom 11.02.24

Anonymisierte Fassung

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
- Bauverwaltung-
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes „Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems; Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form der Auslegung der Planunterlagen
hier: Erhebung von Einwänden zu o.g. Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Planunterlagen sind vom **25.01.2024 bis einschließlich 26.02.2024** öffentlich ausgelegt.

Nach Einsichtnahme, ergeben sich für uns nachfolgend aufgeführte **Einwände**:

TOP 1: Bebauungsplanvorentwurf

- 1.1 Unter **Planungsrechtliche Situation** wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „struktureiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinberge und Brachen dargestellt ist. Die Realität ist jedoch, dass fast der gesamte Planbereich – 4.110 m² von 4.200 m² – mit Mischwald bestanden ist. Dies wird durch die **Ausführungen im Umweltbericht** - u.a. Punkt 2.1.1 ebenfalls bestätigt. Dort wird auch ausgeführt, dass es sich um aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht um den wichtigen Mischwaldtyp eines **Hainbuchen-Eichenmischwald handelt.**
- 1.2 Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, mit dem Ziel, den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ auszuweisen. Hierzu ist anzumerken, dass eine **Genehmigung unter Berücksichtigung der natur-, und umweltschutzlichen Auswirkungen, wie sie im Umweltbericht dargestellt sind, erheblich in Frage gestellt ist.**

**Zu 1.1 und 1.2
Tenor des Schreibens**

Nov. 2024

Es wird auf die unterschiedliche Beschreibung der planungsrechtlichen Situation in der Begründung und im Umweltbericht hingewiesen.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel „Wohnbaufläche“ wird aufgrund der Belange des Umwelt- und Naturschutzes in Frage gestellt.

Städtebauliche Stellungnahme

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 etc. 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 bzw. die Festsetzung eines „Wohngebietes“ im Bebauungsplan muss mit den Belangen des „Umwelt- und Naturschutzes“ abgewogen werden. Dabei sind z. B. die Belange „Weltkulturerbe“, „nachhaltige Stadtentwicklung“ und die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu berücksichtigen.

Das Vorhaben dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben.

Vom Vorhaben wird der Belang „Weltkulturerbe“ nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Schutzzone und ihres Einflussbereichs.

Das Vorhaben berücksichtigt den Belang „nachhaltige Stadtentwicklung“. Das Grundstück des Vorhabens ist bereits beidseitig durch Verkehrsanlagen erschlossen. Alle erforderlichen Infrastrukturanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich ebenfalls in seiner 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 erforderlich. Im Vergleich zu einem neu erschlossenen Grundstück „Auf der grünen Wiese“ sind beim Vorhaben keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich, was etwa 30 % Bauland einspart. Darüber hinaus werden ca. 800 m² Verkehrsfläche und ca. 100 m Infrastrukturleitungen eingespart. In der Flächennutzungsplanung handelt es sich bei der Standortentscheidung um eine Eingriffsminimierung. Der nicht weiter minimierbare Eingriff 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.

Der vorgetragene Belang kann entkräftet werden.

1.3 Unter Städtebaulicher Entwurf ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen plus ein Nichtvollgeschoss – d.h. 3,5 Geschossige Bauweise – vorgesehen. Diese Geschosshöhe ist aus unserer Sicht komplett abzulehnen, da alle umliegenden Bebauungspläne nur eine 2,5 geschossige Bauweise zulassen. Die 3,5 geschossige Bauweise passt also überhaupt nicht in dieses Bild.

Zu 1.3

Tenor des Schreibens

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

1.4 Bedarf Wohnbaufläche

Es ist aus unserer Sicht festzustellen, dass ein Bedarf an Wohnbaufläche durch dieses Bauprojekt nicht gegeben ist. Die Topographie des zu bebauenden Geländes hat zur Folge, dass hier nur eine extrem teure Bauweise möglich ist und somit nur sehr teure Wohnungen bereitgestellt werden können. Wenn, dann braucht Bad Ems günstigen Wohnraum. In letzter Zeit sind im Übrigen durch Bauprojekte eine Vielzahl von Wohnungen in Bad Ems bereitgestellt worden – u.a. ehemaliges Harry Kraft-Gelände, ehemaliges Hotel Balzer; ein weiteres grosses Wohnungsprojekt ist am alten Güterbahnhof im Bau. Wir weisen weiterhin darauf hin, dass der Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald einen Berechnungsmodus zum Bedarf an Wohnbaufläche pro Gemeinde und 1.000 Ein - wohnern enthält. Dieser Bedarf beträgt für Bad Ems ca. 24 ha/1.000 Einwohner; Ausgewiesenes Potenzial an Wohnbaufläche ist bereits jetzt eine Fläche von ca. 74 ha/1.000 Einwohner. Hieraus ist für uns also kein weiterer Bedarf erkennbar, d.h., es ist bereits jetzt eine Überversorgung in Höhe des ca. 3-fachen vorhanden. Desweiteren gibt es in Bad Ems grosse, brachliegende, bebaute Flächen – u.a. altes Bundeswehrgelände, Mütterhaus (beides Alte Kemmenauer Straße) -, wo eine sehr grosse Anzahl an Wohnungen bereitgestellt werden könnten. Dies wäre gerade auch aus Umwelt- und Naturschutzgründen - bereits versiegelte Flächen – eine oberste Priorität, bevor man entgegen aller in BauG festgeschriebenen Vorgaben zum Umweltschutz neue Versiegelungsflächen schafft und dafür auch noch gewachsene, wichtige Waldflächen rodet.

Zu 1.4

Tenor des Schreibens

Folgende Aspekte werden genannt:

1. Ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht in Bad Ems nicht. Es sind viele Wohnungen an anderer Stelle entstanden.
2. Wohnbaufläche wurde über die Bedarfsgrenze des Raumordnungsplans im Flächennutzungsplan dargestellt.
3. Bereits versiegelte, brachliegende Bauflächen könnten bebaut werden, bevor entgegen aller im BauGB festgeschriebenen Vorgaben neue Flächen versiegelt werden.
4. Das Vorhaben ist eine extrem teure Bauweise. Günstigerer Wohnraum wird gebraucht.

Städtebauliche Stellungnahme

Zu 1.

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

Zu 2.

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. Zu dem Aspekt Umweltschutz siehe Stellungnahme zu Ziff. 1.1 u. 1.2, vorletzter Absatz.

Zu 3.

Die ungenutzten bebauten Grundstücke im Stadtgebiet (z. B. ehemaliges Bundeswehrgelände) können nur durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entwickelt werden. Bei einigen Grundstücken, z. B. an der Wilhelmsallee, „Auf dem Spieß“ oder an der Villenpromenade, wurde das erfolgreich praktiziert. Das ist auch bei dem Grundstück des geplanten Vorhabens möglich.

Zu 4.

Beim geplanten Grundstück entfallen die Kosten der Bodenordnung und der Erschließung. Die Wohngebäude können in kostengünstiger Bauweise errichtet werden. Die Höhe des Kaufpreises oder der Miete wird durch das Angebot und die Nachfrage beeinflusst.

TOP 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die erheblichen negativen Folgen für Umwelt, Natur und menschliche Gesundheit und Wohlbefinden eindeutig ausgeführt. Die hier aufgeführten Auswirkungen lassen den Beschluss zu einem solchen Bebauungsplan eigentlich gar nicht zu. Von daher ist es befremdlich, dass in den Sitzungen des Bauschusses und des Stadtrates anscheinend dieser Umweltbericht überhaupt nicht diskutiert, geschweige denn, für einen Beschluss berücksichtigt wurde. Der Stadtrat sollte doch wohl eigentlich seine Entscheidungen zum Wohl der Einwohner und positiven Weiterentwicklung der Stadt Bad Ems treffen. Geht hier die Profitmaximierung eines Investors vor dem Wohlergehen der Einwohner?

Zu TOP 2

Tenor des Schreibens

Im Umweltbericht werden erhebliche Folgen des Vorhabens beschrieben. Es wird als unverständlich erachtet, warum der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst hat. Außerdem wird auf Profitmaximierung ohne Rücksicht auf die Einwohner hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

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

Dass im Umweltbericht erhebliche Auswirkungen festgestellt werden, bedeutet 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 ist der Umwelt- und Naturschutz ein Belang, der zusammen mit den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht abzuwägen ist (siehe § 1 Abs. 6 BauGB). Diese Abwägung erfolgt im nächsten Planungsschritt mit dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und abschließend mit dem Satzungsbeschluss.

Zu diesem Aspekt siehe die Stellungnahme zu Ziff. 1.1 und 1.2, vorletzter Absatz.

2.1 Waldfläche

Für die Umsetzung des Bauprojekts ist auf dem 4.200 m²-grossen Baugrundstück eine Fläche von 4.110 m², seit Jahrzehnten gewachsener Hainbuchen-Eichenmischwald zu roden. Da diese Waldfläche nicht wirtschaftlich genutzt wird, ist hier über die Jahrzehnte der Charakter eines Urwaldes entstanden, mit der entsprechenden Naturdiversität. Die Eingriffsschwere durch die Rodung der Waldfläche ist unter 4.2 des Umweltberichtes mit eBS – erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere – und der Wertstufe „hoch“ angegeben. Auf die daraus folgenden Wechselwirkungen wird später eingegangen. Der betroffene Waldbestand ist aufgrund des Reifegrads nur bedingt ersetzbar.

Tenor des Schreibens

Der Eingriff in die Waldfläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Waldfläche besitzt den Charakter eines Urwaldes, und der Waldbestand ist nur schwer ersetzbar.

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 Biototyp entstehen kann.

Zu diesem Aspekt siehe die Stellungnahmen zu Ziff. 1.1 und 1.2, vorletzter Absatz, sowie die Stellungnahme zum Schreiben des Forstamts vom 14.06.24.

2.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Unter 2.1.2 des Umweltberichtes ist die betroffene, vorhandene Tierwelt aufgeführt. Die Liste der Vogelarten ist nach eigener Beobachtung um folgende zu ergänzen: Hausrotschwanz, Eichelhäher, Buntspecht, Grünspecht und Fledermaus.

Für Wildtiere liegt noch keine Liste vor – soll noch ermittelt werden –, nach eigener Beobachtung sind folgende Arten vorhanden: Rehwild, Schwarzwild, Baummarder, Eichhörnchen, Erdkröte, Schlangen.

Unter 4.1 des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich ist.

Tenor des Schreibens

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 Verbotstatbestände richten sich nach den Regelungen in § 44 Abs. 1 BNatSchG. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten. Die erforderlichen Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

2.3 Klima, Luft

Unter 2.4 des Umweltberichtes wird die kleinklimatische Bedeutung der Waldfläche erläutert. Die Waldvegetation hat Einfluss auf Temperatenausgleich, Luftfeuchteverhältnisse, Frischluftbilder etc. Sich bildende Frisch-/Kaltluft fließt entsprechend der topographischen Bedingungen nach Westen und Nordwesten in Richtung des Innenstadtbereichs ab und verbessert somit die stadtklimatischen Bedingungen. Ein Wegfall dieses Einflusses ist bei den heutigen negativen Klimaveränderungen nicht vertretbar und hat Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. -
Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration.

Tenor des Schreibens

Das Grundstück des Vorhabens hat eine Bedeutung für das Kleinklima. Der Eingriff ist bei den heutigen negativen Klimaveränderungen nicht vertretbar. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst. Vom Vorhaben ist eine Fläche von ca. 4.200 m² betroffen. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Vegetationsflächen in einer Größe von mehreren Hektar. Der Einfluss des Vorhabens auf das Kleinklima begrenzt sich deshalb im Wesentlichen nur auf das betroffene Grundstück.
Der Sachverhalt ist durch die Flächennutzung im Siedlungsraum entkräftet.

2.4 Mensch und Gesundheit

Unter 2.6 des Umweltberichtes sind die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit erläutert. Es wird eine gute Eignung des Teillandschaftsraums für landschaftsgebundene Erholungsformen festgestellt, die bei Umsetzung des Projekts entfällt. Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als „hoch“ zu bewerten.

Tenor des Schreibens

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 dadurch beeinflusst.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Grundstück des Vorhabens ist für eine „landschaftsbetonte Erholung“ nicht erschlossen. Es hat eine Größe von ca. 4.200 m² und wird von zwei Verkehrsanlagen tangiert. Aufgrund der Grundstücksgröße, seiner Lage und der Vorbelastung durch den Verkehr wird das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ bei einer Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.5 Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Unter 4.2 des Umweltberichts heißt es: Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere für das Schutzgut „Biotope“ und können für die Schutzgüter „Pflanzen“, „Boden“, „Landschaft“ angenommen werden. Ob erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere für das Schutzgut „Tiere“ zu erwarten sind, ist nach weiteren Erhebungen festzulegen. Benötigte Ausgleichsflächen stehen in der Nähe nicht zur Verfügung. Eine Begrenzung der Gebäudehöhen wird ebenfalls gefordert.

Tenor des Schreibens

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 Wohnungen ist jedoch ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsfürsorge für die Bevölkerung. Die Bebauung des 4.200 m² großen, erschlossenen Grundstücks muss mit allen planungsrelevanten Belangen abgewogen werden (siehe hierzu die Stellungnahme zu Top 2 „Umweltbericht“).
Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe siehe die Stellungnahme zu Ziff. 1.3.

TOP 3 Wertminderung Immobilie

Sollte das Baukonzept anhand eines rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt werden, wird nach unserer Auffassung eine nicht unerhebliche Wertminderung unserer selbstgenutzten Immobilie die Folge sein.
Zum Hintergrund: Wir haben 2016 in gutem Glauben die Immobilie erworben. Eines der **Hauptentscheidungskriterien für den Kauf** war, dass im westlich und nordwestlich angrenzenden Bereich **keine Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen war, sondern Grün-, – und Ausgleichsfläche.**

Tenor des Schreibens

Es wird befürchtet, dass durch die Realisierung des Vorhabens eine Wertminderung der selbstgenutzten Immobilie eintreten könnte. Hauptkriterium beim Kauf 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 zukünftige städtebauliche Entwicklung (§ 7 BauGB). Rechtsverbindlich regelt nur ein Bebauungsplan die Nutzung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereichs. Flächennutzungspläne und

Bebauungspläne können aufgestellt oder geändert werden, wenn es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordert. Bei der Aufstellung dieser Pläne sind öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätzlich gilt dabei, dass kein Grundstückseigentümer ein Anrecht darauf hat, dass auf einem Nachbargrundstück oder in der Umgebung seines Grundstücks keine Gebäude errichtet werden.

TOP 4 Bewertung und Fazit

Nach Bewertung der vorstehend aufgeführten, negativen Sachverhalte, die einzig und

allein auf die Rodung von 4.110 m² über Jahrzehnte gewachsenem Waldbestand - Hainbuchen - Eichenmischwald - zurückzuführen sind, ist dieser Bebauungsplanvor-
entwurf komplett abzulehnen. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutz-
güter können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden und auch nicht in
unmittelbarer Nähe. Somit können diese Auswirkungen faktisch für die Stadt Bad Ems
und das Wohlergehen der Einwohner nicht behoben werden, sondern nur rein rechnerisch
kompensiert werden. Insbesondere sind die Schutzgüter „Mensch; Pflanzen,
Tiere, Lebensräume; Boden; Wasser; Klima, Luft und Landschaft“ negativ betroffen.
Klimawissenschaftler betonen immer wieder, dass auch kleine Maßnahmen jedes Ein-
zelnen dazu beitragen, die negativen Folgen der Klimaveränderung zu begrenzen.
Davon können wir in diesem Stadtratsbeschluss leider nichts erkennen.

Es verwundert uns schon sehr, dass der Stadtratsbeschluss ohne jegliche Berücksichti-
gung der in BauG -Bund und Land und z.B. Raumordnungsplan Mittelrhein-Wester-
wald - enthaltenen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben, wie, keine Neuversegerung
von Flächen, Erhaltung von gewachsenem Waldbestand, stattgefunden hat.
Sollte der Bebauungsplan letztendlich rechtskräftig in Kraft treten, behalten wir uns
vor, diesen rechtlich überprüfen zu lassen.
Bezüglich der Wertminderung unserer Immobilie behalten wir uns ebenfalls vor, dies
rechtlich zu prüfen und Schadensersatzforderungen gegen die Stadt Bad Ems geltend
zu machen.

Um ein langwieriges Verfahren und den damit verbundenen hohen Verwaltungsauf-
wand bei den beteiligten Behörden zu minimieren schlagen wir vor, dass zu dem Stadt-
ratsitzungstermin -in dem die Bewertung der Einwände erfolgen soll, als weiterer 1a-
gesordnungspunkt „Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans Im Walme/
Alte Kemmenauer Straße“ aufgenommen wird. Die Bauverwaltung der Verbandsge-
meinde Bad Ems-Nassau möge eine entsprechende Vorlage fertigen und dem Stadtrat
zur Beschlussfassung vorlegen.

Zu 1

Tenor des Schreibens

Die nachteiligen Auswirkungen sind nicht innerhalb des Planungsgebietes oder seiner Umgebung ausgleichbar.

Städtebauliche Stellungnahme

Nach § 1a Abs. 3 BauGB kann, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Beurteilung des Eingriffs und des Ausgleiches und der Stelle, an

der der Ausgleich erfolgt, wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zu 2

Tenor des Schreibens

Auch kleine Maßnahmen haben Auswirkungen auf das Klima. Jede Einzelmaßnahme kann dazu beitragen, die Klimaveränderung zu begrenzen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die Klimaveränderung aufzuhalten bzw. umzukehren ist eine globale Aufgabe, die regionales Handeln erfordert. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss durch Abwägung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange entschieden werden, welche Handlungen erforderlich sind. Das Errichten von Wohnungen und der Klimaschutz sind zentrale Aufgaben der Daseinsfürsorge. Durch z. B. regenerative Energieversorgung, Dach- und Fassadenbegrünung, Bepflanzungen etc. können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima minimiert werden. Der verbleibende Verlust an Biomasse kann z. B. durch Rekultivierungsmaßnahmen auf Brachflächen ausgeglichen werden.

Zu 3

Tenor des Schreibens

Wenn der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird, wird eine rechtliche Prüfung in Erwägung gezogen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die rechtliche Prüfung eines Bebauungsplans kann auf Antrag zu jeder Zeit erfolgen.

Zu 4

Tenor des Schreibens

Bezüglich der Wertminderung der eigenen Immobilie wird eine Schadensersatzforderung in Erwägung gezogen.

Städtebauliche Stellungnahme

Siehe dazu Stellungnahme zu Top 3.

Zu 5

Tenor des Schreibens

In der Stadtratssitzung, in der über das weitere Verfahren entschieden wird, soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Der Stadtrat ist verpflichtet, die im Beteiligungsverfahren vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Auf dieser Grundlage erfolgt der Beschluss, ob das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird und mit welchem Inhalt.