

## Antrag der UL BEN - Verbandsgemeinderatsfraktion

**Die UL BEN – Verbandsgemeinderatsfraktion stellt den Antrag, den Beschluss zur Umwandlung im Flächennutzungsplan, Teil Bad Ems Nord, Flur 69; Flurstücke 178/8, 178/14 und 240/22 in Wohnbaufläche, rückgängig zu machen.**

Sehr geehrter Herr Verbandsgemeindebürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend die **Begründung** zu oben genanntem Antrag:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau hat in seiner Sitzung vom **25.09.2025** den Beschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfs der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau gefasst. Der Beschluss erfolgte gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.

### TOP 1: Flächennutzungsplanentwurf

**Im Teil Bad Ems-Nord ist in den Planunterlagen eine Umwandlung im Bereich der Flur 69, Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22 in Wohnbaufläche durchgeführt worden.**

Im rechtsgültigen, bisherigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für Maßnahmen, Flächenregelungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen und als strukturreiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinberge und Brachen dargestellt – **tatsächlich handelt es sich jedoch um eine Waldfläche laut Landeswaldgesetz** -. Dies geht auch aus dem **Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“** hervor, der ja im Parallelverfahren entwickelt wird.

#### **Befremdlich ist die formelle Ausführung dieser Änderung.**

Nach unserem Wissensstand, gibt es keinerlei Ratsbeschluss des Stadtrates Bad Ems - Antrag an die VG zur Umwandlung der genannten Fläche -. Eine Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro, Enviro Plan, ergab, dass in einer Besprechung mit der Bauverwaltung im August 2025 diese Änderung besprochen und ohne Beteiligung der Gremien umgesetzt wurde. Ob dieses Vorgehen formell und rechtlich in Ordnung ist, wäre eventuell später rechtlich zu prüfen.

Festzustellen ist weiterhin, dass die durchgeführte Änderung in den Planunterlagen **nicht markiert ist. Die Änderung ist also für die Mitglieder des Verbandsgemeinderates nicht ohne weiteres erkennbar.** Auch im Text ist diese Änderung nicht erwähnt -wie es zum Beispiel bei den Änderungen **EMS-W1 bis W3 der Fall ist**-. Nur „Insider“, die sich in der Örtlichkeit auskennen, sind in der Lage, diese Änderung zu erkennen. Bei dem erheblichen Umfang der Vorlagen zum FNP für die Sitzung des VG-Rates sind die Ratsmitglieder wohl kaum in der Lage, dies entsprechend durchzuarbeiten -es handelt sich um etliche hundert Seiten -.

**Es bleibt also festzuhalten, dass diese Vorgehensweise sehr fragwürdig ist. Die Änderung ist daher abzulehnen und rückgängig zu machen.**

## TOP 2: Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die **Realität** ist, dass fast der gesamte geänderte Planbereich – **4.110 m<sup>2</sup> von 4.200 m<sup>2</sup>** - mit Mischwald bestanden ist. Dies wird durch die **Ausführungen im Umweltbericht** - u.a. Punkt 2.1.1 des Bebauungsplans ebenfalls bestätigt. Dort wird auch ausgeführt, dass es sich aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht um den wichtigen Mischwaldtyp eines **Hainbuchen-Eichenmischwaldes handelt. Es handelt sich um einen über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestand der ca. 40 Jahre alt ist, mit einzelnen Bäumen, die ca. 150 Jahre alt sind.** Diese haben natürlich eine erhebliche Bedeutung für Natur und Umwelt. **Es handelt sich somit um ein Biotop.**

**Fakt ist, für die zu bebauende Fläche von 4.200 m<sup>2</sup> müssen 4.110 m<sup>2</sup> Waldfläche gerodet werden.**

**Dies bedeutet die Vernichtung eines für die Natur und Umwelt wichtigen Biotops. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Rodung als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere gekennzeichnet. Ein Ausgleich in näherer Umgebung der Fläche ist nicht möglich.**

**Bereits im Offenlegungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf wurden zur erforderlichen Rodung entsprechende Stellungnahmen abgegeben, die diese ablehnen. Besondere Bedeutung kommt hier der Stellungnahme des Forstamtes Lahnstein zu -Zitat:**

**zu dem o.a. Bebauungsplan der Stadt Bad Ems geben wir aus waldrechtlicher Sicht folgende Hinweise: Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke. Bei der Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des LWaldG, dessen Rodung erforderlich wäre. Hierzu ist ein Genehmigungsverfahren nach § 14 des LWaldG notwendig. Aufgrund der besonderen Waldfunktionen der bezeichneten Fläche, hier sind insbesondere der Erosionsschutz, Bodenschutz, Lärmschutz und der Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich zu nennen, kann eine solche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden, Zitatende.**

**Nicht unerwähnt sollte weiterhin bleiben, dass im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichts u.a. von Biologen festgestellt wurde, dass in dem Bereich 6 Fledermausarten beheimatet sind und weitere Vogelarten, die streng geschützt sind.**

**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 einer solchen Wohnbaufläche gar nicht zu.**

**Die Kühlfunktion der Waldfläche für die unterhalb liegende Bebauung würde entfallen und ist nicht ersetzbar. Dies bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Lebensbedingungen der dort wohnenden Bürger/-innen.**

## TOP 3: 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 Wohnungprojekt ist am alten Güterbahnhof im Bau. Ein weiteres Wohnraumentwicklungsprojekt mit einer grossen Anzahl von Wohnungen ist im Bereich Mergelkaut begonnen worden.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass der **Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** einen Berechnungsmodus zum Bedarf an Wohnbaufläche pro Gemeinde und 1.000 Einwohner 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.

**Die Verbandsgemeinde hat sich ja auch im Zuge der Neuaufstellung des FNP Ziele und**

Leitgedanken für die Entwicklung im Bereich der VG gegeben, die einer Umwandlung der genannten Flurstücke in Wohnbaufläche absolut entgegenstehen -z.B. keine Fällung von Bäumen, schon gar keine Rodung ganzer Waldflächen, keine neue Versiegelung von Flächen -.

#### **TOP 4: Bewertung und Fazit**

Nach Bewertung der vorstehend aufgeführten, negativen Sachverhalte, die einzig und allein auf die Rodung von 4.110 m<sup>2</sup> über Jahrzehnte gewachsenem Waldbestand - Hainbuchen – Eichenmischwald – zurückzuführen sind, ist diese Umwandlung in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplanentwurf komplett abzulehnen. - Die nachteiligen Auswirkungen auf die Natur -, und Umwelt-Schutzgüter 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 Einzelnen dazu beitragen, die negativen Folgen der Klimaveränderung zu begrenzen. Davon können wir in diesem Beschluss des Verbandsgemeinderates leider nichts erkennen.

Es verwundert uns schon sehr, dass der Beschluss des VG-Rates ohne jegliche Berücksichtigung der in BauG -Bund und Land und z.B. Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – enthaltenen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben, wie, keine Neuversiegelung von Flächen, Erhaltung von gewachsenem Waldbestand, stattgefunden hat.

Um ein langwieriges Verfahren und den damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand bei den beteiligten Behörden zu minimieren schlagen wir vor, dass zu dem Verbandsgemeinderatssitzungstermin, in dem über die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfs beraten werden soll, der FNP dahingehend fortgeschrieben wird, dass die Umwandlung der Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22, Bad Ems Flur 69 in Wohnbaufläche rückgängig gemacht wird und die Fläche als Waldfläche in den Planunterlagen dargestellt wird.

**Die UL BEN – Verbandsgemeinderatsfraktion bittet daher um Beratung und Beschlussfassung zur Rückgängigmachung der oben genannten Umwandlung.**

Mit freundlichen Grüßen  
UL BEN – Verbandsgemeinderatsfraktion  
Natalie Brosch  
Igor Bandur