

für die Stadt Bad Ems

AZ: 2/610-13/1/14

**1 DS 14/ 0422**

Sachbearbeiter: Herr Figurski

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>öffentlich</b>

**Bebauungsplanentwurf "Kurgebiet 240 - Bismarckhöhe" - Gesamtüberarbeitung - 3. Änderung - der Stadt Bad Ems;**

**hier: Würdigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken.**

**Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Bad Ems hat am 04.10.2011 den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im gemeinsamen Verfahren mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst, nachdem er in den vorangegangenen Beschlüssen dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seinen Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erklärt hatte.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Mitteilungsblatt „aktuell“ der Verbandsgemeinde Bad Ems Nr. 44 / 2011 vom 03.11.2011.

Die öffentliche Auslegung der gesamten Entwurfsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 14.11.2011 bis 13.12.2011.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2011 über Anhörung und Offenlage in Kenntnis gesetzt.

1. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme vorgelegt und folglich keine Anregungen und/oder Bedenken geltend gemacht:

- 1.01 SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Koblenz,
- 1.02 Handwerkskammer Koblenz,
- 1.03 Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & co. KG, Trier.

#### **Beschlussvorschlag zu 1:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter 1.01 bis 1.03 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme bis zum Ablauf der Beteiligungsfrist vorgelegt haben und folglich keine Anregungen und/oder Bedenken von diesen Behörden/TÖB vorgebracht wurden.**

2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Beteiligungsfrist eine Stellungnahme vorgelegt, aber keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht:

- 2.01 IHK Koblenz, Geschäftsstelle Montabaur,  
mit Schreiben vom 17.11.2011,
- 2.02 Vermessungs- u. Katasteramt Sankt Goarshausen,  
mit Schreiben vom 14.11.2011,
- 2.03 GDKE Rhld.-Pf., Direktion Landesarchäologie, Koblenz,  
mit Schreiben vom 28.11.2011,
- 2.04 Verbandsgemeindewerke Bad Ems,  
mit Schreiben vom 07.12.2011.

#### **Beschlussvorschlag zu 2:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter 2.01 bis 2.04 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht haben.**

3. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Beteiligungsfrist eine Stellungnahme vorgelegt und Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht:

Soweit innerhalb einer Stellungnahme mehrere unterschiedlich zu betrachtende bzw. abzuwägende Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht worden sind, erfolgte in den beigefügten Kopien eine diesbezügliche Kennzeichnung.

Die Abfolge der Stellungnahmen der VGV mit integrierter Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros entspricht der Reihenfolge dieser Kennzeichnung.

#### **3.01 Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, vom 08.12.2011**

##### **3.01.01:**

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass in den Entwurfsunterlagen keine Angaben enthalten sind, die aus naturschutzfachlicher Sicht prüfbar wären. So liegen keine Erkenntnisse über dort vorkommende Tierarten vor, die dort in oder an Gebäuden leben. Es könnte sein, dass streng geschützte Tiere, wie Mehlschwalben oder Fledermäuse von der Planung indirekt betroffen sind, wenn das vorhandene

Gebäude abgerissen werden sollte. Die Planung bereitet eine Nutzungsänderung vor und sollte sich mit dem Thema Artenschutz befassen.

*Die Bebauungsplanänderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf den vorhandenen baurechtlichen Status innerhalb des Geltungsbereiches. Die Prüfung der Umwelteinwirkungen hat ergeben, dass Belange des Naturschutzes nicht betroffen werden. Es besteht deshalb kein Anlass, sich im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans mit dem Thema Artenschutz zu befassen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zurückzuweisen.*

#### **3.01.02:**

Die Untere Landeswasserbehörde teilt mit, dass das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III/1 und in der quantitativen Schutzzone B 1 eines geplanten Heilquellenschutzgebietes Bad Ems liegt. Nach den vorliegenden Unterlagen sind die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Änderungen mit den geplanten Ge- und Verboten des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung vereinbar. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass durch die Planung wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich relevante Tatbestände verwirklicht werden.

Kartierte Altlastverdachtsflächen sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

*Es wird empfohlen, die Ausführungen der Unteren Landeswasserbehörde zur Kenntnis zu nehmen.*

#### **Beschlussvorschlag zu 3.01:**

**Vom Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, vom 08.12.2011 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Hinweisen sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

**Nach ausführlicher Abwägung der von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in Bad Ems vorgebrachten Anregungen und/oder Hinweise und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 3.01 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,**

**die Anregungen und/oder Hinweise zu Nr. 3.01.01 dieser Vorlage zurückzuweisen.**

**Die Ausführungen zu Nr. 3.01.02 dieser Vorlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechen der Abwägung des Rates der Stadt Bad Ems.**

**Die Begründung für die entsprechend dem Ergebnis der Abwägung zurückzuweisenden Anregungen und/oder Hinweise entspricht in allen Einzelheiten der fachlichen Darlegung der VGV/des Planungsbüros; die fachliche Darlegung wird bezüglich der Begründung der Zurückweisung Inhalt dieses Beschlusses.**

#### **3.02 Schreiben der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur, vom 10.11.2011**

Seitens der SGD Nord wird mitgeteilt, dass der überplante Bereich innerhalb der abgegrenzten qualitativen Schutzzone III/1 und der quantitativen Zone B 1 des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems liegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass Bohrungen über 20 m Tiefe und Erdwärmesonden hier verboten sind.

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind nicht betroffen. Die Planung ist aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

*Der Hinweis auf Bohrungen über 20 m Tiefe und Erdwärmesonden ist im Bebauungsplanentwurf bereits vorhanden.*

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Planung aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist und die Anmerkungen keinen Einfluss auf den Planungsinhalt der 3. Änderung haben.*

### **Beschlussvorschlag zu 3.02:**

**Vom Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur, vom 10.11.2011 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Hinweisen sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

### **3.03 Schreiben der Süwag Netz GmbH, Lahnstein, vom 09.12.2011**

Die Süwag Netz GmbH hat gegen die Planung nichts einzuwenden, sofern ihre bestehenden Anlagen der Stromversorgung - hier, die Erdkabel im Fußweg - weiterhin Beachtung finden.

*Die Erdkabel in den Fußwegen des Plangebietes werden auch weiterhin beachtet. Der Hinweis der Süwag Netz GmbH sollte zur Kenntnis genommen werden.*

### **Beschlussvorschlag zu 3.03:**

**Vom Schreiben der Süwag Netz GmbH, Lahnstein, vom 09.12.2011 und dem hierin vorgetragenen Hinweis sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

### **3.04 Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Koblenz, vom 10.11.2011**

Es handelt sich hierbei um allgemeine Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung des Versorgungsträgers im Zuge von Baumaßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.

*Die Anlagen der Deutschen Telekom GmbH werden beachtet. Entsprechende Hinweise wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan „Kurgebiet 240 - Bismarckhöhe“ - Gesamtüberarbeitung - eingearbeitet.*

### **Beschlussvorschlag zu 3.04:**

**Vom Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Koblenz, vom 10.11.2011 und den hierin vorgetragenen Hinweisen sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

**Nach ausführlicher Abwägung der von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vorgebrachten Hinweise und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 3.04 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung, dass die vorgebrachten Hinweise bereits in ausreichendem Umfang in der vorliegenden Entwurfsplanung integriert sind.**

4. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage folgende Anregungen / Bedenken vorgetragen:

**4.01 Schreiben mehrerer Anwohner des „Kurgebiets 240 - Bismarckhöhe“, Bad Ems, vom 09.12.2011**

**4.01.01:**

Es wird vorgetragen, dass eine Änderung des betroffenen Bebauungsplanes zugunsten einzelner Grundstückseigentümer nicht erforderlich ist und zu einer unangemessenen Beeinträchtigung der übrigen Grundstückseigentümer führt. Vielmehr sei zu prüfen, warum die Verwaltung die Nichteinhaltung des Bebauungsplanes durch einzelne Bauherren tatenlos hingenommen hat.

*Die vor einigen Jahren eingeleitete Novellierung des Baurechts in Rheinland Pfalz sollte zu einem Abbau staatlicher Vorschriften führen und den Zeitraum der bauaufsichtlichen Prüfung verkürzen. Der Gesetzgeber hat durch die Ermöglichung eines „Freistellungs-verfahrens“ nach § 67 Landesbauordnung (LBauO) die Verantwortung über die Einhaltung der jeweils maßgebenden baurechtlichen Vorschriften in die Hände der Bauherren und ihrer Planverfasser gelegt. Dieses Verfahren wird bei der Mehrzahl der Vorhaben angewendet. Die Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan erfolgt durch die Gemeinde (Verbandsgemeindeverwaltung).*

*Die zur Prüfung vorgelegten Planungsunterlagen entsprechen in einigen Fällen nicht vollständig den zur Ausführung gelangten Vorhaben. Deshalb wird erst nachträglich von den Gemeinden die bauplanungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Abweichung erkannt. Der dabei entstandene baurechtliche Konflikt kann nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde gelöst werden.*

*Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 36 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Bei Vorhaben nach den §§ 33 bis 35 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Bei Vorhaben nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, bedarf es das Einvernehmen der Gemeinde dagegen nicht.*

*Die Befreiungen nach § 31 BauGB sind auf das Bauplanungsrecht beschränkt. Die Aufschüttungen und Abgrabungen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Deshalb erfolgt die Befreiung von diesen Festsetzungen nicht nach § 31 BauGB.*

*Bei den vorgenommenen Aufschüttungen handelt es sich, nach § 69 (1) LBauO, um Abweichungen vom Bauordnungsrecht.*

*Zitat Anfang:*

*„Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und nach den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. (...)“ Zitat Ende.*

*Über die Abweichungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde in eigener Zuständigkeit.*

*Aufgrund des zuvor geschilderten Sachverhaltes wird empfohlen, die vorgetragenen Bedenken zurückzuweisen.*

**4.01.02:**

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass weder der derzeitige Leerstand des Hauses „Maria Anna“, noch das vor kurzem von der Lahntalklinik gekaufte

Grundstück, noch die widerrechtlichen Aufschüttungen von Grundstücken die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes darstellen.

*Die Nutzungsänderung auf dem von der Lahntalklinik erworbenen Grundstück dient der baurechtlichen Klarstellung. Auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans kann der Eindruck entstehen, dass es sich bei dem Grundstück der Lahntalklinik und dem als SO2 Hotel-GV-KK festgesetzten Grundstück um zwei jeweils selbständige Nutzungen handelt. In diesem Betrachtungsfall wäre es nicht möglich, dass die Lahntalklinik das Nachbargrundstück für die Errichtung z. B. von Nebenanlagen und Stellplätzen nutzen kann.*

*Im Verlauf des Änderungsverfahrens wurde das Grundstück „Maria Anna“ (Müttergenesungsheim) veräußert. Im Sinne der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans „Kurheim u. Sanatorien“ soll das Grundstück weiter genutzt werden.*

*Die Erfahrungen mit dem zeitweisen Leerstand haben aber gezeigt, dass auf der Grundlage der gegenwärtigen Rahmenbedingungen im Kur- und Gesundheitswesen die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks städtebaulich sinnvoll ist.*

*Auf der Grundlage der von den Anwohnern mit Schreiben vom 09.12.2011 vorgetragenen Belange erfolgte eine Anfrage beim neuen Grundstückseigentümer. Dabei ergab sich für das betroffene Grundstück folgende Nutzungskonkretisierung:*

*„Kur und medizinische Rehabilitation, medizinische Therapie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und seniorengerechtes Wohnen.“*

*Die Nutzungen „Kur und medizinische Rehabilitation“ und „medizinische Therapie“ entsprechen der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung K/S (Kurheime und Sanatorien). Die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungswesens“ und „seniorengerechtes Wohnen“ können den Kurfolgeeinrichtungen zugeordnet werden. Diese Nutzungserweiterungen entsprechen den Zielen der städtebaulichen Ordnung. Die Nutzungen müssen sich mit dem Kurbetrieb „vertragen“. In Bezug auf den Immissionsschutz sind bei der Zulässigkeit von Vorhaben die gleichen Bedingungen wie bei den Kureinrichtungen zu erfüllen. Deshalb besteht eine Nutzungsverträglichkeit auch mit der angrenzenden Wohnnutzung.*

*Weitere Kurfolgeeinrichtungen und die Nutzung des Grundstücks für Bildungseinrichtungen und (allgemeinen) Verwaltungen sind städtebaulich nicht mehr erforderlich. Auf diese Nutzungen wird verzichtet.*

*Es wird vorgeschlagen, die Bedenken gegen die Nutzungsänderung zurückzuweisen.*

#### **Beschlussvorschlag zu 4.01:**

**Vom Schreiben mehrerer Anwohner des „Kurgebiets 240 - Bismarckhöhe“, Bad Ems, vom 09.12.2011 und den hierin vorgetragenen Anregungen und/oder Bedenken sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

**Nach ausführlicher Abwägung der von den Anwohnern des „Kurgebiets 240 - Bismarckhöhe“ vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 4.01 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,**

**die Anregungen und/oder Bedenken zu Nr. 4.01.01 und 4.01.02 dieser Vorlage zurückzuweisen.**

**Die Begründung für die entsprechend dem Ergebnis der Abwägung zurückzuweisenden Anregungen und/oder Bedenken entspricht in allen Einzelheiten der fachlichen Darlegung der VGV/des Planungsbüros; die fachliche Darlegung wird bezüglich der Begründung der Zurückweisung Inhalt dieses Beschlusses.**

#### **4.02 Scheiben der Eheleute Afflerbach, Bad Ems, vom 12.12.2011**

##### **4.02.01:**

Es wird auf die ersatzlose Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Regelung im Teil B, Ziffer 7 (Geländeaufschüttungen und Abgrabungen) Bezug genommen und mitgeteilt, dass diese für die betroffenen Baugebiete wesentliche Änderung unter Ziffer 1.1 der Begründung nicht erwähnt wird.

*Der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.1 genannte Anlass ist der wesentliche Impuls für die Änderung des Bebauungsplans. Es ist nicht üblich, bereits in der Einleitung auf alle Aspekte des Änderungsverfahrens hinzuweisen.*

*Die Änderung der betreffenden bauordnungsrechtlichen Festsetzung wurde in Ziffer 2.3 der Begründung umfassend begründet.*

*Aus diesem Grund sollten die Bedenken zum Wortlaut der Begründung unter Ziffer 1 zurückgewiesen werden.*

##### **4.02.02:**

Es wird die Ansicht vertreten, dass es sich bei der Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes um ein reguläres und nicht um ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) handeln müsse. Insofern hätte man die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungen unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung geben müssen.

*Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, die Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit „im Allgemeinen“ darzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass z. B. die Ausweisung eines neuen Baugebietes oder die städtebauliche Neuordnung eines Stadtzentrums, in den Grundzügen öffentlich erörtert werden kann. Es geht dabei um die möglichen Alternativen und ihre Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung über den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinaus.*

*Die geplanten Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf die über das Planungsgebiet hinaus gehende städtebauliche Ordnung. Die geplanten Änderungen wirken sich nur auf das unmittelbar betroffene Umfeld, innerhalb des Geltungsbereiches, aus. Es handelt sich dabei um individuelle Aspekte der „Betroffenheit“, die regelmäßig in dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) Berücksichtigung finden. Daher ist das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entbehrlich.*

*Es wird empfohlen, die Bedenken zum Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB aus den genannten Gründen zurückgewiesen.*

##### **4.02.03:**

Es wird die Änderung des Sondergebiets SO5 angesprochen und vorgetragen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die städtebaulichen Erwägungen für diese Änderung Erwähnung finden sollten.

*Es wurde richtig erkannt, dass der Bebauungsplan der Klarstellung der sich vollzogenen Nutzung im SO5 Gebiet dient. Durch die Klarstellung wird der Nutzungszusammenhang auf den benachbarten Grundstücken sichtbar. Dadurch kann planungsrechtlich eindeutig das Grundstück (Flurstück 80/31) für Nebenanlagen und Stellplätze der Lahntalklinik ge-nutzt werden.*

*Die Erhöhung der GFZ von 1,1 auf 1,2 ist für die städtebauliche Ordnung nicht wesentlich. Sie erfolgte durch die Aufgabe der Nutzung „Hotel und Gesundheitsvorsorge“. Bei der Festlegung der gemeinsamen Zweckbestimmung KK (Kurklinik) wurden keine städtebaulichen Gründe erkannt, die gegen das gemeinsame Nutzungsmaß sprechen.*

*Es wird vorgeschlagen, die Begründung des Bebauungsplans dementsprechend zu ergänzen.*

#### **4.02.04:**

Die Eheleute Afflerbach halten die Änderung des Sondergebiets SO2 (ehemaliges Müttergenesungsheim) von „K+S“ in „K+F“ für planungsrechtlich äußerst bedenklich, wenn nicht sogar für unzulässig. Hinsichtlich der Zweckbestimmung für die Kurfolgeeinrichtungen fehle es an der erforderlichen Bestimmtheit. Die Festsetzung „Folgeeinrichtungen“ sei ohne weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung und Art der zulässigen Nutzung - z. B. durch textliche Festsetzungen - zu unbestimmt und damit unzulässig. Allein die unterschiedlichen Auswirkungen der in der Begründung aufgeführten Nutzungen und Auswirkungen auf die Umgebung innerhalb wie außerhalb des Bebauungsplanbereichs machen eine Konkretisierung unerlässlich, um den Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), den Planungsleitsätzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung zu tragen. Zudem werden Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgetragen.

*Die getroffene Festsetzung für das Sondergebiet SO2 (ehemals Müttergenesungsheim) ist ausreichend bestimmt. Die Signatur „K+F“ ist im Festsetzungstext ausreichend erläutert und stellt einen Bezug zur zeichnerischen Festsetzung her.*

*Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist erforderlich, weil weder die „reine oder allgemeine Wohnnutzung“ (§ 3 und 4 BauNVO), die „Mischnutzung“ (§ 6 BauNVO) oder die „gewerbliche Nutzung“ (§ 8 BauNVO) auf dem Grundstück städtebaulich erwünscht ist. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen der Nutzungen nach § 2 - 10 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Es bleibt deshalb nur die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO.*

*Aufgrund der vorgetragenen Belange erfolgte eine Anfrage beim neuen Grundstückseigentümer. Dabei ergab sich für das betroffene Grundstück folgende Nutzungskonkretisierung:*

*„Kur und medizinische Rehabilitation, medizinische Therapie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und seniorengerechtes Wohnen.“*

*Die Nutzungen „Kur und medizinische Rehabilitation“ und „medizinische Therapie“ entsprechen der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung K/S (Kurheime und Sanatorien). Die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungswesens“ und „seniorengerechtes Wohnen“ können den Kurfolgeeinrichtungen zugeordnet werden. Die-se Nutzungserweiterungen entsprechen den Zielen der städtebaulichen Ordnung. Die Nutzungen müssen sich mit dem Kurbetrieb „vertragen“. In Bezug auf den Immissionsschutz sind bei der Zulässigkeit von Vorhaben die gleichen Bedingungen wie bei den Kureinrichtungen zu erfüllen. Deshalb besteht eine Nutzungsverträglichkeit auch mit der angrenzenden Wohnnutzung.*

*Weitere Kurfolgeeinrichtungen und die Nutzung des Grundstücks für Bildungseinrichtungen und (allgem.) Verwaltungen sind städtebaulich nicht mehr erforderlich. Auf diese Nutzungen wird verzichtet.*



*Die Festsetzung wird aus diesem Grund geändert. Sie lautet neu:*

*„Kur und Kurfolgeeinrichtungen, zulässig sind folgende Nutzungen:*

*Kur und medizinische Rehabilitation, medizinische Therapie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Seniorengerechtes Wohnen“*

*Es wird empfohlen, die Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO zurückzuweisen.*

#### **4.02.05:**

Der Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 (Geländeaufschüttungen und Abgrabungen) wird für ein vorgeschobenes Mittel gehalten, um private Interessen zu befriedigen. Möglicherweise hätten auch wirtschaftliche Interessen der Stadt Bad Ems eine Rolle gespielt, um den Verkauf der stadteigenen Grundstücke im Bereich der Dryanderstraße zu erleichtern.

*Die vor einigen Jahren eingeleitete Novellierung des Baurechts in Rheinland Pfalz soll zu einem Abbau staatlicher Vorschriften führen und den Zeitraum der bauaufsichtlichen Prüfung verkürzen. Der Gesetzgeber hat durch die Ermöglichung eines „Freistellungsverfahrens“ nach § 67 Landesbauordnung (LBauO) die Verantwortung über die Einhaltung der jeweils maßgebenden baurechtlichen Vorschriften in die Hände der Bauherren und ihrer Planverfasser gelegt. Dieses Verfahren wird bei der Mehrzahl der Vorhaben angewendet. Die Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan erfolgt durch die Gemeinde (Verbandsgemeindeverwaltung).*

*Die zur Prüfung vorgelegten Planungsunterlagen entsprechen in einigen Fällen nicht vollständig den zur Ausführung gelangten Vorhaben. Deshalb wird erst nachträglich von den Gemeinden die bauplanungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Abweichung erkannt.*

*Der dabei entstandene baurechtliche Konflikt kann nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde gelöst werden.*

*Die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 soll der Unteren Bauaufsichtsbehörde einen größeren Handlungsspielraum bei der Konfliktlösung ermöglichen.*

*Die bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 „Geländeauffüllung und Abgrabung“ lautet:*

*„Geländeaufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m sind unzulässig.*

*Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch die Geländemodellierung die natürliche Eigenart der Landschaft nur unwesentlich beeinträchtigt wird.*

*Erdanschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen (1:3) und in die natürliche Topographie einzubinden.“*

*Die Stadt Bad Ems verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans keine privaten Interessen. Auch nach dem Streichen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 „Geländeauffüllung und Abgrabung“ besteht bei den betreffenden Vorhaben ein Konflikt zum Bauordnungsrecht (LBauO).*

*Aus diesen Gründen heraus sollten die Bedenken zurückgewiesen werden.*

#### **4.02.06:**

Es wird noch einmal auf die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 (Geländeaufschüttungen und Abgrabungen) Bezug genommen. Diese Regelung hätte

bereits mehrfach zu Befreiungen geführt. Befreiungen lässt § 31 BauGB aber nur zu, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn sie entweder aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich oder städtebaulich vertretbar sind oder wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Darüber hinaus muss die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, für die eine Befreiung erteilt werden soll, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Befreiungen können daher nicht nach Belieben, sondern nur unter eng begrenzten Voraussetzungen erteilt werden. Die erteilten Befreiungen, insbesondere die „erste“ Befreiung von der Festsetzung Nr. 7, waren daher nicht rechtskonform.

*Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 36 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Bei Vorhaben nach den §§ 33 bis 35 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Bei Vorhaben nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, bedarf es das Einvernehmen der Gemeinde dagegen nicht. Die Befreiungen nach § 31 BauGB sind auf das Bauplanungsrecht beschränkt.*

*Die Aufschüttungen und Abgrabungen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Deshalb erfolgt die Befreiung von diesen Festsetzungen nicht nach § 31 BauGB.*

*Bei den vorgenommenen Aufschüttungen handelt es sich, nach § 69 Abs. 1 LBauO, um Abweichungen vom Bauordnungsrecht.*

*Zitat Anfang: „Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und nach den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. (...)“ Zitat Ende. Über die Abweichungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde in eigener Zuständigkeit. Es wird empfohlen, dieses zur Kenntnis zu nehmen.*

#### **4.02.07:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 zwar das gesamte Plangebiet betreffen, sich aber im Wesentlichen nur auf die Dryanderstraße sowie die Adolf-Reichwein-Straße auswirken, und hier maßgeblich für die Grundstücke unterhalb der Erschließungsanlagen, soweit es sich um Aufschüttungen handelt. Signifikant wären die Auswirkungen allerdings für die in „der zweiten Reihe“ liegenden Grundstücke (Flurstücke: 379 und 381). Daher sollten bei beiden Flurstücken Aufschüttungen oder Geländemodellierungen nur im Rahmen der bisherigen Festsetzung Nr. 7 möglich sein.

*Die Stadt Bad Ems hat festgestellt, dass Sie mit dem Bebauungsplan nur bedingt Einfluss auf die Baukultur nehmen kann. Sie ist auf die Mitwirkung der Bauherren und der Planverfasser angewiesen. Sie erwartet deshalb weitere Konflikte bei der Durchsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 „Geländeaufschüttungen und Abgrabungen“. Eine Modifizierung der Festsetzung würde daran nichts Wesentliches ändern.*

*Die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung soll der Unteren Bauaufsichtsbehörde einen größeren Handlungsspielraum bei der Konfliktlösung ermöglichen.*

*Auch nach Streichung der Festsetzung gelten für Vorhaben die Regelungen der LBauO, z. B.:*

- § 5 Gestaltung Die Vorhaben wirken verunstaltend und stehen mit der Umgebung des benachbarten Orts- und Landschaftsbildes nicht im Einklang.

- § 8 Abstandsflächen Von den Erdauffüllungen gehen Wirkungen wie von einem Gebäude aus. Dadurch wird die Belichtung mit Tageslicht nicht unerheblich beeinträchtigt.
- § 10 Höhenlage (.....) Um Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, kann im Baugenehmigungsverfahren die Erhaltung der Oberfläche des Grundstücks, zumindest an den Grundstücksgrenzen, gefordert werden.

Nach LBauO, § 69 „Abweichungen“ kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, „wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, (.....)“.

Nach LBauO § 68 „Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn“ müssen die Vorhabenträger den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen, wenn Abweichungen von Bestimmungen der LBauO erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen.

Auch nach der LBauO sind die vorgenommenen Auffüllungen bauordnungsrechtlich bedenklich.

Zur Behandlung der Bedenken siehe unter Ziffer **4.02.16**.

#### **4.02.08:**

Die Eheleute Afflerbach weisen darauf hin, dass der in der Begründung stehende Begriff „teilweise freiliegendes Untergeschoss“ kaum der Fachliteratur entnommen sein dürfte. Hier spreche man in der Regel schlicht von Keller-, Unter- oder Sockelgeschossen.

Eine Begründung dient dazu, auch „Nicht-Fachleuten“ zu ermöglichen, die Auswirkungen der Planung und die dafür maßgebenden Gründe nachzuvollziehen. Deshalb ist eine einfache zweckmäßige Sprache sinnvoll. Ein Kellergeschoss liegt regelmäßig in der Erde, ein Untergeschoss kann ohne Erdanschüttungen errichtet werden. Das gilt auch für ein Sockelgeschoss. Die Erklärung des Begriffs „teilweise freiliegendes Untergeschoss“ erfolgt durch eine Skizze (s. Begründung, Ziffer 2.3) und wurde von den Verfassern offensichtlich verstanden. Es wird empfohlen, den Hinweis der Eheleute Afflerbach zur Kenntnis zu nehmen.

#### **4.02.09:**

Es wird dargelegt, dass ein direkter Zugang - sofern die Wohnräume im Erdgeschoss untergebracht sind - zum Grundstück (über Geländemodellierungen im Sinne der Festsetzung Nr. 7, ergänzt um Balkon- und Treppenanlagen) immer gegeben ist und es so keiner Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfe. Die Erteilung einer Befreiung - wie in zwei Fällen bereits geschehen - ist mit den Maßstäben des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vereinbar.

Die von den Verfassern beschriebenen Möglichkeiten Erdauffüllungen zu vermeiden, entsprechen sinngemäß den in der Begründung enthaltenen Ausführungen. Das verdeutlicht auch das in der Begründung zitierte Beispiel (siehe Begründung, Ziffer 2.3).

Die Erfahrungen beim Vollzug des Bebauungsplans haben aber gezeigt, dass die jeweiligen Bauherren und deren Planverfasser die allgemein gültigen Regeln der „Baukunst“ nicht anwenden.

Der Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 „Geländeauffüllung und Abgrabung“ soll einen größeren Spielraum bei der Konfliktlösung ermöglichen (siehe dazu auch Erläuterungen zu **4.02.07**).

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass den von den Verfassern gegebenen Hinweisen im Wesentlichen nicht widersprochen wird.*

#### **4.02.10:**

Es wird vorgetragen, dass die beiden Fälle, bei denen eine Befreiung erteilt wurde, eines gemeinsam haben: Die Bauherren haben für das gewünschte Gebäude das falsche Grundstück gewählt oder umgekehrt. Dass bei Fertighäusern eine individuelle Anpassung an eine vorgefundene Topographie nicht möglich sein soll, entbehrt ebenfalls jeder Grundlage.

*Die Verfasser verwechseln die Begriffe „Fertighaus“ und „Vorgefertigtes Haus“. Ein „Vor-gefertigtes Haus“ ist vergleichbar einem Maßanzug, der einer individuellen Situation angepasst wurde. Ein „Fertighaus“ ist eine Konfektionsware, die nur passt, wenn die individuelle Situation es zulässt. Deshalb können „Fertighäuser“ nur bedingt der individuellen Topographie eines Grundstücks angepasst werden. Das führt in der Regel zu erheblichen Geländemodellierungen.*

*Es ist aber richtig, dass die Bauherren bzw. die Planverfasser „das falsche Haus auf dem falschen Grundstück“ errichtet haben.*

*Die in der Begründung zum Bebauungsplan vertretene Meinung zur Anpassungsmöglichkeit bei Fertighäusern sollte nicht geändert werden. Der Hinweis der Eheleute Afflerbach sollte zur Kenntnis genommen werden.*

#### **4.02.11:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 die Regelungen der Landesbauordnung - in diesem Fall für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer bestimmten Höhe bzw. Größe - genehmigungsfrei sind. Der Verunstaltung des Baugebiets werde dadurch Tür und Tor geöffnet.

*Die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans zur Gestaltung von Gebäuden und von Grundstücksfreiflächen sind bei der Beurteilung von Vorhaben zu beachten. In den Erläuterung unter 4.02.06 wurde auf die Problematik des § 69 LBauO hingewiesen. Bei der Entscheidungen über Abweichungen vom Bauordnungsrecht ist die Mitwirkung der Gemeinde eingeschränkt (siehe Erläuterungen der §§ 31 und 36 BauGB zu 4.02.06). Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in eigener Zuständigkeit.*

*Der § 62 LBauO regelt die genehmigungsfreien Vorhaben. Bei den genehmigungsfreien Aufschüttungen und Abgrabungen muss es sich um selbständige Vorhaben handeln. Im Zusammenhang mit einem Gebäude sind diese Vorhaben aber nicht mehr selbständig und deshalb nach § 62 LBauO nicht mehr genehmigungsfrei.*

*Stützmauern im Sinne des § 62 LBauO dienen der Abstützung des natürlichen Geländeverlaufes. Stützmauern in Verbindung mit Aufschüttungen können deshalb nur im Zusammenhang mit einer zulässigen Aufschüttung errichtet werden. Ist die Aufschüttung unzulässig, ist auch die Stützmauer unzulässig.*

*Die Stadt Bad Ems geht davon aus, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der LBauO rechtlich und fachlich richtig entscheidet.*

*Der Auffassung, dass sich durch die Anwendung der LBauO eine Verunstaltung ergibt, wird widersprochen. Aus diesem Grund sollte der Hinweis der Eheleute Afflerbach zurückgewiesen werden.*

#### **4.02.12:**

Es wird auf § 10 Abs. 1 LBauO Bezug genommen und mitgeteilt, dass dieser § beim Fehlen der Festsetzung Nr. 7 eine Art Auffangfunktion hat. Er kann aber nur in zwei Fällen angewendet werden, nämlich um

- eine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu besei-

tigen oder

- die Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Bei Verzicht auf diese Festsetzung erhält die Baugenehmigungsbehörde Handlungsvollmacht, der Stadt Bad Ems aber wird jede Mitwirkung an der Gestaltung des eigenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes genommen.

§ 10 LBauO hat zudem im Zusammenhang mit dem Abstandsflächenrecht eine nachbarschützende Wirkung, zumindest dann, wenn die Aufschüttungen nach § 8 Abs. 8 LBauO Abstandsflächen auslösen. Bei den bisher genehmigten beiden Aufschüttungen wurden die angrenzenden Nachbarn allerdings noch nicht einmal beteiligt.

*Durch die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7 „Geländeauffüllungen und Abgrabungen“ soll der Handlungsspielraum der Unteren Bauaufsichtsbehörde, im Konfliktfall, erweitert werden. Die Argumentation ist mit der Textstelle unter 4.02.07 vergleichbar (siehe deshalb die Erläuterungen zu 4.02.07).*

#### **4.02.13:**

Es wird dargelegt, dass das Abstandsflächenrecht ebenfalls unabhängig von den Festsetzungen in Bebauungsplänen unmittelbar anzuwenden ist und nachbarschützenden Charakter hat. Auch dies scheint in den beiden genannten Fällen nur bedingt gelungen zu sein. Da Stützmauern ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden bis zu 2,00 m zulässig sind, geht auch der Hinweis auf § 8 LBauO völlig fehl.

*In § 8 Abs. 8 LBauO werden Stützmauern ohne eigene Abstandsflächen für zulässig erklärt. Aufschüttungen werden nicht angesprochen. Es kann sich deshalb bei den Stützmauern nur um Vorhaben zur Absicherung des vorhandenen Geländeverlaufes handeln. Aus diesem Grund wird die Rechtsauffassung vertreten, dass an der Grundstücksgrenze 2,00 m hohe Aufschüttungen, in Verbindung mit Stützmauern, regelmäßig unzulässig sind.*

*Die Regelungen der LBauO wird deshalb für ausreichend gehalten. Der Hinweis sollte zurückgewiesen werden.*

#### **4.02.14:**

Es wird mitgeteilt, dass im Fall der ersten Befreiung eine Beteiligung der Grundstücksnachbarn nicht erfolgt ist. Darüber hinaus waren die Aufschüttungen nicht von der Baugenehmigung gedeckt. Sie wurden offensichtlich erst nach kritischen Fragen eines unmittelbar betroffenen Nachbarn zur Kenntnis genommen.

Im Fall der zweiten Befreiung sind Aufschüttungen über die Höhe der baulichen Festsetzungen genehmigt worden, allerdings ist auch hier die Beteiligung der betroffenen Nachbarn unterbleiben. Dies hat in der Folge zu dauerhaften Nachbarschaftsproblemen geführt, was bei ordnungsgemäßer Beteiligung vermeidbar gewesen wäre.

*Die Problematik wurde bereits in den Stellungnahmen zu den Ziffern 4.02.05 - 4.02.07 behandelt. Durch die „Freistellungsverfahren“ (§ 67 LBauO) kann es zu einem latenten Vollzugsdefizit kommen. Die Freistellungsverfahren erfolgen im Vertrauen auf Einhaltung des Bebauungsplans. Für die nachträgliche Forderung, das Baurecht einzuhalten, ist die Untere Bauaufsicht zuständig. Das betrifft auch die Gewährung von Abweichungen (§ 69 LBauO).*

*Die Stadt Bad Ems geht davon aus, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der LBauO rechtlich und fachlich richtig entscheidet. Es wird empfohlen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.*

#### **4.02.15:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nach den Maßgaben der LBauO nicht erteilt werden durften, weil sie die nachbarlichen Interessen völlig unberücksichtigt lassen. Es wird vermutet, ob bei ordnungsgemäßem Ablauf der Baugenehmigung unter Beteiligung der Nachbarn vor Baubeginn die Befreiung zu den Aufschüttungen erteilt worden wäre. Der Verzicht auf die Festsetzung Nr. 7 wird dazu führen, dass Bauwillige anstelle des in einer solchen Hanglage üblichen Untergeschosses nur noch von der Möglichkeit der Aufschüttung Gebrauch machen werden. Zusätzliche Anbauten wären dann notwendig, um Fahrzeuge, Gartengeräte, usw. unterzubringen. Diese nachträglichen Anbauten stehen dann oftmals nicht mit § 5 (Gestaltung) LBauO oder mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einklang.

*In der Stellungnahme zur Ziffer 4.02.05 wurde der Anlass verdeutlicht, der zum Streichen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung geführt hat. Die Stadt Bad Ems geht davon aus, dass die Regelungen der LBauO geeignet sind, die Konflikte zur bereinigen, die sich bisher ergeben haben und zukünftig ergeben können. Durch den größeren Entscheidungsspielraum, den die LBauO ermöglicht, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde, im Rahmen der Konfliktlösung, rechtlich und fachlich flexibler entscheiden.*

*Über die Abweichung nach § 69 LBauO wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Die Stadt Bad Ems hat dabei keinen entscheidungsrelevanten Einfluss. Es wird empfohlen, den Hinweis der Eheleute Afflerbach zur Kenntnis zu nehmen.*

#### **4.02.16:**

Zusammenfassend stellen die Eheleute Afflerbach fest, dass das Änderungsverfahren an einer Reihe von Mängeln leidet, die eine inhaltliche und rechtliche Korrektur der planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Änderungsbereichen 2.1 (Lahntalklinik) und 2.2 (ehemaliges Müttergenesungsheim) erfordern.

Im Hinblick auf die Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 wird angeregt, auf eine ersatzlose Aufhebung zu verzichten und stattdessen die Festsetzung zu überdenken.

*Die Bedenken zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und der Änderung des SO<sub>2</sub> - Gebietes (Bereich Lahntalklinik) werden zurückgewiesen.*

*Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken gegen die Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7. „Geländeauffüllungen und Abgrabungen“ lassen sich nicht vollständig ausräumen. Ein zentrales Problem bleibt: auch die Regelungen der LBauO für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Stützmauern müssen im Vollzug angewendet werden. Auch auf der Grundlage der LBauO sind die Aufschüttungen unzulässig, wenn sie nicht im bauaufsichtlichen Verfahren Gegenstand der Prüfung sind.*

*Die angesprochene Ausnahmeregelung für die Staffelung von Böschungen in 1,50 m hohe Abschnitte ist bereits mit der im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zulässig. Die Staffelung der Anschüttung in 1,50 m hohe Einzelabschnitte ist auch ohne Ausnahme möglich.*

*Die Forderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 7, Böschungen „möglichst flach“ zu verziehen, ist ausreichend bestimmt. Die Bestimmtheit erfolgt mit der Angabe des Böschungsverhältnisses von 1:3. „Flach“ im Sinne der Festsetzung bedeutet ein Böschungsverhältnis von 1:3. Die Formulierung „möglichst“ weist darauf*

hin, dass es im Einzelfall Gründe geben kann, die eine Abweichung erfordern (z. B. in Form von steileren Böschungen). Ob diese Gründe die Abweichung nach § 69 LBauO rechtfertigen, ist in einem bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen. Die Stadt Bad Ems hat dabei keinen entscheidungsrelevanten Einfluss.

Der Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 legalisiert nicht den eingetretenen Zustand. Lediglich der Spielraum für die Konfliktlösung wird größer.

Der Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 hat aber einen entscheidenden Nachteil:

Im „Freistellungsverfahren“ nach § 67 LBauO wird nur die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan geprüft.

Beim Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung nach Ziffer 7 „Geländeauffüllungen und Abgrabungen“ fällt im „Freistellungsverfahren“ die Prüfung der Freiflächengestaltung weg. Dadurch kann sich die Situation weiter verschärfen.

Aus diesem Grund sollte den vorgetragenen Bedenken gegen die Streichung der Festsetzung stattgegeben werden.

Es wird empfohlen, in der Festsetzung den Begriff der LBauO „Aufschüttung“ für den Begriff „Geländeauffüllung“, den Begriff „Abweichungen“ für den Begriff „Ausnahmen“ zu verwenden und die Festsetzung geringfügig zu modifizieren, wie folgt:

Die neue Festsetzung lautet:

„Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m sind unzulässig.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn durch die Geländemodellierung die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Aufschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen (1:3) und der, vor der Durchführung des Vorhabens auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken, vorhandenen Topographie anzugleichen.“

Der § 10 Abs.1 LBauO zur Höhenlage gilt weiter fort.

Hinweis auf den Text § 10 Abs. 1 LBauO

„Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt werden, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder in ihrer Höhenlage verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.“

Es wird empfohlen, die neue Festsetzung hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.

#### **Beschlussvorschlag zu 4.02:**

**Vom Schreiben der Eheleute Afflerbach, Bad Ems, vom 12.12.2011 und den hierin vorgetragenen Anregungen, Bedenken bzw. Hinweisen sowie der diesbezüglichen Stellungnahme der VGV/des Planungsbüros wird Kenntnis genommen.**

**Nach ausführlicher Abwägung der von den Eheleuten Afflerbach vorgebrachten Anregungen/Bedenken/Hinweisen und der seitens der VGV/des Planungsbüros vorgetragenen Aspekte unter Nr. 4.02 dieser Vorlage kommt der Rat der Stadt Bad Ems zur Überzeugung,**

die Anregungen/Bedenken zu Nr. 4.02.01, 4.02.02, teilweise 4.02.04, 4.02.05, 4.02.11, 4.02.13 und teilweise 4.02.16 dieser Vorlage zurückzuweisen und die Anregungen/Bedenken zu Nr. 4.02.03, teilweise 4.02.04, 4.02.07, 4.02.12 und teilweise 4.02.16 dieser Vorlage entsprechend der Empfehlung der VGV/des Planungsbüros in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Die Begründung für die entsprechend dem Ergebnis der Abwägung zurückzuweisenden bzw. in die Planung einzubeziehenden Anregungen/Bedenken entspricht in allen Einzelheiten der fachlichen Darlegung der VGV/des Planungsbüros; die fachliche Darlegung wird bezüglich der Begründung der Zurückweisung bzw. der Einbeziehung in die Planüberarbeitung Inhalt dieses Beschlusses.

Die Ausführungen zu Nr. 4.02.06, 4.02.08, 4.02.09, 4.02.10, 4.02.14 und 4.02.15 dieser Vorlage werden zur Kenntnis genommen und entsprechen der Abwägung des Rates der Stadt Bad Ems.

### **Zusammenfassung der städtebauliche Stellungnahme zum Ergebnis des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Auf der Grundlage der Beteiligungen werden folgenden Änderungen vorgeschlagen:

#### **Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 2.2.1 „Kur- und Kurfolgeeinrichtungen“**

Die Festsetzung lautet neu:

„Kur und Kurfolgeeinrichtungen, zulässig sind folgende Nutzungen:

Kur und medizinische Rehabilitation, medizinische Therapie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Seniorengerechtes Wohnen“

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach Ziffer 7 „Aufschüttungen und Abgrabung“**

Die Festsetzung lautet neu:

„Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50m sind unzulässig.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn durch die Geländemodellierung die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Aufschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen (1:3) und der, vor der Durchführung des Vorhabens auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken, vorhandenen Topographie anzugleichen. Der § 10 Abs. 1 LBauO zur Höhenlage gilt weiter fort.“

#### **Es wird vorgeschlagen folgende Hinweise zur Prüfung von Vorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen:**

Die Prüfung der Bauanträge im „Freistellungsverfahren“ nach § 67 LBauO ist zu vertiefen. Dabei sind Bauanträge, die es nicht ermöglichen, die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen, zurückzuweisen. Das gilt z. B. für alle Bauanträge, in denen die Bestands- und Planungshöhen für das Gelände fehlen und wenn der geplante Geländeverlauf im Bezug zum Bestand nicht nachvollzogen werden kann.



Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 „**Aufschüttungen und Abgrabung**“ kann in der bauaufsichtlichen Prüfung wie folgt interpretiert werden:

Die Staffelung der Aufschüttung in 1,50 m hohe Einzelabschnitte ist auch ohne Abweichung möglich.

Die Abweichung von der maximal festgesetzten Höhe der Auffüllungen und Abgrabungen kann nur erfolgen, wenn die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Ausnahme benötigt deshalb im bauaufsichtlichen Verfahren einer Begründung durch den Vorhabenträger und einer aussagekräftigen Darstellung der Umgebung mit der geplanten Auffüllung.

Die Böschungen „möglichst flach (1:3)“ zu verziehen, bedeutet, dass ein Böschungsverhältnis von max. 1:3 oder flacher zulässig ist. Die Formulierung „möglichst“ weist aber darauf hin, dass es im Einzelfall für eine Abweichung Gründe geben kann. Ob diese Gründe die Abweichung rechtfertigen, ist in einem bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen.

Wenn Gründe für eine Abweichung vorliegen, dann sind steilere Böschungen zulässig oder der Bau einer Stützmauer, zur Abstützung der Aufschüttung. Aber: im Regelfall gilt die Höhenbeschränkung von 1,50 m.

Die Aufschüttung muss der vor der Durchführung des Vorhabens auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken vorhandenen Topographie angeglichen werden. Stützmauern an der Grundstücksgrenze, zur Absicherung der Auffüllung, sind deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplans in der Regel unzulässig.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet aber auch in diesem Fall über eine mögliche Abweichungen in eigener Hoheit (§ 69 Abs. 1 LBauO).

Josef Oster  
Bürgermeister