

XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX XXXXX

Tel.: XXXXXXXXXXXXX
E-Mail: xxxxxxxx@xxx.xxx

Ortsgemeindeverwaltung Urbar
Loreleystraße 18
55430 Urbar

Stellungnahme 2020 zur Urbarer Bauleitplanung im Kontext der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“

tl;dr

Würde der Weg der derzeit laufenden Urbarer Bauleitplanung stur und unbelehrbar so weitergeführt, würde er unweigerlich wegen gravierender Verfahrens- und Sachmängel in eine Sackgasse enden und ein Urbarer Neubaugebiet mindestens erheblich verzögern, schlimmstenfalls gar für längere Zeit blockieren.

Alle kritischen Mängel scheinen jedoch noch im formalen Rahmen des laufenden Verfahrens heilbar zu sein und ein am Ende rechtsstaatlich einwandfreies Verfahren sowie die unabdingbare planerische Konfliktbewältigung kann immer noch gelingen !

Einige Probleme und **Lösungsmöglichkeiten** sollen in dieser Stellungnahme aufgezeigt werden.

1. Vorbemerkungen

Mit dieser Stellungnahme wird versucht, der meiner Ansicht nach bisher teilweise allzu problematisch verlaufenen Urbarer Bauleitplanung einen Erfolg versprechenden Weg aufzuweisen, der für die Urbarer Bürgerschaft und die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde signifikante Verbesserungen erwarten lässt. Die Statements beschränken sich nicht immer auf den eingengten Fokus der Bauleitplanung, sondern sollen besonders auch der zeitgerecht-zügigen Bereitstellung finanzierbarer Bauplätze und der Minimierung der Belastung der Gemeinde Urbar und ihrer Bürgerinnen und Bürger dienen.

Es werden dabei auch Aspekte thematisiert, die von anderen Betroffenen an mich herangetragen wurden und darum nicht in separaten Stellungnahmen /Einwendungen in das Verfahren eingebracht werden. Aspekte, die von anderer Seite kenntnisreich und ausführlich ins Verfahren eingebracht werden, werden demgegenüber hier nicht erneut detailliert vorgetragen.

Ich erkenne ausdrücklich die Bemühungen führender Personen der derzeitigen Gemeindeverwaltung an, aufgetretene Probleme zu entschärfen. Dieses ist bisher jedoch leider nur teilweise gelungen, da insbesondere Kardinalfehler vom faktischen Beginn des Verfahrens bisher offenkundig nicht ausreichend hinterfragt und nachkorrigiert wurden.

Vor und mit dem (ersten) Aufstellungsbeschluss des Urbarer Gemeinderates vom 2020-11-21 wurde in eklatanter Weise gegen die Vorgaben des Baugesetzbuches verstoßen, sodass das derzeitige Planungsvorhaben bei einer rechtlichen Überprüfung zum Scheitern verurteilt ist, falls nicht doch noch Einsicht einkehrt und die gravierenden Mängel behoben werden. Selbst die Ausfertigung der jetzt veröffentlichten Unterlagen mit dem Entwurf des Bebauungsplans enthält so viele kleine bis gravierende Mängel, dass man nur verwundert den Kopf schütteln kann.

Zum jetzigen Zeitpunkt sollte eine halbwegs zügig zum Erfolg gebrachte Bauleitplanung die den formalen und materiellen rechtlichen Anforderungen gerecht wird, noch möglich zu sein. Wesentliche planerische Konflikte erscheinen mir durchaus als lösbar, wie es in den nachfolgenden Anregungen und Einwänden im Einzelnen dargelegt wird.

Meine starke persönliche Betroffenheit durch die laufende Bauleitplanung lässt sich nicht verleugnen. Dennoch ist es mir ein besonders wichtiges Anliegen, die Urbarer Bauleitplanung auf einem Weg zu begleiten und zu unterstützen, der für möglichst alle Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde Urbar und auch die Gemeinde als ganzes eine gedeihlichere Zukunft verspricht. Dass einzelne Betroffene davon unbeegeistert sein werden, lässt sich leider nicht völlig vermeiden.

Um den Umfang dieser Stellungnahme nicht gänzlich ausufern zu lassen, wird vieles nur relativ kompakt und schwerpunktmäßig dargelegt. Gerne bin ich bereit, detailliertere Angaben zu den bezeichneten Problemen und Lösungsmöglichkeiten dieser Stellungnahme zu machen, Unterlagen nachzuliefern sowie auf weitere nicht notierte Probleme hinzuweisen und bei der Suche nach Lösungen aktiv mitzuwirken. Nicht nur mittels der Internetpräsenz Urbar.Unser-Forum.de .

2. Kurzfassung

In dieser Stellungnahme wird unter anderem zu den nachstehend aufgeführten Aspekten aufgezeigt, welche Probleme und ungelösten Konflikte mit dem Planungsstand verbunden sind.

Die Anforderungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind unter anderem im Baugesetzbuch festgelegt. Damit soll erreicht werden, dass ein sachgerechtes, faires und rechtsstaatliches Vorgehen erfolgt. Dafür müssen die „formellen“ (= Verfahrensfehler) und „materiellen“ (= sachliche Konfliktlösungen) Regularien eingehalten werden.

Nach derzeitigen Stand sind jedoch besonders kritische formelle Fehler anzumerken:

- Die schönen Worte in der Begründung des Bebauungsplans zur Notwendigkeit eines Neubaugebietes sind nicht ausreichend für eine rechtlich tragfähige Begründung. Hier kann und muss noch nachgebessert werden.
- Die Abwägung der grundlegenden Planungsalternativen wurde in einer solch oberflächlichen und einseitig interessengeleiteten Weise durchgeführt, dass sie rechtlich höchst angreifbar ist. Auch hier kann und muss nachgebessert werden.

Auf Basis zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse und vor allem nach Auswertung der Stellungnahmen und Einwände bei der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden hat vom rechtlich vorgegebenen Verfahrensablauf her ohnehin eine erneute Abwägung zu erfolgen, die die anfänglichen Mängel heilen kann.

- Bei den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung fehlt der Umweltbericht. Wie dieser anscheinend krasse Rechtsverstoß wirksam geheilt werden kann, ist zumindest mir noch nicht klar, denn die Gemeinde hat nach § 2a BauGB dem Entwurf des Bauleitplans eine ggf. fortzuschreibende Begründung und den Umweltbericht beizufügen !

Anmerkung: Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des von der Größe her durchaus noch vergleichbaren Neubaugebietes „Unter der Galgenhöh II“ in Emmelshausen nahm der Umweltbericht mit über 50 Seiten fast die Hälfte der Begründung zur ein – in der Begründung zum „Loreleyblick“ ist noch nicht einmal das Wort „Umweltbericht“ enthalten! Zwischen der Qualität der beiden Begründungen liegt ein kaum fassbarer himmelweiter Unterschied, obwohl bei einer Urbarer Vorbereitungszeit von reichlich zwei Jahren das Wort „frühzeitige“ Beteiligung völlig unpassend erscheint.

Einige weitere Problemfälle und ungelöste Konflikte:

- Um wichtige Entscheidungen bezüglich der Bauleitplanung sachgerecht und zukunftsicher treffen zu können, bedarf es einer guten Vorbereitung durch die Erarbeitung eines mittel- bis langfristig orientierten Entwicklungskonzeptes für die Ortsgemeinde. Ein solches Konzept liegt derzeit aber leider noch nicht vor, sodass kritische Fehlentscheidungen besonders schwer zu verhindern sind.

Dabei wäre es gerade in Urbar so wichtig, weil der Flächennutzungsplan seine übliche „Haltbarkeitszeit“ von etwa 15 Jahren mit faktisch 25 Jahren reichlich überschritten hat und die nicht unwesentlichen Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan nicht begründet werden und teilweise eher „aus dem Ärmel geschüttelt“ als wohlüberlegt oder gar gründlich diskutiert und wohl abgewogen erscheinen.

- Die finanziellen Anforderungen im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Neubaugebietes sind weitestgehend unklar und/unbekannt. Wie hoch die auf die Ortsgemeinde, die Urbarer Bürgerschaft und vor allem auch auf die Bauwilligen zukommenden Kosten sein werden ist jedoch von sehr

großer Bedeutung. Hier ist weit mehr gefordert, wie das Prinzip Hoffnung und „irgendwie werden wir das schon hinbekommen“. Möglichst realitätsnahe Zahlen /Beträge sind gefordert (auch wenn diese nicht direkt für die Dokumente der Bauleitplanung gefordert sind) !

- Besonders unklar - und auch so in der Begründung zum aktuellen Entwurf des Bauleitplans zu lesen – ist die Konfliktlösung bei der Abwasser-Entsorgung. Trotz jahrelanger Bemühungen konnte offensichtlich weder die Entsorgung des Schmutzwassers noch die des Oberflächenwassers ausreichend gelöst werden.

Das MUSS endlich zu grundlegenden erfolgversprechenderen Überlegungen führen. Die Augenwischerei und das Verdrängen muss ein Ende haben, damit nicht noch mehr Zeit vergeudet wird !

- Die derzeit vorgesehene äußere Anbindung eines Neubaugebietes ist sehr unzureichend und völlig realitätsfern geplant. Sollen hier bewusst erhebliche Verletzungs- bis Lebens-Gefahren für die motorisierten und besonders die nicht motorisierten Bewohner Urbars sowie der Besucher in Kauf genommen werden?
- Die Umweltaspekte werden in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht inhaltlich thematisiert. Doch es ist auch ohne diese Angaben klar, dass es weitere erhebliche vermeidbare, zumindest aber reduzierbare Beeinträchtigungen der Umwelt geben wird.

Konkretisierungen und Details entnehmen Sie bitte den weiteren Kapiteln dieser Stellungnahme

3. Anmerkungen zu Passagen der Begründung zum Bebauungsplan

Auf die im Vergleich zu anderen Verfahren generell besonders dürftige Qualität der Begründung soll hier nicht weiter eingegangen werden. In diesem Kapitel werden kurze Anmerkungen zu einzelnen Angaben und Darstellungen in der Begründung des Bebauungsplans gemacht. Eine detailliertere Stellungnahme mit Lösungsvorschlägen folgt für die meisten Aspekte themenbezogen im darauffolgenden Kapitel.

Zu „1. Erforderlichkeit /Aufstellungsbeschluss“:

Zu „1.1. Allgemeines“:

Zu *„Derzeit stehen in Urbar nur noch wenige öffentliche Flächen für Bauwillige zur Verfügung“*: Aus Sicht der Bauwilligen und der Dringlichkeit des Planungsbedarfs ist nicht entscheidend, wie viele „öffentliche“ Flächen zur Verfügung stehen, sondern wie viele Flächen generell, also auch aus privatem Besitz verfügbar sind oder zeitgerecht verfügbar gemacht werden können. (Anmerkung: Ich würde es jedoch für unangemessen halten, zu einzelnen bereits erschlossenen Bauplätzen Enteignungsverfahren durchzuführen)

Zu *„Zusammenhängende Wohnbauflächen sind praktisch vollständig überbaut“* und *„größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden“*: Zum weit überwiegenden Teil dürften die (privaten) Bauwilligen an einzelnen Bauplätzen interessiert sein. „Zusammenhängende Wohnflächen“ sind daher eher weniger wichtig – aber bei Bedarf (für Bauträger etc.) durchaus noch vorhanden.

Zu *„Da die Ortsgemeinde Urbar über keine weiteren Bauflächen mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Wohnbedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden“*: Den Bauwilligen dürfte es weitgehend egal sein, ob sie einen Bauplatz von der Gemeinde oder von einem Privateigentümer erwerben. Und einen innerörtlichen Urbarer Bauplatz, der von der Attraktivität locker mit der Mehrheit aller Bauplätze im geplanten Neubaugebiet „Loreleyblick“ mithalten kann sowie weit preisgünstiger sein dürfte, könnte man dieser Tage unverzüglich erwerben. Es ist sehr unpraktisch, dass die Gemeindeverwaltung in der jüngeren Vergangenheit allem Anschein nach keine wirksamen Maßnahmen ergriffen hat, um Bauwilligen bei der Findung eines geeigneten bereits erschlossenen Urbarer Bauplatzes zu unterstützen.

Zu *„Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Urbar die Aufstellung des Bebauungsplans "Loreleyblick" beschlossen, um den bestehenden Bedarf zügig zu befriedigen.“*: Warum hat die Gemeindeverwaltung nicht – wie eben geschildert – schon längst andere Maßnahmen ergriffen, um den Wohnbedarf zu befriedigen – auch wenn das vermutlich den Bedarf für ein Neubaugebiet nur mäßig zeitlich verschieben könnte ?

Die Benennung des vorgeschlagenen Neubaugebietes „Loreleyblick“ mag zwar verkaufsfördernd sein, widerspricht jedoch den Anforderungen des Baugesetzbuches an die Namensgebung – und ist auch von der Aussage her irreführend, weil nur ein recht kleiner Bruchteil der Bauplätze einen unverstellten Blick auf die Loreley bieten würde.

Zu „1.2. Bevölkerungsentwicklung“:

Zu *„Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz hat die Bevölkerung in Urbar zwischen 2000 und 2010 abgenommen und bleibt seitdem nahezu konstant.“*: Das kann man in der Tat als bedauerlich oder auch bedenklich ansehen, doch als ausreichender Grund für die Entwicklung eines Neubaugebietes ist das nicht tragfähig. Schon gar nicht bei Betrachtung der Gesamtsituation, einer nicht vorhandenen Planung für die mittel bis langfristige Entwicklung der Ortsgemeinde und der offensichtlichen Untätigkeit der Gemeindeverwaltung in den letzten Jahren (siehe vorstehende Anmerkungen).

Zu *„Der Rückgang ist u. a. auf aktuell fehlendes Bauland zurückzuführen.“*: Das ist (siehe vorstehende Anmerkungen) eine allzu eingengegte Sichtweise und Darstellung, also für den betrachteten Zeitraum realitätsfern.

Zu *„Die bisherigen Bauinteressenten haben sich nachweislich in angrenzenden Ortschaften niedergelassen.“* Dieses ist erheblich auf - aus heutiger Sicht - suboptimales Agieren der Ortsgemeindeverwaltung zurückzuführen (siehe oben) und eher weniger auf das Fehlen eines großflächigen Neubaugebietes.

Zu *„1.3. Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring“*:

Zu *„1.3.1. Leerstandskataster“* und *„Nach Informationen der Ortsgemeinde Urbar gibt es derzeit keine leerstehenden Häuser, die zum Verkauf stehen“*: Diese Aussage mag für einzelne Zeitpunkte nicht ganz unzutreffend sein, doch es gab immer wieder für jeweils eine ganze Weile leerstehende Häuser und Wohnungen. Privat und im Gemeinde-Eigentum.

Zu *„1.3.2. Bauflächenmonitoring“*:

Zu *„... Eine Innenreserve ist nicht vorhanden ...“*: Rein formal gesehen ist diese Aussage wohl korrekt. Doch im Gebiet von *„An der Schafshöhle“* können Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, die so nahe am Ortskern liegen, dass sie – entfernungsmäßig betrachtet – einer Innenbebauung größtenteils gleichzusetzen wären. (Siehe dazu auch eine Grafik im folgenden Kapitel)

Zu *„Die Baulücken sind alle in Privatbesitz und für die Ortsgemeinde nicht zugänglich, bzw. nicht erschließbar oder für eine Bebauung ungeeignet.“*: Zur Erinnerung: Man könnte derzeit durchaus einen attraktiven Bauplatz erwerben. Wie viele erwerbbar Bauplätze momentan oder in Kürze verfügbar sind oder sein werden, ist leider nicht verlässlich erhoben. Das wäre jedoch sehr wichtig, um die Dringlichkeit für die Erschließung eines Neubaugebietes abschätzen und glaubwürdig belegen zu können.

Eine Enteignung von einzelnen erschlossenen aber ungenutzten Bauplätzen im Bereich des letzten Bebauungsplans mit dem Ziel der Bereitstellung für Bauwillige wäre zwar durchaus möglich, erscheint derzeit jedoch unangemessen.

Zu *„1.4. Varianten“*:

Hier dürfte das nach derzeitigem Wissens- und Verfahrensstand vermutlich gravierendste Problem liegen. Die niedergelegten stark geschönten Angaben weichen allzu sehr von der realen Vorgängen und den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches etc. ab. Mehr dazu im nächsten Kapitel.

Zu *„1.5. Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen“*:

Zu *„... zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 21 Interessenten für Bauplätze beworben.“*: Wortwörtlich genommen mag diese Aussage korrekt sein.

Es ist jedoch verwunderlich und lässt erheblich an der Stärke des Interesses zweifeln, dass es an konkreter Nachfrage für einen bereits erschlossenen attraktiven Bauplatz fehlt. Liegt das nur an der zuvor bereits beklagten mangelhaften Unterstützung der Interessenten durch die Gemeindeverwaltung oder ist nicht einfach nur das momentane(!) Interesse vieler der gezählten Interessen zu schwach ausgeprägt?

Auch ist die Bewerbung für einen Bauplatz derzeit ein ziemliches „Blind Date“. Es ist unter anderem noch weitestgehend unklar, wie hoch die Grunderwerbskosten sein werden und wie viele Interessenten sich gegen einen voraussichtlich ganz besonders teuren Bauplatz in einem Neubaugebiet *„Loreleyblick“* entscheiden werden, denn nur die allerwenigsten der Bauplätze beim *„Loreleyblick“* werden dem werbewirksamen Namen des Baugebietes gerecht werden. Die meisten Bewohner werden einfach auf die Nachbarhäuser oder den Blick versperrende Bäume schauen. Und das kann man dann doch weit preisgünstiger bekommen.

Zu „1.6. Fazit“, speziell „... verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Urbar, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.“: Auf Basis der vorherigen Anmerkungen ist zu vermuten, dass es durchaus bald einen Bedarf für ein Neubaugebiet in Urbar geben könnte. Die akute Dringlichkeit ist aber vermutlich allzu konstruiert, müsste auf jeden Fall aber verlässlicher ermittelt und dargelegt werden.

Zu „1.7. Aufstellungsbeschluss“, speziell „Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Urbar am 12.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Loreleyblick" gefasst, der zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung bekannt gemacht wird.“: Der benannte Aufstellungsbeschluss wurde ohne nennenswerte öffentlich erfahrbare inhaltliche Sachdiskussion gefasst und vermittelt daher leider den (falschen?) Eindruck eines abgekarteten Spiels.

Zu „4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“, speziell „Für die ausgewiesenen bedeutsamen Bereiche (Welterbe Oberes Mittelrheintal) werden die regionalen Leitbilder beachtet.“: Langjährigen Urbarer Beobachtern der Diskussionen um Konflikte mit dem Weltkulturerbe bei anderen Projekten erscheint diese Aussage als sehr unglaubwürdig. Insbesondere auch deswegen, weil es eine Alternative und in dieser Beziehung wirklich unproblematische Platzierung eines Neubaugebietes für Urbar gibt.

Zu „4.3. Flächennutzungsplan“:

Die Darstellung des Bereichs "Am Lindenvasen" (im Plan mit "Loreleyblick" bezeichnet) wird unkorrekt hervorgehoben und dadurch falsch dargestellt. Es werden direkt an der Jakob-Kneip-Straße liegende Flächen fälschlich zum Plangebiet des Flächennutzungsplans hinzugefügt. Bei genauer Betrachtung des Plans kann man es auch an der durchschimmernden Original-Schraffur erkennen. Eine Begründung für die Abweichung ist nicht angegeben.

Zu „5. Planung“, Unterpunkt „5.2. Verkehrliche Erschließung“:

Zu „Äußere Erschließung“: Die Angaben sind völlig weltfremd und praxisfern. Würde das Konzept realisiert, käme es besonders für den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu unakzeptablen Gefährdungen. Dass die vorhandenen Straßen ausreichend dimensioniert sind, ist besonders im Hinblick auf die Verkehrstrends weitgehend Wunschdenken.

Nicht nur die völlig vermurkst erscheinende Anbindung des geplanten Neubaugebiets „Loreleyblick“ an die Jakob-Kneip-Straße, sondern auch die vorgeschlagene Streckenführung von und zur Kreisstraße sind teilweise viel zu schmal, ohne Bürgersteig und enthalten problematische Kurven, die zumindest von Autofahrern möglichst gemieden werden. Wie unerwünschte Verkehrsverlagerungen wirkungsvoll verhindert werden könnten, erscheint allzu unklar.

Zu „Innere Erschließung“, speziell „Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge“: Im Plan ist nicht gekennzeichnet, welches die Planstraßen A bis D sind. Es wird vermutet, dass mit der Planstraße D die Stichstraße gemeint ist, die für Fußgänger einen Durchgang zur Straße "Am Taunusblick" ermöglicht. An dieser Planstraße D ist die in der textlichen Beschreibung erwähnte für Müllfahrzeuge benötigte Wendeanlage nicht eingezeichnet.

Zu „Es ist vorgesehen, alle Planstraßen im Baugebiet in einer Breite von 5,5 m auszubauen. Die Befahrbarkeit für 3achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.“: Aus Gründen des Umweltschutzes ist es zu begrüßen, wenn die Straßenbreite (also die versiegelte Oberfläche und der Flächenverbrauch) so gering, wie möglich bemessen wird. Für die Verkehrssicherheit ist eine sehr schmale Straße allerdings problematisch. Insbesondere für die unmotorisierten „schwachen“ Verkehrsteilnehmer.

Im relativ neuen Baugebiet „Unter der Galgenhöh“ in Emmelshausen ist nur für eine kurze Stichstraße analog den drei für „Loreleyblick“ vorgesehenen Stichstraßen eine Fahrbahnbreite von 5,5m vorgesehen. Hinzu kommt in Emmelshausen noch ein einseitig angelegter Bürgersteig. Die Emmelshausener Straßen, die mit der „Planstraße A“ vergleichbar sind, haben eine Fahrbahnbreite von 6,5m plus einseitigem Bürgersteig. Die Straße „Am Taunusblick“ in Urbar hat im mittleren bis südlichen Teil eine Fahrbahnbreite von 5m plus beidseitigen Bürgersteigen und trotzdem kommt es zu Konflikten wegen beispielsweise versperrter Grundstückszufahrten durch parkende Kraftfahrzeuge.

Einen guten Kompromiss zwischen Umweltschutz und Verkehrssicherheit stellt die Wohnstraße dar, an der xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx. Sie ist nicht asphaltiert, sondern gepflastert und im Mittel zwar 9m breit, besitzt dabei jedoch in der Mitte eine Reihe von Bäumen und ist als verkehrsberuhigte Zone deklariert. Etwa knapp 200 Personen wohnen an der Stichstraße und die Müllfahrzeuge haben kein Problem. Das geht konzeptionell in einigen Punkten noch etwas besser und würde auch für neue Urbarer Straßen noch weitere Vorteile bringen, wie die bereits genannten. Beispielsweise Kostenvorteile und große Vorteile bei der Bewältigung der Niederschlagswasser-Problematik. Bei Interesse will ich das gerne detaillierter vorstellen.

Zu „6. Städtebau“:

Zu „6.1. Art der baulichen Nutzung“, Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“: Ohne ein hinreichendes zukunftsorientiertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu haben, wird hier eine Festlegung getroffen, die für den gesamten Ort und seine Bewohner signifikante Nachteile befürchten lässt. Mehr dazu im nächsten Kapitel dieser Stellungnahme.

Zu den Punkten 6.3 bis 6.6: Auch diese Festlegungen erfolgten in für die Urbarer Bürgerschaft höchst intransparenter Weise und ohne die Basis eines aktuellen fundierten Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde. Stellenweise werden auch die Grenzen der Festlegungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan überschritten.

Zu „7. Ver- und Entsorgung“:

Es fehlen die nach dem BauGB notwendigen Angaben zur Energieversorgung mit einer Gasleitung.

Zu „7.5. Abwasserbeseitigung“:

Zur Schmutzwasserentsorgung sind die Angaben in den veröffentlichten Unterlagen sehr dürftig und nicht ausreichend nachvollziehbar. Gerade in diesem Konfliktfeld scheint es jedoch eine Menge gravierender ungelöster Probleme zu geben. Details dazu finden sich in anderen Stellungnahmen /Einwendungen.

Zur Entsorgung des Regenwassers werden etwas mehr Angaben gemacht, als zum Schmutzwasser. Es ist dem Leser der Unterlagen jedoch völlig unklar, wie die damit verbundenen herausfordernden Aufgabenstellungen auf Basis des derzeitigen Konzeptes umfassend gelöst werden können bzw. sollen. Mehr dazu im folgenden Kapitel.

Diese Thematik wurde bis zum Gemeinderatsbeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nicht konkret dargelegt. Der Gemeinderat hat der Öffentlichkeitsbeteiligung einfach nur „blind“ zugestimmt – selbst angesichts der Tatsache, dass die fehlende Lösungsidee wohl maßgeblich für die bisher zu verzeichnenden erheblichen Verzögerungen war.

Zu „12. Fachbeitrag Naturschutz“: Es ist bedauerlich, dass dieser Fachbeitrag trotz zweijähriger Vorlaufzeit noch nicht vorliegt. Möglicherweise kritische Aspekte zum Natur- und Umweltschutz können so nur schwer eingebracht werden und dadurch zu unschönen Verzögerungen des Verfahrens führen, denn hier können noch eventuell kritische Stolpersteine auftauchen. Der notwendige Umweltbericht fehlt völlig.

Schlussbemerkung zu diesem Kapitel:

Die frühzeitige Beteiligung in Form der Unterrichtung und Erörterung soll dem Zweck dienen, bereits in einem möglichst frühen Planungsstadium Erkenntnisse über private und öffentliche Belange zu erhalten, die auf die weitere Ausgestaltung des Plankonzepts Einfluss haben könnten. Das hilft nutzlosen Aufwand zu vermeiden, wenn sich so schon relativ früh herausstellt, dass der Planung unüberwindbare Belange entgegenstehen.

Diesem Ziel werden die veröffentlichten Dokumente nur höchst unzureichend gerecht !

4. Detailliertere themenorientierte Anregungen und Einwände

4.1 Zur **Erforderlichkeit** der Urbarer Bauleitplanung:

Zur Einleitung eines Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erforderlichkeit sachlich zu belegen (siehe § 1 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...“). Die gemeindliche Planungsfreiheit ist zwar relativ umfassend, aber zwecks Vermeidung von Missbrauch im Baugesetzbuch auch teilweise eingeschränkt, so wie in diesem Fall.

PROBLEM: Die Erforderlichkeit eines Neubaugebietes ist in den zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planungsunterlagen nicht sachlich ausreichend dargelegt. Vermutungen, grobe Abschätzungen oder sachlich für diesen Zweck unerhebliche Angaben wie die Entwicklung der Einwohnerzahl sind nicht hinreichend genug.

FOLGEN: Wegen der nicht hinreichend nachgewiesenen Erforderlichkeit eines Neubaugebietes könnte das gesamte Bauleitplanungsverfahren rechtlich angegriffen werden. Das könnte einen Bebauungsplan nichtig werden lassen.

LÖSUNG: Da vermutlich – zumindest in absehbarer Zeit – die Erschließung eines Urbarer Neubaugebietes „erforderlich“ ist bzw. sein könnte, müssen dafür konkrete „nachprüfbare Zahlen“ sach- und fachgerecht ermittelt werden. Dieses wurde allem Anschein nach bisher noch nicht ausreichend gemacht. Persönliche Einschätzungen, Vorlieben oder Wünsche und Vorstellungen von kleinen Interessengruppen sowie auch darauf ausgerichtete Statistiken sind nicht tragfähig genug.

Es ist unter anderem ein besser nachvollziehbarer Beleg erforderlich, warum die auf den ersten Blick noch zahlreich erscheinenden bereits erschlossenen oder einfach erschließbaren Grundstücke nicht zeitgerecht für eine Bebauung genutzt werden können.

Da die Erschließung eines Neubaugebietes entgegen allen bisherigen anderslautenden Behauptungen eine erhebliche finanzielle Belastungen für die Ortsgemeinde und ihre Bürger bedeutet, sollte es darüber hinaus selbstverständlich sein, eine wirklich realistische Angabe für die Anzahl der Bauwilligen, die sowohl willens als auch in der Lage erscheinen, die voraussichtlich unangenehm hoch steigenden Kosten für den Erwerb eines Bauplatzes mitsamt Erschließungskostenanteil und den Bau eines Hauses aufzubringen, glaubwürdig zu ermitteln und darzulegen.

Ein reines vorgebrachtes Interesse an einem Bebauungsplatz ist viel zu unzuverlässig und kann daher nur als grober Anhaltspunkt dienen. So deuten einige Indizien und Vorkommnisse stark darauf hin, dass unter anderem auch Nachfrage künstlich generiert wurde und es bei den zu erwarteten Kosten und anderen Umständen keine ausreichende Zahl von am Ende wirklich übrig bleibenden Bauwilligen gibt und die Gemeinde deshalb lange auf vielen erschlossenen teuren Bauplätzen sitzen bleiben könnte – trotz im Grundsatz „vieler“ Interessenten.

Anmerkung: Bei den in diesem Papier notierten Statements wird in der Regel davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit ein ausreichender Nachfragebedarf für eine Mindestmenge an neu zu erschließenden Bebauungsmöglichkeiten, die den dafür notwendigen erheblichen Aufwand rechtfertigt, nachweisbar sein könnte – auch wenn sie mehr oder weniger stark unter der angegebenen Anzahl von 21 Interessenten liegt.

4.2 Zum **Abwägungsvorgang** bei den grundlegenden **Planungsalternativen** für ein Urbarer Neubaugebiet:

Die Gemeinde Urbar verfügt derzeit zwar über ein bisher erst lückenhaft bebautes „Neubaugebiet“ namens „Hinter der Ziegelhütte“, doch in der vorbereitenden Bauleitplanung von 1997 (Flächennutzungsplan) wurden bereits weitere potentielle Neubaugebiete ausgewiesen.

Mit der Einschätzung, dass es für den vermuteten Bedarf keine anderen sinnvollen Alternativen zu einem zu entwickelnden Neubaugebiet gibt, standen zwei größere Bereiche zur Auswahl im Vordergrund: Das Gebiet im Bereich „An der Schafshöhle“ und das Gebiet im Bereich von „Am Lindenvasen“. Der Urbarer Gemeinderat hat sich mit einem 2018-11-21 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bereich von „Am Lindenvasen“ entschieden und ihm den Namen „Loreleyblick“ gegeben. Es ist nicht bekannt, dass andere Alternativen zur Bereitstellung von neuen Bauplätzen diskutiert wurden.

PROBLEM: Die Auswahl des zu entwickelnden Bereichs erfolgte ohne eine auch nur annähernd ausreichende sachlich fundierte Analyse. Das zur Entscheidung bereitgestellte Abwägungsmaterial war allzu lückenhaft und zudem noch massiv einseitig aufbereitet, sodass seinerzeit die gesetzlich vorgeschriebene ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 BauGB nach derzeitigem Kenntnisstand als sehr mangelhaft angesehen werden muss.

FOLGEN: Durch diesen faktisch weitgehenden Abwägungsausfall würde ein darauf beruhender Bebauungsplan in höchstem Maße rechtlich angreifbar und würde einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Ein beschlossener Bebauungsplan würde damit ungültig und unwirksam und könnte darum keine Rechtswirkung entfalten.

Die laufende Urbarer Bauleitplanung müsste also als – zumindest vorläufig – gescheitert gelten. Wegen der voraussichtlich länger andauernden gerichtlichen Auseinandersetzung würde ein Urbarer Neubaugebiet in weite zeitliche Ferne rücken oder gar für reichlich lange Zeit überhaupt nicht mehr in Angriff genommen werden können, weil der Ortsgemeinde Urbar die nötigen Finanzmittel fehlen oder sich die Nachfrage oder Konkurrenzsituation mit umliegenden Gemeinden gravierend geändert hat.

LÖSUNG: Die Entschärfung oder gar Verhinderung der eben geschilderten Problemsituation und ihrer gravierenden Folgen ist eigentlich relativ einfach: Es muss im Wesentlichen „nur“ eine qualitativ ausreichend gute sachlich fundierte Erhebung des Abwägungsmaterials sowie eine gut begründete sachbezogene und gerechte Bewertung des Materials und damit eine fehlerfreie Abwägung erfolgen, um die notwendige Rechtsstaatlichkeit des gesamten Verfahrens herzustellen.

Wird das Bauleitplanungsverfahren nach den geltenden Regularien fortgesetzt, ist nach Auswertung der Rückmeldungen anlässlich der „frühzeitigen“ Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ohnehin eine grundlegende Überarbeitung der Abwägung erforderlich.

Ergeben sich bei dieser nun anstehenden Abwägung sehr erhebliche Änderungen der Planung, ist KEINE erneute „frühzeitige“ Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden notwendig. Die Zeitverzögerung aufgrund erheblicher Änderung der Planung muss also nicht so groß werden, wie man zunächst befürchten würde.

Auf Basis einer demnächst anliegenden ordnungsgemäßen, rechtskonformen und gut nachvollziehbaren (dokumentierten) Entscheidung wird es bei rechtskonformer Ausführung sicherlich vielen von der Bauleitplanung besonders negativ betroffenen Bürgern deutlich leichter fallen, die für sie ungünstige Planung zu akzeptieren. Dem Ruch der Günstlingswirtschaft für eine kleine Interessensgruppe „mit guten Beziehungen“ kann die Grundlage entzogen werden.

4.3 Zu den **Abwägungskriterien** für die Auswahl eines Neubaugebietes:

Im Baugesetzbuch wird unter § 1 Abs 6 vorgegeben, was „*bei der Aufstellung der Bauleitpläne ... insbesondere zu berücksichtigen*“ ist. Auch wenn diese Zusammenstellung nicht abschließend ist, bestimmt sie doch die Schwerpunkte und das Relevanzschema für die Abwägungen.

PROBLEM: In der Begründung des Bebauungsplans wird angegeben, dass für die Variantenauswahl die Kriterien Entwässerung, Naturschutz (Vorbetrachtung), Geländeverlauf/Ausrichtung, Attraktivität, Entwicklungspotential herangezogen wurden. Dieses passt nur partiell zu den Vorgaben des BauGB. Mag der Geländeverlauf zumindest indirekt noch eine gewisse Rolle spielen können, ist die „Attraktivität“ sehr weit von den direkten Kriterien des BauGB entfernt – was nach der sonstigen Logik des BauGB nicht verwundern sollte.

FOLGEN: Das für einige Bauwillige zwar ganz besonders wichtige Kriterium der „Attraktivität“ darf bei der Abwägung der Alternativen keine (direkte) Rolle spielen.

Indirekt wirken sich aber auch die Kosten für einen Bauplatz auf die Attraktivität eines Baugebietes entscheidend aus, sodass man diesen Aspekt immer im Auge behalten muss.

Ganz wichtig ist das Thema Kosten jedoch für die Gemeinde. Da ein sehr bedeutender Teil der Erschließungskosten verbunden mit einem hohen Risiko auf die Gemeinde zukommt, kann die Leistungsfähigkeit der Gemeinde signifikant überfordert werden – was beispielsweise ein Eingreifen der Kommunalaufsicht nach sich zieht. Zu hohe Kosten wirken sich in vielfältigster Weise auf praktisch alle Bereiche der Gemeinde sowie ihrer Bürger aus: Straßensanierung, Unterstützung der Vereine, Höhe der Grundsteuer, Ausstattung von Kindergarten und sehr vieles andere mehr.

Die zu erwartende Kostenbelastung für Gemeinde und Bürger ist daher mit hoher Gewichtung in die Abwägung mit einzubeziehen, auch wenn sie aus dem BauGB nur indirekt (unter anderem § 1 Abs 5) abzuleiten ist.

LÖSUNG: Eine saubere und sachlich fundierte Ermittlung bzw. Aktualisierung des Abwägungsmaterials sowie eine erneute Abwägung auf Basis des aktuellen Erkenntnis- und Sachstandes sowie der rechtlichen Vorgaben ist unbedingt notwendig. Ansonsten droht ein Scheitern der derzeit laufenden Bauleitplanung.

4.4 Zum **Entwicklungskonzept** für die Ortsgemeinde Urbar:

Jede Gemeinde sollte eine ausreichende Vorstellung für die Gestaltung ihrer näheren bis fernerer Zukunft entwickelt und dokumentiert haben. Dieses wurde beispielsweise anlässlich einer Einwohnerversammlung zur BUGA 2029 in Urbar am 2020-08-19 durch einen Vortrag von Herrn Zeimentz von der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz den Anwesenden sehr eindrücklich verdeutlicht. Relativ spontan wurde daraufhin die Anwesenden von Herrn Bürgermeister Link aufgerufen, in einer Arbeitsgruppe zur Thematik mitzuwirken und sich in eine ausgelegte Interessentenliste einzutragen.

Auch im Baugesetzbuch steht bereits unter § 1 Abs 5 „*Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. ...*“

PROBLEM: Es gibt derzeit kein aktuelles Konzept dafür, wie für Urbar die Herausforderungen der Zukunft bewältigt werden könnten. Auch ist nicht ersichtlich, dass außer dem seinerzeitigen Aufruf irgendetwas Substantielles hierfür geschehen ist. Dass die derzeitige epidemiologische Lage die Arbeit daran enorm erschwert, ist keine allein hinreichende Entschuldigung.

FOLGEN: Bei der Planung eines Neubaugebietes ist es wichtig, dass ein fundiertes Konzept für die Entwicklung des gesamten Ortes im Kontext seines Umfeldes („Stadtentwicklungskonzept“) besteht. Nur dann besteht eine gute Chance, möglichst wenige Fehler für die Ortsentwicklung zu machen, denn wer sein Ziel nicht kennt, sollte sich nicht wundern, wenn er nicht viel erreicht oder gar erheblichen Schaden anrichtet.

Hemdsärmelig, unüberlegt aus einer momentanen Situation heraus Entscheidungen zu fällen, die weitreichende und langandauernde Folgen zeitigen, dürfte nur selten zu guten Ergebnissen führen. Gerade bei einer Bauleitplanung ist es aber wichtig, sich „nicht die Zukunft zu verbauen“!

Bei der Urbarer Bauleitplanung wird derzeit der Zweite Schritt (Neubaugebiet) vor dem ersten (aktuelles Konzept für die Ortsentwicklung) gemacht. Ein Stolpern ist bei einer solchen Vorgehensweise geradezu vorprogrammiert.

LÖSUNG: Pandemie hin oder her, in einer Arbeitsgruppe sollte schnellstens damit begonnen werden, ein Konzept für die weitere Zukunft von Urbar zu erarbeiten. Auch bei Einhaltung des Abstandsgebotes etc. lässt sich Dank der Möglichkeiten des Internets vieles erreichen.

Auf der Basis von (Zwischen-?)Arbeitsergebnissen der Arbeitsgruppe können dann fundiertere Entscheidungen für die Bauleitplanung gefällt werden. Sinnvolle Abweichungen vom Flächennutzungsplan (siehe nächstes Thema), der Auslegung des Neubaugebietes und einiges mehr lassen sich dann viel besser und zukunftsicherer begründen.

4.5 Zum **Anpassungsgebot** bei der Bauleitplanung:

Seit 1997 gibt es den immer noch gültigen Flächennutzungsplan („vorbereitender Bauleitplan“) für den Bereich von Urbar. Ein aktualisierter Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde soll voraussichtlich erst in ein paar Jahren (bis spätestens 2027) verfügbar sein. Es ist nicht zwingend, alle im Flächennutzungsplan („vorbereitender Bauleitplan“) gemachten Vorgaben und Vorschläge strikt und ohne jegliche kleine Änderung in den Bebauungsplan („verbindlicher Bauleitplan“) zu übernehmen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans enthält einige als wesentlich anzusehende Abweichungen vom Flächennutzungsplan, auf die aber an dieser Stelle nicht im einzelnen eingegangen wird.

PROBLEM: Zu den Abweichungen ist in den Unterlagen zu keinem Punkt eine Begründung angegeben. Dieses Fehlen macht den Bebauungsplan schwerer nachvollziehbar und vor allem auch angreifbar.

FOLGEN: Der Mangel an ausreichenden Begründungen kann zu deutlichen Verzögerungen bei der Realisierung des Neubaugebietes führen.

Da die Verbandsgemeinde für die Flächennutzungsplanung zuständig ist, können auch von dort Einwände mit ggf. damit verbundenen Verzögerungen kommen. Ebenso könnten – im Prinzip - Gemeinden aus dem Urbarer Umfeld Einwände erheben.

LÖSUNG: Wenn es gute Gründe für die wesentlichen Abweichungen der Planung gibt, sollten sie auch entsprechend nachvollziehbar dargelegt werden – oder es sollte auf die Abweichungen verzichtet werden. Ein Vorgehen, wie im vorhergehenden Punkt dargelegt, bietet die vermutlich beste Grundlage zur ausreichenden Begründung von Abweichungen /Aktualisierungen.

Die wesentlichen Abweichungen vom Flächennutzungsplan sollten gegebenenfalls mit den Verantwortlichen der Verbandsgemeinde und/oder umliegenden Gemeinden zeitig abgeklärt werden.

Ob ein „Augen zu und durch“ die beste Strategie ist, erscheint fraglich bis fragwürdig.

4.6 Zur **Finanzierung** eines Neubaugebietes:

Um ein Neubaugebiet bereitstellen zu können, sind erhebliche finanzielle Mittel notwendig. Teilweise können diese Kosten auf die Bauwilligen abgewälzt werden. Doch für die Gemeinde und all ihre Bürger verbleibt immer noch eine erhebliche Belastung. Auch müssen die Kosten der Zwischenfinanzierung und weitere Auswirkungen bis zum Verkauf aller neu erschlossenen Bauplätze bedacht werden.

PROBLEM: Über die Höhe der entstehenden Kosten, ihre Umlagefähigkeit auf Bauwillige, die Art, wie die Kosten umgelegt werden können und sollen sowie den voraussichtlichen Zeitraum bis zur vollen Bebauung eines ersten Bauabschnittes bzw. des gesamten Neubaugebietes herrscht noch erhebliche Unklarheit.

FOLGEN: Solange Bauwillige nicht wissen, wie viel sie für einen Bauplatz bezahlen müssten, können sie sich kaum verbindlich festlegen, dass sie einen Bauplatz im Neubaugebiet erwerben werden – oder lieber nach einer kostengünstigeren Alternative innerhalb von Urbar oder an anderen Orten suchen. Dadurch wird die Anzahl der aktuell bis demnächst benötigten Bauplätze besonders schwer abschätzbar. Die Ortsgemeinde könnte unter Umständen für lange Zeit auf erschlossenen Bauplätzen und den dafür aufgewandten hohen Erschließungskosten sitzen bleiben.

Eine Planung, deren Finanzierung als allzu unrealistisch oder ungesichert erscheint, kann als unerlaubt angesehen /angegriffen /gestoppt werden. Insbesondere kann (und müsste) auch die Kommunalaufsicht hier einschreiten.

LÖSUNG: Eine transparente, möglichst vollständige und gut nachvollziehbare sowie glaubwürdige Kostenaufstellung ab einem frühen Zeitpunkt kann deutlich helfen, die Unsicherheiten und die möglichen Belastungen der Ortsgemeinde und ihrer Bürger in den Blick zu bekommen und zu verringern.

Auch sind die jeweils entstehenden finanziellen Belastungen für die Bauwilligen, die Ortsgemeinde, die Urbarer Bürgerschaft und weitere Betroffene rechtzeitig und möglichst realistisch abzuschätzen sowie besonders für die Gemeinderäte aber auch für die interessierte Öffentlichkeit transparent zu machen, damit nicht zu viele Fehlentscheidungen gefällt werden und der „Dorf-Frieden“ nicht zu sehr strapaziert wird.

4.7 Zu **Abschnittsbildung** und **Grundstückskosten**

Es ist sicherlich effektiv und sinnvoll, ein Neubaugebiet in einer Größe so zu planen, dass damit der Bedarf prinzipiell für längere Zeit abgedeckt werden kann. Um insbesondere die anfänglichen Erschließungskosten in Grenzen zu halten, ist es dafür jedoch wichtig, eine geeignete Abschnittsbildung vorzunehmen, also ein Neubaugebiet am jeweils konkreten Bedarf orientiert „Häppchen für Häppchen“ zu erschließen. So wurde es beispielhaft auch in Nachbargemeinden gemacht.

PROBLEM: In der derzeitigen Planung sind nur zwei Bauabschnitte vorgesehen. Davon ist der erste so groß geplant, dass voraussichtlich mindestens deutlich mehr wie zwei Drittel der gesamten Erschließungskosten bereits mit der ersten Erschließung anfallen. Und dass, obwohl realistisch von einem dazu passenden verlässlichen Bedarf bei weitem nicht ausreichend viel zu bemerken ist und noch diverse (deutlich preisgünstigere) Bauplätze innerhalb des Ortes verfügbar sind oder in der nächsten Zeit verfügbar werden. Die jüngst realisierte /laufende und weitere in Kürze beabsichtigte Neubautätigkeit im Ort sind ein deutliches Zeichen dafür.

FOLGEN: Die wegen ungünstiger Randbedingungen zu erwartenden besonders hohen Erschließungskosten beim Neubaugebiet Loreleyblick sollen vorgeblich möglichst weitgehend an die Bauwilligen weitergegeben werden. Weil aber bereits zu Beginn ein enorm hoher Anteil an den gesamten Erschließungskosten anfallen wird, werden die Kosten für die Bauwilligen noch weiter in sehr unschöne Höhen steigen und eine deutlich abschreckende Wirkung auf die Interessenten entfallen – was dann die Nachfrage wiederum drosselt, denn es stehen ja innerorts noch diverse potentielle Flächen zur Bebauung bereit. Auch in den Nachbarorten werden qualitativ gleichwertige Bauplätze deutlich günstiger zu haben sein.

Sollen die abschreckend hohen Grundstückskosten jedoch „gedeckelt“ werden, bedeutet das für die Gemeinde Urbar und all ihre Bürger eine erhebliche Kostenbelastung, die über lange Zeit auf der Gemeinde lasten bleiben wird. Die momentan noch relativ niedrigen Zinsen sind da nur ein schwacher Trost.

Eine solch hohe Schuldenlast bewirkt eine enorme Einschränkung der Handlungsfreiheit der Ortsgemeinde. Die Kommunalaufsicht bemängelt ja bereits den derzeitigen Schuldenstand. Wenn der sich vervielfacht, wird fast gar nichts mehr gehen. Investitionen und auch viele Anschaffungen für beispielsweise den Kindergarten oder zum Nutzen von Vereinen werden nur erheblich begrenzt bis gar nicht genehmigt werden. Auch dürfte kaum vermeidbar sein, dass die Gemeinde gezwungen wird, ihre Einnahmen zu verbessern und beispielsweise die Grundsteuern und Gebühren usw. deutlich zu erhöhen.

LÖSUNG: Eine Lösung auf Basis eines Baugebietes „Loreleyblick“ erscheint schwierig, denn eine bedarfsangepasste Abschnittsbildung kollidiert unter anderem mit den Notwendigkeiten der Abwasser-Entsorgung und den sehr drängenden Wünschen spezieller Interessen.

Bei einem Neubaugebiet im Bereich „An der Schafshöhle“ zeigt ein erster alternativer Entwurf eines Bebauungsplans, dass dort eine sehr feingliedrige, gut anpassbare Abschnittsbildung einfach realisierbar ist. Auch halten sich die initial notwendigen Erschließungsmaßnahmen in besonders erträglichen Grenzen. Des weiteren können gemeindeeigene Flächen eingebracht werden, die den anfänglichen Kostenberg signifikant abfangen helfen.

All dieses und weitere Aspekte führen bei einem Neubaugebiet „An der Schafshöhle“ dazu, dass die Grundstückskosten für die Bauwilligen bei weitem geringer – und damit deutlich konkurrenzfähiger („attraktiver“) – werden, wie bei einem Baugebiet „Loreleyblick“.

Wenn es wirklich ein Herzensanliegen ist, die gesunkene Bevölkerungszahl wieder in die Höhe zu treiben, bräuchte es wirklich kein großes Überlegen mehr, sondern nur etwas gesunden Menschen- und Sachverstand, um anstelle eines Neubaugebietes „Loreleyblick“ lieber ein Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ zu entwickeln! Der Steuerung durch das Baugesetzbuch sollte es gar nicht mehr bedürfen.

4.8 Zur **Oberflächen-Entwässerung** im Bereich des Baugebietes

Wenn Ackerland in ein Neubaugebiet umgewandelt wird, ergeben sich durch Straßen, befestigte Wege und Gebäude etc. große Bereiche, in denen das Niederschlagswasser nicht direkt am Entstehungsort versickern kann. Insbesondere bei Starkregen-Ereignissen können dadurch erhebliche Wassermengen auftreten, die möglichst „unter Kontrolle behalten“ werden müssen.

Dafür gibt es ein großes Bündel von möglichen Maßnahmen, die entweder alternativ oder auch teilweise ergänzend eingesetzt werden können. Diese Maßnahmen sollten zwar möglichst ortsnah am Entstehungspunkt durchgeführt werden, doch oft ist eine etwas „entfernt“ platzierte Maßnahme wie ein Regenrückhaltebecken nicht zu vermeiden.

PROBLEM: Das geplante Neubaugebiet „Loreleyblick“ liegt an den gegenüberliegenden Hängen einer „Wasserscheide“, also beidseitig an einem „Bergrücken“. Nach den ausgelegten Plänen muss das Wasser für den größeren Teil des Baugebietes auf die andere „Bergseite“ geleitet werden. Das ist untrivial – und kostspielig, wie auch die langandauernden und oft wechselnden Vorüberlegungen zu dieser Problematik zeigen.

FOLGEN: Es verbietet sich, zur Ableitung des Regenwassers, Pumpen einzusetzen, denn wenn es unwetterartigen Regen gibt, muss zeitgleich mit einem Stromausfall gerechnet werden. Ein „Notstromaggregat“ (oder eine kraftstoffbetriebene Pumpe) könnte zwar theoretisch Abhilfe schaffen, ist aber reichlich kostenintensiv – und praktisch auch kaum ausreichend zuverlässig.

Um das Regenwasser aus dem ersten Bauabschnitt also über den „Bergkamm“ an den vorgesehenen unpraktisch gelegenen Platz des Regenrückhaltebeckens zu bringen, hilft also nur eine extratiefe Verlegung von Abwasserrohren mit großem Durchmesser. Das kostet ! Bei der Errichtung und auch bei der Wartung.

Wenn es ganz dumm läuft, wird man bei der benötigten sehr tiefen Ausschachtung auf einen Felsrücken stoßen, der die Kosten dann geradezu explodieren lassen dürfte. Dieses wäre also unbedingt zuvor abzuklären (Ergebnisse einer Erkundungsbohrung der Bundesbahn im nahen Bereich könnten Hinweise auf eine solche Problemlage liefern)!

Auch die Entwässerung des geplanten zweiten Bauabschnittes dürfte nicht besonders günstig realisierbar sein. Vermutlich (leider fehlen Angaben dazu in den bisher veröffentlichten Unterlagen) wird für zumindest einen nennenswerten Teil der Verrohrung zum Rückhaltebecken eine eigene Leitung verlegt werden müssen, denn der am tiefsten gelegene Bereich des Bauabschnitts kann nicht einfach außen vor gelassen werden. Es ist nur ein bedingter Trost, das dieses erst mit dem Beginn der Erschließung des zweiten Bauabschnitts benötigt werden dürfte.

Ein weiteres Erschwernis ist die Tatsache, dass Niederschlagswasser in ein anderes, und dazu noch besonders empfindliches Einzugsgebiet verbracht wird. Im Bereich unterhalb des ersten Bauabschnitts würde das Fehlen des Niederschlagswasser vermutlich nicht nennenswert stören, doch im Bereich des auf der anderen Seite der Wasserscheide gelegenen Seyengrabens gibt es große stark erosionsgefährdete Bereiche, bei denen sich durch den erhöhten Wassereintrag Änderungen im Inneren und an der Oberfläche des Erdreichs ergeben könnten. Sogar völlig abgesehen von Extremereignissen.

LÖSUNG: Die Idee, das Regenwasser größtenteils über eine Wasserscheide hinweg zu entsorgen, ist nicht gerade optimal. Es sollte doch möglich sein, diesen „Grenzübergang“ zu vermeiden und beispielsweise für jeden der beiden Bauabschnitte ein eigenes Rückhaltebecken zu errichten.

Deutlich einfacher würde sich die Entwässerungsproblematik bei einem Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ darstellen. Die Hanglage erfordert im Bereich des Baugebietes keine ungewöhnlichen Maßnahmen. Außerhalb eines ersten Bauabschnitts könnte die Verrohrung einfach im Bereich der

gemeindeeigenen Feldwege (die gemäß einem alternativen Bebauungsplan im Zuge der Erschließung weiterer Bauabschnitte zu Wohnstraßen werden) erfolgen.

4.9 Zur **Oberflächen-Entwässerung** im Bereich außerhalb des Baugebietes

Wenn bei der Entsorgung von Oberflächenwasser ein Regenrückhaltebecken eingesetzt wird, muss dieses Becken insbesondere bei Starkregenereignissen all das Wasser aufnehmen, was nicht zuvor versickern konnte. Es gibt verschiedenste Formen von Regenrückhaltebecken, die auf verschiedenste Weise wirken. Die wesentliche Information, welche Gestalt und Bauform das Regenrückhaltebecken erhalten soll fehlt. Selbst das Erkennen des Regenrückhaltebeckens in den Unterlagen wird bereits enorm schwer gemacht.

Zwischen Baugebiet und Rückhaltebecken ist eine „Zuleitung“ zu errichten, die die Wassermengen eines Sturzregens aufnehmen und kontrolliert weiterleiten kann – also meist „ein ziemlich dickes Rohr“. Für das aus dem Rückhaltebecken ausgeleitete Wasser wird nur eine schlankere Rohrleitung – meist bis zum nächsten dauerhaft wasserführenden Gewässer mit ausreichendem Fassungsvermögen – benötigt.

PROBLEM: Beim derzeit geplanten Regenrückhaltebecken ist das nächste für eine Ableitung in Frage kommende Fließgewässer der Rhein, denn der „Seyenbach“ führt nur im weit unten gelegenen, Rhein-nahen Bereich oberflächlich Wasser und das auch nur in meist geringer Menge sowie nicht zuverlässig das ganze Jahr über. Weiter oberhalb befindet sich ein großer Bereich, der in den amtlichen Unterlagen als stark erosionsgefährdet ausgewiesen ist und bei größerem Wassereintrag unweigerlich zu Murenabgang führt.

FOLGEN: Eine Verrohrung zwischen Regenrückhaltebecken und Rhein erscheint zwar technisch nicht unmöglich, wäre jedoch reichlich aufwändig. Die Rohrleitung müsste gut verankert durch ein schwer zugängliches steiles und bewaldetes Hanggebiet mit nur wenig oberflächlich stabilem Untergrund geführt werden. Auch die Regularien für ein Schutzgebiet müssen beachtet werden.

Würde auf eine direkte Einleitung in den Rhein verzichtet, muss bei/nach Starkregenereignissen mit einer Schlamm- und Gerölllawine („Mure“), durchsetzt mit Felsen, Baumstämmen und Geäst gerechnet werden, die auf die Bahngleise und die Bundesstraße 9 stürzt. Die an den dabei kritischen Stellen ohnehin nicht vorhandenen Hangsicherungsmaßnahmen dürften in der üblichen Ausführung kaum ausreichend dimensioniert sein. Dementsprechend dürfte die Bundesbahn eine sehr hohe Kostenübernahme für eine neu zu errichtende Hangsicherung verlangen.

LÖSUNG: Es muss über andere Möglichkeiten der Entsorgung des Niederschlagswasser nachgedacht werden, die deutlich kostengünstiger sind. Dazu ist jedoch eine Diskussion mit erfahrenen Fachleuten und/oder Literaturstudium notwendig.

Bei einem Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ stellt sich die Situation zu dieser Thematik völlig anders dar. Soweit nicht bereits eine nutzbare Verrohrung vorhanden ist, kann über einen sehr großen Anteil der Strecke eine oberflächennahe Ableitung von Regenwasser bei Sturzregen realisiert werden. Eine solche Ausführung erfordert nach eingeholten Erfahrungsberichten höchstens 20% der Kosten einer unterirdischen Rohrleitung. Bei geschickter Ausführung hat sie - ganz nebenbei - noch weitere nützliche Effekte. Details zu einer solchen Ausführung können nachgereicht werden.

Möglicherweise ist für den Bereich „An der Schafshöhle“ ein Regenrückhaltebecken nahezu zum Nulltarif zu bauen, weil zum weitaus größten Teil bereits vorhanden ! Probleme wegen einer Wasserscheide, signifikanter Verstärkung von Niederschlagswasser in betroffenen Bächen oder ähnliche Problematiken können ausgeschlossen werden. Auch hierzu können konkrete Details nachgeliefert werden.

4.10 Zur **Schmutzwasser-Entsorgung** des geplanten Neubaugebietes „Loreleyblick“:

Die Abwasser-Entsorgung ist eine der teuersten Komponenten bei der Erschließung von Neubaugebieten. Neben der in einem anderen Abschnitt dieses Papiers betrachteten Entsorgung des Oberflächenwassers muss auch das „Schmutzwasser“ entsorgt werden. In den ausgelegten Unterlagen ist der vorgesehene Weg des Abwassers leider nur relativ schwer bis gar nicht konkret nachvollziehbar.

PROBLEM: Trotz seit geraumer Zeit vorgetragenen Problemen scheint die vorgeschlagene Abwasserentsorgung noch immer nicht akzeptabel gelöst zu sein. (Da diese Problematik von anderer Seite in dieses Verfahren eingebracht wird, wird an dieser Stelle auf Details verzichtet)

Ergänzend soll jedoch noch angemerkt werden, dass bei der Finanzierung der Abwasserentsorgung völlig unklar zu sein scheint, welche Kosten in welcher Höhe und welchen Zeiträumen auf die Ortsgemeinde, Urbarer Grundeigentümer und die Bauwilligen zukommen werden und welche Handlungsoptionen es in diesem Bereich gibt bzw. wie diese ausgewählt werden sollten. Ein aktuelles Entwicklungskonzept für Urbar wäre auch an dieser Stelle hilfreich.

FOLGEN: Eine nicht funktionierende Abwasser-Entsorgung kann große Schäden anrichten. Eventuell später notwendig werdende möglicherweise höchst kostspielige Baumaßnahmen können schwerlich den Bauwilligen nachträglich angelastet werden. Also werden die Bürger von Urbar auf die eine oder andere Weise dafür aufkommen müssen.

Da hier noch erhebliche Unklarheit herrscht, ist dringend eine verlässliche und nachvollziehbare Planung vorzulegen. Wie auch an anderer Stelle notiert, mangelt es erheblich an einer Kostentransparenz:

Welche Kosten werden von der Verbandsgemeinde übernommen und wie viel davon wird in welcher Form an wen weitergegeben?

Welche Kosten werden von der Ortsgemeinde wann übernommen und/oder wie sollen welche Kostenanteile (wie stets hartnäckig betont) in welcher Form an die Bauwilligen weitergegeben werden?

LÖSUNG: Sorgfältige Analyse und Transparenz sollten die Basis für die Entscheidungen des Gemeinderates darstellen. Unfundierte Behauptungen ohne Beleg können allzu teuer für die Urbarer Bürgerinnen und Bürger werden!

Wenn die Problematik der Schmutzwasser-Entsorgung anhand eines alternativen Bebauungsplans für das Gebiet „An der Schafshöhle“ betrachtet wird, ist es dort geradezu ein Kinderspiel. Aufgrund der bereits fix und fertig für den Anschluss eines solchen Neubaugebietes erstellten Abwasserleitungen im Bereich von „Hinter der Ziegelhütte“ müssen die Leitungen nur noch im Bereich des Neubaugebietes erstellt werden. Für eine ganze Reihe von Bauplätzen entlang der unbebauten Seite der Weinstraße dürfte sogar dieses bereits zum großen Teil fertig sein!

Bei einem Neubaugebiet „An der Schafshöhle“ erlaubt die dort besonders gut mögliche Abschnittsbildung eine fast optimale Kostenoptimierung bereits ab dem ersten zu entwickelnden Bauabschnitt, keine erwartbaren wesentlichen Probleme und minimale Kosten – mehr kann man bei einem Neubaugebiet wohl nicht erwarten!

4.11 Zur **äußeren verkehrlichen Erschließung** des geplanten Neubaugebietes „Loreleyblick“:

In einem örtlichen Umfeld wie es in Urbar vorherrscht ist auf längere Sicht der motorisierte Individualverkehr ein ganz wesentlicher Faktor. Für (allzu) viele Dinge sind weite Wege in Nachbarorte oder städtische Zentren notwendig. Der Autoverkehr muss gut und sicher von den Wohnquartieren zu den ortsverbindenden Kreisstraßen gelangen können.

PROBLEM: Bei einem Baugebiet „Loreleyblick“ muss der Verkehr leider durch mehrere, teils recht schmale meist eng bebaute innerörtliche Straßen ohne durchgehende Bürgersteige geführt werden, bis eine Kreisstraße erreicht wird. Die zum Bebauungsplan angegebene Fahrstrecke ist für die meisten Belange jedoch sehr unattraktiv und umständlich. Sie wird garantiert von den Autofahrern nicht freiwillig ausreichend angenommen!

FOLGEN: Wegen der Enge und teilweisen Unübersichtlichkeit werden nicht nur Fußgänger und Radfahrer erheblicher Gefahr ausgesetzt. Die vorgeschlagene Fahrtroute ist sehr verwinkelt und wird deshalb von vielen Autofahrern gemieden werden. Doch die voraussichtlich ersatzweise verwendeten Strecken sind nicht viel unproblematischer und führen beispielsweise über die Schwerpunkte des örtlichen Unfallgeschehens.

Die Problematik könnte möglicherweise mit der Einrichtung von Einbahnstraßen-Regelungen verringert werden. Doch dafür gibt es noch keine bekannt gewordenen Überlegungen oder gar Konzepte. Es sollte jedoch nicht gewartet werden, bis der erste schwere Unfall passiert ist!

Eine direkte neue Verbindung an die Kreisstraße dürfte besonders aus Kostengründen ausfallen.

LÖSUNG: Eine gute Idee für ein Neubaugebiet ist leider nicht in Sicht – oder allzu kostenträchtig; beispielsweise in Form eine direkte Anbindung vom südlichen Ende der „Planstraße A“ an die Kreisstraße 95.

Bei weitem einfacher wäre die Problematik bei einem Neubaugebiet „An der Schafshöhle“ zu lösen. Es müsste nur ein mäßig aufwändiger Ausbau der oberen Weinstraße erfolgen und schon kann man auf sehr kurzem Wege zu einer Kreisstraße gelangen.

4.12 Zur geplanten **Anbindung** des Neubaugebietes an die Jakob-Kneip-Straße:

Im Plan ist eine trickreich-verwinkelte und äußerst enge „einspurige“ Anbindung vorgesehen.

PROBLEM: Diese Art einer Anbindung dürfte ein Verkehrshindernis erster Güte werden – auch wenn sie den Vorteil bietet, dass sie nur mit niedriger Geschwindigkeit durchfahrbar ist.

FOLGEN: Wegen der sehr engen und verwinkelten Straße, die praktisch den gesamten Verkehr des Neubaugebietes plus dem auch nicht geringen Verkehr zu den landwirtschaftlichen Flächen etc. unterhalb des Neubaugebietes würde es unweigerlich zu Unfällen kommen. Insbesondere die Fußgänger (und Hunde), an dieser Stelle vor allem Urbarer Bürger und Bürgerinnen, würden sehr gefährdet sein.

Dass eine solche Fehlkonstruktion mit den Intentionen und Vorgaben der RAST 06 in Einklang zu bringen ist, dürfte reines Wunschdenken sein.

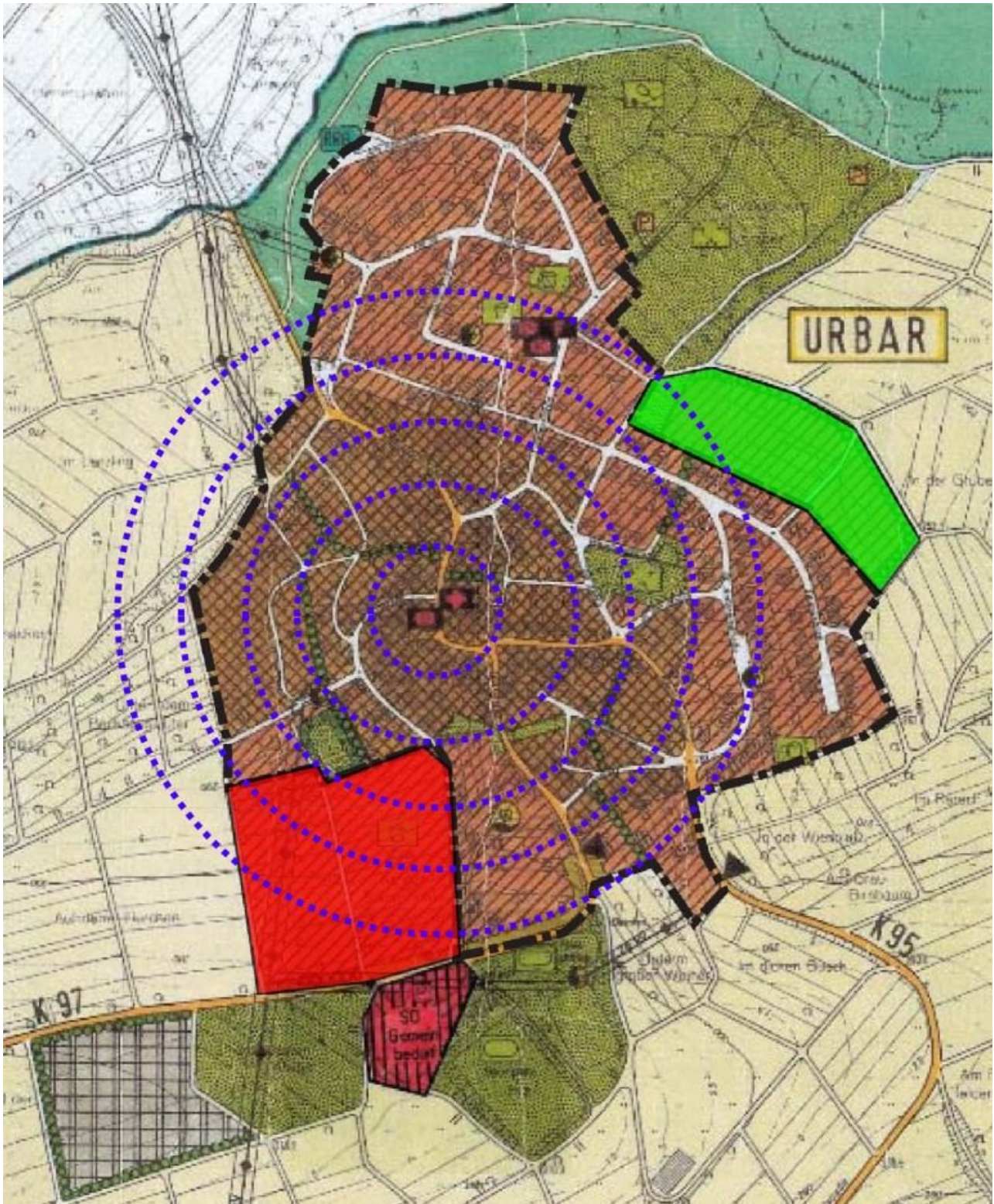
LÖSUNG: Es liegen deutlich verkehrssichere Anbindungen zur Jakob-Kneip-Straße auf der Hand, auch wenn sie gewisse andere Nachteile haben, die jedoch in Kauf genommen werden sollten, denn wer will die Verantwortung für die erwartbaren Unfallschäden auf sich nehmen?

Bei einem ordentlich entwickelten Bebauungsplan für ein Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ würde ein solchartiges Problem überhaupt nicht besonders betrachtet werden müssen.

4.13 Zur Lage des Neubaugebietes im Orts-Kontext:

Im Entwurf des Bebauungsplans ist das Neubaugebiet „Loreleyblick“ im Bereich östlich des bereits bebauten Ortsgebietes angesiedelt. Urbar besitzt einen „Ortskern“, der durch die Kirche, (derzeit leider leerstehende) Ladengeschäfte, die (einzige allgemeine) ÖPNV-Haltestelle, Gastwirtschaft /Hotel, das nahe Bürgerhaus sowie andere Lokalitäten gekennzeichnet ist.

PROBLEM: Das geplante Neubaugebiet „Loreleyblick“ ist relativ weit vom Ortskern lokalisiert. Der Ortskern ist seit längerer Zeit eine Problemzone, was sich unter anderem an den leerstehenden Läden ablesen lässt.



FOLGEN: Durch die relativ große Entfernung zwischen Neubaugebiet und Ortskern entsteht eine problematische „Umwucht“ für die weitere Entwicklung des Ortskerns.

So werden Bewohner eines Neubaugebietes „Loreleyblick“ den „weiten“ Weg zu Geschäften im Ortskern scheuen – falls es denn gelingt, diese für die Wohnqualität und Zukunftsfähigkeit des Ortes wichtigen Einzelhandels-Einrichtungen wiederzubeleben. Stattdessen werden vom „Loreleyblick“ aus höchstwahrscheinlich eher Geschäfte außerhalb von Urbar aufgesucht.

Auch für die Nutzung des ÖPNV ist die relativ große Entfernung sehr nachteilig. Die derzeit völlig unzureichende Anbindung von Urbar an den Öffentlichen Personenverkehr stellt ein ganz erhebliches Manko für die Attraktivität von Urbar dar. Im Zuge einer von vielen angestrebten „Verkehrswende“ dürfte es zukünftig noch viel problematischer werden.

Durch die eher ungünstige Lage eines Neubaugebietes „Loreleyblick“ werden die Probleme des Ortskerns noch weiter verschärft.

Wahrscheinlich spielt die Kombination der eben genannten Aspekte für den Rückgang der Anzahl der Urbarer Bürgerinnen und Bürger eine nicht unwesentliche Rolle. Auf jeden Fall ist zu erwarten, dass diese Rolle angesichts der kommenden gesellschaftlichen Veränderungen noch deutlich ausgeprägter sein wird und der Urbarer Ortskern weiter geschwächt wird.

LÖSUNG: Wie bei der obigen Grafik sehr augenfällig ist, gibt es unter obigen Gesichtspunkten eine für die Urbarer Ortsentwicklung wesentlich bessere Alternative zu einem Baugebiet „Loreleyblick“: Ein Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“. Wenn man die Weglängen zu den beiden Baugebiet-Alternativen anschaut, ist der Vorsprung des Baugebiets „An der Schafshöhle“ noch prägnanter.

4.14 Zur Ausweisung des Neubaugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“:

In der Begründung des Entwurfs für ein Neubaugebiet „Loreleyblick“ steht *„In Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.“* Unter anderem sollen *„die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“* zulässig sein.

PROBLEM: Die Urbarer Ortsmitte leidet seit Jahren zusehends unter einem Verfallsprozess. So stehen unter anderem alle Einzelhandels-Geschäfte leer. Wenn in einem Neubaugebiet jedoch neue Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ein Ansiedlungsrecht bekommen, ist das eine ganz erhebliche zusätzliche Belastung für den Ortskern.

FOLGEN: Zwar gibt es leider kein aktuelles Entwicklungskonzept für Urbar, doch scheint der breite Konsens zu sein, dass der Ortskern „wiederbelebt“ werden sollte. Neue (möglicherweise nicht verhinderbare) Gewerbeansiedlungen im Neubaugebiet dürften eine Wiederbelebung des alten Ortskerns noch weit schwieriger machen.

LÖSUNG: Die Deklaration des Neubaugebietes als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) mit seinen Öffnungsklauseln im Absatz 3 erscheint deutlich besser geeignet. Sollte es in Jahren oder Jahrzehnten notwendig erscheinen, in Richtung „Allgemeines Wohngebiet“ zu gehen, ließe sich dieses wahrscheinlich mit einer Anpassung des Bebauungsplans problemärmer (siehe auch Stichwort Verhinderungsplanung) bewältigen, als mit einer von Anfang an ungeeigneten Festsetzung.

4.15 Zu den **Umweltaspekten** der für das Baugebiet Loreleyblick vorgesehenen Flächen:

Bei den veröffentlichten Unterlagen fehlt der im § 2a BauGB geforderte Umweltbericht gänzlich. Welche Folgen dieser erhebliche Mangel hat, ist momentan noch unklar.

Unabhängig davon werden in dieser Stellungnahme einige Umweltaspekte zumindest ansatzweise thematisiert, damit eine durch die Einbringung wesentlicher Umwelt-Belange eventuell notwendige wesentliche Änderung des Bebauungsplans keiner erneuten verzögernden Beteiligung der Öffentlichkeit und/oder Behörden bedarf.

Im BauGB werden Umweltauswirkungen wie beispielsweise Naturschutzaspekte hervorgehoben angesprochen und bekommen eine erhöhte Aufmerksamkeit. "Umweltschutz" betrifft die Umweltgüter Boden, Luft, Wasser, die belebte und unbelebte Natur bzw. Landschaft sowie die Bedürfnisse des Menschen sowie Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens, das Klima, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

PROBLEM: Die Ackerflächen unterhalb der Ansiedlungen der Straße „Am Taunusblick“ werden intensiv bewirtschaftet. Laut amtlichem Bodenkataster sind die von einem Neubaugebiet „Loreleyblick“ betroffenen Flächen von ausgewiesener hoher Qualität:

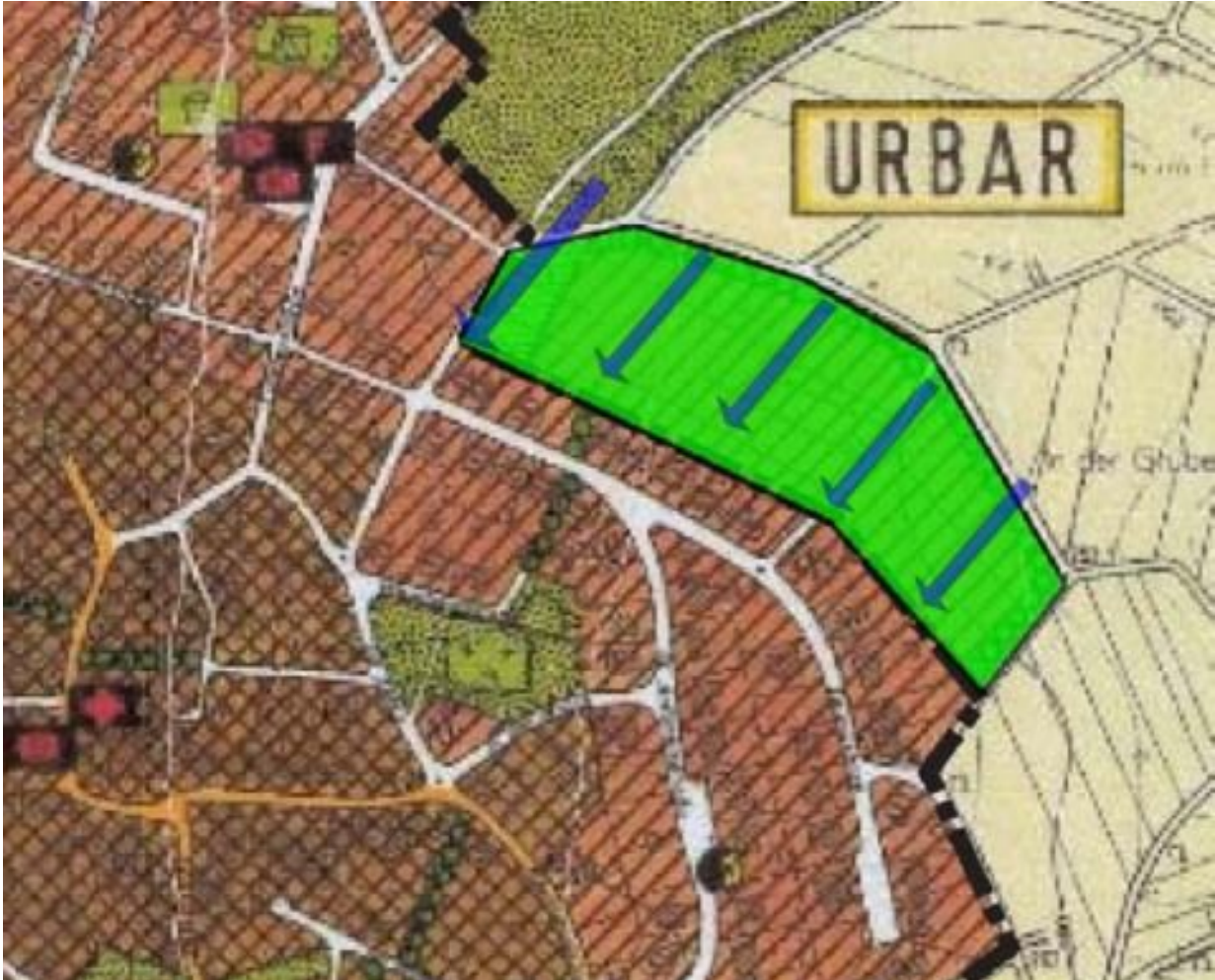
- Boden mit sehr hohem Ertragspotential statt nur hoch bis mittel
- Nutzbare Feldkapazität sehr hoch statt nur hoch bis mittel
- Durchwurzelbarer Bodenraum über 120cm
- Bodenfunktionsbewertung hoch statt nur mittel

FOLGEN: Durch die Vernichtung von bestem Ackerland entsteht ein großer Umweltschaden. Dieses wäre nicht nur bedauerlich, sondern hätte auch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zur Folge – und damit unangenehm hohe Kosten.

LÖSUNG: Bei einem Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ wird die Bodenqualität amtlicherseits niedriger eingeschätzt (siehe obige Vergleichsliste). Auch wird – besonders der für die ersten Bauabschnitte nutzbare Bereich – landwirtschaftlich nicht so intensiv genutzt. Einmal ganz abgesehen von den ideellen Werten des Naturschutzes ist dort also eine signifikante Kostenersparnis wegen geringerer Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

4.16 Zur **Frischlufzufuhr** (besonders) für die oberhalb des geplanten Baugebiets „Loreleyblick“ liegenden Siedlungsbereiche:

Ein wesentlicher Aspekt in § 1 Abs. 6 BauGB ist die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1). Deshalb ist insbesondere bei der Ausweisung von Wohngebieten (§§ 3, 4 BauNVO) darauf zu achten, dass die Wohngebäude ausreichend belüftet werden.



PROBLEM: Aus den veröffentlichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie eine ausreichende Frischluftzufuhr besonders für den Bereich der bereits bestehenden Bebauung sichergestellt werden soll. Die vermutlich im Flächennutzungsplan als besonders wirksame Frischluftschneise vorgesehene Grünfläche an der Jakob-Kneip-Straße soll bebaut werden.

FOLGEN: Wird das Problem der Frischluftzufuhr nicht ausreichend bewältigt, drohen größeren Bereichen von Urbar im Sommer Überhitzungen. Nicht zuletzt wegen der vielfach erwarteten erheblichen Erwärmung durch einen Klimawandel können in diesen Bereichen gesundheitliche Probleme für die Bewohner, insbesondere Kleinkinder und ältere Menschen, auftreten. Auch die Tiere und Pflanzen in diesem Bereich können einem argen – unter Umständen tödlichen – Stress ausgesetzt werden.

LÖSUNG: Die Straßenführung und Anordnung von Bauwerken, großen Bäumen sowie anderen wesentlichen Strömungshindernissen müssen durch Vorgaben so gesteuert werden, dass kritische Temperaturen in den nächsten Jahrzehnten vermieden werden und auch die normalen Temperaturen erträglich bleiben.

Ganz erheblich bessere Erfolge sind zu erzielen, wenn ein Neubaugebiet im Bereich von „An der Schafshöhle“ angesiedelt wird. Dort ist eine unter Frischluft-Aspekten problemlose Straßenführung leicht erreichbar, weil beispielsweise eine hangparallele Straßenführung im krassen Gegensatz zum „Loreleyblick“

dort gut minimierbar ist. Das Neubaugebiet selbst lässt sich also gut durchlüften. Höhergelegene bebaute Gebiete, die unter dem Neubaugebiet leiden könnten, sind an der Schafshöhle nicht vorhanden und wegen der Topologie auch in Zukunft nicht möglich.

Auch sind bereits im Flächennutzungsplan für den Bereich „An der Schafshöhle“ Gebiete ausgewiesen, die zur Verbesserung der Luft im Baugebiet beitragen sollen. Weiterhin ist die im unteren Bereich etwas steilere Hanglage hier von Vorteil. Werden zudem noch die Vorgaben des Flächennutzungsplans für Obstbäume oder gleichwertige andere Maßnahmen umgesetzt, kann diese Problematik als voll gelöst angesehen werden.

5. Zusammenfassung

Eine Bauleitplanung, insbesondere der verbindliche Part in Form des Bebauungsplans kann eine verflocht komplizierte und heftig umstrittene Angelegenheit werden. Die vorstehend aufgeführten Probleme und Verbesserungsvorschläge können einen Eindruck davon vermitteln. Es sollte jedoch auch deutlich geworden sein, dass für fast alle benannten Probleme bessere Lösungen möglich erscheinen:

- Die derzeitige unzureichende Begründung für die Erforderlichkeit eines Neubaugebietes könnte vermutlich ausreichend nachbesserbar sein.
- Die bisher besonders mangelhaft durchgeführte Abwägung bei der Auswahl des zu entwickelnden Baugebietes erfordert zwar für den weiteren Planungsvorgang deutlich bessere Vorarbeit, doch bereits die nach Auswertung der Rückläufe aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden notwendig werdende erneute Abwägung kann bei dann sachgerechten und fairen Konfliktlösungen bereits entscheidende Verbesserungen ergeben, die zumindest die unabdingbare Rechtsstaatlichkeit der Urbarer Bauleitplanung herstellen.
- Die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches und anderer anzuwendender rechtlicher Vorgaben sowie sorgfältiges sachbezogenes Arbeiten kann trotz der diversen aufgezeigten Probleme zu einer einigermaßen zügigen Realisierung eines Neubaugebietes führen.
- Bei einigen „materiellen“ Problemen wurden keine oder nur allzu spärliche bzw. ungenaue Angaben zur Öffentlichkeitsbeteiligung angegeben. Dadurch wurde eine Chance verschenkt, zu einer zügigeren und konfliktärmeren Lösung anstehender Konflikte zu gelangen. Hier ist insbesondere die Abwasserproblematik zu nennen.
- Zu verschiedenen Aspekten des Bebauungsplans wurden Denkanstöße gegeben und ein Angebot zur Mitwirkung gemacht.

Einige erwähnte Aspekte mögen für die einen oder anderen Betroffenen unangenehm oder gar sehr ärgerlich sein. Auch stehen Vermögensschäden von bis zu einer halben Million Euro (vielleicht sogar mehr?) im Raum. Doch um ein rechtsstaatlich einwandfreies Verfahren zu ermöglichen, müssen möglichst alle relevanten Aspekte auf den Tisch und in die Diskussion. Wegsehen und Weghören hilft nicht weiter, sondern begünstigt ein Scheitern!

Sehr bedeutsam ist, dass sich alle Urbarer Ratsmitglieder bei ihren Handeln und Entscheiden ihrer Verpflichtung und großen Verantwortung für die Gemeinde Urbar und ALLE Bürger bewusst sind bzw. werden und sich nicht übermäßig durch einseitige energisch vorgebrachte Interessen beeinflussen lassen.

Vor der Öffentlichkeit versteckte Absprachen, Aktionen oder Kungelrunden sollten zukünftig nicht mehr stattfinden. Der Gemeinderat sollte nicht länger den Eindruck eines willfährigen unengagierten Abnick-Vereins, der sich ahnungs- und kritiklos alles aufschwätzen lässt, vermitteln, denn das ist ja hoffentlich nur ein falscher Eindruck !

Aufgrund begrenzter Ressourcen und/oder anderer Umstände konnten leider nicht alle bemerkten Konflikte im Zusammenhang mit der Urbarer Bauleitplanung in diesem Dokument innerhalb des Auslegungszeitraums kommentiert und Lösungsvorschläge dazu eingebracht werden. Dieses soll auf Nachfrage und/oder über die Internetpräsenz Urbar.Unser-Forum.de jedoch noch ergänzt werden.