

## Städtebauliche Stellungnahmen

---

zu den Beteiligungsverfahren  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 24.03.2022

Planverfasser:

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

## Inhaltsverzeichnis

Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Schreiben vom 02.03.22	3
SGD - Nord, Schreiben vom 10.02.22	4
Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 14.02.22	5
SYNA GmbH, E-Mail vom 02.03.22	6
Telekom Deutschland, E-Mail vom 07.02.22	8
I-G Lahn, E-Mail vom 23.02.22	9
NABU, Schreiben Eing. 04.03.22	11
<i>Anonymisiertes</i> Schreiben vom 04.03.22	12

## Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Schreiben vom 02.03.22

### Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

- Untere Landesplanungsbehörde -

16.01



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau 1 • 56110 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems- Nassau  
Postfach 1153  
56118 Bad Ems

Verbandsgemeinde  
Bad Ems - Nassau

eing. 04. März 2022  
GB... Hz...  
*[Handwritten signature]*

Aktenzeichen:  
6/60-III - 07/22  
Sachbearbeiter:  
Frau Hannah Forst  
Durchwahl:  
☎ 02603/972 353  
Telefax:  
02603/972 6 353  
Zimmer:  
320  
Email:  
hannah.forst@rhein-lahn.rlp.de  
Datum:  
2. März 2022

#### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplanentwurf „Campingplatz“ – 1. Änderung der Ortsgemeinde Fachbach

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.02.2022, Az.: 3/610-13/9/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v.g. Schreibens. Anlässlich der Offenlage geben wir folgende Anregungen:

#### Untere Wasserbehörde:

Das Vorhaben im Plangebiet befindet sich im 40-m-Bereich der Lahn. Das Vorhaben der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung (in Form eines Mobilheimes) liegt jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es sind keine Altlasten kartiert oder Wasserrechte vergeben.

Aufgrund der Lage innerhalb des 40 m-Bereiches wird das wasserrechtliche Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit einbezogen.

Zur Entwässerung werden keine Angaben gemacht. Gemäß den Textfestsetzungen/ Hinweise wird von Versickerungsanlagen aufgrund der geringen Tragfähigkeit und des hohen Wasserstandes abgeraten. Im weiteren Verfahren ist die Niederschlagsentwässerung des geplanten Mobilheimes anzugeben.

Aufgrund fehlender Angaben zur Entwässerung kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende wasserrechtliche Stellungnahme erfolgen.

#### Untere Naturschutzbehörde:

Zum derzeitigen Verfahrensstand ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung keine weiteren Eingriffe/Beeinträchtigungen im Vergleich zum Ursprungsplan auftreten werden.

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

*[Handwritten signature]*  
(Hannah Forst)

#### **Tenor des Schreibens:**

##### **Rand 1, Untere Wasserbehörde:**

Die Lage des Vorhabens im 40m Abstand zur Lahn erfordert das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde. Zur Entwässerung des Vorhabens fehlen Angaben. Es kann dazu keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

##### **Rand 2, Untere Naturschutzbehörde:**

Von der 1. Änderung, sind im Vergleich zur rechtskräftigen Planung (2016) keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

#### **Städtebauliche Stellungnahme**

##### **Zu Rand 1**

Beim Vorhaben handelt es sich um eine dauerhaft als Wohnsitz genutzte Anlage (Betreiberwohnung). Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig. Im Bauantragsverfahren wird das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt. Der Campingplatz wird von einer Hauptentsorgungsleitung der Verbandsgemeindewerke durchquert. Das Vorhaben liegt im Bereich dieser Leitung und kann daran angeschlossen werden.

##### **Zu Rand 2**

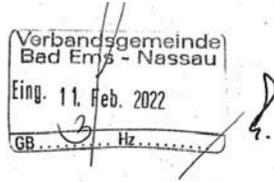
Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Unteren Naturschutzbehörde, im Vergleich zur rechtskräftigen Planung (2016), keine zusätzlichen Eingriffe erwartet werden.

**Die von der Kreisverwaltung vorgetragene Belange werden wie dargelegt berücksichtigt.**

## SGD - Nord, Schreiben vom 10.02.22

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung  
Bad Ems - Nassau  
Bleichstraße 1  
56130 Bad Ems



REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Kirchstraße 45  
56410 Montabaur  
Telefon 02602 152-0  
Telefax 02602 152-100  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd-nord.rlp.de

10.02.2022

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
33-1/00/27.2	01.02.2022	Martin Hoffmann	02602 152-165
Bitte immer angeben!	3/610-13/9/1	Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de	0261 120-888165

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Fachbach;  
Bebauungsplanentwurf „Campingplatz, 1. Änderung“ -  
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB als gemeinsames Verfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Campingplatz, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Fachbach hatte ich bereits mit Schreiben vom 15.05.2019, Az.: wie vor, Stellung genommen. Die damaligen Planungsabsichten wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Der aktuell vorgelegte Entwurf sieht jetzt lediglich noch die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer dauerhaft nutzbaren Betriebswohnung, in Form eines großen Mobilheimes, vor.

Dieses Sondergebiet SO5 befindet sich im 40 m – Bereich, aber außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn, Gewässer I. Ordnung. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ<sub>100</sub>) über-

flutet werden kann. Entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. rechtzeitiger Abtransport des Mobilheimes) sind vom Eigentümer als Selbstvorsorge zu organisieren.

Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen innerhalb des 40 m – Bereiches der Lahn unterliegt § 31 Landeswassergesetz und bedürfen daher der wasserrechtlichen Genehmigung.

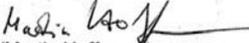
Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch den Anschluss des Campingplatzes an die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen gewährleistet.

2

Weitere Hinweise zu der Planung habe ich derzeit nicht zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Martin Hoffmann)

### **Tenor des Schreibens:**

#### **Rand 1**

Der geplante Standort befindet sich außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes. Bei extremen Hochwasser (HQ 100) kann der Standort aber überflutet werden. Der rechtzeitige Abtransport des Bauwerks ist vom Eigentümer zu organisieren (Selbstvorsorge).

Die Lage im 40 m Abstand zur Lahn erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.

#### **Rand 2**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen zu gewährleisten.

### **Städtebauliche Stellungnahme**

#### **Zu Rand 1**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben bei extremen Hochwasser überflutet werden kann. Der Vorhabenträger wird zur Selbstvorsorge aufgefordert. Auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung, bezüglich des 40m Abstandes zur Lahn, wird der Vorhabenträger hingewiesen.

#### **Zu Rand 2**

Der Campingplatz wird von einer Hauptentsorgungsleitung der Verbandsgemeindewerke durchquert. Das Vorhaben liegt im Bereich dieser Leitung und kann daran angeschlossen werden.

**Die von der SGD-Nord vorgetragenen Belange werden wie dargelegt berücksichtigt.**

**Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 14.02.22**

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Postfach 1153  
56118 Bad Ems

**Außenstelle Koblenz**  
Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
Telefon 0261 6675 3000  
landesarchaeologie-koblenz  
@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2015_0606 . 5 (bitte immer angeben)	01.02.2022 3/610-13/9/1	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	14.02.2022

Gemarkung **Fachbach**  
Projekt **Bebauungsplan "Campingplatz"**

hier: **1. Änderung**  
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 2 BauGB**

Betreff : Archäologischer Sachstand  
.....  
**Erdarbeiten** : **Verdacht auf archäologische Fundstellen**  
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2016, Az. 2015\_0606.2 und 14.05.2019, Az. 2016\_0606.4. Die hier geschilderten Belange der Landesarchäologie bitten wir in der Textfestsetzung zu berücksichtigen. Vielen Dank!  
**Überwindung / Forderung:**  
- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung  
- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

1

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**- Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**- Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

**- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. /i.V.



Achim Schmidt

**Tenor des Schreibens:**

Im Schreiben wird gefordert, dass die zum Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgten Hinweise auf archäologische Fundstellen (Stellungnahme vom 07.03.2016) in die 1. Änderung übernommen werden.

**Städtebauliche Stellungnahme**

Die Hinweise der Stellungnahme vom 07.03.2016 sind mit Ziff. B. 10 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält den Vermerk, dass die von der 1. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise weiter fort gelten.

**Der Forderung der Direktion für Landesarchäologie wird wie dargelegt entsprochen.**

## SYNA GmbH, E-Mail vom 02.03.22

Figurski, Peter

16.33

**Von:** Peter.Froehlich@syna.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. März 2022 11:32  
**An:** Figurski, Peter  
**Betreff:** Fachbach "Campingplatz" Aktenzeichen 3/610-13/9/1  
**Anlagen:** Fachbach Campingplatz §4Abs2 + §3Abs2.pdf

Sehr geehrter Herr Figurski,

in Bezug zum Bebauungsplanentwurf „Campingplatz“ verweisen wir auf die Stellungnahme vom 16.05.2019 hin.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Fröhlich  
Planung Lahnstein/Neuwied

T 02621-178 133  
M 0162-2858388  
E [peter.froehlich@syna.de](mailto:peter.froehlich@syna.de)

**Syna** Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH  
Planung Lahnstein  
Westallee 5-7 | 56112 Lahnstein  
[www.syna.de](http://www.syna.de)



Siehe folgendes Schreiben

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems  
Bleichstr. 1  
56130 Bad Ems

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Westallee 5 - 7  
56112 Lahnstein  
**Netzplanung Rhein-Lahn**  
Ansprechpartner: Jürgen Ludwig  
T: 02621-178-126  
F: 02621-178-102  
E: [Juergen.Ludwig@syna.de](mailto:Juergen.Ludwig@syna.de)

Lahnstein, 16. Mai 2019

### Vollzug des Baugesetzbuches;

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Campingplatz“ – 1. Änderung – sowie Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als gemeinsames Verfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben, in dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiger Verteilnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, da eine 20- KV Mittelspannungsfreileitung über den angezeigten Bebauungsplan verläuft.

Folgende Punkte sind hier zu beachten:

- Der seitliche Abstand zwischen der äußersten Gebäudekante beziehungsweise Dachüberstand und dem äußersten Leitungssseil der 20 kV-Freileitung **darf 3,0 m nicht unterschreiten**.
- Bei Gebäuden die unter der 20 kV-Freileitung errichtet werden, muss laut DIN-VDE 0210 der Abstand zwischen den Leiterseilen und dem **feuerhemmenden Dach mindestens 5,0 m betragen**.
- Bei Bauarbeiten mit Baugeräten darf der lichte Abstand von 5,0 m zwischen den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung und dem Baugerät nicht unterschritten werden.
- Unterhalb und in einem zusätzlichen seitlichen Abstand von 5,0 m zwischen den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung – dürfen keine sperrigen Gegenstände (zum Beispiel Schalholz, Moniereisen, Träger oder ähnliches) transportiert werden. Dieser Abstand ist auch von Mobilkränen einzuhalten.

- Sollte ein Baukran gestellt werden, so ist darauf zu achten, dass beim größten Schwenkkreis des Kranseiles ein Mindestabstand von 5,0 m zur äußeren Phase der Mittelspannungsfreileitung eingehalten wird.
- Bei einem Erdschluss, der durch das Berühren oder auch schon durch Näherungen an die Phasenselle der 20 KV-Freileitung entstehen kann, besteht für die an der Baustelle befindlichen Personen **Lebensgefahr!**
- Der Bauherr beziehungsweise das Bauunternehmen haften für Schäden, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an unseren Versorgungsleitungen entstehen.
- Im Interesse der Unfallverhütung sind alle nötigen Sicherheitsvorkehrungen, um Personen- und Sachschäden vorzubeugen, durch den Bauherrn und die bauausführenden Unternehmen zu treffen.
- Wir bitten um Beachtung der gültigen Unfallverhütungsvorschriften (UVV) sowie der DIN VDE-Bestimmungen 0210 und 0105 Teil 100, die bei uns eingesehen werden können.
- Erdaufschüttungen unter der 20 KV-Freileitung sind nur dann zulässig, wenn der Mindestabstand laut DIN-VDE 0210 von 6 m zum normalen Bodenprofil eingehalten wird.
- Falls Bepflanzungen vorgenommen werden, dürfen diese innerhalb des Schutzstreifens die Erdwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- Die Lagerung und Verarbeitung von feuergefährlichen Stoffen im Bereich der Leitungen ist nicht zulässig.
- Für Schäden irgendwelcher Art, die dem Bauherrn oder Dritten infolge Nutzung des Schutzstreifens unserer Leitungen entstehen, haftet die Syna GmbH nur bei Vorsatz.
- Erforderlich ist außerdem, dass der Bauherr auf die Geltendmachung von Ansprüchen, die sich aus der Nutzung des Schutzstreifens ergeben können, verzichtet.
- Der Bauherr verpflichtet sich, diese Vereinbarung dem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum oder in der Nutzung des Grundstückes zur Kenntnis zu bringen und dafür zu sorgen, dass dieser in die Rechte der Vereinbarung eintritt.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der zuständige Netzbezirk Nastätten, Herr Peter Rosenbaum (☎ 06772-913100) zu informieren.
- Das Grundstück muss dem Syna-Betriebspersonal für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Für die Anforderung und Zusendung der lagemäßigen Darstellung der Versorgungsleitungen möchten wir Ihnen nachfolgende Kontaktadresse in unserem Haus benennen:

Planauskunft:  
Tel: 069-3107-2188 bzw. 069-3107-2189  
Fax: 069-3107-2744

bzw. per E-Mail an: [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de)

Weiterhin können Sie die Pläne unter folgendem Link auch elektronisch anfordern: <http://planauskunft.syna.de/planauskunft/>

Bevor Sie die Planauskunft verwenden können, müssen Sie sich einmalig registrieren. Die Zugangsdaten werden Ihnen dann per E-Mail zugesendet. Danach können Sie sich jederzeit über den Login-Bereich anmelden

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Syna GmbH

  
i. A. F. Werner  
Frank Werner

  
i. A. J. Ludwig  
Jürgen Ludwig

#### **Tenor des Schreibens:**

Die Syna GmbH verweist auf ihre Stellungnahme vom 16.05.2019. Im Schreiben werden die Anforderungen für Bauvorhaben im Einflussbereich der vorhandenen 20 - KV Mittelspannungsfreileitung der Syna GmbH genannt.

#### **Städtebauliche Stellungnahme**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt ca. 20 m vom Schutzstreifen der Freileitung entfernt.

Die vorgetragenen Belange waren auch Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans (2016). Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält den Hinweis, dass die von der 1. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise weiter fort gelten.

**Das Schreiben der Syna GmbH wird der Begründung beigelegt und dem Vorhabenträger zur Beachtung übergeben.**

**Damit wird den erneut vorgetragenen Belangen entsprochen.**



**I-G Lahn, E-Mail vom 23.02.22**



IG-LAHN e.V., August-Gerhardt-Straße 2, 65594 Runkel

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Baubehörde  
Bleichstraße 1a  
z.Hd. Herrn Figurski  
56130 Bad Ems

August-Gerhardt-Straße 2  
65594 Runkel/Lahn  
Tel: 06482/4994  
Fax 06482/5899  
e-mail: [info@ig-lahn.de](mailto:info@ig-lahn.de)  
Internet <http://www.IGLAHN.de>

Besuchen Sie uns im Internet!  
8000 Mitglieder im Lahngebiet

23.02.2022

*E.: 25/02.22*

**Betr.: Änderung des Bebauungsplan  
Offenlegung nach § 3, Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Figurski,

wir, die IG Lahn, haben von dem Vorhaben, „Änderung des Bebauungsplans– Umwandlung eines SO3-Gebietes in ein SO5-Gebiet, Flurstück 106/5 Flur 2“ gemäß Bauordnung, auf Antrag vom 04.11.2021 erfahren. Das geplante Vorhaben ist jetzt nach § 3, Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und § 4, Abs. 1 BauGB für die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange offen gelegt worden.

Hierbei geht es um das Aufstellen eines großen Wohncontainers, sowie die bereits 2019 verweigerten Tiny Ferienhäuser in Form von 3 Geschossigen Containergruppen, das durch Gemeinderatsbeschluss genehmigt werden soll, liegt zum einen im Hochwasserbereich der Lahn, hat Naturschutz relevante Gründe und liegt im Gebiet Lahn und Ihre Hänge, sodass eine Genehmigung in jedem Fall versagt werden muss.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass in diesem Fall bereits eine Verletzung der Bauordnung vorliegt, da bereits ein Teil des Containers ohne eine Genehmigung errichtet bzw. aufgestellt wurde, obwohl 2018 eine Änderung des Bebauungsplans beantragt jedoch 2019 verweigert wurde.

Weiterhin wurden auch Versorgungsleitungen zum aufstellen weiterer Unterkünfte wie z.B. die Tiny Ferienhäuser in Form von 3 geschossigen Containergruppen verlegt. Auf den Bildaufnahmen von April 2021 ist noch ein natürlicher Grundstücksrandstreifen zu sehen, der dann im Mai diesen Jahres zu einem Wall planiert wurde. Es wurde von mehreren Anwohnern, die wir befragten, mitgeteilt, das dieser Wall mit Bauschutt, aufgefüllt wurde. Dies ist unverzüglich zu überprüfen.

Dies alles stellt einen großen Umwelt-, sowie Naturschaden da, der bereits eingetreten ist. Der Lebensraum der dort angesiedelten Amphibien wurde bereits zum Teil zerstört und die Ausdehnungsfläche (Lahn-Aue) für das Lahn-Hochwassers verringert. Aus oben genannten Gründen, können wir der Nutzungsänderung nicht zustimmen.

Desweiteren teilen wir Ihnen mit, dass wir in diesem Fall eine Zusammenarbeit mit den Naturschutzverbänden NABU und BUND angestrebt haben und bereits gemeinsame Vororttermine hatten, um den Umfang des Eingriffs in die Umwelt sowie in die Natur festzustellen und zu dokumentieren.

.../2

Weiterhin werden wir prüfen lassen inwieweit eine Genehmigung sowie Baugenehmigung für das Campingplatzgebäude (Gaststätte), Anbauten und Container in derartiger Größenordnung, vorliegt.

2

In den Fotodokumentationen von Fachbach von 2007 bis 2015 sind noch natürliche Lebensräume zu sehen und wenn wir uns die heutigen Bilder ansehen dann muss man sich wirklich fragen, wer es zugelassen hat, dass man die Natur derartig zerstört?

Mit freundlichen Grüßen

Frank Spengler  
2. Vorsitzender.

gez. Winfried Klein  
Vorsitzende

**Rand 1, Tenor des Schreibens:**

*Es wird angenommen, dass neben der Betreiberwohnung (als Wohncontainer bezeichnet) auch die 2019 dreigeschossig geplanten Ferienhäuser Gegenstand des weiteren Verfahrens der 1. Änderung sind. Es wird vermutet, dass bereits ein mobiles Mini-Ferienhaus, im Vorgriff auf die dreigeschossigen Ferienhäuser, widerrechtlich aufgestellt wurde. Weiterhin sollen auch Versorgungsleitungen für die Errichtung von dreigeschossigen Containergruppen verlegt und ein Grundstücksstreifen unter Verwendung von Bauschutt zu einem Wall umgeformt worden sein.*

**Städtebauliche Stellungnahme**

Die in der 1.Änderung ursprünglich geplanten dreigeschossigen Ferienhausgruppen wurden nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB) aufgegeben. In diesen Verfahren wurden Belange bekannt, die erhebliche Konflikte beinhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes konnten nicht im erforderlichen Maß berücksichtigt werden.

Im fortgeführten Verfahren der 1. Änderung geht es im offengelegten Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) ausschließlich nur noch um die Zulässigkeit einer Wohnung für den dauerhaften Aufenthalt des Campingplatzbetreibers.

Diesem Zweck dient eine bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans (2016) festgesetzte Sondergebietsfläche, mit der Zweckbestimmung SO 3: „Fläche zur temporären Aufstellung von mobilen Mini-Ferienhäusern, Campingwagen und Zelten“ (Größe ca. 5.000 m2). Ein Flächenanteil von ca. 340 m2 wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans als SO 5 festgesetzt, mit der Zweckbestimmung: „Fläche für die dauerhafte Errichtung einer Wohnung für die Betriebsleitung“. Die Größe der Grundfläche wurde auf 140 m2 begrenzt. Der Standort befindet sich auf einer terrassenförmigen historischen Geländeprofilierung, ausserhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Die Belange des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, geregelt in der rechtskräftigen Planfassung (2016), werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen.

Das im SO 3 - Gebiet bereits errichtete mobile Mini-Ferienhaus entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (2016). Eine Erweiterung der Nutzung, z.B. in eine dreigeschossige Bauform ist nicht beabsichtigt. Sie wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (2016) und der geplanten 1. Änderung auch nicht zulässig.

Geringfügige Geländeprofilierung, soweit sie keinen Einfluss auf den Retentionsraum der Lahn besitzen und dem Bauordnungsrecht nicht widersprechen, sind allgemein zulässig.

**Die vorgetragenen Belange sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu Rand 2, Tenor des Schreibens:**

*Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Campingplatz ein großer Naturschaden eingetreten ist. Lebensraum für Amphibien wird beeinträchtigt, Retentionsraum der Lahn wird eingeschränkt. Die IG-Lahn will prüfen lassen, ob die erforderlichen Baugenehmigungen vorliegen.*

**Städtebauliche Stellungnahme**

Der Campingplatz in Fachbach ist seit Jahrzehnten in Betrieb. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2016 wurde die Möglichkeit eröffnet, die im Betriebsverlauf durch mangelhafte Betreuung eingetretenen Missstände zu beseitigen (z.B. Unrat, ohne rechtliche Erlaubnis errichtete Bauwerke und Befestigungen, Dauercamper, nicht mehr funktionsfähige Campingwagen, mangelhafte sanitäre Anlagen, etc.).

Der Campingplatz dient im Sinn des § 1 Abs. 6 BauGB der Freizeit und Erholung der Bevölkerung. Er erfüllt damit einen wesentlichen Belang der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Ortsgemeinde Fachbach und in der Region. Der Campingplatz entspricht den Zielen der Raumordnung. Er dient der Förderung des Fremdenverkehrs im Lahntal.

Bestandteil der Bebauungsplanung (2016) waren die erforderlichen landschaftsökologischen Untersuchungen und die Ermittlung und Bereitstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans wurden von den zuständigen Behörden die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Nach dem rechtsstaatlichen Prinzip kann jede Person Auskunft über die Rechtmäßigkeit dieser Genehmigung verlangen.

**Die vorgetragenen Belange sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**NABU, Schreiben Eing. 04.03.22**

NABU Rhein-Lahn, Winfried Lieber, im Hofgraben 7, 65558 Heistenbach

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Baubehörde  
Bleichstraße 1a  
z.Hd. Herrn Figurski  
56130 Bad Ems

Betr.: Änderung des Bebauungsplan Offenlegung nach § 3, Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Figurski,

zum Vorhaben, „Änderung des Bebauungsplans– Umwandlung eines SO3-Gebietes in ein SO5-Gebiet, Flurstück 106/5 Flur 2“ (Campingplatz Fachbach) von Seite des Naturschutzverbandes NABU Rhein-Lahn hier die folgenden Anmerkungen.

Sowohl die anerkannte Zielsetzung einer Förderung der Biodiversität als auch des Klima- und Hochwasserschutzes erfordern bei Baumaßnahmen höchste Sensibilität, um Schäden an Natur und Umwelt zu minimieren, besser noch, den Ist-Zustand zu verbessern. Vor diesem Hintergrund sind die Veränderungen (bereits durchgeführt bzw. geplant) im Bereich des Fachbacher Campingplatzes nicht nachzuvollziehen und unbegreiflich.

Hecken gehören in unseren Breiten zu den besonders wertvollen Lebensräumen.

Sie sind in vielen Regionen typische Elemente der Kulturlandschaft. Während Feldgehölze eine flächige Struktur aufweisen, kommt linearen Hecken eine besondere Bedeutung als verbindendes Element zu. Hecken und Feldgehölze erfüllen zahlreiche Funktionen und zählen zu den besonders erhaltenswerten Landschaftselementen. Ähnlich Waldrändern handelt es sich um artenreiche Lebensräume. Sie vernetzen Biotope und dienen Tieren und Pflanzen als Ausbreitungswege. Sie wirken Klima regulierend und als Windschutz. Sie filtern Luftschadstoffe und „schlucken“ Lärm. Sie verhindern Bodenerosion. Sie regulieren den Wasserhaushalt, indem sie den Oberflächenabfluss vermindern. Neben einigen beschützen Amphibienarten sind dort Heckenbraunelle, Garten-, Klapper-, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Amsel und Nachtigall zu finden. Die direkte Nähe zur Lahn wertet die Hecken säume im Biotopverbund zusätzlich auf.

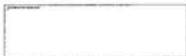
Schon im Vorgriff wurden im Planungsgebiet ohne Genehmigung Hecken gerodet und Flächen geplant. Somit liegen hier zwei schwerwiegende Versäumnisse vor:

1. der widerrechtliche Eingriff
2. die Untätigkeit der zuständigen Aufsichtsbehörde  
(wahrscheinlich in Unkenntnis der bereits durchgeführten Arbeiten)

Auf der Homepage der OG Fachbach ist unter dem Stichwort "Bebauungspläne" auch lediglich eine Karte und keine textliche Erläuterung zu finden, sodass für Außenstehende nicht nachzuvollziehen ist, welche Ausgleichsmaßnahmen geplant sind. Vielleicht können Sie mir einen entsprechendes Dokument oder einen Link zusenden und zu meinem Schreiben Stellung nehmen.

Nach unserer Auffassung müssen alle nicht genehmigte Eingriffe rückabgewickelt werden und er ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Der Änderung des Bebauungsplanes können wir nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Winfried Lieber  
(Vors. NABU Rhein-Lahn)**Rand 1, Tenor des Schreibens:**

Es wird auf den Eingriff in die Heckenstruktur des Campingplatzes hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch die Biodiversität und der Klima- und Hochwasserschutz angesprochen. Die Bedeutung der Hecken als Lebensraum für Vögel und für weitere ökologische Aspekte werden hervorgehoben. Es wird in diesem Zusammenhang von Versäumnissen und Untätigkeit gesprochen. Die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden in den öffentlich zugänglichen Unterlagen vermisst.

**Städtebauliche Stellungnahme**

Gegenstand der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine ca. 340 m2 große Teilfläche des Bebauungsplans „Campingplatz“ der Ortsgemeinde Fachbach (2016). Seine Gesamfläche beträgt ca. 3 ha.

Der Änderungsbereich (ca. 340 m2) ist Teil des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten SO-3 Gebietes, mit der Zweckbestimmung: „Fläche zur temporären Aufstellung von mobilen Mini-Ferienhäusern, Campingwagen und Zelten“.

Die Teilfläche wird in der Änderung als SO-5 Gebiet, mit der Zweckbestimmung: „Fläche für die dauerhafte Errichtung einer Wohnung für die Betriebsleitung“ festgesetzt. Die bebaute Grundfläche des Vorhabens darf max. 140 m2 betragen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Hecken. Die Belange des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, geregelt in der rechtskräftigen Planfassung (2016) werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen und kein zusätzlicher Eingriff in die Vegetationsstruktur.

Die im Schreiben angesprochene Heckenstruktur ist Bestandteil der Böschungsfäche unterhalb der ehemaligen B 260. In der 1. Änderung (Stand 2019) war geplant, diese Fläche in den Geltungsbereich einzubeziehen. Durch die Beseitigung der Heckenstruktur auf der Böschungsfäche, im Vorgriff auf die ursprüngliche Planungsabsicht, wurden Relikte der ehemaligen Trockenmauern freigelegt. In Folge dieser Biotopveränderung ergaben sich Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Biotopkomplex „Lemberg“, nördlich der Koblenzer Straße war nicht auszuschließen, dass im freigelegten Böschungsbereich auch Individuen der Zauneidechse und der Schlingnatter zumindest zeitweise auftreten, da diese Arten im Bereich „Lemberg“ nachgewiesen sind.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf die Erweiterung des Geltungsbereichs verzichtet.

Versäumnisse und Untätigkeiten, im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Belangen, sind nicht vorhanden.

Die landschaftsplanerischen Unterlagen, mit der Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau eingesehen werden.

**Die vorgetragenen Belange sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**, Schreiben vom 04.03.22**

Fachbach, 04.03.2022

Anonymisiert

**PERSÖNLICHER EINWURF**

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau  
Bauverwaltung Zimmer 6  
Bleichstrasse 1a  
56130 Bad Ems



Offenlegung OG Fachbach Bebauungsplan „Campingplatz“ 1. Änderung – Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 07.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu der o.g. Offenlegung:

wie wohl allgemein bekannt sein dürfte, wurde das in der Offenlegung „geplante“ Bauvorhaben schon vor Monaten errichtet, ohne die öffentlichen Belange, insbesondere Hochwasser- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Der Artenschutz, durch den die letzten Änderungen des Bebauungsplans in diesem Bereich aufgegeben wurden, fand keine Berücksichtigung. 1

Die Wohnung wurde bereits so errichtet, dass ein Transport, wie in der Begründung aufgeführt, nicht möglich ist. Sie besitzt nicht die aufgeführten „Achsen“, die Pfosten der angrenzenden Terrasse wurden einbetoniert und sind somit fest mit dem Erdreich verbunden. 2

Die Zuwegung und die Ver- und Entsorgung soll laut veröffentlichter Begründung durch Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Daher stellt sich die Frage, wie das bereits errichtete Gebäude sein Abwasser zurzeit entsorgt. 3

Wer trägt die Kosten, um diese aufgeführte Erschließung entsprechend zu sichern? Die vorhandene Ver- und Entsorgung des Campingplatzes wurde bisher vermutlich aus Kostengründen nur provisorisch saniert, 4

Für die Sonderbaugebiete wurde bisher kein Stellplatznachweis vorgelegt. In der Praxis hat sich bereits gezeigt, dass die vorhandenen Stellplätze für den jetzigen Betrieb des Beachclubs und des Campingplatzes bereits nicht ausreichen. Ebenso ist zu klären, wie die Zuwegung verkehrssicher erfolgen soll, so dass auch Rettungskräfte etc. zeitnah ankommen auf dem Campingplatz können. 5

Mit freundlichen Grüßen

Anonymisiert

**Zu Rand 1, Tenor des Schreibens:**

Das Bauvorhaben sei bereits vor Monaten errichtet worden, ohne den Hochwasserschutz und den Naturschutz zu beachten.

**Städtebauliche Stellungnahme**

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplans geregelte Vorhaben wurde noch nicht errichtet. Das im Schreiben genannte, bereits errichtete Vorhaben befindet sich im SO-3 Gebiet, mit der Zweckbestimmung „Fläche zur temporären Aufstellung von mobilen Mini-Ferienhäusern, Campingwagen und Zelten“.

Der Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Belange des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2016) beachtet.

**Die vorgetragenen Bedenken sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu Rand 2, Tenor des Schreibens:**

Das bereits errichtete Ferienhaus besitzt für den Transport keine „Achse“, wie in der Begründung aufgeführt. Ein Transport ist nicht möglich. Die Pfosten der angrenzenden Terrasse wurden einbetoniert und damit fest mit dem Erdreich verbunden.

**Städtebauliche Stellungnahme**

Der Hinweis in der Begründung, dass die Transportfähigkeit der Mini-Ferienhäuser mit einer starren Achse ermöglicht werden kann, ist beispielhaft. Für die Transportfähigkeit sind Räder oder Achsen am Objekt nicht zwingend erforderlich, wie z.B. Schiffs-, Bau- und Wohncontainer zeigen. Der Unterschied zwischen Wohnmobilen und Wohnwagen zu Mini-Ferienhäusern ist deren Zulassung für den öffentlichen Straßenverkehr.

Das Hauptkriterium für die Errichtung von Mini-Ferienhäusern auf einem Campingplatz ist neben ihrer Größe die Transportfähigkeit. Das kann z.B. durch Zerlegung in Einzelmodule und Abtransport mit einem Hubfahrzeug sichergestellt werden.

Verankerungen im Erdreich sind zulässig, wenn sie nicht gegen Belange des Hochwasserschutzes verstossen. Das im Schreiben genannte Vorhaben befindet sich im SO-3 Gebiet, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

**Die vorgetragenen Bedenken sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu Rand 3, Tenor des Schreibens:**

Es wird die Frage gestellt, wie das Abwasser des bereits errichteten Gebäudes (Tiny-Haus) entsorgt wird.

**Städtebauliche Stellungnahme**

Der Campingplatz wird von einer Hauptentsorgungsleitung der Verbandsgemeindewerke durchquert. Vorhaben im SO-3 Gebiet (Standort des errichteten Gebäudes) und im Bereich der 1. Änderung sind bzw. werden an diese Entsorgungsleitung angeschlossen.

**Die vorgetragenen Bedenken sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu Rand 4, Tenor des Schreibens:**

*Wer trägt die Kosten für die Sicherung der Erschließung. Es wird vermutet, dass die vorhandene Ver- und Entsorgung nur provisorisch saniert wurde.*

**Städtebauliche Stellungnahme**

Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Betriebsgenehmigung des Campingplatzes. Die Verteilung der „öffentlichen“ Erschließungskosten erfolgt nach der Satzung der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde. Die öffentliche Erschließung endet an der Grundstücksgrenze des Campingplatzes. Die Erschließung innerhalb des Campingplatzes ist Aufgabe des Eigentümers bzw. Betreibers (vergleichbar, wie bei allen Grundstücken in den Gemeinden).

**Die vorgetragenen Bedenken sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu Rand 5, Tenor des Schreibens:**

- a. *Für die Sondergebiete fehlt der Stellplatznachweis.*
- b. *Die verkehrssichere Zuwegung zum Campingplatz ist, insbesondere für Rettungskräfte, zu klären.*
- c. *Das Stellplatzangebot auf dem Campingplatz entspricht, unter Berücksichtigung des Beachclubs (Gastronomiebetrieb), nicht dem Bedarf.*

**Städtebauliche Stellungnahme**

**Zu 5 a. u. b.**

Der Stellplatznachweis erfolgte im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für den Campingplatz. Grundlage der Prüfung ist die Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Das Flächenangebot für Pkw-Stellplätze auf dem Campingplatzgelände ist ausreichend.

Die Zufahrt wurde im Zusammenhang mit der Sanierung des Campingplatzes erneuert. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Campingplatzes erfolgte die Prüfung, ob die Zufahrt (auch für Rettungseinsätze) gesichert ist. Ohne gesicherte Zufahrt wäre die Genehmigung versagt worden.

**Die vorgetragenen Bedenken sind mit den Darlegungen entkräftet.**

**Zu 5 c.**

Wenn das Stellplatzangebot auf dem zugeordneten Stellplatz des Beachclubs (Gastronomiebetrieb) bei Veranstaltungen nicht ausreichend ist, muss der Betreiber Abhilfe schaffen. Zu diesem Zweck kann das Flächenangebot innerhalb des Campingplatzes genutzt werden.

Die Ortsgemeinde Fachbach wird den Betreiber dazu auffordern.

**Die vorgetragenen Bedenken werden durch die Aufforderung berücksichtigt.**