

Städtebauliche Stellungnahmen

zu den Beteiligungsverfahren
nach § 4 Abs. 2 BauGB

Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange

Stand: 05.05.2022

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502

Email: prof-uhle@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Keine Anregungen und Hinweise	3
IHK Koblenz, Schreiben vom 21.03.22	3
WSV, Schreiben vom 24.02.22	3
Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 16.02.22	4
HWK Koblenz, Schreiben vom 21.03.22	4
Vodafone, Schreiben vom 23.03.22	5
amprion, Schreiben vom 22.02.22	5
Direktion Landesarchäologie , Schreiben vom 01.03.22	6
Anregungen und Hinweise	7
Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 16.03.22	7
Kreisverwaltung, Schreiben vom 21.03.22	8
LBM - Diez, Schreiben vom 21.02.22	10
SGD - Nord, Schreiben vom 15.02.22	11
Beigefügt: SGD - Nord, Schreiben vom 16.06.21	11
Telekom, Schreiben vom 14.02.22	15

Keine Anregungen und Hinweise

WSV, Schreiben vom 24.02.22

IHK Koblenz, Schreiben vom 21.03.22

Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
Herrn Franz-Josef Minor
Koppelheck 26
56377 Nassau

Ihre Zeichen/ Nachricht vom
09.02.2022
Ihr/e Ansprechpartner/in
Adrian Wruck
E-Mail wruck@koblenz.ihk.de
Telefon 0261 106-279
Fax 0261 106-55279

Koblenz, 21.03.2022

Bauleitplanung der Stadt Nassau
Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ der Stadt Nassau
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
im Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme der IHK Koblenz

Sehr geehrter Herr Minor,

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir gehen gerne hierauf ein und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, als Vertretung der regionalen Wirtschaft.

Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Dies sehen wir in der vorliegenden Planung als gegeben an.

In der vorliegenden Planung werden weitere Änderungen des Bebauungsplanes angestrebt. Diese führen aus unserer Sicht zu keiner Beeinträchtigung der regionalen Wirtschaft. Somit verweisen wir auf die Stellungnahme der IHK Koblenz vom 01.07.2021.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung. Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die ansässigen Unternehmen sind, bitten wir um erneute Einbindung der IHK Koblenz als Vertreter der regionalen Wirtschaft.

Mit freundlichen Grüßen


Richard Hover
Regionalgeschäftsführer


Adrian Wruck
Referent für Raumplanung | Regionalentwicklung

WSA Mosel-Saar-Lahn
Postfach 10 04 20 · 56034 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
Am Adelsheimer Hof 1
56377 Nassau

Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn" der Stadt Nassau
- Stellungnahme zum Vorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.

Ich möchte Sie darum bitten, den Namen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Mosel-Saar-Lahn in Ihrer Verteilerliste anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Isabell Junghardt


WSV.de
Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn

Schartwiesenweg 4
56070 Koblenz

Bismarckstraße 133
66121 Saarbrücken

Güterstraße 37
54295 Trier

Ihr Zeichen
610-13 mi

Mein Zeichen
3516SB3-213.2-303-La/B-
Plan Nassau "Hospiz am
Sauerborn"

Datum
24.02.2022

Isabell Junghardt
Telefon +49 261 9819-3312

Zentrale +49 261 9819-0
Telefax +49 261 9819-3155
wsa-mosel-saar-
lahn@wsv.bund.de
www.wsa-mosel-saar-
lahn.wsv.de

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 16.02.22


Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Nassau
Postfach 11 07
56371 Nassau (Lahn)

*Verbandsgemeinde
Bad Em - Nassau*
eing. 22. Feb. 2022
3

Postanschrift:
Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:
Peter Klöckner Straße 3
56073 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rp.de
Internet: www.lwk-rp.de


Ihr Aktenzeichen	Unser Aktenzeichen	Auskunft erteilt – Durchwahl	E-Mail	Datum
610-13 mi Ihr Schreiben vom 08.02.2022	14-04.03	Johannes Maur - 245	johannes.maur@lwk-rp.de	16.02.2022

Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ der Stadt Nassau

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ der Stadt Nassau tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Johannes Maur

Stadt Nassau Bebauungsplan
„Hospiz am Sauerborn“

HWK Koblenz, Schreiben vom 21.03.22

 Handwerkskammer
Koblenz

Handwerkskammer Koblenz - 56063 Koblenz
##248##
Verbandsgemeindeverwaltung
Nassau
Postfach 1107
56371 Nassau

Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz
Stephanie Binge
Telefon 0261/398-248
Telefax 0261/398-398
Stephanie.binge@hwk-koblenz.de
www.hwk-koblenz.de

Koblenz, 21.03.2022

**Ihr Schreiben vom 08.02.2022, AZ: 610-13 mi
Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“, Stadt Nassau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen eingehend geprüft und bewertet.

Wir können durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

 Stephanie Binge
 Rebekka Trapp

Vodafone, Schreiben vom 23.03.22

Minor, Franz-Josef

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 24. März 2022 09:39
An: Minor, Franz-Josef
Betreff: Stellungnahme S01132644, VF und VKD, Stadt Nassau, 610-13 mi, Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Nassau
Am Adelsheimer Hof 1
56377 Nassau

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01132644
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 24.03.2022
Stadt Nassau, 610-13 mi, Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.02.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

amprion, Schreiben vom 22.02.22

Minor, Franz-Josef

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Dienstag, 22. Februar 2022 10:24
An: Minor, Franz-Josef
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 160951, Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn" der Stadt Nassau, Stadtteil Bergnassau-Scheuern
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rütth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

#VielfaltVerbindet

Direktion Landesarchäologie , Schreiben vom 01.03.22

**Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz**

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

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

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Postfach 1153
56118 Bad Ems

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

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2021_0498 . 2 (bitte immer angeben)	08.02.2022 610-13 ml	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	01.03.2022

Gemarkung Nassau
Projekt Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"

hier: Aufstellung
Beteiligungsart § 4 Abs. 2 BauGB

Betreff : Archäologischer Sachstand
.....
Erdarbeiten : **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
: Textfestsetzung: Abschnitt 3.

Überwindung / Forderung:

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

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

- **Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**
Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

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.

Anregungen und Hinweise

Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 16.03.22

Verbandsgemeindeverwaltung
GBS – Lukas Schneider und Werner Ruckdeschel

16.03.2022
Tel. 793-538

VGW

Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ der Stadt Nassau;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Offenlegungsverfahren
nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau haben keine Bedenken gegenüber dem aufgestellten Bebauungsplan.

Das Gebiet kann über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Kanal + Wasser) in der Straße „Am Sauerborn“ erschlossen werden. Der Löschwasserbedarf von 96m³/h kann gewährleistet werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Planung soll ergeben, ob ggf. die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach erfolgen kann. Der Kanal in der Straße „Am Sauerborn“ ist sowohl für das anfallende Schmutzwasser als auch für eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ausreichend dimensioniert (DN 500 mit GFK Schlauchliner saniert).

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine ausreichend dimensionierte Hauptwasserleitung in der Straße „Am Sauerborn“ gesichert. Die Dimension der Hausanschlussleitung ist in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken im Zuge der Antragsstellung festzulegen.

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Lukas Schneider
stv. techn. Werkleiter

Tenor des Schreibens:

Es bestehen keine Bedenken. Entwässerung im Mischsystem möglich, Kanäle sind für die Einleitung von Regen- und Schmutzwasser ausreichend dimensioniert. Einleitung von Regenwasser in den Mühlbach kann geprüft werden. Trinkwasserversorgung ausreichend dimensioniert.

Städtebauliche Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung gesichert ist.

Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.

Kreisverwaltung, Schreiben vom 21.03.22

Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

- Untere Landesplanungsbehörde -



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau 1 • 56130 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems- Nassau
Postfach 1153
56118 Bad Ems

Aktenzeichen:
6/60-III - 12/22
Sachbearbeiter:
Frau Hannah Forst
Durchwahl:
☎ 02603/972 353
Telefax:
02603/972 6 353
Zimmer:
320
Email:
hannah.forst@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
21. März 2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplanentwurf „Hospiz am Sauerborn“ – der Stadt Nassau

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 08.02.22, Az.: 610-13 mi

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde:

Durch die Planung werden Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nicht berührt.

Weiterhin sind in diesem Bereich keine Altlasten kartiert und keine Wasserrechte vergeben.

Von den drei ursprünglich vorgeschlagenen Baukörper-Varianten (A, B und C) wurde die Variante B, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und 40 m-Bereich des Mühlbachs aufgegeben. Die Variante A liegt teilweise im 40 m-Bereich des Mühlbachs und wird weiterverfolgt, wenn Modifizierungen des Baukonzepts durch Auflagen zur Genehmigungsfähigkeit führen.

Die Variante C ist die favorisierte Variante, da der Baukörper in dieser Situation weder im Überschwemmungsgebiet noch im 40 m-Bereich des Mühlbachs liegt. Für die Berücksichtigung von Belangen der Bodenordnung und Freiraumgestaltung wurden für die Variante C zwei Modifizierungen entworfen (C1 und C2).

Die beiden weiter verfolgten Varianten A und C einschließlich der Modifizierungen befindet sich weiterhin in der Wasserschutzzone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Bergnassau-Scheuern 4“.

Im eingereichten Umweltbericht (Anlage 2) sind unter Punkt 2.2: Boden die Eignungs-/ Bewertungskriterien: Seltenheit, Natürlichkeit/Naturnähe und Biotop-/Lebensraumfunktion hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des Bodens jeweils als „hoch“ eingestuft. Das Kriterium: Ertragspotential wird als „hoch bis sehr hoch“ eingestuft. Der Schutz des Grundwassers durch überlagernde (Boden-) Deckschichten (Grundwasserüberdeckung) wird in Tabelle 10 des Umweltberichts als „ungünstig“ eingestuft, weshalb die Schutzbedürftigkeit dieser Deckschichten für das Schutzgut Wasserhaushalt als „hoch“ deklariert wurden.

Unter Punkt 3.2.2 wird darauf verwiesen, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens der Verlust der ökologischen Bodenfunktion sowie die Erhöhung des oberflächlichen Abflusses durch die Versiegelung bzw. Überbauung einhergehen.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Punkt 3.2) wird ausgeführt, dass, trotz der hohen Schutzbedürftigkeit des Bodens einschließlich der Grundwasserüberdeckung und des Verlusts der Bodenfunktionen, keine Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umwelt zu erkennen sind. Nähere Begründungen welche zu dieser Schlussfolgerung führen, werden im Umweltbericht nicht gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass der Verlust von natürlichen Bodenflächen und eine negative Beeinträchtigung bzw. Verringerung der Grundwasserüberdeckung, welche hinsichtlich der Schutzwürdigkeit jeweils als „hoch“ eingestuft sind, generell in Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umwelt resultieren.

In Tabelle 2 des Umweltberichts wird zum Ausgleich des Verlusts der Bodenfunktionen, infolge des geplanten Vorhabens, die „Erfordernis zur Zuordnung funktionsgerechter Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Baugebiets zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts“ angeführt.

Im Rahmen dessen sind im weiteren Verfahren bzw. nach Festlegung der Baukörper-Variante die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden bzw. der Kompensationsbedarf, durch den Vergleich des bodenfunktionalen Zustands vor und nach dem Eingriff, zu ermitteln.

Die Ermittlung der Größe der ausgleichenden Fläche durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen bitten wir, aufgrund der Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit, nach dem „Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz durchzuführen (s. auch Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB: Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019)).

Untere Naturschutzbehörde:

Zum gegenwärtigen Verfahrensstand sind die notwendigen Flächen und Maßnahmen für den Kompensationsbedarf erst teilweise bekannt. Es wurde ein Kompensationsdefizit errechnet. Im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation soll der Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die Beanspruchung des FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere-Flachland-Mähwiese“ auf einer externen Fläche (1,6 ha) ausgeglichen werden. Die dazu notwendigen Unterlagen und Konkretisierungen werden dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beigelegt. Die daraus resultierenden Vereinbarungen und vertraglichen Regelungen sind im Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss mit entsprechenden Hinweisen zu ergänzen.

In dem vorgelegten Umweltbericht und der Begründung werden „Flächen zur Anlage einer Randeingrünung aus Sträuchern und Bäumen“ und „Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen des Hospizes“ dargestellt. Um aufzuzeigen, welche Pflanzen für die Bepflanzung verwendet werden dürfen, sollte eine Artenliste aus gebietsheimischen Gehölzen erstellt werden. Wir regen zusätzlich an, dass die Artenliste in die Textfestsetzungen mit aufgenommen wird.

-3-

Hinsichtlich der geplanten Ausweisung einer Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets (Pufferzone) regen wir an, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen (vgl. 5.4.2 5.4.3) der 01.07. als erster möglicher Mahdtermin festgesetzt wird. Zusätzlich ist der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung mit aufzunehmen.

3

Da die Angaben zur Kompensation im Kompensationsflächen-Service-Portal (KSP) zu erfassen sind, bitten wir um die Übermittlung der digitalen Daten durch den Datenbereinsteller an die Untere Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss.

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


(Hannah Forst)

Zu Rand 1 Tenor des Schreibens:

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Die Favorisierte Variante C liegt außerhalb des 40 m Bereichs des Mühlbachs und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Brunnens Bergnassau-Scheuern 4

Städtebauliche Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Oberflächengewässer, und Überschwemmungsgebiete von der Planung nicht betroffen sind. Die Auflagen der Schutzzone III waren bereits Gegenstand der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie sind vom Vorhaben zu beachten. Entsprechende Hinweise enthält der Bebauungsplan. **Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.**

Zu Rand 2 Tenor des Schreibens:

Im Umweltbericht wird auf die Bodenfunktion hingewiesen. Die Schutzbedürftigkeit der Bodenfunktion wird als hoch bezeichnet. Bei der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen soll zur Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit ein Berechnungstool des Landesamtes für Naturschutz (...) angewendet werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Beim Berechnungstool handelt es sich um das Verfahren nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Hessen und Rheinland-Pfalz“. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 4,7 BWE. Als multifunktionale Ausgleichsmaßnahme, insbesondere auch für die Inanspruchnahme von geschützten Wiesenflächen, ist die Umwandlung von rund 1,6 ha Ackerland in extensives Grünland in der Lahnaue bei Nassau vorgesehen. Der Ausgleichswert nach Bodenfunktionen liegt bei Anwendung des o.a. Verfahrens bei rund 4,9 BWE. Somit kann eine ausreichende Kompensation für das Schutzgut Boden attestiert werden.

Die vorgetragenen Belange werden wie dargelegt berücksichtigt.

Zu Rand 3 Tenor des Schreibens:

Die Flächen für die Kompensation (Ausgleich) sind erst teilweise bekannt. Die Vereinbarungen und vertraglichen Regelungen über die Kompensation müssen bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans sind mit einer Artenliste zu ergänzen. Die Kompensationsflächen sind in das KSP-System einzutragen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche wurde mittlerweile festgelegt. Die resultierenden Vereinbarungen und vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss mit entsprechenden Hinweisen ergänzt.

Eine Artenliste mit den zu verwendenden Gehölzen wird in den Textfestsetzungen ergänzt.

Für die festgelegte Grünfläche wird ein frühestmöglicher Mahdtermin in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Eingabe der Daten zur Kompensation über das webbasierte System KSP wird vom beteiligten Landschaftsplanungsbüro durchgeführt.

Die vorgetragenen Belange werden wie dargelegt berücksichtigt.

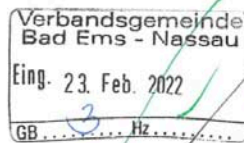
LBM - Diez, Schreiben vom 21.02.22



Landesbetrieb Mobilität Diez, Postfach 15 29, 65574 Diez

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems-Nassau
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems



Ihre Nachricht:
vom 08.02.2022
610-13 ml

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
L-XX-1e-330/21 IV 40

Ansprechpartner(in):
Birgit Otto
E-Mail:
birgit.otto
@Lbm-diez.rlp.de

Durchwahl:
(06432) 92006-5440
Fax:
(0261) 29 141-4843

Datum:
21. Februar 2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

hier: Aufstellung des Bebauungsplans „Hospiz am Sauerborn“ der Stadt Nassau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan hatten wir zuletzt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2021 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die in die nunmehr vorgelegte Fassung.

1

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jürgen Will

Im Auftrag

Birgit Otto

Tenor des Schreibens:

Der LBM weist auf sein Schreiben vom 10.06.21 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hin. Bei weiterer Beachtung bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Stellungnahme

Die vorgetragenen Belange des LBM wurden bei der Planung berücksichtigt. Es handelte sich um die Immissionen der B 260. Die Immissionen wurden mit einem Lärmrechner (<https://laermkontor.de/laermberechnungen/>) nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) geschätzt. Die Schätzung ergab eine wesentliche Unterschreitung der maximal zulässigen Immissionsgrenzwerte. Die Ergebnisse wurden in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, das gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen.

Die Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.

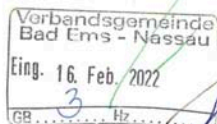
SGD - Nord, Schreiben vom 15.02.22

Beigefügt: SGD - Nord, Schreiben vom 16.06.21



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 I 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

15.02.2022

Mein Aktenzeichen Az.: 33- 1/00/27.7 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 08.02.2022	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Martin Hoffmann martin.hoffmann@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 02602 152-4165 0261 120-8884165
---	---------------------------------	--	---

Bauleitplanung der Stadt Nassau;
Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Offenle-
gungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Hospiz am Sauerborn“ hatte ich im Rahmen
der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2021, Az.: 33-
1/00/27.7, Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiterhin vollinhaltlich Gültig-
keit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Hoffmann
Martin Hoffmann

Tenor des Schreibens:

Auf die Stellungnahme vom 16.06.21 wird hingewiesen (frühzeitige Beteiligung).

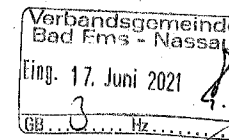
Städtebauliche Stellungnahme

Das Schreiben vom 16.06.21 ist in Folge beigefügt. Die darin vorgetragenen Belange waren bereits Gegenstand der Abwägung und wurden beachtet.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 I 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

16.06.2021

Mein Aktenzeichen Az.: 33- 1/00/27.7 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 21.07.2020	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Martin Hoffmann martin.hoffmann@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 02602 152-4165 0261 120-8884165
---	---------------------------------	--	---

Bauleitplanung der Stadt Nassau;
Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Abstimmung zu dem Vorhaben mit der SGD Nord Regionalstelle Montabaur, im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet und in der Mühlbachaue, hat im Vorfeld stattgefunden. Zu den vorliegenden Unterlagen nehme ich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Gewässerbereich

Der Standort liegt am Mühlbach, Gewässer II. Ordnung. Zu beachten sind hier das Überschwemmungsgebiet und der 40 m – Bereich des Gewässers gemäß § 31 Landeswassergesetz.

Beigefügtes Schreiben
vom 16.06.2021

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Nassau Bebauungsplan
„Hospiz am Sauerborn“

Städtebauliche Stellungnahme

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die im Konzept dargestellte Baugrenze liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Bei den vorgeschlagenen Varianten ist der Baukörper unterschiedlich innerhalb der Baugrenzen angeordnet.

Aufgrund der flachen Geländetopografie kann sich das Hochwasser bei extremen Abflüssen auch über die angegebene Grenze des Überschwemmungsgebietes hinaus ausdehnen, so dass ein Gebäudestandort möglichst abseits des Gewässers in Straßennähe zu empfehlen ist.

Aus der zuvor genannten Überlegung heraus aber auch zum Schutz und Erhalt der Gewässeraue ist die **Variante C** aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu empfehlen.

Die im Konzept dargestellte Ausgleichsfläche am Mühlbachufer ist aus unserer Sicht sinnvoll, wenn durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen dort eine autentypische Entwicklung angestoßen wird.

Wasserschutzgebiet

Für den seit 1968 für die öffentliche Trinkwasserversorgung in Betrieb befindlichen Brunnen „Bergnassau-Scheuern 4“ wurde am 21.08.1990 erstmalig eine Abgrenzung des Wasserschutzgebietes ohne vorherige Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt. Mit Datum vom November 2014 wurde ein aktuelles hydrogeologisches Gutachten erstellt, wonach der Planbereich sich in der potentiellen SZ III befindet.

Da noch keine formale Festsetzung des Wasserschutzgebietes besteht, entfällt eine ggfls. erforderliche Befreiung von einer Rechtsverordnung.

Der Vorhabenträger, der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V., beabsichtigt die Errichtung eines einstöckigen Hospizes im Stadtteil Scheuern. Das Grundstück liegt am Ortsrand, in der Nähe einer Kindertagesstätte. Über den Erschließungsweg „Am Sauerborn“ wird das Vorhaben erschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf dem Grundstück zurück gehalten werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, hier insbesondere bezüglich des notwendigen vorbeugenden Schutzes von Wassergewinnungsanlagen für die öffentliche Wasserversorgung, sind alle möglichen negativen Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten. Durch die geplanten Maßnahmen sind bauliche Eingriffe in die schützenden Deckschichten sowie die ggfls. nachfolgende Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu berücksichtigen.

Die Zone III soll in Anlehnung an das DVGW- Arbeitsblatt W 101, Stand: März 2021, den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, gewährleisten.

Folgende Handlungen in Bezug auf das v. g. Vorhaben stellen gem. Tabelle 1 der DVGW W 101 ein Gefährdungspotential für das Grundwasser dar:

Ziffer	Tabelle 1 - Auszug bauliche Eingriffe -	Gefährdungspotential
1.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe	hoch
2.1	Ausweisung neuer Baugebiete	mittel
2.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser)	gering
3.3	Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen [Näheres regelt DWA A 142]	mittel
3.5	Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbes. aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen (Anforderungen zur Gefährdungsminimierung regelt Arbeitsblatt DWA-A 138)	mittel
7.11	Errichten, Erweitern und Betrieb von Erdwärmekollektoren, Luftwärmepumpen mit erdverlegten Wärmeträgerleitungen	mittel

8.14	Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte	gering
------	---	--------

Ziffer	Tabelle 1 - Auszug Industrie und Gewerbe -	Gefährdungspotential
1.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe	hoch

Grundsätzlich ist zu beachten, dass

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (keine Zinkblecheindeckung!) dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden kann.
- Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in einen zentralen Versickerungsbereich vorsehen sollte, ist eine entsprechende Einleitungsgenehmigung erforderlich.

Bei der Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 139 durchzuführen ist. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau als Begünstigte des Wasserschutzgebietes abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau vorzulegen.

Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau abzustimmen.

Einer Unterkellerung des Vorhabens wird in den Unterlagen nicht beschrieben. Aus vorsorgendem Grundwasserschutz kann einer Unterkellerung auch nicht zugestimmt werden. Aufgrund des zu erwartenden sehr hohen Grundwasserstandes sind Erdarbeiten im offenen Grundwasser abzulehnen, da der nur ca. 20 m tiefe Brunnen

Bergnassau-Scheuern 4 als vergleichsweise oberflächennahe Gewinnungsanlage einzustufen ist.

Insofern sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwasserüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen. Insoweit sind generell nur für die bauliche Realisierung unbedingt notwendige Eingriffe in diese Schichten zulässig.
- Die Gründungstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m betragen (frostsicherer Bereich).
- Es sind keine Ölheizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen verwendet werden.
- Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einsehbare Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) nicht zulässig sind.

Entwässerung

Zur vorgesehenen Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung werden keine Angaben gemacht.

Beigefügtes Schreiben
vom 16.06.2021

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Nassau Bebauungsplan
„Hospiz am Sauerborn“

Städtebauliche Stellungnahme

Das anfallende Schmutzwasser soll vermutlich über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Nassau zugeführt werden. Diese ist prinzipiell ausreichend leistungsfähig, um zusätzliches Schmutzwasser aufzunehmen. Jedoch sollte vorab eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems/Nassau erfolgen, da das anfallende Abwasser ggf. bzgl. Menge und Zusammensetzung von herkömmlichen kommunalen Abwasser abweichen kann (z.B. höherer Anteil Medikamentenrückstände).

Das Grundstück liegt unmittelbar am Mühlbach, daher sollte das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort – über entsprechende Rückhalteeinrichtung – eingeleitet werden. Hierfür ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Rhein-Lahn, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Martin Hoffmann

Zum „Gewässerschutz“

Tenor des Schreibens:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des rechtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbachs und ist wasserrechtlich zulässig. Bei extremen Ereignissen können die Grenzen des Überschwemmungsgebietes überschritten werden. Eine wasserrechtl. Zustimmung für Vorhaben in der 40m - Abstandszone ist erforderlich. Die „Variante C“ wird aus wasserrechtl. Sicht bevorzugt. Die Ausgleichsfläche am Bachufer soll eine autotypische Entwicklung anstoßen.

Städtebauliche Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Der Vorhabenträger wird für sein Vorhaben eine Risikoanalyse durchführen (Betrachtungsfall „extreme Hochwasserereignisse“).

Wenn das Vorhaben in der 40 m Abstandszone errichtet werden sollte, erfolgt die Beteiligung der SGD-Nord. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Variante C wasserrechtlich am günstigsten ist. Die geplante Ausgleichsfläche am Bachufer wird autotypisch gestaltet. **Die vorgetragenen Belange werden beachtet.**



Zum „Wasserschutzgebiet“

Tenor des Schreibens:

Das Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genannten Auflagen der Schutzzone und die Hinweise sind zu beachten.

Städtebauliche Stellungnahme

Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genannten Auflagen der Schutzzone III und die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Errichtung des Hospizes werden die Auflagen und die Hinweise beachtet.

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

Zur „Entwässerung“

Tenor des Schreibens:

Die Abwasserbeseitigung muss mit der SGD-Nord abgestimmt werden. Das Niederschlagswasser sollte über eine Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet werden.

Städtebauliche Stellungnahme

Die Abwasserbeseitigung wird mit der SGD-Nord abgestimmt. Es wird geprüft wie eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach erfolgen kann.

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

Beigefügtes Schreiben
vom 16.06.2021

Telekom, Schreiben vom 14.02.22

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Von: Barth, Karl-Heinz

Gesendet: Montag, 14. Februar 2022 17:08

An: f.j.minor@vgnassau.de

Betreff: Nassau, Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"; Verfahren nach § 3.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegenüber unserer im Rahmen des bisherigen Verfahrensablaufes mit eMail vom 08.06.2021 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes.

1

Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieses Planes auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Barth

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Karl-Heinz Barth
PT114
Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz
+49 261 490-6523 (Tel.)
+49 521 5224-5474 (Fax)
E-Mail: k.barth@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-ditechnik

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Tenor des Schreibens:

Bestehende Anlagen müssen beachtet werden. Die Versorgung durch Anlagen der Telekom ist möglich. Die Leitungspläne der Telekom sind zu beachten. Die beigelegten Pläne haben 30 Tage Gültigkeit.

Städtebauliche Stellungnahme

Die an der Planung und dem Bau des Vorhabens Beteiligten werden aufgefordert, die bestehenden Anlagen der Telekom zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung durch Anlagen der Telekom möglich ist.

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.