

Städtebauliche Stellungnahmen

zu den Beteiligungsverfahren
nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 28.03.2023

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

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung der vorgetragenen Belange: 2

Schreiben vom 31.01.23,

Schreiben vom 03.02.23, Kreisverwaltung Rhein-Lahn 9

Schreiben vom 18.01.23, Landesamt für Geologie u. Bergbau 11

Schreiben vom 10.01.23, Generaldirektion Kulturelles Erbe 12

Schreiben vom 12.01.23, Syna - GmbH 13

Schreiben vom 03.01.23, Verbandsgemeindewerke 14

Schreiben vom 06.01.23, Telekom Deutschland GmbH 15

Schreiben vom 18.01.23, Deutsche Bahn AG 17

Anonymisiert

Zusammenfassung der vorgetragenen Belange:

A Vorgetragene Belange der Öffentlichkeit:

1. Auf den Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Miellener Weg soll verzichtet werden (nicht erforderlich, hohe Kosten, etc.)
2. Eine Bodenordnung für die Errichtung des Weges und des Gebäudes B wird von einigen Beteiligten abgelehnt.
3. Die Einbeziehung des Grundstücks am Miellener Weg (Flurstück 133/3) ist für die Errichtung des Gebäudes B nicht erforderlich.
4. Die Errichtung des Gebäudes B wird nicht grundsätzlich angestrebt, aber auch nicht abgelehnt.
5. Das Flurstück 126/1 soll weiter über die Waldstraße erschlossen werden können.

B Vorgetragene Belange der Behörden und Träger sonstiger Belange:

1. Die DB fordert im Fall einer Grundstückszufahrt für das Gebäude B die Übernahme der Instandhaltung des Miellener Weges.
2. Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass die Grundstücksentwässerung für das Gebäude B, am Miellener Weg, problematisch ist.
3. Die Untere Naturschutzbehörde verlangt eine artenschutzrechtliche Untersuchung bei Beeinflussung von Vegetationsbeständen. Im Wesentlichen betroffen das Grundstück für Gebäude B, am Miellener Weg, Flurstück 133/3.
4. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe weist auf die Beachtungspflicht der archäologischen Belange hin.
5. Die Syna und die Deutsche Telekom weisen auf den Schutz ihrer Anlagen im Geltungsbereich hin.

Abwägungsvorschläge:

Zu A 1 - 4 und zu B1 - 3

Auf die Errichtung des Gebäudes B wird verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

Zu A 1 u. 2

Auf den Verbindungsweg wird verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

Zu A 5

Die Erschließung des Flurstücks 126/1 wird durch das Verkaufsangebot der Ortsgemeinde Nievern berücksichtigt.

zu B 4 u. 5

Auf die Beachtungspflicht der archäologischen Belange und auf den Schutz der Bestandsanlagen der Syna und der Deutschen Telekom wird in der Begründung hingewiesen.

Schreiben vom 31.01.23,

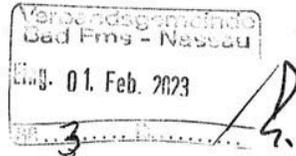
Anonymisiert

06-1-3-1-1

München, 31.01.2023

Michael Eisenbarth, Nibelungenstr.55, 80639 München

Rathaus VG Bad Ems-Nassau
-Bauverwaltung, Herrn Figurski -
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Stiel“ - 5. Änderung -
der Ortsgemeinde Nievern**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Figurski,

zu den ausgelegten Planunterlagen möchte ich stellvertretend auch für meine Mutter und
meine Schwester nachfolgende Stellungnahme abgeben:

1. Einer Überplanung unseres Grundstücks mit einem öffentlichen Weg stimmen wir
ausdrücklich nicht zu. 1

2. Weiterhin ist aus unserer Sicht durch die geplante Ausweisung/Erweiterung des
Wohngebietes in Richtung der Waldstraße unser Grundstück nicht mehr erschlossen, da es
nicht mehr in ausreichender Breite direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.
Diese bisherige direkte Erschließung des Grundstücks von der Waldstraße aus muss auch
weiterhin sichergestellt bleiben. 2

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieser Nachricht kurz per Mail.
Darüber hinaus bitte ich um Mitteilung, wie mit unserer Stellungnahme im Rahmen des
Verfahrens umgegangen wird.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Die Überplanung des Grundstückseigentums mit einem öffentl. Weg wird
abgelehnt.

Städtebauliche Stellungnahme

Auf der geplanten Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg
befindet sich bereits heute ein „Trampelpfad“. Er verdeutlicht, dass die
Wegeverbindung genutzt wird. Für die Zukunft ist nicht auszuschließen, dass
für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung) eine Verbindung
zwischen Waldstraße und Miellener Weg erforderlich sein kann. Die
Ausweisung des Weges erfolgte vorsorglich.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen
Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges
Handeln). Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie
einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf den Verbindungsweg verzichtet.

Zu 2

Tenor des Schreibens:

Das Grundstück (Flurstück 126/1, Bezug des Schreibens) soll weiter über die
Waldstraße erschlossen werden können.

Städtebauliche Stellungnahme

Der rechtskräftige Bebauungsplan (ausgefertigt 1992) setzt das betreffende
Grundstück (Flurstück 126/1) und eine Teilfläche an der Waldstraße
(Eigentum Ortsgemeinde) als „Umgehungsstraße“ fest. Auf die Realisierung
der Umgehungsstraße wurde verzichtet. Für die geordnete städtebauliche
Entwicklung soll die Teilfläche an der Waldstraße dem Flurstück 126/1, durch
Verkauf, zugeschlagen werden. Ohne diese Teilfläche ist das Flurstück 126/1
nicht erschlossen.

Abwägungsvorschlag

Die Erschließung des Flurstücks 126/1 wird durch das Verkaufsangebot der
Ortsgemeinde Nievern berücksichtigt.

Schreiben vom 31.01.23,

Nievern, 31.1.2023

Anonymisiert

06-1-3-1-2

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

Einspruch B-Plan „Auf dem Stiel“ 5. Änderung

Sehr geehrter Herr Bruchhäuser

Ich sehe absolut keine Notwendigkeit für einen Verbindungsweg Waldstraße/Miellenerweg.
Dieser würde den Wert meines Grundstücks mindern, da er unmittelbar an meinem Grundstück
vorbei führen würde.

1

Mit freundlichen Grüßen

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Ein Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Miellener Weg wird nicht für erforderlich erachtet.

Städtebauliche Stellungnahme

Auf der geplanten Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg befindet sich bereits heute ein „Trampelpfad“. Er verdeutlicht, dass die Wegeverbindung genutzt wird. Für die Zukunft ist nicht auszuschließen, dass für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung) eine Verbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg erforderlich sein kann. Die Ausweisung des Weges erfolgte vorsorglich.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln).

Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf den Verbindungsweg verzichtet.

Schreiben vom 31.01.23,

Nievern, den 31.01.2023

06-1-3-1-3

Anonymisiert

Verbandsgemeinde Bad-Ems/Nassau

Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

Einspruch gegen B-Plan „Auf dem Stiel“ 5. Änderung

Sehr geehrter Herr Bruchhäuser,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ 5. Änderung aus folgenden Gründen:

- da wir für uns keinerlei Nutzen in dem Weg sehen
- dass der Weg für unser Grundstück eine Wertminderung zur Folge hat
- und Anliegerkosten auf uns zukommen könnten, mit denen wir nicht einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Ein Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Miellener Weg wird nicht für erforderlich erachtet (kein Nutzen, Wertminderung, Anliegerkosten)

Städtebauliche Stellungnahme

Auf der geplanten Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg befindet sich bereits heute ein „Trampelpfad“. Er verdeutlicht, dass die Wegeverbindung genutzt wird. Für die Zukunft ist nicht auszuschließen, dass für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung) eine Verbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg erforderlich sein kann. Die Ausweisung des Weges erfolgte vorsorglich.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln).

Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf den Verbindungsweg verzichtet.

Schreiben vom 31.01.23,

Nievern, 31.1.2023

Anonymisiert

06-1-3-1-4

Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau
Bleichstrasse 1

56130 Bad Ems

Einspruch Bebauungsplanentwurf 5. Änderung „Auf dem Stiel“

Sehr geehrter Herr Bruchhäuser

Gegen den bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf möchte ich folgende Einwände vorbringen.

- bei dem vorhandenen Weg handelt es sich um eine private Zufahrt zu den Grundstücken Miellenerweg 3 und 3a. Dieser Weg ist als Zufahrt absolut ausreichend. Der Weg würde auch als Zufahrt für das geplante Gebäude B vollkommen ausreichen. Der Verkauf der betroffenen Grundstücke ist nicht angedacht. Insofern sehe ich keine Notwendigkeit für eine öffentliche Zufahrt.
- Die geplante Zuwegung führt zu einer Verkleinerung und damit Wertminderung meiner Grundstücke. Ebenso das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und auch die von der Straßenbeleuchtung ausgehende Lichtbelastung.
- der geplante Verbindungsweg zur Waldstraße hätte ca eine Länge von 56m bei einem Höhenunterschied von 9,10m was zu einem Gefälle von 16,1% führen würde. Eine Absicherung am Ende der Gefällstrecke hin zur Bahnstrecke besteht nicht.
- Aus meiner Sicht ergibt sich mit dem Verbindungsweg kein erkennbarer Nutzen für die die Anwohner der Waldstraße bzw für mich
- sollte es tatsächlich zu einem öffentlichen Verbindungsweg kommen, entsteht für die Gemeinde u.a.eine Verkehrssicherungspflicht bzw Räumspflicht. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, das die Zuwegung bis spätestens 7:00 Uhr geräumt sein muß, da zu dieser Zeit meine behinderte Tochter von einem Fahrdienst abgeholt wird.

- der Verbindungsweg ist als Zuwegung für das geplante Gebäude A absolut nicht erforderlich, da die Erschliessung über die Waldstraße gegeben ist.

- für die Errichtung des geplanten Gebäudes B ist die Einbeziehung des kirchlichen Grundstücks Parzelle 133/3 absolut nicht notwendig. Selbst ohne dies könnte ein Gebäude von 12m x 8m unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände errichtet werden. Dadurch würde sich das Bauvorhaben für alle Beteiligten deutlich günstiger realisieren lassen.

- weiterhin zu beachten wäre der durch den Verbindungsweg entstehende Flächenverbrauch und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Sollte das Kirchengelände einbezogen werden, wären natürlich zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wobei zu beachten ist, das es sich um einen Heckengrundstück handelt, das u.a . diverse Singvögel u.a. Grün- und Buntspecht beheimatet.

Meinen Ausführungen werden Sie sicherlich entnehmen, das ich grundsätzlich nichts gegen die Bebauung der Grundstücke habe. Allerdings ist die Errichtung des Gebäudes B unter Nutzung des kirchlichen Grundstücks nur mit einem enormen Kostenaufwand für Stützmauern, Keller und Schallschutz möglich. Es ginge wie zuvor beschrieben deutlich günstiger und bezahlbarer. Insbesondere den Verbindungsweg brauche ich und andere Anlieger nicht.

Aus meiner Sicht spricht auch nichts dagegen die Grundstücke im derzeitigen Zustand zu belassen, da weder ein Verkauf noch ein eigenes baldiges Bauvorhaben ansteht.

Als Eigentümer des Grundstücks 133/1 hoffe ich, das vor einer Entscheidung im Gemeinderat die mir zugesagte Vor Ort Besichtigung stattfinden wird. Ein solcher Termin sollte die Entscheidungsfindung unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Ein Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Miellener Weg wird nicht für erforderlich erachtet (kein Nutzen, Wertminderung, Anliegerkosten, Kosten der Verkehrssicherung)

Städtebauliche Stellungnahme

Auf der geplanten Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg befindet sich bereits heute ein „Trampelpfad“. Er verdeutlicht, dass die Wegeverbindung genutzt wird. Für die Zukunft ist nicht auszuschließen, dass für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung) eine Verbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg erforderlich sein kann. Die Ausweisung des Weges erfolgte vorsorglich.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln). Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf den Verbindungsweg verzichtet.

Zu 2 u. 3

Tenor des Schreibens:

Die Einbeziehung des Grundstücks am Miellener Weg (Flurstück 133/3) ist für die Errichtung des Gebäudes B nicht erforderlich. Es wird auf den Flächenverbrauch und auf den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die Einbeziehung des Grundstücks am Miellener Weg (Flurstück 133/3), erfolgte aus Gründen der Bodenordnung (angemessene Grundstücksgröße für Gebäude B). Wenn das Flurstück 133/3 nicht einbezogen wird, muss ein Flächenzuschlag von Flurstück 126/1 erfolgen.

Im Schreiben wird darauf hingewiesen, dass eine Bebauung des Grundstücks nicht angestrebt wird.

Die DB fordert im Fall einer Grundstückszufahrt für ein neues Gebäude die Übernahme der Instandhaltung des Miellener Weges (s. Schreiben 18.01.23). Die Verbandsgemeindewerke (s. Schreiben 03.01.23) weisen darauf hin, dass die Grundstücksentwässerung für ein neues Gebäude am Miellener Weg problematisch ist.

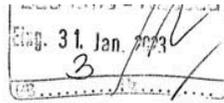
Abwägungsvorschlag

Die Errichtung eines Gebäudes am Miellener Weg kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln). Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen. Die von der DB und den Verbandsgemeindewerken vorgetragenen Belange sprechen gegen die Errichtung eines Gebäudes.

Im Rahmen der Abwägung wird auf die Errichtung des Gebäudes verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

Schreiben vom 31.01.23,

Anonymisiert



Nievern, 28.01.2023

06-1-3-1-5

Ich möchte betonen, dass ich grundsätzlich nicht gegen die Erschließung und die geplante Umwandlung der Gartenfläche in Bauland bin, jedoch muss die Planung und auch realistisch, bezahlbar sein und ohne den zusätzlichen Verbindungsweg erfolgen.

4

Stellungnahme „Widerspruch“ zum Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ -5. Änderung – der Ortsgemeinde Nievern

Mit freundlichen Grüßen

1. Zur Planung des Verbindungsweges Miellener Weg – Waldstraße

- Der vorhandene Weg (Private Zufahrt) ist für die Grundstücksanlieger Miellener Weg 3 und 3a vollkommen ausreichend.
- Ebenso ist für eine geplante Bebauung des ebenso in Besitz befindlichen Grundstück für das im Plan benannte Gebäude „neues Gebäude B“ der vorhandene Weg ausreichend. Ein Verkauf des Grundstücks zur Bebauung nicht beabsichtigt ist und somit sehe ich hier auch keine Notwendigkeit einer öffentlichen Zufahrt.
- Der geplante Weg würde zu einer Verkleinerung der Grundstücke, sowie ein höheres Verkehrsaufkommen an den Grundstücken führen. Das liegt nicht im Interesse des Grundstückbesitzers. Die Verkleinerung und die Verkehrserhöhung mindern aus meiner Sicht ebenso die Grundstückswerte und führen zu Lärm und Lichtbelastung der Anwohner. Da sicher auch der neue Weg einer Beleuchtung bedarf.
- Ich sehe ebenso für Anwohner der Waldstraße und der Anwohner des Miellenerweg's keinen Nutzen, wenn hier ein Verbindungsweg erbaut würde. Der Weg nach Miellen ist zum einen nur für Anwohner und Betriebe von Nievern und Miellen. Sollte eine Nutzung des Miellener Weges wegen kurzfristigen Baumaßnahmen oder Störungen nicht möglich sein so ist es nicht schwer für die Anwohner Miellener Weg 1 – 3a Zufluss zu Ihren Grundstücken zu gelangen. Dies gilt auch für Anwohner der Waldstraße. Alternativwege für alle anderen sind auf Grund der Einschränkungen und Breite des Miellener Weges sowieso besser und nicht wirklich umständlicher oder problematischer.
- Zudem ist eine weitere Wegfläche die durch die Gemeinde gepflegt (auch Winterdienst) und instandgesetzt werden muss nicht positiv zu bewerten.

1

2. Bebauungsplanung „neues Gebäude A“

- Eine Umsetzung des Baues wie geplant mit Einbindung des im Kirchenbesitz befindlichen Streifens am Miellener Weg und dem Schallschutz ist viel zu teuer. Gründe: Erstellung Schallschutzmaßnahmen, Erwerb des Grundstücks, evtl. Hangsicherungsmaßnahmen.
- Ebenso wäre die im Plan vorgesehene Hof-, bzw. Garangenvorfläche am Miellener Weg aus bisheriger Erfahrung mit der jetzigen Zufahrt zu den Grundstücken 3 und 3a nur eine weitere Ausweichfläche oder Wendefläche für Fahrzeuge die durch den Miellener Weg fahren. Nur durch zusätzliche Maßnahmen (die wiederum Kosten verursachen) kann eine Befriedung der Flächen erfolgen.
- Durch eine Verteilung der Grundstücke für Gebäude A und B incl. evtl. Einigung über Abstände ist eine Bebauung beider Grundstückseigentümer möglich ohne den Zukauf der Hangfläche am Miellener Weg. Ebenso kann der Schallschutz und die Hangbefestigung durch weiteren Bestand der Grünfläche zur Bahn evtl. vermieden werden. Zu Beachten ist auch, das in dieser Grünfläche z.B. der Bunt- und der Grünsprecht zu finden sind.

2

3

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Ein Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Miellener Weg wird nicht für erforderlich erachtet (kein Nutzen, Wertminderung, Anliegerkosten, Kosten der Verkehrssicherung)

Städtebauliche Stellungnahme

Auf der geplanten Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg befindet sich bereits heute ein „Trampelpfad“. Er verdeutlicht, dass die Wegeverbindung genutzt wird. Für die Zukunft ist nicht auszuschließen, dass für Infrastruktureinrichtungen (z.B. Ver- und Entsorgung) eine Verbindung zwischen Waldstraße und Miellener Weg erforderlich sein kann. Die Ausweisung des Weges erfolgte vorsorglich.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln). Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf den Verbindungsweg verzichtet.

Schreiben vom 03.02.23, Kreisverwaltung Rhein-Lahn

Zu 2 - 4**Tenor des Schreibens:**

Die Einbeziehung des Grundstücks am Miellener Weg (Flurstück 133/3) ist zu teuer (Schallschutz, Hangsicherung, etc.). Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit Garagenzufahrten werden befürchtet (Wenden von Fahrzeugen). Es wird auf den Flächenverbrauch (Kosten) und auf die erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die Einbeziehung des Grundstücks am Miellener Weg (Flurstück 133/3), erfolgte aus Gründen der Bodenordnung (angemessene Grundstücksgröße für Gebäude B). Wenn das Flurstück 133/3 nicht einbezogen wird, muss ein Flächenzuschlag von Flurstück 126/1 erfolgen.

Im Schreiben wird darauf hingewiesen, dass gegen eine Errichtung des Gebäudes B keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn die dafür erforderlichen Aufwendungen vertretbar sind.

Die DB fordert im Fall einer Grundstückszufahrt für ein neues Gebäude die Übernahme der Instandhaltung des Miellener Weges (s. Schreiben 18.01.23). Die Verbandsgemeindewerke (s. Schreiben 03.01.23) weisen darauf hin, dass die Grundstücksentwässerung für ein neues Gebäude am Miellener Weg problematisch ist.

Abwägungsvorschlag

Die Errichtung eines Gebäudes am Miellener Weg kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln). Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen. Die von der DB und den Verbandsgemeindewerken vorgetragenen Belange sprechen gegen die Errichtung eines Gebäudes

Aus den genannten Gründen wird auf die Errichtung des Gebäudes B verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises**

08.01



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56128 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Aktenzeichen:

60-III 99/22

Sachbearbeiter:

Frau Dunja Fuchs

Durchwahl:

02603-972 353

Telefax:

02603-972 6353

Zimmer:

320

Email:

Dunja.Fuchs@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

03.02.2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**Bebauungsplanentwurf „Auf dem Stiel“ der Ortsgemeinde Nievern****Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB****Ihr Schreiben vom 28.12.2022, Aktenzeichen: GB 3/610-13/18/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v.g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir folgende Anregungen zur Planungsabsicht vorzutragen:

Untere Naturschutzbehörde:

Da der o.g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt grundsätzlich die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung und zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung. Die Vorschriften des Artenschutzrechts (vgl. § 44 BNatSchG) gelten jedoch auch für diesen Verfahrenstyp, sodass im weiteren Verfahrensablauf mögliche artenschutzrechtliche Belange abzuarbeiten sind und das Vorhandensein von geschütztem Grünland nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG zu untersuchen ist. 1

Wir regen an, dass der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Gehölzbestand (im Nordwesten) erhalten bleibt bzw. zum Erhalt festgesetzt wird.

Untere Wasserbehörde:

Durch die Änderungsplanung werden Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nicht berührt. Weiterhin sind in diesem Bereich keine Altlasten kartiert und keine Wasserrechte vergeben. 2

Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine weitere Versiegelung von Bodenflächen vor. Dadurch findet eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses statt. Dies bitten wir in den Planungen zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender Angaben kann aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Hinweis:

Die eingetragenen Stellplätze funktionieren nicht nach der Garagenverordnung, da die geplante neue Straße nur eine Breite von 3,50 m aufweist. Die Stellplätze sind aber nur als Beispiel dargestellt und würden im Bauantragsverfahren abschließend geprüft werden.

3

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Dunja Fuchs)

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten. Die Gehölzbestände im Nordwesten sind zu erhalten (im Wesentlichen auf dem Grundstück am Miellener Weg, Flurstück 133/3).

Städtebauliche Stellungnahme

Durch die von der Öffentlichkeit vorgetragene Belange und die Belange der DB und der Verbandsgemeindewerke wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Auf die Errichtung des Gebäudes B wird verzichtet.

Abwägungsvorschlag

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs werden die vorgetragene Belange beachtet.

Zu 2

Tenor des Schreibens:

Durch die von der Bebauung verursachte Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht.

Städtebauliche Stellungnahme

Auf die Errichtung des Gebäudes B wird verzichtet. Der Oberflächenabfluss wird dadurch vermindert. Der vorgetragene Belang kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag

Der vorgetragene Belang wird im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Zu 3

Tenor des Schreibens:

Die Stellplatzzufahrt im Bereich des Gebäudes B ist im Bauantragsverfahren zu konkretisieren.

Städtebauliche Stellungnahme

Auf die Errichtung des Gebäudes B wird verzichtet.

Abwägungsvorschlag

Der vorgetragene Belang wird durch den Verzicht auf die Errichtung des Gebäudes B berücksichtigt.

Schreiben vom 18.01.23, Landesamt für Geologie u. Bergbau

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 MainzVerbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems-Nassau
Postfach 11 53
56118 Bad Ems

08.07

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

18.01.2023

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 28.12.2022
3240-1313-22/V1 GB 3/610-13/18/2
kplpb

Telefon

Bebauungsplan "Auf dem Stiel - 5. Änderung" der Ortsgemeinde Nievern

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Auf dem Stiel" im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Bergmannstrost I" (Eisen) und "Bergmannstrost kons." (Eisen, Kupfer, Silber) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

In dem Bergwerk "Bergmannstrost" fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau statt. Aus den vorhandenen Unterlagen hierzu geht jedoch hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter

historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -Schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund**- allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben vom 10.01.23, Generaldirektion Kulturelles Erbe

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Es wird auf den Altbergbau hingewiesen. Im Planungsgebiet ist kein Bergbau dokumentiert. Trotzdem können im Planungsgebiet Verarbeitungsspuren (Schadstoffe) vorhanden sein. Eine Überprüfung wird empfohlen.

Städtebauliche Stellungnahme

Das Planungsgebiet gehört zu einem vorhandenen Wohngebiet. Bei der Errichtung von Gebäuden wurden bisher keine bergbaulichen Verarbeitungsspuren festgestellt. Über das bei Bauvorhaben übliche Maß der Überprüfung, wird keine gesonderte Überprüfung für erforderlich erachtet.

Abwägungsvorschlag

Eine gesonderte Überprüfung wird nicht für erforderlich erachtet.

Zu 2

Tenor des Schreibens:

Es wird auf die Beachtung der bei Bauvorhaben gültigen DIN-Vorschriften, betreffend dem Baugrund, hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme

Die am Bau Beteiligten sind zur Einhaltung der gültigen Regeln der Baukunst verpflichtet.

Abwägungsvorschlag

Eine gesonderte Regelung im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich erachtet.

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

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2023_0008_1 (bitte immer angeben)	28.12.2022 GB 3/610-13/18/2	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	10.01.2023

Gemarkung Nievern
Ortsteil:
Projekt Bebauungsplan "Auf dem Stiel"

5. Änderung
hier: Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz

Beteiligungsart § 4 Abs. 1 BauGB

Betreff : Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten : Verdacht auf archäologische Fundstellen

Wir bitten um die Aufnahme eines Hinweises auf die hier geäußerten Belange der Landesarchäologie in die Textfestsetzung, sofern diese in den bestehenden Unterlagen noch nicht vorhanden sind. Vielen Dank!

Überwindung / Forderung:

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

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.

1

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

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Es wird auf die Beachtungspflicht der archäologischen Belange hingewiesen.

Städtebauliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlag

Auf die Beachtungspflicht der archäologischen Belange wird in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen.

Schreiben vom 12.01.23, Syna - GmbH

Syna GmbH - Ludwigschafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Syna GmbH
Westallee 5 - 7
56112 Lahnstein

Operative Netzplanung Rhein-Lahn

Ansprechpartner:

T: 02621-178-126

M: 0162-2858416

E: Juergen.Ludwig@syna.de

Lahnstein, 12. Januar 2023

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplankonzept „Auf dem Stiel“ – 5. Änderung
der Ortsgemeinde Nievern**

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 28.12.2022, mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Änderung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. 1

Sollten Versorgungsleitungen im angezeigten Baufeld behindern, wäre es erforderlich, dass der Bauherrengemeinschaft uns frühzeitig informiert, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

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 Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

i.A.
Jörg Knipf

i.A.
Jürgen Ludwig

Schreiben vom 03.01.23, Verbandsgemeindewerke

Zu 1

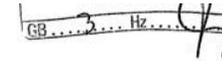
Tenor des Schreibens:

Die vorhandenen Anlagen der Syna müssen beachtet werden.

Städtebauliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlag

Auf die Beachtungspflicht der vorhandenen Anlagen wird in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen.

Verbandsgemeindewerke



Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppelheck 26 - 56377 Nassau

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Herr Peter Figurski
Bleichstraße 1a
56130 Bad Ems

VERBANDSGEMEINDE
Bad Ems - Nassau

08.36

IHRE NACHRICHT VOM:

IHR ZEICHEN:

UNSER ZEICHEN:

BEARBEITER/IN:

Herr Plischka

TEL:

02603/793-534

MAIL:

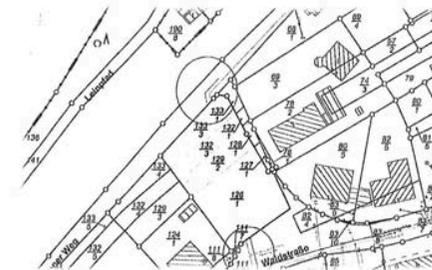
d.plischka@vgben.de

Dienstag, 3. Januar 2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des Bebauungsplankonzeptes „Auf dem Stiel“ der Ortsgemeinde Nievern

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.12.2022 bezüglich des Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplankonzeptes „Auf dem Stiel“. Grundsätzlich haben die Verbandsgemeindewerke keine Einwände gegen die Änderung. Es muss an dieser Stelle jedoch darauf aufmerksam gemacht werden, dass die Versorgung mit Trinkwasser und das Ableiten von Abwasser mit erhöhtem Aufwand verbunden ist. Bei dem geplanten Gebäude „A“ ist ein Trinkwasserbezug von der Waldstraße aus möglich. Bei der Schmutzwasserableitung von den unteren Geschossen in die Waldstraße muss geprüft werden, ob eine Hebeanlage erforderlich wird. Für das geplante Gebäude „B“ ist ein über- langer Schmutzwasserhausanschluss in den ca. 40m entfernten Kanal im Miellener Weg vor Haus Nummer 2 denkbar. Dazu muss aber noch geprüft werden, ob das Gefälle für eine Entwässerung im Freispiegel ausreichend ist. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über einen Wasserzähler- schacht vom Miellener Weg aus in ähnlicher Entfernung erfolgen.



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Daniel Plischka

Zu 1**Tenor des Schreibens:**

Die Entwässerung des Gebäudes B, über den Miellener Weg, ist problematisch (z.B. Technik, Kosten, etc.). Gesonderte Untersuchungen sind erforderlich (z.B. Entwässerung gegebenenfalls über vorhandene Hausanschlüsse).

Städtebauliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlag

Die Errichtung des Gebäudes B kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln).

Im Verfahren wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Die von der DB vorgetragenen Belange (Übernahme der Instandhaltung des Miellener Weges) sprechen gegen die Errichtung des Gebäudes B.

Aus diesen Gründen wird auf die Errichtung des Gebäudes B verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

Schreiben vom 06.01.23, Telekom Deutschland GmbH

Figurski, Peter

08.37

Von: K.Barth@telekom.de
Gesendet: Freitag, 6. Januar 2023 18:04
An: Figurski, Peter
Betreff: Nievern, 5. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Stiel"; Verfahren nach § 4.1 BauGB
Anlagen: Anschreiben.pdf; Nievern 5. Änderung Bebauungsplan Auf dem Stiel.pdf; KSA_Deutsch_20150624.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte Links und Anhänge sorgfältig prüfen, bevor sie angeklickt werden! Bei ungewöhnlichen Inhalten oder zweifelhafter Herkunft: Hinweis an edv@vgb.de, dabei bitte die verdächtige Mail anhängen.

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:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne 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. 1

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

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

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. 1

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de).

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich.

Zu 1

Tenor des Schreibens:

Die vorhandenen Anlagen der Telekom müssen beachtet werden.

Städtebauliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlag

Auf die Beachtungspflicht der vorhandenen Anlagen wird in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen.

Schreiben vom 18.01.23, Deutsche Bahn AG

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Karlstraße 6 • 60329
Frankfurt am MainVerbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nas-
sau
Postfach 1153
56118 Bad Ems

08.57

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.comStefanie Lösch
Tel.: 069 265-41345
Fax: 069 265-41379
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 041
TÖB-RP-23-148438/LöIhr Zeichen: GB3/610-13/18/2
Ihr Schreiben vom: 28.12.2022
Bearbeiter: Herr Figurski

18.01.2023

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Nievern
5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Stiel“ Ortsgemeinde Nievern****Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB****Plangebiet****an der DB-Strecke: 3710 Wetzlar-Koblenz
von Bahn-km ca. 90,330 bis 90,360
links der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit fol-
gende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.Das Flurstück 140/1, Flur 2 und das Flurstück 299/5, Flur 1 -Miellener Weg- sind im Eigentum der
DB Netz AG.Von Seiten der DB Netz AG wird der Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgesehenen
Form widersprochen. Dies begründet sich wie folgt:Nach den vorgelegten Unterlagen ist eine Zufahrt über das im Eigentum der DB Netz AG be-
findliche Grundstück „Miellener Weg“ vorgesehen, für das die DB Netz AG derzeit die alleinige
Instandhaltungsverantwortung trägt.Durch die geplante Nutzung des Wegs als Zufahrt, mindestens für die unteren Häuser, erhöhen
sich für die DB Netz AG die Instandhaltungsaufwendungen.Außerdem ist zu erwarten, dass der Weg durch die Erschließungsarbeiten und Bauarbeiten mit
LKW und Baufahrzeugen befahren werden muss. Der Miellener Weg ist für eine solche Belas-
tung nicht ausgelegt und der Straßenrand an der Bahnseitigen Böschung bereits instandset-
zungsbedürftig. Eine weitere Schädigung ist unweigerlich zu erwarten.Im Bebauungsplankonzept ist sogar die Fragestellung gekennzeichnet, ob der Weg verbreitert
werden muss.Aus Sicht der DB Netz AG, auch des Fachgebietes konstruktiver Ingenieurbau, kann daher der
Aufstellung des Bebauungsplans unter planmäßiger Mitnutzung des Miellener Wegs nicht zuge-
stimmt werden.Es kann aber angeboten werden, in Verhandlungen über einen Ausgleich der entstehenden
Lasten zu treten.

Mögliche Verhandlungsangebote seitens der DB Netz AG wären in der genannten Reihenfolge:

- Eine Übernahme des Miellener Wegs in die Instandhaltungsverantwortung der Ge-
meinde Nievern oder Verbandsgemeinde Bad Ems Nassau. Zumindest eine Übernahme
des betroffenen Teilabschnitts ist sehr erstrebenswert. Im Idealfall werden die betreffen-
den Grundstücksflächen gleich mit übertragen.
- Der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Beteiligung an zukünftigen Instand-
haltungskosten des Miellener Wegs im Verhältnis der Nutzung.
- Der Abschluss einer Vereinbarung, dass die Instandhaltungsverantwortung bis zum Ab-
schluss aller Baumaßnahmen temporär auf die Gemeinde übergeht, die Fläche durch
die Gemeinde vollständig instandgesetzt und nach Abschluss der Maßnahmen in ein-
wandfreiem Zustand zurückübergeben wird.

Vorbehaltlich der weiteren Planungen des Bebauungsplanes teilen wir Ihnen vorab unsere Auf-
lagen für das o. g. Vorhaben mit. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass hieraus keine Zu-
stimmung zum Bauvorhaben abgeleitet werden kann.Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB
Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist
der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den
Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B.
solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisen-
bahnverkehrs - nicht gefährdet wird.Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abge-
stimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertrag-
lichen Regelung vorgelegt werden.Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbe-
triebs sind jederzeit zu gewährleisten.Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet
sein.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszu-schließen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu den angrenzenden Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn werden seitens der DB Netz AG keine besondere Lärmschutzmaßnahmen mehr vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

Zu 1 u. 2

Tenor des Schreibens:

Die Erschließung des Planungsgebietes über den Miellener Weg (Eigentum der DB) wird abgelehnt. Eine Bereitschaft zur Zustimmung besteht, wenn die Gemeinde Nievern die Instandhaltung des Weges übernimmt, gegebenenfalls auch das Eigentum. Im Falle einer entsprechenden Vereinbarung, werden Bedingungen für die Bebauung im Einflussbereich der Bahnanlage genannt (s. Rand 2).

Städtebauliche Stellungnahme und Abwägungsvorschlag

Die Ortsgemeinde Nievern ist aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, die Instandhaltung und das Eigentum des Miellener Weges zu übernehmen. Auf der Grundlage einer Abwägung verzichtet die Ortsgemeinde Nievern auf die Errichtung des Gebäudes B und damit auf die geplante Zufahrt über den Miellener Weg. Die in Rand 1 u. 2 vorgetragenen Belange werden damit gegenstandslos.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

2

2

2