

Ortsgemeinde Geisig

Bebauungsplan „Brunnenstraße“

W Ü R D I G U N G

der Anregungen geäußert während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
sowie der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB

A N R E G U N G E N	05.07.2024	W Ü R D I G U N G	12917 Seite 1
----------------------------	------------	--------------------------	------------------

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 15.05.2024

Ihr Schreiben vom 27.04.2024

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

Untere Naturschutzbehörde:

Hinsichtlich der Pflanzlisten in der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir darum, die folgenden Arten zu entfernen, da deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Planungsgebiet liegt:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Apfeldorn (*Crataegus x carrierii*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Bibernelle-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)

In Bezug auf Einfriedungen empfehlen wir die Ergänzung, dass nach Möglichkeit ein Abstand von 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkanten bestehen sollte, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Bad Ems vom 15.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend referatsbezogen gewürdigt.

Zu Untere Naturschutzbehörde:

Der Anregung wird gefolgt und die Pflanzlisten im Anhang der Begründung werden überarbeitet.

Die weiteren artenschutzrechtlichen Hinweise in Bezug auf die Kleindurchlässigkeit bei Einfriedungen und der Ausführung von Fenster- und Kellerschächten sowie Aufgänge werden unter der Rubrik „Artenschutz“ in der Planurkunde ergänzt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

Fensterschächte und Aufgänge sollten so ausgeführt werden, dass keine Tierfallen entstehen. Kellerschächte sollten nach Möglichkeit mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Betroffen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung Geisig Flur 5 Flurstücke 26/9, 28, 29, 30/3 tlw. und 47 tlw.
Bei den Flurstücken 26/9, 28, 29 und 30/3 handelt es sich um Dauergrünland.
Das Flurstück 47 wird als Ackerland genutzt. Die EMZ beträgt 49, die Erosionsstufe lautet K-Wasser 0. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,7 ha, wovon jedoch lediglich ca. 3000 m² als Bauland genutzt werden sollen.

Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Untere Wasserbehörde:

Es wird beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser auf einer südwestlich des Plangebietes ausgewiesenen Fläche zurückzuhalten. Details sollen im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festgelegt werden.

Sofern eine Einleitung in den Hombach (Gewässer III. Ordnung) erfolgen soll, sollte die maximal zulässige Einleitungswassermenge, unter Berücksichtigung weiterer in der Nähe befindlicher Einleitstellen (z. B. Einleiterlaubnis WB-Nr. N061715), im Rahmen der Prüfung der Gewässerverträglichkeit ermittelt werden.

Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder die Einleitung über die belebte Bodenzone in das Grundwasser ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

Zu Untere Landwirtschaftsbehörde:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

Zu Untere Wasserbehörde:

Die vorgetragenen wasserschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Einzelheiten obliegen der entwässerungstechnischen Fachplanung und wasserrechtsbezogenen fachplanerischen Genehmigungsverfahren.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

1. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Materieller Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die Pflanzlisten im Anhang der Begründung werden entsprechend der Ausführungen in der Stellungnahme überarbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise in Bezug auf die Kleindurchlässigkeit bei Einfriedungen und der Ausführung von Fenster- und Kellerschächten sowie Aufgängen werden unter der Rubrik „Artenschutz“ in der Planurkunde ergänzt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorgetragenen wasserschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, 09.04.2024

die Ortsgemeinde Geisig beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ ein Neubaugebiet mit insgesamt 17 Bauplätzen zu erschließen. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand. Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten) zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden. Der Kanalstauraum Geisig mit Pumpstation wurde in den vergangenen Jahren umgebaut.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zum Teil auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden, weiterhin ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Für dieses Regenrückhaltebecken ist rechtzeitig unter Vorlage der entsprechenden Planunterlagen die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Starkregenvorsorge

Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist das Auftreten von Sturzfluten

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 09.04.2024 sowie der Verweis, dass Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen nicht von der Planung betroffen sind werden zur Kenntnis genommen.

Zu Ver- und Entsorgung

Die vorgetragenen Hinweise zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken unter Kapitel „Gebietsentwässerung“ der Begründung ergänzt. Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Zu Starkregenvorsorge

Der Sachverhalt ist bereits in der Begründung unter Kapitel „Außengebiets-

im westlichen und im östlichen Bereich des Plangebietes nicht auszuschließen. Das ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.

Weitere Hinweise aus fachlicher Sicht habe ich derzeit nicht zu geben.

wasser / Starkregen“ thematisiert und berücksichtigt. Grundsätzlich lässt sich eine besonders hohe Gefährdungssituation aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet nicht ableiten.

Es wird dennoch seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass eine negative Beeinträchtigung der Plangebietsfläche bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb werden eine architektonische Gebäudebauweise und Grundstücksfreiflächengestaltung empfohlen, die eine möglichst schadensfreie Wasserableitung und Rückhaltung gewährleistet.

Einzelheiten zu dieser Thematik sind in nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Zu Bodenschutz

Es wird entsprechend auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz vom 17.05.2024 verwiesen. Die Fachbehörde trägt keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vor.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

2. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die vorgetragenen Hinweise zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zu Informationszwecken unter Kapitel „Gebietsentwässerung“ der Begründung ergänzt.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 14.05.2024

Gemarkung Geisig

Projekt Bebauungsplan "Brunnenstraße"

hier: **Aufstellung
Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart § 4 Abs. 1 BauGB

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten **Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart**

Die Planfläche liegt unmittelbar südlich des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes". Bei früheren geophysikalischen Untersuchungen an Teilen dieses Welterbes (Wachposten 2/15) wurden oberhalb des bereits bestehenden Wohngebietes Anzeichen für antike Wegführungen und im Kontext mit dem Limes stehende Siedlungsbefunde festgestellt. Zumindest die Wegtrassen könnten durch das vorliegende Plangebiet überlagert werden. Um archäologische Befunde frühzeitig zu erkennen und die negativen Auswirkungen auf diese Kulturgüter abschätzen zu können, fordern wir die Durchführung einer geomagnetischen Untersuchung.

Überwindung / Forderung:

Sachstandsermittlung durch geophysikalische Prospektion

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde vorhanden sind.

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Koblenz vom 14.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Nähe zum Plangebiet archäologische Fundstellen bekannt sind.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Sachstandsermittlung durch geophysikalische Prospektion

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Es wird an dieser Stelle auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP verwiesen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als zuständige Denkmalfachbehörde ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind dieser Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt der/die Vorhabenträger/in eine an die ausführende Fachfirma weiterzuleitende projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 Abs. 1 DSchG RLP. Diese wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde der zuständigen Kreisverwaltung ausgestellt, an die vorliegende Stellungnahme in Kopie übersendet wird. Durch die Forderung nach einer geophysikalischen Voruntersuchung des Plangebietes stimmt die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz der Erteilung dieser Nachforschungsgenehmigung im Sinne des § 13a, Abs. 3 DSchG RLP zu. Bei Fragen bezüglich Beauftragung und Umfang dieser geophysikalischen Prospektion steht die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz gerne zur Verfügung.

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.

Zu Sachstandsermittlung durch geophysikalische Prospektion

Die nebenstehenden, denkmalschutzrechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken unter Kapitel „Denkmalschutz und Archäologie“ der Begründung aufgenommen. Der Hinweis unter der Rubrik „Hinweise - Denkmalschutz“ der Planurkunde wird entsprechend überarbeitet.

Der Forderung zur Durchführung einer geophysikalischen Prospektion wird nachgekommen. Zur Vornahme der geophysikalischen Prospektionsmaßnahme wird ein entsprechendes Gutachterbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

Kenntnisnahme. Kein materieller Planänderungsbedarf.

3. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Materieller Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die denkmalschutzrechtlichen Hinweise werden zu Informationszwecken unter Kapitel „Denkmalschutz und Archäologie“ der Begründung aufgenommen sowie unter der Rubrik „Hinweise - Denkmalschutz“ der Planurkunde ergänzt.

Der Forderung zur Durchführung einer geophysikalischen Prospektion wird nachgekommen. Zur Vornahme der geophysikalischen Prospektionsmaßnahme wird ein entsprechendes Gutachterbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

<input type="checkbox"/>	ein- stimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/>	wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:										

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, 17.05.2024

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

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 vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan von dem auf Blei, Eisen, Kupfer, Silber und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Basselstein“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau, aufrechterhalten.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

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

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz vom 17.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Zu Bergbau / Altbergbau

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für das weitere Verfahren der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird die Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

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

Zu Boden und Baugrund

Zu allgemein und mineralische Rohstoffe:

Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen.

Zu Geologiedatengesetz (GeolDG)

Der Verweis auf die Anzeige sowie Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse an das LGB wird zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

4. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die vorgetragenen Hinweise zum Bergbau / Altbergbau sowie die Ausführungen nach dem Geologiedatengesetz werden zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für das weitere Verfahren der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird die Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
--	---	--------------	-----------------	-------------------	--	---

An der Abstimmung nahm/en nicht teil:

Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerbürg, 08.04.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße, Gemeinde Geisig“

der uns vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt als bauliche Nutzung insgesamt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dieser Entwurf soll die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung schaffen. Insgesamt wären 3 Eigentümer/-gemeinschaften betroffen und es sollen 17 neue Baugrundstücke entstehen.

Bezüglich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes könnte privatrechtlich oder ggf. auch in einem gesetzlichen Bodenordnungsverfahren erfolgen (*siehe Anlage: Allgemeine Hinweise zur Umlegung*).

Auf Grund der gegebenen Flurstücks- und Eigentümerstruktur würden in einem möglichen Bodenordnungsverfahren alle Eigentümer/-gemeinschaften mit Bauland abgefunden werden können. Die Gemeinde verfügt aktuell über keine Rohbaulandflächen im Plangebiet (*siehe Abbildung 1*).

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus, Westerbürg vom 08.04.2024 sowie die einleitenden Ausführungen zum Planvorhaben werden zur Kenntnis genommen.

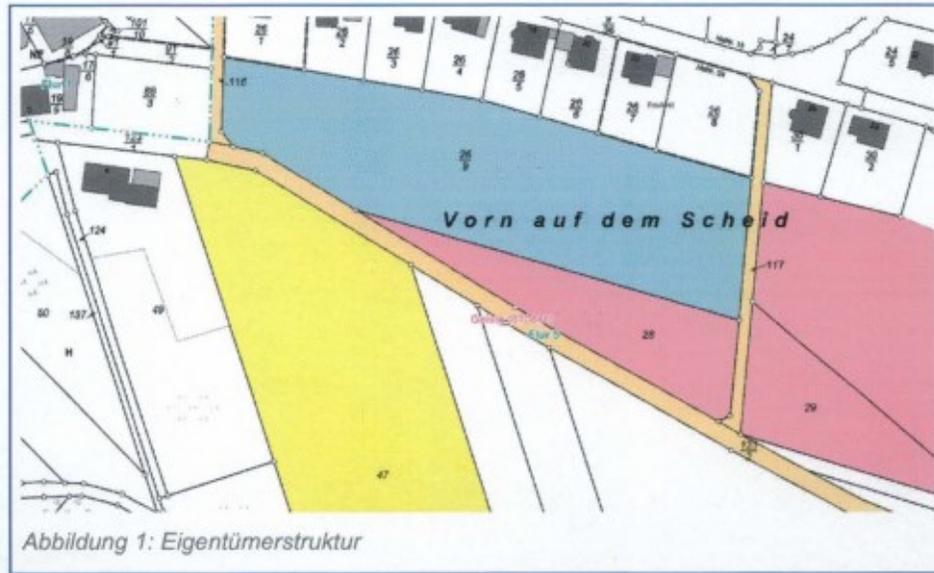
Zu Realisierung

Es wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung verwiesen (kursive Schrift):

*„Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht notwendig. Es haben bereits Abstimmungen zwischen Ortsgemeinde und Flächeneigentümer*innen stattgefunden.*

Durch privatrechtliche Grundstücksteilungen soll die zweckmäßig beabsichtigte Nutzbarkeit des Baulands erreicht werden.

Sollte ein Erwerb der Grundstücke nicht oder nicht im vollumfänglichen Umfang möglich sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit des gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.“



Landwirtschaftliche Nutzung

Die möglichen Einwurfsflächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt (siehe *Abbildung 2*). Durch die Einziehung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in die Umlegung können erhebliche Nachteile für den Restbetrieb einzelner oder mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe entstehen. Daher sollte der Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen bereits in den Abwägungsprozess zum Bauleitplanverfahren eingestellt werden. Dabei sollten nicht nur die Eigentums-, sondern auch Pachtverhältnisse in Betracht genommen werden. Restbetriebsbelastungen können nicht o.w. in einem gesetzlichen Bodenordnungsverfahren geregelt werden, da sie planungs- und nicht bodenordnerisch bedingt entstehen.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Zu Landwirtschaftliche Nutzung

Zu diesem Sachverhalt wird auf die Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Ostefel, Montabaur vom 16.05.2024 verwiesen.

In besagter Stellungnahme werden aus agrarstruktureller, flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan erkannt. Auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz trägt in ihrer Stellungnahme vom 07.05.2024 aus landwirtschaftlicher Sicht keine abwägungsrelevanten Bedenken vor.

Vorliegend wird eine möglichst frühzeitige Information und Einbindung der/des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe/s angestrebt.



Nachrichtliche Darstellung

Nach § 9 BauGB ist es unzulässig in einem Bebauungsplan Aussagen aufzunehmen, die mangels gesetzlicher Ermächtigung keine Rechtswirkung entfalten können. So können z. B. in Aussicht genommenen Grenzen oder Größenangaben der Baugrundstücke nicht festgesetzt werden (*siehe Abbildung 3*). Enthält der Bebauungsplan dennoch solche nicht zugelassenen Angaben, so haben diese keine Normqualität; sie gehören nicht zum Inhalt der Satzung, sondern haben allenfalls den Charakter von Hinweisen, Erläuterungen, Vorschlägen oder Anregungen.

Zu Nachrichtliche Darstellung

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bekannt. So tauchen die Angaben von Grundstücksgrößen nur im städtebaulichen Gestaltungsentwurf auf und nicht im Bebauungsplanentwurf.

Im Bebauungsplanentwurf werden die empfohlenen Grundstücksgrenzen (dünn schwarz strichlierte Linien) unter dem Abschnitt „Sonstige Darstellungen“ geführt. Es handelt sich entsprechend nicht um bauplanungsrechtlich verbindliche Festsetzungen.

Dennoch weist die Empfehlung zur Aufteilung von Baugrundstücken einen wichtigen Informationsgehalt über Umfang und Zuschnitt von bildbaren Baugrundstücken auf und soll daher im weiteren Planverfahren beibehalten werden.

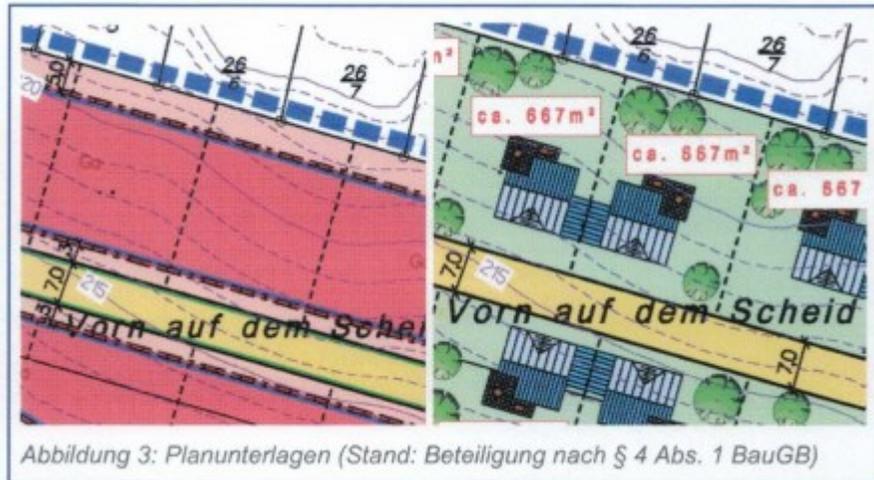


Abbildung 3: Planunterlagen (Stand: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Potenzielle Konfliktbereiche

Im Übergang zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung ergeben sich oftmals Konfliktbereiche. Zum einen werden „Aussichten“ genommen zum anderen rückt die neue Bebauung dicht an die bestehende. Auch werden oftmals Flächen aus dem Plangebiet von den angrenzenden Eigentümern genutzt bzw. sind überwachsen. (Abbildung 4).

Zu Potenzielle Konfliktbereiche

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Überbauung oder Übernutzung von Eigentumsflächen der angrenzenden bebauten Bestandsgrundstücke wären im Zweifelsfalle zurückzubauen und überwachsene Pflanzungen zurückzuschneiden. Es gelten die eigentumsrechtlichen Grenzen und nachbarschaftsrechtlichen gesetzlichen Regelungen zu Pflanzungen.



Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Luftbild

Wirtschaftlichkeit

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an öffentlichen Flächen und der Höhe der Kosten für die Herstellung der Erschließungsinfrastruktur regen wir an, die Wirtschaft- /Rentierlichkeit des Gesamtprojekts eingehend zu prüfen. In Bereichen von relativ niedrigen Bodenrichtwerten ist zukünftig davon auszugehen, dass in der Einzelbetrachtung die Erschließungskosten pro m² Grundstücksfläche den heutigen Bodenrichtwert sogar mehr als nur unerheblich übersteigen könnten.

Zu Wirtschaftlichkeit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verwaltungsseitigen Begleitung des Planungsprojektes berücksichtigt.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

5. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

**Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
Montabaur, 16.05.2024**

aus agrarstruktureller, flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegenden Planungen.

Wir empfehlen die möglichst frühzeitige Information und Einbindung der/des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe/s.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

**IHK Koblenz, IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Montabaur,
14.05.2024**

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Da aus Sicht der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, wirtschaftliche Belange durch die Planung nicht betroffen scheinen, machen wir keine Eingabe geltend.

Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die hiesigen Unternehmen sind, bitten wir um erneute Einbindung als Vertretung der regionalen Wirtschaft.

Handwerkskammer Koblenz, Koblenz, 13.05.2024

in der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren.

Uns obliegt es festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe entstehen.

Nach Durchsicht und Prüfung der vorliegenden Unterlagen, gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse unserer eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben und sehen somit keine Bedenken.

Bei Änderungen im weiteren Verfahren, bitten wir um weitere Einbindung.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 07.05.2024

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Forstamt Lahnstein, Lahnstein, 02.05.2024

die Einhaltung von Sicherheitsabständen baulicher Anlagen zum bestehenden Wald ist insbesondere bedeutsam, da durch eine Bebauung Gefahren in unmittelbarer Waldnähe für Menschen und bauliche Anlagen auftreten können. Übergreifende Brände können ebenfalls zu Gefährdungen führen.

(Anmerkung: Die ausgefüllten Antwortfelder im Formblatt der forstbehördlichen Stellungnahme werden in kursiver Schriftart wiedergegeben.)

Die Stellungnahme des Forstamtes Lahnstein vom 02.05.2024 mit Verweis auf eine mögliche Gefährdung durch umstürzende Bäume im Südosten des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall grenzt das Bauvorhaben im Südosten unmittelbar am Wald. Eine Gefährdung durch umstürzende Bäume und übergreifende Brände ist somit nicht ausgeschlossen.

Die Aussage ist aus Sicht der Gemeinde zu relativieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt zwar punktuell an eine Waldparzelle, allerdings ist im Nahbereich nur eine landespflegerische Ausgleichsfläche im Bebauungsplan vorgesehen und kein Baugrundstück. Die nächstgelegene Baugrenze mit der Möglichkeit einer Wohnhausbebauung liegt rund 30 m vom Beginn der Waldparzelle entfernt. Die Waldparzelle stellt zudem nur einen sehr schmalen und langgezogenen Ausläufer dar.

Unsere forstbehördliche Stellungnahme entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Forstbehördliche Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

Die allgemeinen Ausführungen (Ziffer 1 bis 5) werden zur Kenntnis genommen.

Az. 610-13 mi

Fläche Gemarkung: Geisig- Bebauungsplan Brunnenstraße

(1) Beschreibung Art der Nutzung der im Bauleitplan für eine Bebauung

Es handelt sich dabei nicht um planungsrelevante Anregungen, sondern um

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	12917 Seite 16 W Ü R D I G U N G
--	---

05.07.2024

vorgesehenen Grundflächen / des geplanten Bauvorhabens und des Außengeländes:

allgemeine Informationen und Angaben der naheliegenden Waldstrukturen und Bodenverhältnisse.

Grünland

(2) Art und Stabilität der Bestockung der angrenzenden Waldflächen

a) Baumart/en

(Hauptbaumart/en, sonstige Baumarten, Einzelbäume, Mischungsverhältnis):

Nur im Südosten: Waldrandstrukturen mit Schwarzdorn, Holunder, Weissdorn, Hasel und einzelnen Eichen- naturnahe Bestockung-, Gemeindewald Geisig Abt. 1 a.

b) Baumhöhe/n:

(jetzige Ist-Baumhöhe/n; zukünftige potenzielle Baumhöhe/n bzw. Baumhöhe/n benachbarter Bäume; Hinweis auf Wüchsigkeit des Standortes)

Baumhöhen: Eiche: jetzt: ca. 8-12 Meter, künftig bis ca. 18-20 Meter,

Normal- bis schwachwüchsiger Standort, mittlere Ertragsklasse

c) Flach- oder Tiefwurzler:

(bezogen auf Baumart und Boden-/Humusauflage bzw. Bodensubstrat/-situation, sofern über einfache Messung der Gründigkeit feststellbar)

Laubholz eher tiefwurzeln

d) Kernwuchs oder Stockausschlag und dessen Stabilität:

(Kernwuchs im Normalfall stabiler, aber: Ertragsklasse und z. B. Verbissituation)

Laubholz Kernwuchs und Stockausschlag

(3) Art der Geländeausformung / Bodenverhältnisse:

(z. B. Hangrutsch-/Steinschlaggefahr/je steiler Gelände, desto größer Kippwinkel)

Das Gelände ist hängig; von der Bebauung weg abfallend

(4) Exposition und Hauptwindrichtung:

Exposition: Südwest

Hauptwindrichtung West-Südwest.

(5) Waldbrandgefahr:

(Gibt es Hinweise wie Trockenis der Bäume/des Baumbestandes und/oder besondere Humusformen/-auflagen?)

Bei zunehmender Sommer- und Frühjahrstrocknis steigt auch die Gefahr von Waldbränden. Der südwestexponierte Hang verstärkt diese Tendenz

Zusammenfassende Beurteilung des Forstamtes:

(mit Vorschlag zum Bauleitplanverfahren bzw. zum bauaufsichtlichen Verfahren

- zu Mindestabstand, wenn keine Maßnahmen im Wald umgesetzt werden,
- zu Maßnahmen, die einen geringeren Abstand ermöglichen können (z.B. spezielle . Bewirtschaftungsformen, Höhenbegrenzungen) oder
- zum weiteren Vorgehen (z.B. Beauftragung sachverständiger Personen oder Stellen durch die Gemeinde/Bauaufsicht oder durch die Bauherrin oder den Bauherrn)

Es wird empfohlen die bereits vorhandenen Waldrandstrukturen durch dauerhafte Pflege zu erhalten. Ein Abstand der Bebauung von ca. 20 Metern zu den Eichen sollte eingehalten werden.

Eine Haftungsverzichtserklärung durch den/die Bauherrn ist notwendig.

Im Südosten des Plangebietes sind bereits Grünflächen für die Landespflege (Ordnungsbereich A) festgesetzt. Der Abstand zwischen den Waldstrukturen und der nächsten bebaubaren Grundstücksfläche beträgt mindestens ca. 30 m. Somit wird den Belangen ausreichend Rechnung getragen.

Um den Sachverhalt in den Planunterlagen zu berücksichtigen werden Hinweise aus der Stellungnahme zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

6. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Vereinzelt Hinweise aus der Stellungnahme werden zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

<input type="checkbox"/>	ein- stimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/>	wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:										

Syna GmbH, Lahnstein, 14.05.2024

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 27.03.2024 mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen 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.

Um das angedachte Baugebiet und der Vorgaben der Energiewende nachzukommen, ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation notwendig.

Durch diese Erweiterung des Versorgungsnetzes wird das Bestandsnetz in Geisig verstärkt.

Der Platzbedarf für die Trafostation beträgt z. Zt. ca. 36 m.

Gerne können wir uns im Vorfeld der weiteren Planung des Baugebietes/ Bebauung unterhalten und eine passende Lösung finden.

Straßenbeleuchtung:

Unser Ansprechpartner für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist mein Kollege Herr Jörg Knipp.

Joerg.Knipp@syna.de 02621-178-121

Die Stellungnahme der Syna GmbH, Lahnstein vom 14.05.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung.

Der Anregung wird entsprochen. Für das weitere Verfahren wird eine Fläche für eine Trafostation (Fläche für die Versorgung) in einem Umfang von rund 36 m² in die Bebauungsplankonzeption aufgenommen.

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 einzuholen.

7. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren wird eine Fläche für eine Trafostation (Fläche für die Versorgung) in einem Umfang von rund 36 m² in die Bebauungsplankonzeption aufgenommen.

<input type="checkbox"/> ein-stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen-mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier, 15.05.2024

Stellungnahme S01363600, VF und VDG, Ortsgemeinde Geisig, 610-13mi, Bebauungsplan „Brunnenstraße“

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2024.

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.

Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 15.04.2024

Ticket #8566158: Bebauungsplan „Brunnenstrasse“

Die Stellungnahme der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH vom 15.04.2024 wird zur Kenntnis genommen.

im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Vom genannten Kartenserver wurden die aktuellen Bestandspläne herunterge-

Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal „<https://planauskunft.inexio.net>“ zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.

laden. Diese werden im Anhang dieser Würdigung wiedergegeben.

Die Bestandsleitungen verlaufen innerhalb der „Brunnenstraße“ und im weiteren Verlauf im bestehenden Wirtschaftsweg. Des Weiteren verläuft eine Leitung im bestehenden Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes, der von Nord nach Süd führt. Es handelt sich um die Querverbindung zwischen der Straße „Mühlbachstraße“ und dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Alle Trassen sind im Bebauungsplan Teil öffentlicher Verkehrsflächen bzw. von Flächen für Wirtschaftswege. Die Bestandsleitungen liegen somit nicht auf privaten Grundstücksflächen, sodass es nicht der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bedarf.

Die Bestandspläne werden für das weitere Verfahren der Offenlage in den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

8. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die Bestandspläne werden für das weitere Verfahren der Offenlage in den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen aus der vorstehenden Abwägung werden der Vollständigkeit halber ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, 16.05.2024

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

Die Erschließung des Gebietes mittels Kanal- und Wasserleitungen ist über das vorhandene Versorgungsnetz bzw. die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Geisig, Brunnenstraße sowie Mühlbachstraße, vorgesehen.

Es ist eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem vorgesehen, wobei das anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in der Erschließungsstraße gesammelt und dem Gefälle nach in den Bestand (Anschluss an Schacht 0502KS020) in der westlich gelegenen Brunnenstraße entwässert wird (siehe Gestaltungsentwurf anbei). Aufgrund des geringen Gefälles wird bei den talseitigen Grundstücken evtl. jeweils eine Hebeanlage benötigt. Von der Brunnenstraße aus gelangt das Schmutzwasser über das RÜ Geisig und mit Hilfe der Pumpstation Geisig zur Kläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten). Das leitungsgebundene Regenwasser aus der Erschließungsstraße wird dem geplanten Regenrückhaltebecken (Rückhaltevolumen ergibt sich final durch die Fachplanung) zugeführt und von dort gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal hin zur Vorflut (Hombach) eingeleitet. Der Anschluss des Drosselablaufs vom RRB an den Regenwasserkanal würde auf kürzestem Wege über ein Privatgrundstück (Flurstück 49) laufen. Hierfür müsste eine entsprechende Dienstbarkeit mit dem Privateigentümer geschlossen werden. Die vier östlichen Bauplätze können ggf. direkt an einen bestehenden Regenwasserkanal, welcher letztlich in den Hombach entwässert, angeschlossen werden.

Auf den Baugrundstücksflächen ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten bzw. gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern. Es ist denkbar, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge auf den Baugrundstücksflächen zu verwenden.

Die Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau vom 16.05.2024 mit Verweis darauf, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Hinweise zur Plangebietsentwässerung und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung unter Kapitel „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

9. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt. Die vorgetragenen Hinweise zur Plangebietsentwässerung und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung unter Kapitel „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Der Bauherr hat vor Einleitung von Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben (siehe Regelwerk DWA-A 138). Die mögliche Versickerung ist im Anschluss mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhausanschluss vorzusehen.

Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass trotz möglicher Rückhaltungen auf den Grundstücken, ein wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser erhoben wird.

Die Wasserversorgung kann über die Bestandsleitungen der Brunnenstraße sowie der Mühlbachstraße hergestellt werden (siehe Gestaltungsentwurf anbei). Der Anschluss in der Mühlbachstraße ist als Ringschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit gedacht.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. kann im gesamten Planungsgebiet gewährleistet werden.

Private Stellungnahme, Geisig, 21.04.2024, Eingang 25.04.2024

Betr.: Bebauungsplan Brunnenstraße

im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Ems/ Nassau wurde die Planskizze zum o.a. Bebauungsplan veröffentlicht. Dementsprechend findet im Zeitraum 15.04.2024 bis 16.05.2024 die vorgeschriebene Offenlage statt.

Zu der vorgestellten Planung habe ich nachstehende Einwände und Bedenken:

- In der vorgestellten Planung ist das Baugebiet als „Sackgassen-Erschließung“ geplant. Bereits jetzt befindet sich in der Brunnenstraße Höhe der Anwesen Brunnenstraße 1 und der gegenüberliegenden Scheune eine Engstelle, welche den Verkehrsfluss behindert. Nun ist angedacht, diese Stelle noch stärker durch ein- und ausfahrenden Verkehr zu belasten. Wäre es hier nicht sinnvoll, einen „Rundverkehr / Kreisverkehr“ auszuplanen, bei dem der Verkehr über die Mühlbachstraße abfließen kann. Dieses wäre durchaus möglich, wenn über die Acker-/Wiesenflächen im östlichen Bereich des geplanten Baugebietes eine Zuwegung zur Mühlbachstraße gebaut würde. Durch diese Lösung würde die bereits vorhandene Engstelle nicht noch höher belastet werden. Weiterhin sehe ich bei der geplanten Variante das Problem, dass Ver- und Entsorgungsverkehr beeinträchtigt sind. Aktuell gibt es bereits Probleme bei der Müllentsorgung der Anwesen Brunnenstraße 3 und 6. Hier gestaltet sich das Rangieren des Müllfahrzeuges als schwierig. Auch hier würde die von mir vorgeschlagene Änderung Entlastung schaffen.

Die private Stellungnahme vom 21.04.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Zu Spiegelstrich 1. Die Zufahrt von der öffentlichen Gemeindestraße „Brunnenstraße“ ins Plangebiet weist im eigentumsrechtlichen Bestand gemäß Kataster eine Breite von circa 4,00 m bis 5,00 m auf. Der Abschnitt von unter 5,00 m beschränkt sich auf eine Strecke von circa 60 m. Die Situation ist durch die historische Bebauung bedingt und kann nicht ohne Weiteres verändert werden.

Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Hieraus ergibt sich zwar eine Engstelle, die jedoch gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung hervorbringt. Da das hierüber erschlossene Baugebiet nur circa 17 Baugrundstücke hervorbringt, ist verkehrsplanerisch nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen im Engstellenbereich zu rechnen. Die Verkehre verteilen sich über den Tag. Die Erschließungslösung wird daher seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet. Innerhalb des Plangebietes hingegen bestehen aus Sicht des Verkehrsschutzes aufgrund der Gesamtverkehrsflächenbreite von anfänglich 6,00 m bis hin zu 7,00 m in Richtung Osten ohnehin keine Bedenken.

Am östlichen Ende der innergebietslichen Erschließungsstraße des Plangebietes wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum

- Wie bereits bekannt, sind die ersten beiden Grundstücke bergseitig im Einfahrtsbereich des neuen Baugebietes sehr feucht. Wie ist hier eine adäquate Entwässerung angedacht und wie soll die Abwasserentsorgung der Grundstücke unterhalb der neu anzulegenden Brunnenstraße erfolgen?
- Der Zuschnitt der Grundstücke zum einen oberhalb des Rückhaltebeckes zum anderen des ersten Grundstücks im Einfahrtsbereich rechts, sehe ich als unvorteilhaft an. Eine Bebaubarkeit der benannten Grundstücke ist nur bedingt möglich.

bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Damit kann mittel- bis langfristig eine Ringstraßenerschließung geschaffen werden. Eine Verbesserung der erschließungsbezogenen Verkehrssituation ist daher für die Zukunft beabsichtigt.

Darüber hinaus hat der Landesbetrieb für Mobilität keine Stellungnahme eingereicht. Somit bestehen seitens der Fachbehörde aus verkehrsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Erschließungssituation. Weitere Einzelheiten obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Zu Spiegelstrich 2. Um Wiederholungen zu vermeiden wird vollumfänglich auf die Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau vom 16.05.2024 verwiesen. Die Ausführungen in besagter Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Einzelheiten sind entsprechend für das weitere Verfahren der Offenlagefassung der Planunterlagen einsehbar.

Zu Spiegelstrich 3. Die Ausführungen zu einzelnen Grundstückszuschnitten werden zur Kenntnis genommen. Es werden in der Stellungnahme keine genauen Gründe genannt, wieso eine Bebauung der besagten Grundstücke nur bedingt möglich sei. Es liegen bei den beiden Grundstücken direkt nördlich der geplanten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß der Konzeption des städtebaulichen Entwurfs Größen von jeweils rund 690 m² Grundstücksflächengröße vor. Dies ist gut ausreichend. Sofern man sich an der schrägen Grundstücksgrenzenaufteilung zwischen den beiden Grundstücken stört, ist zu sagen, dass diese im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden kann (nur empfohlene Grundstücksgrenze). Sie könnte nach Wunsch / Bedarf auch anders festgelegt werden. Das Grundstück rechts der geplanten Einfahrt in das Hauptplangebiet verfügt über eine Größe von rund 594 m². Die Tiefe des Baufensters (Breite zwischen den Baugrenzen) in Nord-Süd-Richtung beträgt am östlichen Grundstücksrand rund 14 m und in Grundstücksmitte ca. 9 bis 11 m, so dass ein übliches Wohngebäude von ca. 10 x 12 m möglich ist. Die Baufenster bilden die überbaubare Fläche ab, die den zukünftigen Bauherr*innen einen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Änderungsbedarf erkannt.

- Aus der Planskizze ersehe ich, dass die Böschung zu den Grundstücken der Mühlbachstraße im Besitz der Gemeinde bleibt. Wurde sich diesbezüglich Gedanken über die nachfolgende Pflege dieses Grundstückes gemacht? Eine maschinelle Pflege ist hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich und zieht somit einen erhöhten Pflegeaufwand (auch finanziell) nach sich.
- Abschließend erkenne ich den Bedarf der zu erschließenden Baugrundstücke nicht. Nach einer aktuellen Zählung, sind in unserer Gemeinde noch 10 Baugrundstücke frei. Auch wenn diese in Privathand sind, sollte seitens der Gemeinde geprüft werden, inwieweit diese Grundstücke vor einer erneuten Ausweisung von Baugebieten vermarktet werden können. Ein großes, öffentliches Thema ist die voranschreitende Flächenversiegelung. Durch das neue Baugebiet würde eine Fläche von mehreren tausend Quadratmetern versiegelt werden, ohne das ein tatsächlicher Bedarf dafür besteht.

Zu Spiegelstrich 4. Der Sachverhalt ist verwaltungsseitig zu berücksichtigen und obliegt nicht dem Zuständigkeitsbereich der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu Spiegelstrich 5. Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

Die zulässige Versiegelung wird im Bebauungsplan durch eine niedrig festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt und gesteuert. Zusätzlich werden in den Ordnungsbereichen A und B extensive Grünlandflächen, teils mit Gehölzpflanzungen geschaffen, die auch einen faktischen landschaftsplanerischen Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden darstellen.

10. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

<input type="checkbox"/>	ein- stimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/>	wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:										

Private Stellungnahme, Geisig, 07.05.2024, Eingang 07.05.2024

hiermit lege ich Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan „Brunnenstraße, 56357 Geisig“ aus folgenden Gründen ein:

- Die Brunnenstraße ist aufgrund ihres Fahrbahnaufbaus nicht für Baustellenverkehr und ständigen Fahrzeugverkehr durch ein Wohngebiet geeignet. Die Straße wird dadurch stark beansprucht, Schäden sind vorprogrammiert. Eine Untersuchung des Fahrbahnaufbaus erfolgte seitens des Planungsbüros bzw. der Gemeinde nicht. Die daraus resultierenden Ausbaurkosten zur Ertüchtigung / Neubau werde ich nicht mittragen.

Die private Stellungnahme vom 07.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Anmerkung: Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“, „Widerspruchs“ oder der „Einwendung“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu behandeln sind.

Zu Punkt 1: Der entstehende Mehrverkehr bzw. Ziel- und Querverkehr wird durch die - im städtebaulichen Zusammenhang - überschaubare Größe des Plangebietes mit lediglich 17 neuen Baugrundstücken vorliegend als zumutbare Verkehrsmehrbelastung eingestuft. Verkehrsplanerisch ist nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen zu rechnen, zumal sich die Verkehre über den Tag verteilen und durch das Stichstraßensystem kein Durchgangsverkehr entsteht. Die Erschließungssituation wird seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet.

Darüber hinaus hat der Landesbetrieb für Mobilität keine Stellungnahme eingereicht. Somit bestehen seitens der Fachbehörde aus verkehrsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Erschließungssituation. Weitere

- Die Durchfahrtsbreite zwischen Anwesen Brunnenstraße 2 und Brunnenstraße 6 ist viel zu schmal. Die vom Planungsbüro angegebenen 6 m Straßenbreite entsprechen keineswegs der Realität. Ein Begegnungsverkehr zwischen PKW's oder gar PKW und LKW ist in diesem Bereich an keiner Stelle möglich. Durch eine leichte Linkskurve im Straßenverlauf kann man nicht einsehen, ob Gegenverkehr kommt. Eine Ausweichmöglichkeit ist in diesem Bereich nicht gegeben. Derzeit dulde ich, das im Bedarfsfall auf mein angrenzendes Grundstück ausgewichen werden kann. Sollte das geplante Baugebiet realisiert werden, sehe ich mich leider gezwungen, diesen Bereich einzufrieden. Durch LKW's könnte die bestehende PV-Anlage sonst beschädigt werden, Absenkungen im Pflaster sind zu erwarten.

- Ein direkt an der Brunnenstraße (Anwesen Altringer / Mühlbachstraße) gelegenes Fledermausquartier mit Wochenstube in etwa 2 m Höhe über der Fahrbahn würde durch den massiv zunehmenden Verkehrslärm stark im Mitleidenschaft gezogen werden. Die Fledermäuse bejagen in der Dämmerung/ Nacht die angrenzenden Wiesen, die durch das Neubaugebiet wegfallen würden.

Einzelheiten obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Zu Punkt 2: Die Zufahrt von der öffentlichen Gemeindestraße „Brunnenstraße“ ins Plangebiet weist im eigentumsrechtlichen Bestand gemäß Kataster eine Breite von circa 4,00 m bis 5,00 m auf. Der Abschnitt von unter 5,00 m beschränkt sich auf eine Strecke von circa 60 m. Die Situation ist durch die historische Bebauung bedingt und kann nicht ohne Weiteres verändert werden.

Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Hieraus ergibt sich zwar eine Engstelle, die jedoch gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung hervorbringt. Da das hierüber erschlossene Baugebiet nur circa 17 Baugrundstücke hervorbringt, ist verkehrsplanerisch nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen im Engstellenbereich zu rechnen. Die Verkehre verteilen sich über den Tag. Die Erschließungslösung wird daher seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet. Innerhalb des Plangebietes hingegen bestehen aus Sicht des Verkehrsschutzes aufgrund der Gesamtverkehrsflächenbreite von anfänglich 6,00 m bis hin zu 7,00 m in Richtung Osten ohnehin keine Bedenken.

Am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße des Plangebietes wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Damit kann mittel- bis langfristig eine Ringstraßenerschließung geschaffen werden.

Zu Punkt 3: Die Bedenken zu den möglichen Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst handelt es sich dabei meist um einen saisonalen Besatz des Quartiers, da sich die Fledermäuse während der Wintermonate von Oktober bis März in ihren Winterquartieren aufhalten.

Nach Rückfrage beim NABU Rhein-Lahn-Kreis (27.06.2024) handelt es sich um eine Wochenstube der Art Zwergfledermaus.

Klaus Richarz (2012) gibt in dem Werk „Fledermäuse in ihren Lebensräumen“ zur Lebensweise folgendes zur Lebensweise an: *„Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Die Quartiere der in Mitteleuropa häufigsten Art befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschallungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. (...)*

Als Jagdhabitats der Zwergfledermäuse werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Art ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Jagdflug meist in geringer bis mittlerer Höhe (2-8 m (-20) m).“

Zwergfledermäuse jagen entlang von Vegetationsstrukturen und in Gewässernähe, offene Strukturen werden gemieden. Mit einem Abstand von etwa 100 m zum Hombach wird das Jagdgebiet in Gewässernähe nicht beeinflusst. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges werden nicht beeinflusst. Die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen sorgt für eine erhöhte Strukturvielfalt auf dem jetzigen Offenland (Grünland), wodurch das Jagdhabitat an Attraktivität gewinnt, da offene Flächen gemieden werden. Die Textfestsetzung Nr. 12 soll eine gewisse Strukturvielfalt der privaten Grundstücke gewährleisten. In der Textfestsetzung heißt es: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“*

Zudem ist für den Ordnungsbereich B eine Fläche zur Niederschlagswasser-

beseitigung festgesetzt. Hier wird extensiv genutztes Grünland entstehen. Durch das Extensivgrünland werden potenzielle Beutetiere wie Kleinschmetterlinge gefördert. Die randliche Pflanzung von mindestens 4 Bäumen und 15 Sträuchern unterstützt die Strukturvielfalt und eröffnet neue Jagdstrukturen.

Die seitens des Petenten benannte und bekannte Wochenstube ist in einer Entfernung von etwa 100 m vom Plangebiet an einer stärker frequentierten Kreuzung vorzufinden. Die Wochenstube befindet sich zudem innerhalb der bestehenden Wohn- und Siedlungsbebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den baustellenbedingten Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Tiere in einer bestehenden Siedlungsbebauung angesiedelt haben und somit Lärm- und Bewegungsunruhe grundsätzlich gewohnt sind und als sehr anpassungsfähig gelten. Dies gilt auch für den folgenden Anliegerverkehr des Plangebiets.

Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wochenstube. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung).

Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen **Spitzenstunde** zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse in den Sommermonaten nach Einbruch der Dämmerung jagen. Dies bedeutet, dass die Spitzenstunden des Verkehrs außerhalb der Flugzeiten stattfindet. Einzelne Autos nach Einbruch der Dämmerung stellen somit kein erhöhtes erhebliches Risiko für die Wochenstube dar.

Denkbare Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie könnten baubedingt durch Stäube entstehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Stäube sich bis zum Standort der Wochenstube verflüchtigt haben.

- Der Wegfall der an die Brunnenstraße angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen stellt einen massiven Eingriff in Flora und Fauna dar. Der Lebensraum von vorhandenen heimischen Tierarten wie Holzbienen, Taubenschwänzchen, Falken (Brutpaar in Scheune Anwesen Kunz/ Mühlbachstraße), Rotmilane sowie Feuersalamander ist gefährdet.

Anlagenbedingt werden zudem in der Planurkunde die folgenden Hinweise zum Schutz der Fledermäuse angegeben: „Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäuse sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z.B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.“

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.“

Zu Punkt 4:

Die Auffassung, dass es sich durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen um einen massiven Eingriff in Flora und Fauna handelt wird nicht geteilt. Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan auch Flächen und Maßnahmen vor, die einem Ausgleich der Eingriffe dienen.

Die genannten Tierarten werden nachfolgend einer fachlichen Bewertung auf ihre Planungsrelevanz unterzogen.

Feuersalamander besiedeln typischerweise **feuchte Laubmischwälder** mit hohem Strukturgehalt und Versteckmöglichkeiten. Feuersalamander sind nachtaktiv und verstecken sich tagsüber in Baumwurzeln, Steinhäufen, Höhlen, Stollen oder Kleinsäugerbauten. Nur während und nach starkem Regen sind sie auch am Tag aktiv. Zur Fortpflanzungszeit benötigt die Art saubere und kühle Quellbäche, Quelltümpel und quellwassergespeiste Kleingewässer. Der Aktionsradius der Tiere beträgt bis zu 350 m. Aufgrund der fehlenden Strukturen innerhalb des Plangebiets ist nicht davon auszugehen, dass sich Feuersalamander im Gebiet tagsüber verstecken. Gemäß Abfrage (27.06.2024) im Portal Arten Analyse Rheinland-Pfalz sind für das Gebiet oder die nähere Umgebung keine Nachweise des Feuersalamanders gelistet. Die Abfrage im Art-datenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (27.06.2024) ergibt mehrere gelistete Sichtungen mit dem aktuellsten Datum von 1993. Alle Sichtungen befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets bezo-

gen auf den Aktionsradius der Tierart.

Es handelt sich bei dem Taubenschwänzchen um eine nicht in Deutschland heimische Art. Sie gilt als Gewinner des Klimawandels und ist aus der Region südlich der Alpen nach Mitteleuropa eingewandert. Es ist davon auszugehen, dass die Tierart nach Anlage der Hausgärten weiterhin genug Nahrung finden. Unterstützend wirkt hierbei die Textfestsetzung Nr. 12 „Private Grundstücksflächen/Oberflächengestaltung“: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“*

Holzbiene halten sich bevorzugt in naturnahen Gärten mit alten Obstbäumen, Streuobstwiesen und strukturreichen Landschaften mit einem reichhaltigen Blütenangebot auf. Abgestorbene, sonnenbeschienene Baumstämme stellen optimale Brutplätze dar. Die gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebiets bieten keine Grundlage als Habitat der Holzbiene, da weder alte Obstbäume noch sonnenbeschienene, abgestorbene Bäume vorhanden sind. Da es sich um eine Ackernutzung sowie intensives Grünland handelt, ist auch nicht von einem reichhaltigen Blütenangebot auszugehen. Die Entwicklung einer extensiven Grünlandwiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens wirkt sich fördernd auf das Nahrungsangebot der Holzbiene aus. Die randliche Eingrünung und die Gestaltung der freien Grundstücksflächen schaffen neue Habitatmöglichkeiten für die Holzbiene.

Der Turmfalke ist ein Kulturfolger und brütet gerne in vom Menschen geprägten Gebieten. Hohe Gebäudestrukturen oder Kirchtürme werden oft als Nistplatz genutzt. Die Tierart bevorzugt offene Landschaften wie Felder, Wiesen, Heidelandschaften oder sogar städtische Gebiete. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist davon auszugehen, dass nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen.

Das bevorzugte Habitat des Rotmilans setzt sich aus einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus freien Agrarflächen und (lichten) Waldbeständen zusammen. Auf frisch bearbeiteten Feldern sucht er häufig nach Nahrung. Das Jagdrevier von Rotmilan erstreckt

- Im Bereich Mühlbachstraße sind knapp 10 potenzielle Bauplätze vorhanden, die derzeit teils auch zum Verkauf stehen. Gepflegt werden diese Grundstücke seitens der Eigentümer meist nicht, es sind regelrechte „Dreckecken“ im Ortsbild. Das wird im geplanten Baugebiet „Brunnenstraße“ bei einem Großteil der Flächen auch zu erwarten sein, bis diese irgendwann einmal verkauft und bebaut sind. Bevor man ein Baugebiet erschließt, sollten erst mal vorhandene Baulücken geschlossen werden. Auch ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren im Ortskern von Geisig viele Häuser und Grundstücke zum Verkauf stehen werden, da die derzeitigen Eigentümer teils im hohen Alter sind. Nach deren Ableben werden die Nachkommen, die größtenteils außerhalb von Geisig leben, die Grundstücke veräußern und nicht selbst nutzen.

sich typischerweise über mehrere Quadratkilometer. Auch hier ist anzumerken, dass Geisig nahezu komplett von Acker- und Grünland umgeben ist, weshalb nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen und die lokale Population nicht negativ beeinträchtigt wird.

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnung erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. So stellt für den Rotmilan das Plangebiet nur einen sehr kleinen potentiellen Teil seines Nahrungshabitats dar. Für den Rotmilan ist nicht von einem relevanten Verlust an Nahrungshabitaten auszugehen.

Zu Punkt 5: Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

- das vom Planungsbüro aufgeführte Lärmgutachten von 2015 zur **Zu Punkt 6:** Es handelt sich nicht um ein Lärmgutachten aus dem Jahre 2015,

Verkehrsbelastung der Kreisstraße in Richtung Marienfels dürfte als mehr als überholt angesehen werden.

sondern um die nach wie vor geltenden amtlichen Daten aus der amtlichen Verkehrsmengenerhebung des LBM Mobilität. Aufgrund der erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben sich selbst bei einem theoretisch anzunehmenden, höheren Verkehrsaufkommen kein planerischer Konflikt und/oder das Erfordernis für aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

11. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Private Stellungnahme, Geisig, 13.05.2024

zum öffentlich ausgelegten Planungsentwurf „Bebauungsplan Brunnenstraße, Ortsgemeinde Geisig“ habe ich folgende Bedenken:

1. Nach heutigem Stand ist kein Bedarf für Baugrundstücke vorhanden. Es ist korrekt, daß der Gemeinde zurzeit keine Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen. Allerdings gibt es seit mehreren Jahren Grundstücke im Bereich der Mühlbachstraße zum Verkauf von privat, die keinen Käufer finden.

In Anbetracht der Altersstruktur der Bewohner im alten Ortskern, wird es in den nächsten 5 - 8 Jahren voraussichtlich zu mehreren Gebäudeleerständen in diesem Bereich kommen. Ich halte es für sinnvoller, ein Konzept zur Belebung und Verschönerung des Ortskerns zu entwickeln, um z. B. junge Familien zu animieren, sich im Ortskern niederzulassen, anstatt den Ortskern verfallen zu lassen und anonyme Wohnbebauung auf der grünen Wiese voranzutreiben.

2. Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll über die Brunnenstraße erfolgen. In diesem Bereich ist die Straße sehr eng und beschreibt eine leichte uneinsehbare Rechtskurve. Dies könnte für Baustellenverkehr mit schweren Lastern zu einem Problem werden. Dieser Sachverhalt sollte explizit geprüft werden. Zudem handelt es sich um eine alte Straße, die u.

Die private Stellungnahme vom 13.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Zu Ziffer 1: Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

Zu Ziffer 2: Die Zufahrt von der öffentlichen Gemeindestraße „Brunnenstraße“ ins Plangebiet weist im eigentumsrechtlichen Bestand gemäß Kataster eine Breite von circa 4,00 m bis 5,00 m auf. Der Abschnitt von unter 5,00 m beschränkt sich auf eine Strecke von circa 60 m. Die Situation ist durch die historische Bebauung bedingt und kann nicht ohne Weiteres verändert werden.

U. der Belastung durch schwere Baustellenfahrzeuge nicht gewachsen ist. Sollte es zu Beschädigungen dieser Straße kommen, muß sichergestellt sein, daß die Sanierungsmaßnahmen nicht mit den wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen finanziert werden, da es nicht gerechtfertigt wäre, die Bürger mit Gebühren in Zusammenhang eines m. E. nicht notwendigen Bebauungsprojektes zu belasten.

Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Hieraus ergibt sich zwar eine Engstelle, die jedoch gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung hervorbringt. Da das hierüber erschlossene Baugebiet nur circa 17 Baugrundstücke hervorbringt, ist verkehrsplanerisch nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen im Engstellenbereich zu rechnen. Die Verkehre verteilen sich über den Tag. Die Erschließungslösung wird daher seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet. Innerhalb des Plangebietes hingegen bestehen aus Sicht des Verkehrsschutzes aufgrund der Gesamtverkehrsflächenbreite von anfänglich 6,00 m bis hin zu 7,00 m in Richtung Osten ohnehin keine Bedenken.

Am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße des Plangebietes wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Damit kann mittel- bis langfristig eine Ringstraßenerschließung geschaffen werden.

Weitergehende Aspekte des Erschließungs- und Ausbaubeitragsrechts sind bauleitplanerisch nicht abwägungsrelevant.

3. Die Erschließung des Baugebiets wird im Vorfeld sehr hohe Kosten verursachen. Gleichzeitig gibt es dringend zu behebbende Verkehrssicherheitsmängel im Gebiet der Gemeinde, für welche vorrangig Geldmittel verwendet werden sollten. So steht an dem fußläufigen Weg aus der Ortsmitte entlang der Römerstraße hinauf zur Mühlbachstraße ab der Einmündung des Sonnenwegs keine Straßenlampe, und ab der Halle der Fa. Heymann ist keinerlei Gehweg vorhanden.

Der Fußgänger ist somit gezwungen, in der Dunkelheit ein Teilstück der Fahrbahn zu benutzen. Die von Dornholzhausen kommende Straße ist an dieser Stelle stark gekurvt und uneinsehbar. Fußgänger sind somit erst

Zu Punkt 3: Die vorgetragenen Anregungen werden lediglich zur Kenntnis genommen und sind bauleitplanerisch nicht relevant für den vorliegenden Bebauungsplan. Die genannten Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung.

Einzelheiten zu nebenstehendem Sachverhalt obliegen trotz alledem der Planungsebene der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan werden nicht erkannt.

Kenntnisnahme. Kein Planänderungsbedarf.

sehr spät und in der Dunkelheit sehr schwierig zu erkennen. Im Gefahrenfall wäre ein Ausweichen auf den Randstreifen durch die direkt angrenzende hohe Böschung nicht möglich. Diese Situation halte ich für sehr bedenklich, welche schnellstmöglich behoben werden sollte.

12. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.



<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

**Private Stellungnahme, Geisig, 13.05.2024, abgezeichnet
13.05.2024**

wir [REDACTED] erheben Einwand wegen Baugebiet Vorn auf dem Scheid jetzt Brunnenstraße.

Wir wohnen in der Mühlbachstraße 2 (Hausrückseite Brunnenstraße gegenüber Brunnenstraße 2).

Bei uns hinter der Hausverkleidung direkt an der Brunnenstraße leben schon seit vielen Jahren Fledermäuse. Dies ist auch dem NABU bekannt. Zur Zeit ist der Autoverkehr in der Brunnenstraße gering, wenn aber Häuser gebaut werden und am Tag ca. 70 Autos die Straße entlang fahren, werden die Fledermäuse in ihrem Schlaf gestört.

Die private Stellungnahme vom 13.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Bedenken zu den möglichen Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rückfrage beim NABU Rhein-Lahn-Kreis (27.06.2024) handelt es sich um eine Wochenstube der Art Zwergfledermaus.

Klaus Richarz (2012) gibt in dem Werk „Fledermäuse in ihren Lebensräumen“ zur Lebensweise folgendes zur Lebensweise an: *„Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Die Quartiere der in Mitteleuropa häufigsten Art befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. (...)*

Als Jagdhabitats der Zwergfledermäuse werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Art ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Jagdflug meist in geringer bis mittlerer Höhe (2-8 m (-20) m).“

Zwergfledermäuse jagen entlang von Vegetationsstrukturen und in Gewässernähe, offene Strukturen werden gemieden. Mit einem Abstand von etwa 100 m zum Hombach wird das Jagdgebiet in Gewässernähe nicht beeinflusst. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges werden nicht beeinflusst. Die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen sorgen für eine erhöhte Strukturvielfalt auf dem jetzigen Offenland (Grünland), wodurch das Jagdhabitat an Attraktivität gewinnt, da offene Flächen gemieden werden. Die Textfestsetzung Nr. 12

soll eine gewisse Strukturvielfalt der privaten Grundstücke gewährleisten. In der Textfestsetzung heißt es: *„Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen unzulässig.“*

Zudem ist für den Ordnungsbereich B eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Hier soll extensiv genutztes Grünland entstehen. Durch das Extensivgrünland werden potenzielle Beutetiere wie Kleinschmetterlinge gefördert. Die randliche Pflanzung von mindestens 4 Bäumen und 15 Sträuchern unterstützen die Strukturvielfalt und eröffnen neue Jagdstrukturen.

Die seitens des Petenten benannte und bekannte Wochenstube ist in einer Entfernung von etwa 100 m vom Plangebiet an einer stärker frequentierten Kreuzung vorzufinden. Die Wochenstube befindet sich zudem innerhalb der bestehenden Wohnbebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den baustellenbedingten Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Tiere in einer bestehenden Siedlungsbebauung angesiedelt haben und somit Lärm- und Bewegungsunruhe grundsätzlich gewohnt sind und als sehr anpassungsfähig gelten. Dies gilt auch für den folgenden Anliegerverkehr des Plangebiets.

Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wochenstube. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung).

Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen **Spitzenstunde** zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet.

det. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse in den Sommermonaten nach Einbruch der Dämmerung jagen. Dies bedeutet, dass die Spitzenstunden des Verkehrs außerhalb der Flugzeiten stattfindet. Einzelne Autos nach Einbruch der Dämmerung stellen somit kein erhöhtes erhebliches Risiko für die Wochenstube dar.

Denkbare Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie könnten baubedingt durch Stäube entstehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Stäube sich bis zum Standort der Wochenstube verflüchtigt haben.

Anlagenbedingt werden zudem in der Planurkunde die folgenden Hinweise zum Schutz der Fledermäuse angegeben: *„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäuse sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z.B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.*

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.“

Außerdem leben in der Hausbegrünung in der Brunnenstraße 2 viele einheimische Vögel. Auch diese werden gestört.

Eine reine potentielle Störung ist kein rechtlicher Grund, von der Bauleitplanung Abstand nehmen zu müssen. Es wird auf die Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Zudem ist davon auszugehen, dass es sich vor allem um ubiquitäre Vogelarten handelt, die nach Umsetzung des Plangebiets weiterhin genügend Lebensraum zur Verfügung haben und auch weiterhin die Hausbegrünung nutzen werden. Das genannte Anwesen befindet sich zudem in etwa 95 m Entfernung zu dem Plangebiet, die genannten Grünstrukturen befinden sich vornehmlich im rückwärtigen Bereich. Zwischen der genannten Hausbegrünung und dem in Rede stehenden Plangebiet befindet sich ein größerer Gehölzbestand, der für eine räumliche Trennung sorgt und zudem potenzielle Störereignisse abschirmt.

Hinter Brunnenstraße 4 sind Wiesen und Bäume. Die den Fledermäusen und Vögeln, Insekten als Futter bieten. Wenn es bebaut wird haben sowohl die Vögel

Offenlandarten sind potentiell betroffen. Arten wie der Rotmilan oder Fledermäuse können die Fläche des Plangebietes bisher zur Nahrungssuche

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	12917 Seite 40
05.07.2024	W Ü R D I G U N G

und auch die Fledermäuse noch weniger bis keine Nahrung mehr. Macht das Sinn den Tieren ihren Lebensraum weg zunehmen, es gibt sowieso zu wenig Lebensräume.

nutzen. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Jagdhabitat für diese Arten bestehen. Durch die Extensivierung von Acker- und Grünlandflächen und Schaffung eines höheren Artenreichtums in den Ordnungsbereichen (ca. 1.350 m²) A und B (ca. 1.580 m²) sowie durch die Bepflanzungen und Begrünungen auf den entstehenden Privatgärten wird das Nahrungsangebot für Vögel und Insekten verbessert. Es sind keinerlei Rodungsmaßnahmen vorgesehen, da innerhalb des Plangebiets keine Gehölzbestände überplant werden.

Die Fledermäuse profitieren sogar von der Strukturhöhung durch die Privatgärten, da sie Offenland meiden. Die Gehölzstrukturen, entlang derer die Zwergfledermäuse jagen, bleiben bestehen, wodurch keinerlei Jagdhabitats beeinträchtigt werden.

Es wird ebenfalls auf die Hinweise zum Artenschutz in der Planurkunde und in der Begründung verwiesen: Hier wird unter anderem auch empfohlen (kursive Schrift):

„Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.“

Die Straße (Brunnenstraße) ist für Begegnungsverkehr zu eng. Es gibt keine Ausweichmöglichkeiten.

Die Zufahrt von der Gemeindestraße „Brunnenstraße“ ins Plangebiet weist im eigentumsrechtlichen Bestand gemäß Kataster eine Breite von circa 4,00 m bis 5,00 m auf. Der Abschnitt von unter 5,00 m beschränkt sich auf eine Strecke von circa 60 m. Die Situation ist durch die historische Bebauung bedingt und kann nicht ohne Weiteres verändert werden.

Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Hieraus ergibt sich zwar eine Engstelle, die jedoch gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung hervorbringt. Da das hierüber erschlossene Baugebiet nur circa 17 Baugrundstücke hervorbringt, ist verkehrsplanerisch nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen im Engstellenbereich zu rechnen. Die Verkehre verteilen sich über den Tag. Die Erschließungslösung wird daher seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet.

Es gibt in Geisig noch mehrere leere Bauplätze. (ca. 10)
Es werden auch durch die Anzahl älterer Bewohner immer wieder Häuser zum Verkauf frei werden.
Wir hoffen auf ihr Verständnis!!!!

Am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße des Plangebietes wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Damit kann mittel- bis langfristig eine Ringstraßenerschließung geschaffen werden.

Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigene Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

13. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der

bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Private Stellungnahme, Geisig, abgezeichnet 13.05.2024

Einwand gegen das geplante Baugebiet und den Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

anbei erhalten Sie meine Einwände, allgemeine sowie persönliche, gegen die Ausführung des o.g. Baugebietes:

Zu 1)

- „KEIN Bedarf“ - O-Ton Aussage amtierender BGM Alberti (auf Nachfrage Einwohner in Einwohnerversammlung 04.04.24 Geisig) = keine aktuellen Anfragen
- Es stehen lt. Homepage Geisig seit Erschließung des Baugebietes von 2002/2006 (!) immer noch 6 (!) Grundstücke offiziell zum Verkauf, insgesamt gibt es 11 leere Bauplätze innerhalb der Gemeinde, die seit *Jahrzehnten* unbebaut sind = KEIN MITTELFRISTIGER BEDARF!
- Artikel Lokal Anzeiger 44. Woche 2023: 1. Halbjahr 2023 nur 51 Anträge im gesamten RheinLahnKreis (Rückgang Bauboom um mehr als 50% zum Vorjahr) - innerhalb welchem Zeitraum sollen 17 Bauplätze in Geisig verkauft & bebaut werden?
- vorgesehene Flächen dienen der Viehfütterung - Vorgesehene Inanspruchnahme IST NICHT ERFORDERLICH, weil KEIN BEDARF

Die private Stellungnahme vom 13.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass entsprechend der Formulierung in der Stellungnahme Einwände gegen die Planung bzw. Ausführung des Baugebietes vorgetragen werden.

(Hinweis: Die vorgetragenen Punkte (zu 1, zu 2, usw. in der Stellungnahme beziehen sich offensichtlich auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan).

Zu Punkt 1 und Punkt 2: Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz

Zu 2)

(wie bereits in 2014 im Rahmen der Dorferneuerung im Konzept angemerkt, sind im alten Ortskern

- Innerhalb der nächsten 5-10 Jahre mind. 5 Häuser wegen Todes leer / zum Verkauf stehen (Bewohner ü. 70 Jahre - Kinder weggezogen bzw. keine Kinder vorhanden) -
- UVP wurde von demselben Ing. Büro durchgeführt, das mit der Planung des Baugebietes beauftragt ist – Interessenskonflikt (?) bezügl. Neutralität

Zu 3)

- Intensiv genutzte Flächen dienen der Viehfütterung - Haltungsform 4 verlangt ausreichendes Grünfutter! Wie ist Nachhaltigkeit und regionale Produkte / kurze Beschaffungswege mit der Beseitigung der Grundlage der örtlichen Viehbetriebe zu vereinbaren?

befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

Zu Punkt 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Anregungen werden nicht vorgetragen.

Es wird auf Ausführungen der Würdigung an anderer Stelle verwiesen.

Ein Interessenkonflikt liegt nicht vor.

Zu Punkt 3: Die Stellungnahme nimmt hierbei Bezug auf die Ausführungen zur derzeitigen Bestandssituation in der Begründung.

Zum vorgetragenen Aspekt liegt ein klassischer Nutzungskonflikt in der kommunalen Bauleitplanung vor, da nicht allen Belangen entsprochen werden kann (Sicherung Status quo vs. Siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung einer Gemeinde). Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu entschieden, für die in Rede stehenden Plangebietsflächen eine Siedlungsflächenenerweiterung vorzusehen. Teilflächen im Westen sind hierbei im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen rechtswirksam ausgewiesen und bauleitplanerisch vorbereitet. In der Begründung wird in Kapitel 1 bereits zum Ausdruck gebracht, dass in Bezug auf § 1a (2) BauGB die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet wird, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird dem Belang der Wohngebietsentwicklung der planerische Vorrang eingeräumt.

Zu 6)

- Hombach ist 90 entfernt - Wird hier Hochwasserschutzfläche berücksichtigt / beachtet?
- Untere Wiesen / Felder sind bei nur kurz erfolgten Regen bereits unbegebar / „unter Wasser“

Zu 7.1)

Verkehrsarme, ruhige Sackgasse mit aktuell 4 Autos wird zu stark befahrener Durchfahrtsstraße: massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen durch 17 Häuser á 2 Parteien sind worst case ca. 60-68 Autos (mehrfache Befahrung durch „junges Familieneben“ plus überproportionale Nutzung durch Feriengäste (siehe 7.3) plus Besucher.

Zu Punkt 6: Der Hombach (Gewässer III. Ordnung) wird von der Planung nicht tangiert. Die Entfernung zum Plangebiet ist zudem ausreichend, sodass keine Hochwasserschutzflächen erforderlich werden.

Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden im Beteiligungsverfahren keine Mitteilung abgegeben, dass das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet / Hochwassergebiet läge.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung im Abschnitt „Außen-gebietswasser / Starkregen“ verwiesen (Seite 28 der Begründung in der Fasung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Zu Punkt 7.1: Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe. Es entsteht durch das Stichstraßensystem kein Durchgangsverkehr. Die subjektiv vorgetragene Meinung wird nicht geteilt.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung).

Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet.

Um die Bedeutung der prognostizierten Verkehrsbelastungen einschätzen zu können, wird an dieser Stelle auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006, FGSV, Köln) verwiesen. Dort sind den Straßencharakteristiken angemessene Verkehrsstärken zugeordnet.

Tab. D2

Verkehrsstärken und Straßencharakter

Querschnitt	Verkehrsstärke	Charakterisierung
Wohnweg	unter 1.500 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, verkehrsberuhigter Bereich
Wohnstraße	unter 4.000 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, i.d.R. Tempo 30
Sammelstraße	4.000 – 8.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (unterschiedliche Bebauung, überwiegend Wohnen), Tempo 30
Quartierstraße	4.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (geschlossene, dichte Bebauung, gemischte Nutzung)
Dörfliche Hauptstraße	2.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Hauptstraße	4.000 – 18.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Geschäftsstraße	4.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Kleinstädte)
Hauptgeschäftsstraße	8.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Groß- und Mittelstädte)

Gliederung, Verkehrsstärken nach RAS 06

Demnach ist die Brunnenstraße - auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengenmehrbelastung - weiterhin der niedrigsten Kategorie „Wohnweg“ zuzuordnen. Der vorgenannte Streckenzug weist ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner auf. Durch die erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Straße(n) unverändert.

Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der zumutbaren Mehrbelastung nicht zu erwarten.

Der vorstehende Sachverhalt wird zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7.2) VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

- Die Brunnenstraße hat KEINE 6 m Bestandsbreite:

Kurz nach der Einmündung zur Mühlbachstraße verringert sich die Bestandsbreite

Zu Punkt 7.2: Die Ausführungen in der Begründung in Kapitel 7.2 beziehen sich primär auf die innergebietliche Erschließungsstraße. Diese ist als Stichstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m geplant. Im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst verbleibt es bei der Bestandsbreite von 6,0 m.

der Brunnenstraße auf einer Länge von mehr als ca. 70 (!) m unter 4m auf bis zu 3,55m. Die örtlichen Gegebenheiten (Mauern) lassen keine Erweiterung zu.

Somit ist kein Begegnungsverkehr möglich (Breite aktuelle Fahrzeuge z.B. Golf-Klasse > 2m).

Ab Haus Nr. 4 verengt sich die Straße sogar bis auf 3,55 m.

- Befahrung von Zuliefer- oder gar geregeltm Baustellenverkehr aufgrund der Engstelle + Straßenknick Höhe Brunnenstraße 1/Nebengebäude Nr. 4 fahrtechnisch bedingt nicht möglich!

Die Straße macht zusätzlich einen Knick in Höhe Nebengebäude Nr. 4 und ist an der engsten Stelle absolut uneinsehbar - permanente Verkehrskonflikte sind vorprogrammiert!

Es ist richtig, dass der im Westen noch weiter vorgelagerte Bestandsstraßenabschnitt der Gemeindestraße „Brunnenstraße“ einen geringeren Straßenquerschnitt aufweist. Die Zufahrt von der Gemeindestraße „Brunnenstraße“ ins Plangebiet weist im eigentumsrechtlichen Bestand gemäß Kataster eine Breite von circa 4,00 m bis 5,00 m auf. Der Abschnitt von unter 5,00 m beschränkt sich auf eine Strecke von circa 60 m. Die Situation ist durch die historische Bebauung bedingt und kann nicht ohne Weiteres verändert werden.

Nichtsdestotrotz handelt es sich um eine gemeindliche und gewidmete Erschließungsstraße, über die bereits die Bestandsbebauung an der Brunnenstraße erschlossen wird.

Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Hieraus ergibt sich zwar eine Engstelle, die jedoch gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung hervorbringt. Da das hierüber erschlossene Baugebiet nur circa 17 Baugrundstücke hervorbringt, ist verkehrsplanerisch nicht mit ständigen oder häufigen Begegnungen zwischen Kraftfahrzeugen im Engstellenbereich zu rechnen. Die Verkehre verteilen sich über den Tag. Die Erschließungslösung wird daher seitens der Plangeberin als vertretbar bewertet.



Bereits heute von der Müllabfuhr nur auf kurzen Motorwagen mit gelenkter Hinterachse und absolut ortserfahrenen Fahrern unfallfrei durchfahrbar.



Die Anfahrt für Rettungskräfte, eine bei Notfall erforderliche konfliktfreie Durchfahrt von Seiten Mühlbachstraße kommend ist mit erhöhter Besiedelung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der für Fahrzeuge solcher Größe über 70 m langen einspurigen Platzverhältnisse ohne Ausweichmöglichkeiten nicht gegeben!

- KEIN Bürgersteig vorhanden über die komplette Brunnenstraße

Die Brunnenstraße ist darüber hinaus offizieller Wanderweg (ausgewiesen auf Wanderkarten sowie Tafel Höhe Bushaltestelle Backes/Kinderspielplatz) sowie der Zugang für die meisten Bewohner/Wanderer der umliegenden Orte zum Naturpark Mühlbachtal.

Dies bedeutet mit dem Mehr an Verkehrsaufkommen ein unverhältnismäßig höheres Gefahrenpotential für Fußgänger und Radfahrer!

Zu 7.3)

Geduldete Ferienwohnungen ohne max. Begrenzung dienen weder der Schaffung von Wohnraum zur Erweiterung der Dorfgemeinschaft und somit NICHT der Erhaltung der sozialen Strukturen, geschweige der familiären Bindung, wie unter 1) als Begründung des Baugebietes vorangestellt.

Zu 7.11) IMMISSIONSSCHUTZ

- Massive Lärmbelästigung für Anwohner
17 Häuser á 2 Parteien bedeuten bei 2-3 Fahrzeugen pro Haushalt, die die mehr als 4x täglich im Schnitt die Straße ein- und ausfahren eine erhebliche Lärmbelästigung für uns persönlich in der Brunnenstraße Nr. 4.

Zwischen unserem Wohnhaus und der Straße besteht faktisch kein Abstand. Der Verkehrslärm wird durch die hohen Mauern seitlich massiv vervielfacht.

Wird schneller als ca 30km/h gefahren, hebt sich der Kanaldeckel mit einem

Der vorgetragene Aspekt hat keine solche Planungsrelevanz, deshalb von der Aufstellung des Bebauungsplans abzusehen.

Ein separater Bürgersteig ist keine rechtliche Voraussetzung zur Nutzung oder Realisierung einer Gemeindestraße mit der Funktion eines „Wohnwegs“ (vgl. Ausführungen weiter oben in der Würdigung zu 7.1) mit dargestellter Tabelle).

Die vorgetragene Aspekte haben keine solche Planungsrelevanz, deshalb von der Aufstellung des Bebauungsplans abzusehen.

Zu Punkt 7.3:

In den Ausführungen des entsprechenden Kapitels in der Begründung geht es nicht um eine Duldung von Ferienwohnungen, sondern um Aspekte einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet unter Bezug auf die getroffenen Zulässigkeitsfestsetzungen in der Textfestsetzung Nr. 1.2. Die Möglichkeit, dass in zukünftig entstehenden Wohngebäuden auch einzelne Ferienwohnungen angeboten werden können, ist ein untergeordneter Nebenaspekt, der die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes für Wohngebietszwecke in keiner Weise unterläuft. Änderungsbedarf wird nicht erkannt.

Zu Punkt 7.11:

Aufgrund der berechneten erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, der Tages- und Nachtorientierungswert von -11 dB(A) unterschritten, ergibt sich selbst bei einem theoretisch anzunehmenden, deutlich höheren Verkehrsaufkommen kein planerischer Konflikt und/oder das Erfordernis für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Es wird außerdem auf die Ausführungen weiter oben (Stichpunkt „verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung“) sowie das Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung auf Seite 28ff. verwiesen.

lauten Knall.

Bei schweren Fahrzeugen knackt das Haus, d.h. die Straßendecke gibt nach.

- KEINE schalldämmende Siedlungsbebauung zwischen Planfläche und K12 (Koppel/Wiese/Hombach)

Zu 7.13) Denkmalschutz

- Massive Gefährdung der straßenseitigen Gebäude durch den Schwerlast- und Baustellenverkehr des Ensemble „Brunnenstraße 4“

Es besteht die Gefahr der Zerstörung der Straße sowie die Beschädigung der Gebäude durch das hohe Gewicht der geladenen Fahrzeuge in Verbindung mit dem erhöhten Schwerlastverkehr in Form von Abtransport des Aushubs oder Anlieferung Baumaterial.

Bereits zum Zeitpunkt des Baustellenverkehrs (Erstellung Pumpstation Geisig Eingang zum Mühlbachtal) wurde festgestellt, dass die Straße bei den hohen Fahrzeuggewichten nachgibt und seitlich „verdrängt“ wird. Diese Belastung hat zu Setzrissen an meinem Wohnhaus geführt.

In der Brunnenstraße wurde die Geschwindigkeit bereits auf max. 30 km/h beschränkt.

Die Mindestentfernung zur K 12 im Süden ist mit ca. 190 m bis 200 m noch größer als die in der Begründung vorgenommene Berechnung für eine Mindestentfernung zur K 12 (Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur K 12 von ca. 155 m). Da die Berechnung zur K 12 bereits, entsprechend der Ausführungen in der Begründung, für den Fall der freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung von Siedlungsbebauung) erfolgt ist, wäre ein Berechnungsergebnis für die K 12 im Süden noch unkritischer für das Plangebiet.

Änderungsbedarf wird nicht erkannt.

Zu Punkt 7.13: In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 14.05.2024 werden zu diesem Sachverhalt und generell aus Sicht des Denkmalschutzes keine Bedenken vorgetragen, zumindest nicht für die Gebäude auf Höhe der „Brunnenstraße 4“.

Außerdem betreffen die vorgetragenen Ausführungen nicht den vorliegenden Bebauungsplan (die relevanten Festsetzungsinhalte und der Plangeltungsbereich), da die besagten Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches liegen und von der Planung nicht tangiert werden.

Potenzielle Gefährdungen der vorgetragenen Art (Gebäude, Straßen) als Folge von Schwerlastverkehren oder ähnlich großen Fahrzeugen, insbesondere zum Zeitpunkt des Baustellenverkehrs, sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen bzw. der konkretisierten Bauausführung zu bewerten.

Die vorgetragenen Bedenken stehen einer Entscheidung über den Bebauungsplan formalrechtlich nicht entgegen.





Sie bzw. ordnung@vgben.de wurden von mir bereits mehrfach seit 2021 per Email über die an meinem Wohnhaus über diesen Missstand informiert (bisher nur eine Rückmeldung der Kenntnisnahme).

Das bedeutet, dass diese Straße in Verbindung mit dem fehlenden Abstand zum Haus NICHT für den Baustellenverkehr tüchtig genug ist und somit mein Wohnhaus bzw. seine Standfestigkeit stark gefährdet ist.

Darüber hinaus besteht erhöhte Gefahr durch Anfahrtschäden an Dach und Ecke der Scheune

- KEIN Platz für hohe Fahrzeuge und/oder hohe Ladung (z.B. Fertigteile eines Hauses!)

- Massive Gefährdung der straßenseitigen Restaurationsarbeiten des Ensemble Brunnenstraße 4

Die noch nicht abgeschlossenen, geplanten und erforderlichen Restaurationsarbeiten an den straßenseitigen Fassaden von Wohnhaus, Mauer und Giebelseite Scheune erfordern größtenteils das Aufstellen von Arbeitsgerüst - bisherige Durchführung mit mobilem Gerüst in gegenseitiger Absprache mit den wenigen Anwohnern und Landwirten kein Problem. Bei entsprechend erhöhtem Verkehrsaufkommen ist erforderliches „Dranbleiben“ nicht mehr gewährleistet. Da aus Kostengründen diese Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden, sind diese auch mittelfristig über einen längeren Zeitraum durchzuführen.

Zu 8.3) Artenschutzrechtliche Bewertung

- Massive Störung der Fledermäuse durch erhöhten Verkehr

Die Fledermäuse (dem NABU bekannt und diesen auch über das geplante Baugebiet informiert) leben nachweislich unter der Fassadenverkleidung des Gebäudes Mühlbachstraße 2 (an der Straßenseite Brunnenstraße). Diese jagen in den Abend- und Nachtstunden in den anliegenden Gärten und Wiesen.

- Massive Störung der Fledermäuse durch Straßenlaternen

Bisher besteht in der Brunnenstraße aktuell nur eine Laterne, die nachts NICHT brennt. Durch die Anbindung des Baugebietes werden mehrere Laternen und die dauerhafte Beleuchtung erforderlich sein, die nachweislich die Fledermäuse

Zu Punkt 8.3: Bedenken zu den möglichen Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rückfrage beim NABU Rhein-Lahn-Kreis (27.06.2024) handelt es sich um eine Wochenstube der Art Zwergfledermaus.

Klaus Richarz (2012) gibt in dem Werk „Fledermäuse in ihren Lebensräumen“ zur Lebensweise folgendes zur Lebensweise an: *„Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Die Quartiere der in Mitteleuropa häufigsten Art befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusam-*

stören.

mensetzungen von Individuen besteht. Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. (...)

Als Jagdhabitats der Zwergfledermäuse werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Art ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Jagdflug meist in geringer bis mittlerer Höhe (2-8 m (-20) m).“

Zwergfledermäuse jagen entlang von Vegetationsstrukturen und in Gewässernähe, offene Strukturen werden gemieden. Mit einem Abstand von etwa 100 m zum Hombach wird das Jagdgebiet in Gewässernähe nicht beeinflusst. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges werden nicht beeinflusst. Die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen sorgt für eine erhöhte Strukturvielfalt auf dem jetzigen Offenland (Grünland), wodurch das Jagdhabitat an Attraktivität gewinnt, da offene Flächen gemieden werden. Die Textfestsetzung Nr. 12 soll eine gewisse Strukturvielfalt der privaten Grundstücke gewährleisten. In der Textfestsetzung heißt es: „Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.“

Zudem ist für den Ordnungsbereich B eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Hier wird extensiv genutztes Grünland entstehen. Durch das Extensivgrünland werden potenzielle Beutetiere wie Kleinschmetterlinge gefördert. Die randliche Pflanzung von mindestens 4 Bäumen und 15 Sträuchern unterstützt die Strukturvielfalt und eröffnet neue Jagdstrukturen.

Die seitens des Petenten benannte und bekannte Wochenstube ist in einer Entfernung von etwa 100 m vom Plangebiet an einer stärker frequentierten Kreuzung vorzufinden. Die Wochenstube befindet sich zudem innerhalb der bestehenden Wohnbebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den baustellenbedingten Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Tiere in einer bestehenden Siedlungsbebauung angesiedelt haben und somit Lärm- und Bewegungsunruhe grundsätzlich gewohnt sind und als sehr anpas-

sungsfähig gelten. Dies gilt auch für den folgenden Anliegerverkehr des Plangebiets.

Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wochenstube. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung).

Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen **Spitzenstunde** zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse in den Sommermonaten nach Einbruch der Dämmerung jagen. Dies bedeutet, dass die Spitzenstunden des Verkehrs außerhalb der Flugzeiten stattfinden. Einzelne Autos nach Einbruch der Dämmerung stellen somit kein erhöhtes erhebliches Risiko für die Wochenstube dar.

Denkbare Beeinträchtigungen der Fledermauskolonie könnten baubedingt durch Stäube entstehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Stäube sich bis zum Standort der Wochenstube verflüchtigt haben.

Anlagenbedingt werden zudem in der Planurkunde die folgenden Hinweise zum Schutz der Fledermäuse angegeben: *„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäuse sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z.B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.*

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vö-

- Verringerung der Jagdflächen der Rotmilane / Turmfalken und Bussarde

Vor ca. 6 Jahren war der erste Rotmilan da, mit jedem Jahr wächst die Anzahl derer. Mit steigender Population (mittlerweile mindestens ca. 9 Rotmilane) wächst natürlich auch der Bedarf an Jagdfläche für diese Arten.

- Massive Störung der Graureiher und Silberreiher durch näher rückendes Baugebiet / Lärm etc.

In den unterhalb des Wirtschaftsweges bestehenden Wiesen und Acker sind täglich Graureiher und Silberreiher zu beobachten. Diese werden durch den erhöhten Verkehr (auf K12 und Baugebiet) und Lärm / Bewegung entsprechend belästigt / beeinträchtigt / verschreckt

gel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.“

Die Jagdreviere von Bussarden und Turmfalken betragen bis zu 2 Quadratkilometer. Das bevorzugte Habitat des Rotmilans setzt sich aus einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus freien Agrarflächen und (lichten) Waldbeständen zusammen. Auf frisch bearbeiteten Feldern sucht er häufig nach Nahrung. Das Jagdrevier von Rotmilan erstreckt sich typischerweise über mehrere Quadratkilometer. Es ist anzumerken, dass Geisig nahezu komplett von Acker- und Grünland umgeben ist, weshalb nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen und die lokale Population der genannten Vogelarten nicht negativ beeinträchtigt wird.

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnung erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. So stellt für die genannten Tierarten das Plangebiet nur einen sehr kleinen potentiellen Teil ihres Nahrungshabitates dar. Es ist nicht von einem relevanten Verlust an Nahrungshabitaten auszugehen.

Graureiher bevorzugen Feuchtgebiete wie Seen, Teiche, Flüsse, Sümpfe oder Marschland. Sie suchen nach Orten mit dichter Ufervegetation um Nester zu bauen. Ihre Hauptnahrung sind Fische, sie fressen aber auch Frösche, Kröten, Insekten und kleine Nagetiere. Graureiher gelten als anpassungsfähig und können in städtischen Umgebungen, Parks und Gärten gefunden werden, solange es Wasserquellen und geeignete Brutplätze gibt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein Brutrevier des Graureihers handelt. Viel mehr ist zu erwarten, dass die gesichteten Graureiher als Nahrungsgäste vor Ort waren. Da sie in städtischen Umgebungen ebenfalls anzutreffen sind und sich das Plangebiet in etwa 100 m Entfernung zu dem Hombach befindet, ist nicht davon auszugehen, dass lokal gesichtete Individuen beeinträchtigt werden.

Das typische Habitat von Silberreihern befindet sich an Flussmündungen, Seen und Teichen, Sumpfbereichen und Uferbereichen. Die Bruthabitate befinden sich in ausgedehnten Schilfflächen. Zum Jagen begibt er sich in Flachwasserzonen von Seen aber auch auf Weiden und Äcker. Aufgrund der fehlenden flächigen Schilfvegetation am Hombach handelt es sich nicht um ein

Zu 8.4) Natura Verträglichkeit

- „Temporäre Belästigungen durch Lärm und Stäube...“ werden sich aufgrund der kurzfristig fehlenden bis mittelfristig geringen Nachfrage auf Jahre erstrecken

Wie bereits zu 1) beschrieben sind heute noch unbebaute, seit Jahren offerierte, nicht verkaufte Baugrundstücke im oberen Baugebiet vorhanden. Die Nähe zur K12 wird eine zügige vollständige Bebauung nicht fördern, eher im Gegenteil - ohnedies ist hier KEINE kurzzeitige Bauphase zu erwarten.

Zu II)

Die „Nicht-Notwendigkeit des Umweltberichtes“ ist mit Hilfe der aufgeführten Einwände zu 8.3 und 8.4 fraglich und daher bitte zu prüfen!

Zur Schallprognose)

Die K12 ist in der Schönwettersaison eine bei Motorradfahrern / Oldtimer und Cabriofahrern beliebte Zufahrtsstraße in / von Richtung Westerwald und Vordertaunus - durch touristische Erschließungen (wie im Kreis geplant) erhöht sich der Verkehr an Wochenenden und Feiertagen merklich zusätzlich.

Bruthabitat in relevanter Nähe zum Plangebiet. Es ist auch hier davon auszugehen, dass es sich um einen Nahrungsgast handelt, der auch nach Umsetzung der Planung das Gebiet aufsuchen kann.

Zu Punkt 8.4: Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die obenstehenden Ausführungen der Würdigung unter Punkt 1, 2 und 7.1 verwiesen.

Ergänzend wird ausgeführt: Die vollständige Aussage im Kapitel zur „Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung“ lautet: „Temporäre Belästigungen durch Lärm und Stäube während der Bauarbeiten sind nicht auszuschließen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten.“ Unter Berücksichtigung der Gesamtausführungen zur Vorprüfung wird eindeutig klar, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung weder erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele noch der Zielarten des FFH-Gebietes zu erwarten sind, dass erst in etwa 80 m Entfernung zu dem Plangebiet beginnt.

Zu II) Umweltbericht

Wie in dem entsprechenden Kapitel der Begründung bereits ausgeführt geht aus den Ergebnissen der UVP-Vorprüfungen für die Gemeindestraße und den gesamten Bebauungsplan hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen formalrechtlich nicht notwendig. Seitens der Fachbehörden wurden keine relevanten Anregungen zum Inhalt der vorgenommenen UVP-Vorprüfungen im Beteiligungsverfahren vorgetragen. Auch aus dem privaten Vortrag in den Abschnitten 8.3 und 8.4 ergibt sich unter Berücksichtigung der hierzu getroffenen Würdigungsaussagen kein anderes Ergebnis.

Die Gemeinde behält sich zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung dennoch vor einen Umweltbericht nach BauGB den Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt beizufügen.

Zur Schallprognose)

Aufgrund der berechneten erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, der Tages- und Nachtorientierungswert von -11 dB(A) unterschritten, ergibt sich selbst bei einem theoretisch anzunehmenden, deutlich höheren Verkehrsaufkommen kein planerischer Konflikt und/oder das Erfordernis für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Persönliche Einwände und Fazit:

Wir Bewohner der Brunnenstraße 4 befürchten eine massive, zusätzliche Lärmbelästigung und erhöhtes Stresslevel durch den erhöhten Verkehr:

Entstehung von Konflikten / erhöhtem Gefährdungspotential

- bei eigener Ein-Ausfahrt (keine Sicht auf die Straße)
- aufgrund der fehlenden Ausweichmöglichkeiten
- durch Baustellen- und Zulieferverkehr (mit dem Fahrpersonal, Fußgängern, Fahrradfahrern, etc.)

Persönliche Beeinträchtigungen

- durch massiv erhöhten temporären und dauerhaften Lärm (Baustellen, Schwerlastverkehr, Siedlungsverkehr)
- Gefahr der Beschädigung von Eigentum und jahrelanger Wiederherstellung des Denkmal-Ensembles durch beengte Straßenverhältnisse, unsachgemäßer Überbeanspruchung der Straße, uvm.
- erhöhte persönliche Gefährdung bei den straßenseitigen Restaurationsarbeiten
- massive Einschränkung der bisherigen persönlichen Lebens- und Lebensraumgestaltung (z.B. ggfls. lärm erzeugende Handwerksarbeiten und erforderliche holzwirtschaftliche Arbeiten wie Brennholz-Verarbeitung sind bisher in Absprache mit der bestehenden Nachbarschaft aufgrund gleicher / ähnlicher Lebensweise absolut kein Problem) - durch erhöhtem Zuzug Ortskern- bzw. Regionsfremder, jedoch neubaugewohnungsüblichem Klientel sehe ich dieses gegenseitige, aktuell harmonisch ausgeglichene Verständnis absolut gefährdet

Ich bitte um Untersagung der Fortführung der Baugebietsplanung „Brunnenstraße“ und erteilen Sie bitte KEINE Genehmigungen für das Baugebiet sowie der geplanten Zufahrt über die bestehende Brunnenstraße.

Vielen Dank vorab für Ihre Prüfung & Unterstützung!

Die zusammenfassenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Aussagen in der Würdigung zuvor verwiesen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Anregungen zu Festsetzungsinhalten der Planung werden hierbei nicht vorgetragen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Belange werden die Belange der Gemeinde im Sinne allgemeiner übergeordneter Erwägungen zur siedlungsbezogenen Weiterentwicklung der Gemeinde höher gewichtet als die vorgetragenen privaten Belange. Das Allgemeinwohl wird höher gewichtet als das persönliche Interesse Einzelner.

14. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt. Es werden die Belange der Gemeinde im Sinne allgemeiner übergeordneter Erwägungen zur siedlungsbezogenen Weiterentwicklung der Gemeinde höher gewichtet als die vorgetragenen privaten Belange.

Der in der Würdigung thematisierte Sachverhalt zur prognostizierten Verkehrsmengenermittlung wird zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung soll ein Umweltbericht nach §§ 2a und 2 (4) BauGB den Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt beigefügt werden.

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

**Private Stellungnahme, Geisig, 13.05.2024, abgezeichnet
14.05.2024**

hiermit legen wir **Einspruch** gegen den Bebauungsplan „Vorn auf dem Scheid“ jetzt „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig ein.

Die private Stellungnahme vom 13.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Anmerkung: Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“, „Widerspruchs“ oder der „Einwendung“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu behandeln sind.

Begründung:

Zunächst ist die Notwendigkeit für ein weiteres Neubaugebiet nicht nachvollziehbar, da es aufgrund des Alters der teilweise im Ortskern lebenden Bewohnern in den nächsten Jahren zu mehr Leerständen kommen wird. Der Ortskern würde nach und nach aussterben, denn die Altbestände im Ortskern werden schwerer zu veräußern sein, wenn es in einem Neubaugebiet genügend Bauplätze gibt. Außerdem gibt es noch freie Baugrundstücke, da wegen der gestiegenen Baukosten und der momentanen Zinsentwicklung weniger Interesse

Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

an Neubauten besteht.

Als wir vor nicht ganz 20 Jahren nach Geisig gezogen sind, war ein Grund dafür, dass unterhalb von unserem Grundstück kein Neubaugebiet geplant war. Damit war die Lage für uns attraktiv und ist es noch heute.

Wenn nun unterhalb unseres Grundstücks weitere Häuser gebaut werden, befürchten wir, dass aufgrund der Hanglage weitere Kosten für Hangbefestigung auf uns zukommen, damit es nicht zum Hangrutsch kommen kann. Solche zusätzlichen Kosten können von uns nicht getragen werden. Außerdem befürchten wir einen Wertverlust unserer Immobilie, wenn die attraktive Aussicht nicht mehr vorhanden ist.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum es im Voraus anstelle einer Bürgerversammlung, auf der nur die Fakten mitgeteilt wurden, nicht eine Einwohnerbefragung durchgeführt wurde.

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

Im Hinblick auf den vorgetragenen Aspekt der entstehenden örtlichen Veränderung wird auf folgende Rechtsprechung hingewiesen (kursive Schrift):

„Eigentümer von Grundstücken, die bisher am Rand des Außenbereichs liegen und dadurch eine freie Aussicht auf die Landschaft genießen, haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, von der Planung weiterer Bauereihen verschont zu bleiben. Sie müssen mit Veränderungen in der Umgebung von vorn-herin rechnen. Im Übrigen besteht keine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität auf unabsehbare Zeit erhalten bleibt (Bundesverwaltungsgericht - BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C5.93).

Aus einer Baugenehmigung, die zu einer Ausnutzung eines bloß augenblicklichen Lagevorteils am Rande des Außenbereichs Gelegenheit bietet, lässt sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten (BVerwG, Urteil vom 03.01.1983 – 4 B 224.82).“

Die Ortsgemeinde, vertreten durch den Ortsgemeinderat stellt einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung und des BauGB eigenverantwortlich auf. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Pflicht-

Zuletzt wäre noch die Frage, ob auf der Fläche des geplanten Neubaugebietes nicht gefährdete oder schützenswerte Tiere leben, deren Lebensraum nicht verändert oder zerstört werden darf.

aufgabe der Gemeinden.

Offensichtliche Hangrutschgefährdungen liegen nicht vor, wurden von den beteiligten Fachbehörden auch nicht vorgetragen. Unabhängig davon ist jede(r) Bauherr*in selbst dafür verantwortlich, dass im Zuge der architektonischen Grundstücksplanung und -bebauung sichergestellt ist, dass solche Gefahren nicht entstehen. Es wird auf den Hinweis „Eingriffe in den Baugrund“ auf der Planurkunde verwiesen. Danach sind bei Eingriffen in Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Zuge der nachfolgenden Gebietserschließungsplanung holt die Gemeinde geologische Gutachten für den erforderlichen Straßenbau ein und berücksichtigt die Ergebnisse.

Im Hinblick auf die angesprochenen artenschutzbezogenen Aspekte wird auf die Ausführungen und Bewertungen in den durchgeführten UVP-Vorprüfungen und in der Begründung (Kapitel 8.3 zum Artenschutz und 8.4 zur Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung) verwiesen.

Im Zuge der fachbehördlichen Beteiligung sind keine Anregungen oder Bedenken zum Sachverhalt vorgetragen worden.

15. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

**Private Stellungnahme, Geisig, 14.05.2024, abgezeichnet
15.05.2024**

Hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan "Vorn auf dem Scheid" / "Brunnenstrasse" der Ortsgemeinde Geisig ein.

Konkret haben wir folgende Einwände:

Als wir 2023 unser Haus an der Mühlbachstr. 22 in Geisig gekauft haben, war der ausschlaggebende Punkt für diese Kaufentscheidung die Randlage des Grundstücks und die somit freie Aussicht in die Natur. Dies wird nach Umsetzung des neuen Bebauungsplan nicht mehr gegeben sein. Im Falle der Umsetzung des Planes werden wir uns überlegen, ob wir wirklich hier wohnen bleiben möchten.

Ausserdem liegen Teile der angedachten Fläche laut folgender Webseite im Abflussgebiet von Starkregenereignissen: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722&contextId=111724>

Die private Stellungnahme vom 15.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Anmerkung: Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“, „Widerspruchs“ oder der „Einwendung“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu behandeln sind.

Die persönliche Sichtweise wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf folgende Rechtsprechung hingewiesen (kursive Schrift):

„Eigentümer von Grundstücken, die bisher am Rand des Außenbereichs liegen und dadurch eine freie Aussicht auf die Landschaft genießen, haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, von der Planung weiterer Bauweisen verschont zu bleiben. Sie müssen mit Veränderungen in der Umgebung von vornherein rechnen. Im Übrigen besteht keine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität auf unabsehbare Zeit erhalten bleibt (Bundesverwaltungsgericht - BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C5.93).

Aus einer Baugenehmigung, die zu einer Ausnutzung eines bloß augenblicklichen Lagevorteils am Rande des Außenbereichs Gelegenheit bietet, lässt sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten (BVerwG, Urteil vom 03.01.1983 – 4 B 224.82).“

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung im Abschnitt „Außengebietswasser / Starkregen“ verwiesen (Seite 28 der Begründung in der Fassung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Im Bebauungsplan sind derzeit keine Massnahmen zum Wassermanagement in solchen Situationen ersichtlich. Leider mussten wir letztes Jahr im Falle der Kita schon erleben, welche schwerwiegenden Folgen ungenügende Pläne zum Wassermanagement mit sich bringen. Wir bitten deshalb ausdrücklich darum, diese Gefahr bei den noch kommenden Entscheidungsfindungen mit zu berücksichtigen.

Weiterhin ist fraglich, ob es überhaupt eine Nachfrage nach neuem Baugrund geben wird; zum Einen weil es in der Mühlbachstrasse immer noch unbebaute Grundstücke gibt, und zum Anderen, da einige Grundstücke im Ortskern, die vielfach von älteren Mitbürgern bewohnt werden, in den kommenden Jahren vermutlich ebenso für neue Bewohner frei werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Einwände.

Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

16. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

<input type="checkbox"/> ein- stimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	<input type="checkbox"/> wie Be- schlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Private Stellungnahme, Geisig, 15.05.2024 (14.05.2024 Datum des Briefes), 16.05.2024 abgezeichnet

als Anlage übersenden wir einen Widerspruch gegen das geplante Baugebiet in Geisig.

hiermit legen wir einen Widerspruch gegen die Planungen von Bauplätzen und einem Abwasserrückhaltebecken auf unserem Eigentum (Gemeinde Geisig 846 Kendelwiesen Flur 05 Flurstück 047) ein.

Die private Stellungnahme vom 15.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Anmerkung: Es ist festzustellen, dass in der Bauleitplanung der Rechtsbehelf des „Einspruchs“, „Widerspruchs“ oder der „Einwendung“ nicht existiert. Es können fachliche Stellungnahmen und Anregungen zu einem Planentwurf vorgetragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu behandeln sind.

Der Widerspruch wird in der Stellungnahme nicht weiter argumentativ begründet.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit auf. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehene Fläche befindet sich am niedrigsten Punkt des Plangebietes und ist an diesem Standort fachlich erforderlich.

Seitens der Fachbehörden werden zum geplanten Standort für ein Regenrückhaltebecken keine Bedenken vorgetragen.

Eine Realisierung des Plangebietes ist auch im Rahmen der Bodenordnung mittels Baulandumlegung möglich.

Die Bauleitplanung soll daher weiterhin beibehalten werden.

Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (1), 4 (1) BauGB)



Anlagen zu der Stellungnahme Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Westerburg, 08.04.2024

Allgemeine Hinweise zur Umlegung

Die Möglichkeiten zur Realisierung von Bauland sind:

freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung

(Vermessung und Regelung der Eigentumsverhältnisse durch notarielle Verträge)

oder

gesetzliches Bodenordnungsverfahren

(Umlegungsverfahren oder vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), welches aber nur bei Scheitern einer freiwilligen Regelung anwendbar ist.)

Sollte die Wahl auf ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren fallen, steht hierfür das Vermessungs- und Katasteramt als geeignete Behörde zur Verfügung.

1. Zulässigkeit Umlegungsverfahren

Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist ein Verwaltungsverfahren innerhalb der Schranken- und Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), es darf sich nicht als Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) auswirken. Die Enteignung ist eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme; die Umlegung dient zwar auch dem Interesse der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer (BGH Urt. v. 13.12.1990 -III ZR 240/89). Dabei ist zweierlei zu beachten: Einmal muss die Privatnützigkeit grundsätzlich nach der Zielsetzung der Maßnahme vorliegen, zum zweiten dürfen die tatsächlichen und rechtlichen Festsetzungen im Umlegungsverfahren die Privatnützigkeit nicht verletzen. Der Abzug der Flächen für den öffentlichen Bedarf sollte eine angemessene Substanzerhaltung der Eigentumsobjekte erwarten lassen.

2. Voraussetzungen zur Einleitung einer gesetzlichen Bodenordnung

a) Die Beurteilung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist ein mitentscheidendes Kriterium, welches auch einer möglichen gerichtlichen Überprüfung standhalten muss. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es im Hinblick auf eine nicht auszuschließende gerichtliche Überprüfung erforderlich, einerseits den vorliegenden Wohnbauflächenbedarf z.B. in Form eines Nachweises der Bauinteressenten o.ä. zu untermauern und zu konkretisieren, auch andererseits explizit zu prüfen bzw. im Einzelfall zu hinterfragen, ob Baulücken dem örtlichen Markt zur

freien Verfügung stehen. Sollten diesbezüglich noch keine belastbaren Zahlen vorliegen, wird empfohlen, diese zu ermitteln.

b) Die Einleitung einer Umlegung wäre unzulässig, solange eine Planverwirklichung zeitlich unabsehbar ist. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn z.B. die Gemeinde keine oder nur unzureichenden Haushaltsmittel für die Bodenordnung und die spätere Erschließung bereitstellen kann. Nach Abschluss der Umlegung sollte die Erschließung absehbar und in einem überschaubaren Zeitraum erfolgen. Die Haushaltsplanungen sollten dementsprechend frühzeitig ausgerichtet und dargestellt werden.

3. Abgrenzung eines Verfahrensgebietes

Die Abgrenzung eines Umlegungsgebiet sollte zweckmäßig erfolgen, im Idealfall deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den zukünftigen Erschließungseinheiten.

4. Maßnahmen und Empfehlungen

Zur Erreichung der Planungsziele durch ein mögliches Bodenordnungsverfahren werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachweis des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Ggf. Entwicklung von Vermarktungsstrategien zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Prüfung einer privatrechtlichen Realisierung.
- Ausweisung von entsprechenden Haushaltsmitteln.
- Darstellung des Realisierungszeitraumes.
- Ankauf von Flächen oder vertragliche Sicherung von Zuteilungsansprüchen im angedachten Verfahrensgebiet.
- Prüfung der ggf. landwirtschaftlichen Problematik innerhalb der Planaufstellung (u.a. Restbetriebsbelastungen/Pachtrechte).
- Bereitstellung von Ersatzlandflächen als Tauschoption.
- Allgemeine Prüfung der Erschließungssituation und beitragsrechtlichen Beurteilung (s.o.).
- Für die Grundstücke im bebauten Bereich ist die möglichst konfliktfreie Abgrenzung des Plangebietes anzustreben (s.o.)

Allgemein sollte der Anteil der Flächen für den öffentlichen Bedarf möglichst gering gehalten werden, da diese im Falle einer Umlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches über den Flächenabzug bereit zu stellen sind.

Anlagen zu der Stellungnahme Forstamt Lahnstein, Lahnstein, 02.05.2024

Forstbehördliche Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

Az. 610-13 mi

Fläche Gemarkung: Geisig- Bebauungsplan Brunnenstraße

(1) Beschreibung Art der Nutzung der im Bauleitplan für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen / des geplanten Bauvorhabens und des Außengeländes:

Grünland

(2) Art und Stabilität der Bestockung der angrenzenden Waldflächen

a) Baumart/en

(Hauptbaumart/en, sonstige Baumarten, Einzelbäume, Mischungsverhältnis):

Nur im Südosten: Waldrandstrukturen mit Schwarzdorn, Holunder, Weissdorn, Hasel und einzelnen Eichen- naturnahe Bestockung-, Gemeindewald Geisig Abt. 1a.

b) Baumhöhe/n:

(jetzige Ist-Baumhöhe/n; zukünftige potenzielle Baumhöhe/n bzw. Baumhöhe/n benachbarter Bäume; Hinweis auf Wüchsigkeit des Standortes)

Baumhöhen: Eiche: jetzt: ca. 8-12 Meter, künftig bis ca. 18-20 Meter, Normal- bis schwachwüchsiger Standort, mittlere Ertragsklasse

c) Flach- oder Tiefwurzler:

(bezogen auf Baumart und Boden-/Humusauflage bzw. Bodensubstrat/-situation, sofern über einfache Messung der Gründigkeit feststellbar)

Laubholz eher tiefwurzeln

d) Kernwuchs oder Stockausschlag und dessen Stabilität:

(Kernwuchs im Normalfall stabiler, aber: Ertragsklasse und z. B. Verbissituation)

Laubholz Kernwuchs und Stockausschlag

(3) Art der Geländeausformung / Bodenverhältnisse:

(z. B. Hangrutsch-/Steinschlaggefahr /je steiler Gelände, desto größer Kippwinkel)

Das Gelände ist hängig; von der Bebauung weg abfallend

(4) Exposition und Hauptwindrichtung:

Exposition: Südwest
Hauptwindrichtung West-Südwest.

(5) Waldbrandgefahr:

(Gibt es Hinweise wie Trocknis der Bäume/des Baumbestandes und/oder besondere Humusformen/-auflagen?)

Bei zunehmender Sommer – und Frühjahrstrocknis steigt auch die Gefahr von Waldbränden. Der südwestexponierte Hang verstärkt diese Tendenz

Zusammenfassende Beurteilung des Forstamtes:

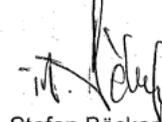
(mit Vorschlag zum Bauleitplanverfahren bzw. zum bauaufsichtlichen Verfahren

- zu Mindestabstand, wenn keine Maßnahmen im Wald umgesetzt werden,
- zu Maßnahmen, die einen geringeren Abstand ermöglichen können (z.B. spezielle Bewirtschaftungsformen, Höhenbegrenzungen) oder
- zum weiteren Vorgehen (z.B. Beauftragung sachverständiger Personen oder Stellen durch die Gemeinde/Bauaufsicht oder durch die Bauherrin oder den Bauherrn)

Es wird empfohlen die bereits vorhandenen Waldrandstrukturen durch dauerhafte Pflege zu erhalten. Ein Abstand der Bebauung von ca. 20 Metern zu den Eichen sollte eingehalten werden.

Eine Haftungsverzichtserklärung durch den/die Bauherrn ist notwendig.

Lahnstein, 02.05.24,



Stefan Bäcker, FAR

Anlagen zu der Stellungnahme Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 15.04.2024

Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



1. Vorbemerkung

Die nachstehenden Hinweise und Bitten erfolgen zum Zwecke der Schadensvermeidung und -minimierung im Zuge eines Gefälligkeitsverhältnisses. Die inexio hat dieses Merkblatt unter dem Gesichtspunkt erstellt, dass allen Beteiligten die Verrichtung ihrer Arbeit erleichtert wird und Schäden an unseren Einrichtungen vermieden werden können. Auch bei sorgfältiger Vorgehensweise können wir jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit unserer Angaben übernehmen.

2. Planauskunft

Grundsätzlich sind allen Beteiligten an Tiefbaumaßnahmen die Einholung von Fremdleitungsauskünften im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zum Zwecke der etwaigen Reduzierung der eigenen Haftung anzuraten.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter den unten angegebenen Adressen erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen.

Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Eine automatisierte Planauskunft erhalten Sie unter:

<https://planauskunft.inexio.net>

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: leitungen@noc.inexio.net

Aufgrund des kontinuierlichen Netzausbaus haben erteilte Auskünfte eine Gültigkeitsdauer von höchstens 4 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Wir weisen darauf hin, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

3. Verantwortlichkeit

Wir bitten darum, alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich empfehlen wir zur Vermeidung von Schäden eine Handschachtung.

Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



Die Anwesenheit eines inexio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inexio.

4. Arbeiten im Umfeld von unterirdischen Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Schäden empfehlen wir die Einhaltung nachstehender Vorgehensweise:

4.1. Arbeiten im Parallelverlauf

Bei Arbeiten im Parallelverlauf sollte ein Mindestabstand von 0,5m zur inexio – Telekommunikationslinie (TK-Linie) eingehalten werden.

Wir bitten darum, innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) einen Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inexio vorzunehmen. Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen empfehlen wir dringend eine Handschachtung.

Eine Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt, eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inexio zugelassen werden.

4.2. Umgebungsbeschaffenheit Wiederherstellung

Unser TK-Linien können zur Schadensvermeidung mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung <3mm) umgeben, wird diese Umgebung verändert, bitten wir darum, diese wiederherzustellen.

Die Kabelanlagen der inexio haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerhalb von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen.

Hierzu gilt das Vorstehende sinngemäß.

4.3. Schutzmaßnahmen

Sofern Maßnahmen zum Schutz unserer Einrichtungen ergriffen werden müssen, empfehlen wir zur Vermeidung von Folgeschäden Folgendes:

4.3.1. Zusammenarbeit

Bei der Errichtung durch Sie bitten wir um eine Zusammenarbeit.

Diese Zusammenarbeit erfolgt, wie alle diese Hinweise auch, im Zuge einer Gefälligkeit.

4.3.2. Überprüfung der konkreten Lage

Vor einem Eingriff in die TK-Linie selbst kann deren Lage ggf. anhand der Umgebung nachvollzogen werden, wir bitten Sie daher um Prüfung.

4.4. Verlegung unserer Telekommunikationslinien

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, empfehlen wir zur Einhaltung Ihres Zeitplanes die Vorgehensweise mit der inexio mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

5. Mitteilung einer anderen Lage unserer Telekommunikationslinien

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, bedanken wir uns für Ihre Mitteilung an leitungen@noc.inexio.net.

Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



6. Maßnahmen im Schadensfall

Bei einem Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) oder sonstigen Auffälligkeiten an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr bitten wir um Kontaktaufnahme und Schadensmeldung.

6.1. Meldung des Schadens

Bitte melden Sie den Schaden unter 0800-7849375 oder 06831-935-0.

6.2. Meldungsinhalt

Bitte teilen Sie uns mindestens folgendes mit:

- Ort des Schadens
- die Art der Beschädigung
- die ausführende Firma
- den Namen des konkret handelnden Mitarbeiters, bevorzugt auch dessen Anschrift
- bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner mit Telefonnummer

6.3. Sicherung

Bitte sichern Sie einen möglichen Gefahrenbereich, sperren Sie Schadenstellen ab und verhindern Sie den Zutritt unberechtigter Personen.

6.4. Abstimmung des weiteren Vorgehens

Weitere Maßnahmen stimmen Sie bitte mit den Mitarbeitern der inexio ab.

Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inexio vor Ort.

6.5. Sicherheitshinweis

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (→) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten.

Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

7. Allgemeine Hinweise

Die inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Deshalb bitten wir in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit um eine sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen.

Die Folgen einer Beschädigung an unseren TK-Linien sind oft erst nach Jahren erkennbar.

Durch solche Beschädigungen kann der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexio erheblich gestört werden, das schuldhaft Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

5

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 /2092
info@kerstholt-bau.de



Seite 1
Datum: 21.05.2017

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Rhein-Taunus-Str. 2c bis zur Ecke Zum Birkenhof	
Bohrfacharbeiter:	Redel.Hahanaew	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	0,95	-36%		x							
2	2,17	-28%		x							
3	2,94	-20%		x							
4	3,26	-12%		x							
5	3,34	-6%		x							
6	3,40	-4%		x							
7	3,47	-4%		x							
8	3,47	-4%		x							
9	3,46	-1%		x							
10	3,47	-3%		x							
11	3,45	-2%		x							
12	3,45	-2%		x							
13	3,42	-3%		x							
14	3,42	-3%		x							
15	3,42	-3%		x			x				
16	3,36	-3%					x				
17	3,22	0%					x				
18	2,99	0%					x				
19	2,74	0%					x				
20	2,57	0%					x				
21	2,50	0%						x			
22	2,40	0%						x			
23	2,22	-3%						x			
24	2,13	-3%						x			
25	2,00	0%						x			
26	1,67	3%		x							
27	1,40	9%		x							
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
39											
40											

Uhrzeit Anfang / Tag (e):	15:30.-11.05.2017
Uhrzeit Ende / Tag (e):	11:30.-15.05.2017
Zugkraft/ Druckkraft (kN):	
Drehmoment (kNm):	
Pumprate (l/min):	
Pumpendruck (bar):	
Spülrückfluss Startseite%	
Spülrückfluss Zielseite %	
Spülrezeptur:	
Spülvviskosität:	

Produkt DA (mm):	3x50mm
Aufweitung (Ø mm):	
Pilotbohrung (m):	116m
Rohreinzug (m):	119m
Besondere Vorkommisse:	

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

6

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 /2092
info@kerstholt-bau.de



Seite 1
Datum: 21.05.2017

Auftraggeber:	Inexio	LOS 5
Baumaßnahme:	Geisig Rhein-Taunus-Str 21 bis Ecke zum Birkenhof	
Bohrfacharbeiter:	Redel.Hahanaew	Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	1,06	-32%									
2	2,38	-24%									
3	3,22	-16%									
4	3,63	-8%									
5	3,73	0%									
6	3,64	6%									
7	3,49	5%									
8	3,30	5%									
9	3,12	2%									
10	2,99	3%									
11	2,87	2%									
12	2,87	2%									
13	2,85	2%									
14	2,90	2%									
15	2,88	0%									
16	3,08	2%									
17	3,04	5%									
18	2,90	7%									
19	2,88	4%									
20	2,87	4%									
21	2,81	4%									
22	2,81	4%									
23	2,81	4%									
24	2,75	8%									
25	2,60	14%									
26	1,89	20%									
27											
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
39											
40											

Uhrzeit Anfang / Tag (e):	14:00.-15.05.2017
Uhrzeit Ende / Tag (e):	10:00.-17.05.2017
Zugkraft/ Druckkraft (kN):	
Drehmoment (kNm):	
Pumprate (l/min):	
Pumpendruck (bar):	
Spülrückfluss Startseite%	
Spülrückfluss Zielseite %	
Spülrezeptur:	
Spülvviskosität:	

Produkt DA (mm):	3x50mm
Aufweitung (Ø mm):	
Pilotbohrung (m):	117m
Rohreinzug (m):	120m
Besondere Vorkommisse:	

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 / 2092
info@kerstholt-bau.de



Datum: _____ Seite 1
21.05.2017

Auftraggeber: Inexio LOS 5
Baumaßnahme: Geisig Rhein-Tauns-Str.21 bis Römer Str. KFZ
Bohrfacharbeiter: Redel.Hahanaew Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	2,22	-28%		x							
2	3,27	-20%		x							
3	3,70	-12%		x							
4	4,02	-4%		x							
5	4,04	1%			x						
6	4,00	3%		x	x						
7	3,91	3%		x							
8	3,65	7%		x							
9	3,35	8%		x							
10	3,05	5%		x							
11	2,79	5%		x							
12	2,79	3%		x							
13	2,78	3%		x							
14	2,90	0%		x							
15	2,90	3%		x							
16	2,79	3%		x							
17	2,67	4%		x							
18	2,60	4%		x							
19	2,50	4%		x							
20	2,42	10%		x		x					

Uhrzeit Anfang / Tag (e): 11:00.-17.05.2017
Uhrzeit Ende / Tag (e): 10:30.-18.05.2017
Zugkraft/ Druckkraft (kN):
Drehmoment (kNm):
Pumprate (l/min):
Pumpendruck (bar):
Spülrückfluss Startseite %
Spülrückfluss Zielseite %
Spülrezeptur:
Spülviskosität:

Produkt DA (mm): 3x50mm
Aufweitung (Ø mm):
Pilotbohrung (m): 100m
Rohreinzug (m): 107m
Besondere Vorkommnisse:
KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH
Zum alten Hof 4
57627 Hachenburg
Tel: 02662 / 2092
info@kerstholt-bau.de



Datum: _____ Seite 1
22.05.2017

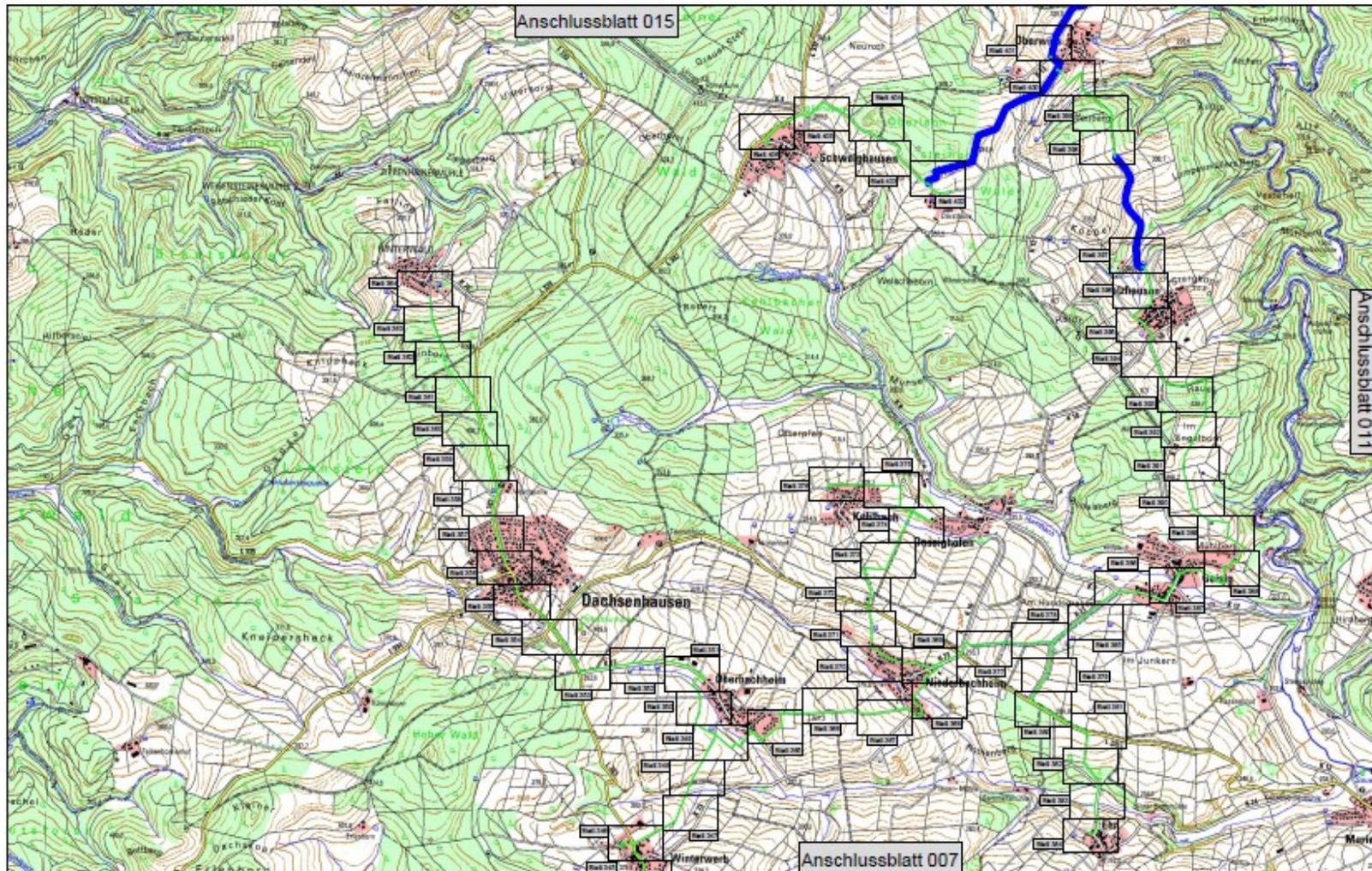
Auftraggeber: Inexio LOS 5
Baumaßnahme: Geisig Brunnenstr. Feldweg - Mühlbachstr.
Bohrfacharbeiter: J. Einhorn Bauleiter: S. Hirt

Gerät: Ditch Witch 4020 MT 16X85 MT 18x85 Vermeer 36x50 Vermeer 20x22
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

Stange	Tiefe/ Meter	Neigung %	Minuten	Gehweg	Grünstreifen	Gewässer	Fahrbahn	Fels (FZ1)	Fels (FZ2)	Fels (FZ3)	Fels (FZ4)
1	2,15										
2	3,30										
3	4,10										
4	4,50										
5	4,60										
6	4,65										
7	4,70										
8	4,65										
9	4,70										
10	4,90										
11	5,10										
12	5,35										
13	5,40										
14	5,45										
15	5,30										
16	5,05										
17	4,75										
18	4,35										
19	3,90										
20	3,50										

Uhrzeit Anfang / Tag (e):
Uhrzeit Ende / Tag (e):
Zugkraft/ Druckkraft (kN):
Drehmoment (kNm):
Pumprate (l/min):
Pumpendruck (bar):
Spülrückfluss Startseite %
Spülrückfluss Zielseite %
Spülrezeptur:
Spülviskosität:

Produkt DA (mm): PE 50 x 2
Aufweitung (Ø mm): 130
Pilotbohrung (m): 157,00
Rohreinzug (m): 160,00
Besondere Vorkommnisse:
KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:



Dokumentation: Übersichtsplan Rhein-Lahn-Kreis

Bauunternehmer:
 KHL Kerstholt GmbH
 Gezeichnet:
 Y. Helbach
 Geprüft:
 J. Klein
 Datum:
 22.12.2017

Bauzeit:
 Januar 2016 - Dezember 2017
 Maßstab:
 bei DinA3: 1: 25 000
 Projekt-Nr.:

 Blatt:
 09 von 19



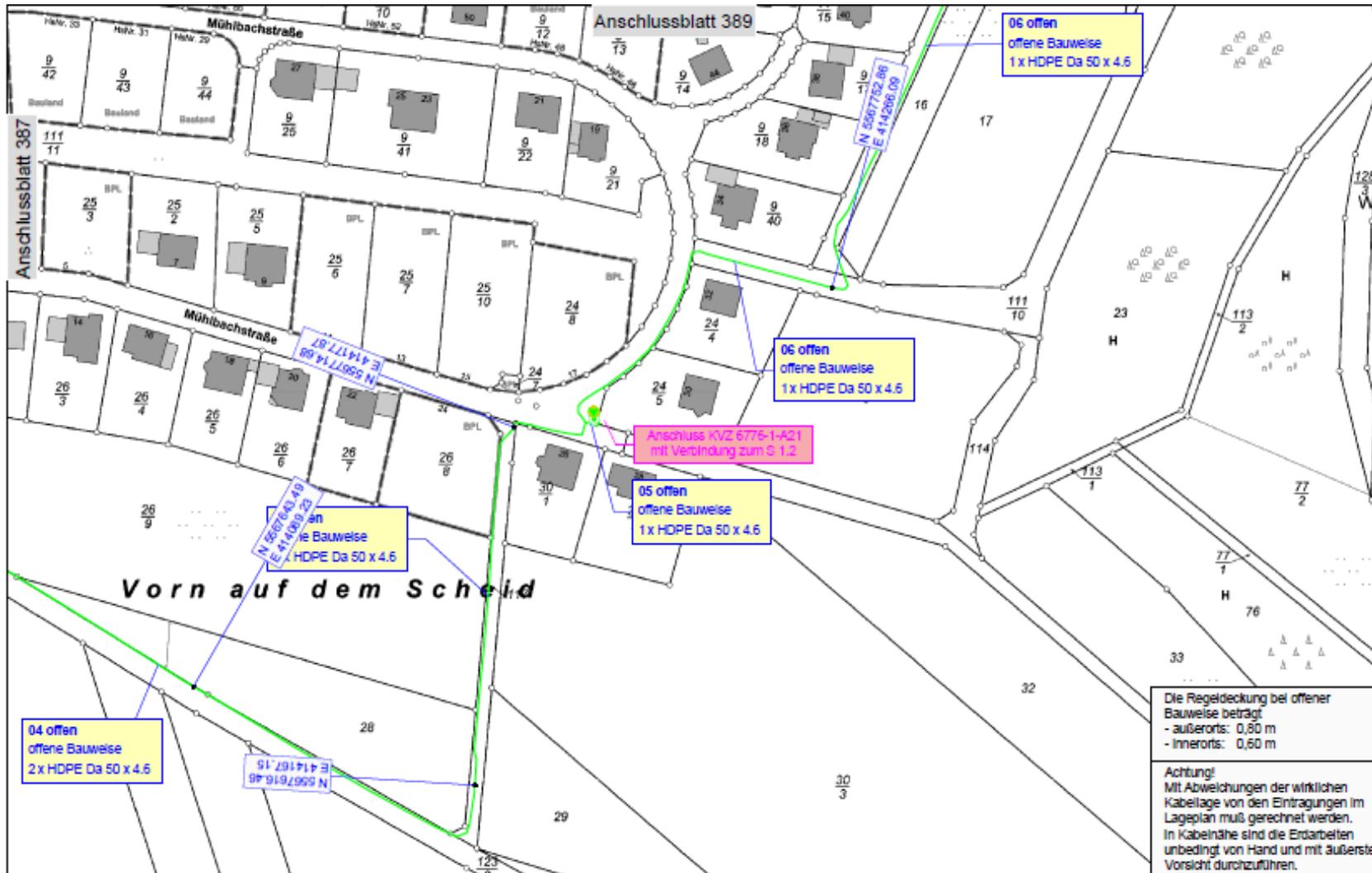
inexo IT GmbH
 Am Saarenbarm 1
 66740 Saarfalls

ERKLÄRUNGEN

— TRASSENVERLAUF
 — BESTEHENDE TRASSE_INEXO

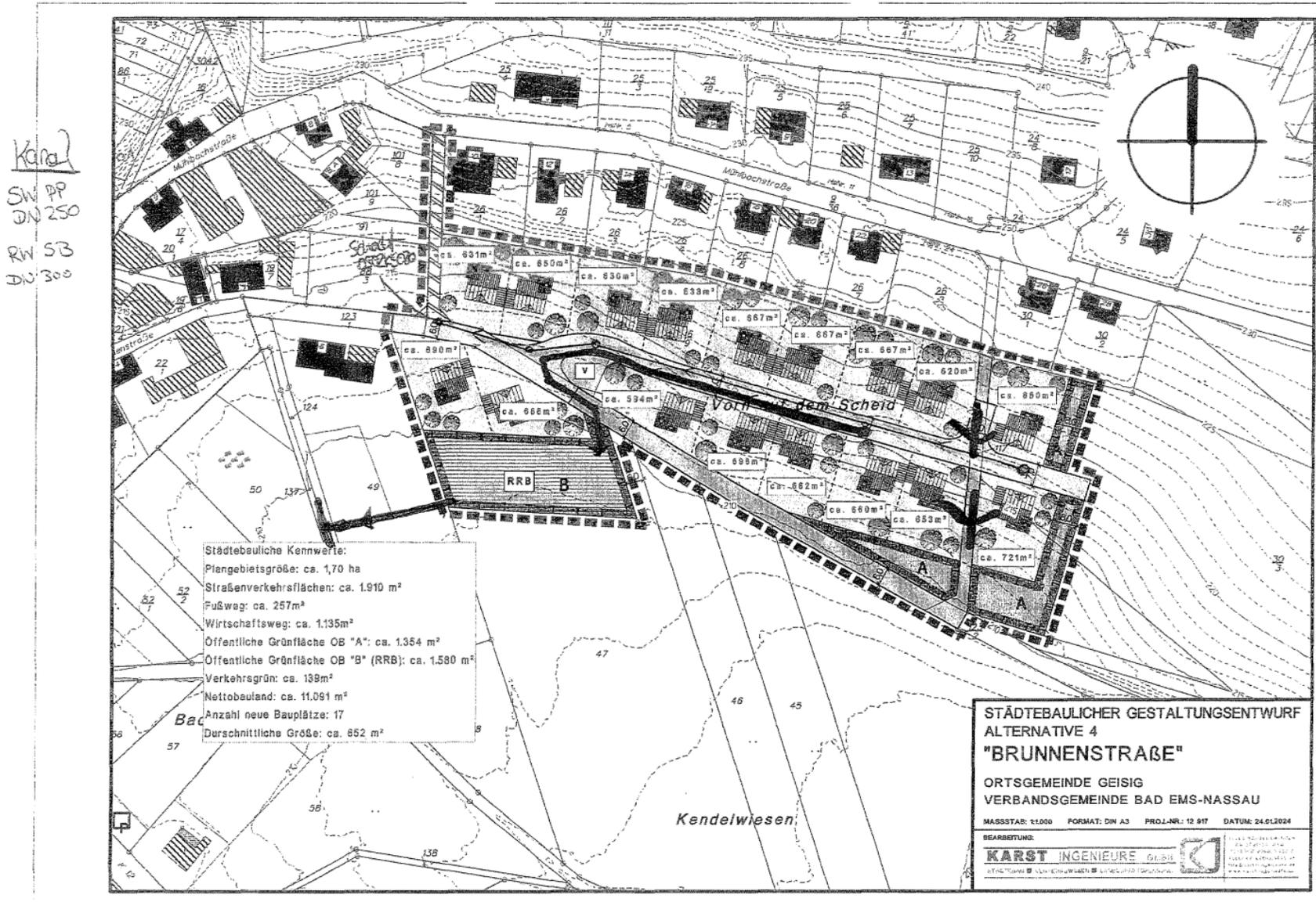
Blatt 1 BLATTNUMMER LAGEPLAN

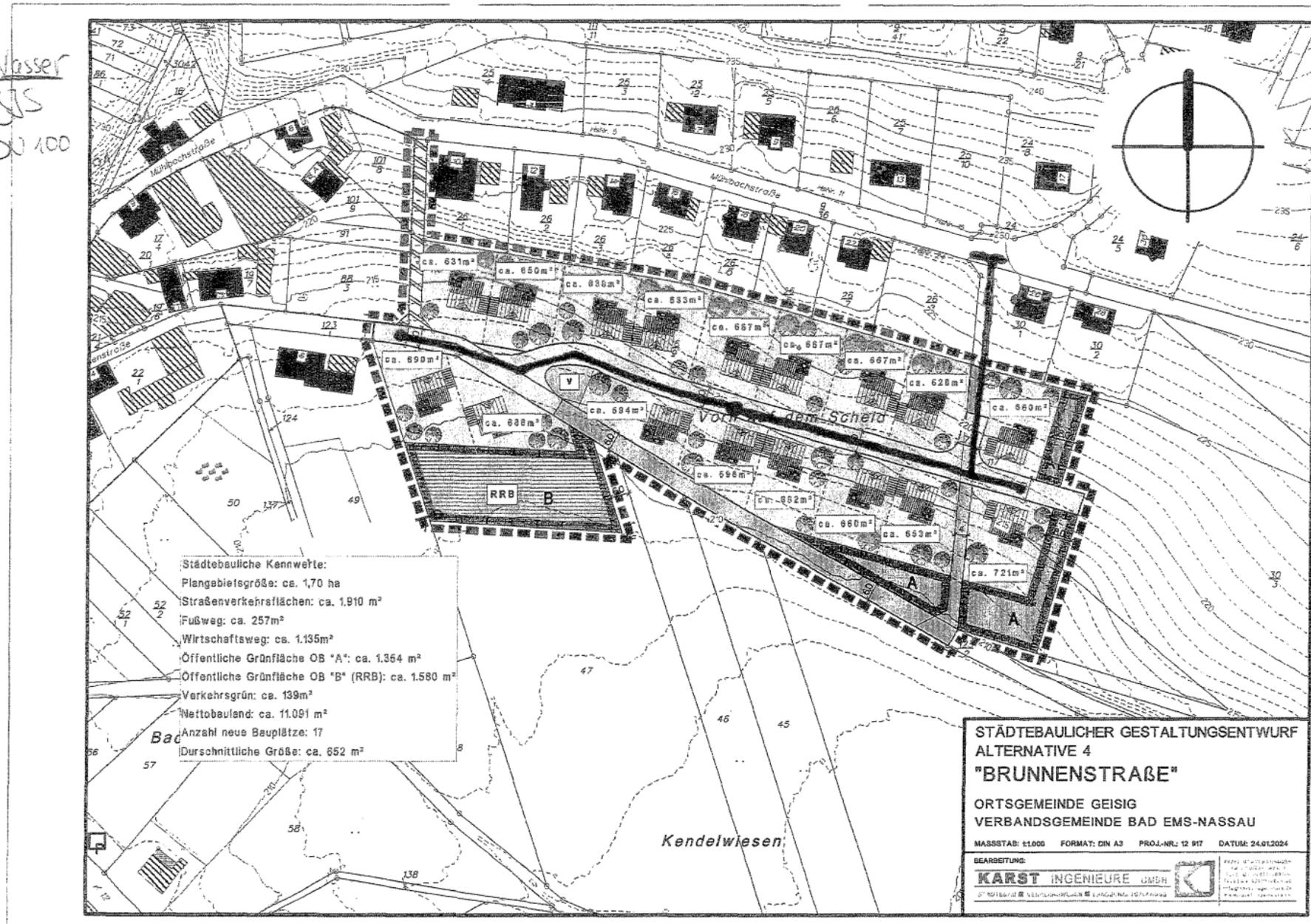




Dokumentation: Rhein-Lahn-Kreis		Bauunternehmer: KHL Kersthoit GmbH		Bauzeit: Januar 2016 - Dezember 2017	
		Gezeichnet: Y. Helbach		Maßstab: bei DIN A3: 1:1000	
Geprüft: J. Klein		Datum: 13.12.2017		Projekt-Nr.: ---	
Blatt: 388 von 786		ERKLÄRUNGEN			
Inexo IT GmbH Am Saarsäbber 1 68740 Saarlouis		SCHACHT NEU SCHACHT BESTAND TRASSEVERLAUF BESTEHENDE TRASSE_INEXO		MFG NEU KVZ BESTAND LAUFENDE NUMMER DER BOHRUNGEN	

Anlagen zu der Stellungnahme Verbandsgemeinde Bad Ems–Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems–Nassau, Nassau, 16.05.2024





Verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung für den Bebauungsplan „Brunnenstraße“

12.917

ORTSGEMEINDE GEISIG BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENSTRASSE“ VERKEHRSPLANERISCHE ABSCHÄTZUNG VERKEHRSMENGENENTWICKLUNG

Die Ortsgemeinde Geisig plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Brunnenstraße“ vor. Es sind nach der städtebaulichen Konzeption 17 Baugrundstücke geplant. Es soll eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, der durch die Baugebietsentwicklung ausgelöst wird, vorgenommen werden. Hierzu können nachfolgende Aussagen und Bewertungen vorgenommen werden:

Da für die betreffenden innerörtlichen Straßen innerhalb von Geisig keine amtlichen, behördlichen Zählidaten (z. B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung aufgezeigt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus westlicher Richtung aus der Ortslage heraus, unter Anschluss an die Brunnenstraße.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei 17 Baugrundstücken aufgrund der geringen Gebietsgröße als zumutbar einzuschätzen. Vorgesehen wird im Bebauungsplan eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und damit je Baugrundstück auf zwei. Die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern ist nicht vorgesehen.

Zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RAST 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthält. Kernangabe der EAE ist, dass in der **morgendlichen Spitzenstunde** zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen:

17 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus = rund 34 Wohneinheiten im Maximum

34 Wohneinheiten x 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 85 Einwohner

85 Einwohner x 38 % Erwerbsquote x 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde x 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 12,8 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bzw.

gerundet: 13 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Durch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz mit lediglich einer Gebietszufahrt bzw. Abfahrt, können sich die Verkehre nicht verteilen und die maximale Verkehrsbelastung entspricht in der Spitzenstunde nach wie vor etwa 13 Fahrzeugen.

Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben.

12.06.2024 Heuser, Dipl.-Ing.
Projektnummer: 12.917

KARST INGENIEURE GmbH



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG