

# **Ortsgemeinde Fachbach Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

## **Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“**

**Abwägungen und Beschlussvorschläge  
zu den vorgebrachten Stellungnahmen  
gemäß §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB**

**Stand: September 2024**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Fachbach**



**Stadt-Land-Plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Heibel,  
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Ortsgemeinderates,

die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der benachbarten Gemeinden aus den Verfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Gemeinderat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

**I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 02.09.2024
2. Landesbetrieb Mobilität Diez, 65582 Diez, Schreiben vom 28.08.2024
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 56410 Montabaur, Schreiben vom 07.08.2024
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.08.2024
5. Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, 56402 Montabaur, Schreiben vom 27.08.2024
6. Syna GmbH, Operative Netzplanung, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 30.08.2024
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd-West, 56073 Koblenz, E-Mail vom 08.08.2024
8. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 55133 Mainz, Schreiben vom 02.09.2024
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn, Schreiben vom 07.08.2024

**II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

1. [REDACTED], 56133 Fachbach, S Schreiben vom 29.08.2024
2. [REDACTED], 56133 Fachbach, Schreiben vom 30.08.2024

**III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB**  
**Keine**

Die Stellungnahmen werden zunächst interpretiert (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag ein. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen beigefügt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ag  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, September 2024



- I. **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**
1. **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 02.09.2024**

*Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wird folgendes mitgeteilt:*

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

**Untere Naturschutzbehörde:**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Gebäude sind vor der Sanierung bzw. einem Abriss auf Besatz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu kontrollieren. Wir weisen darauf hin, dass die Entfernung von Nestern und Quartieren auch außerhalb der Vogelbrutzeit einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellen kann. Die derzeitigen Vermeidungsmaßnahmen, wie sie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellt sind, sind widersprüchlich.

Begründung

Wir empfehlen bei neu zu errichtenden Einfriedungen die Festsetzung, dass zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit der Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante mindestens 15 cm betragen muss. Weiterhin empfehlen wir in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke das Verbot der Neuanlage von Schottergärten.

Der Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf den Abriss und die Sanierung von Gebäuden in Form einer Regelung des Zeitpunkts kann nicht zugestimmt werden. Gebäude sind vor

dem Abriss oder der Sanierung zwingend durch eine fachkundige Person auf möglichen Besatz von Fledermäusen oder Gebäudebrütern zu untersuchen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände müssen sicher ausgeschlossen werden können. Im Falle eines Besatzes ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und es sind in Absprache geeignete Maßnahmen festzulegen.

Textfestsetzungen

Wir empfehlen bei neu zu errichtenden Einfriedungen die Festsetzung, dass zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit der Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante mindestens 15 cm betragen muss. Weiterhin empfehlen wir in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke das Verbot der Neuanlage von Schottergärten.

Wir empfehlen, die Esche aufgrund des Eschentriebsterbens von der Pflanzliste zu streichen. Zudem empfehlen wir derzeit, keine Eichen an öffentlichen Plätzen (insbesondere an Spielplätzen) zu pflanzen, da von diesen aufgrund des Eichenprozessionsspinners eine Gefahr ausgehen kann.



Sollte die Beleuchtung neu installiert werden, empfehlen wir, folgende Hinweise zur Beachtung von insektenfreundlicher Beleuchtung:

- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtende Fläche, Abstrahlung nach oben verhindern
- Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil (1.800 – 2.400 K)
- Die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel stellt eine direkte Gefahr für Insekten dar, daher sollten geschlossene Lampengehäuse verwendet werden
- Nächtliche Beleuchtung zu reinen Dekorationszwecken sollte vermieden werden

#### **Inhalt:**

*Die Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit:*

1. *Artenschutzvorprüfung: Widersprüchliche Formulierungen zu Abriss/ Räumung*
2. *Begründung: Prüfung auf Artenvorkommen vor Abriss, Schottergärten, Bodenabstände Einfriedungen*
3. *Textfestsetzungen: Schottergärten, Bodenabstände Einfriedungen, keine Eschen, keine Eichen, insektenfreundliche Beleuchtung*

#### **Abwägung:**

1. Die Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sollten entsprechend der Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich präzisiert werden. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen für den Bebauungsplan, da keine Festsetzungen betroffen sind.
2. Die Festsetzung eines Bodenabstands von Einfriedungen im Siedlungskörper kann kulturfolgenden Arten wie z.B. Igeln den Wechsel zwischen Grundstücken erleichtern. Der Bestand widerspricht der Festsetzung fast vollständig. Eine nachträgliche Aufnahme in die Festsetzung würde absehbar eine erneute Offenlage erfordern. Eine rechtliche Anforderung zur Festsetzung besteht nicht. Alternativ können die Hinweise der Textfestsetzungen mit einer kurzen Erklärung des Sinns derartiger Bodenabstände ergänzt werden.  
Festsetzung II 3. entspricht einer Positivfestsetzung gegen Schottergärten. Nicht überbaute Flächen sind damit zu begrünen.  
Die Ausführungen zum Artenschutz in den Hinweisen sollte den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde folgend nachrichtlich ergänzt werden.
3. Zum Bodenabstand von Einfriedungen vgl. vorangegangener Punkt.  
Die Pflanzlisten betreffen private Grundstücke. Trotz Fortschritte in der Bekämpfung des Eschentriebsterbens ist eine Streichung der Art zur Vorbeugung eines Ausfallens sinnvoll. Ein Verbot der Pflanzung von Eichen auf privaten Flächen erscheint nicht erforderlich. Hier können Privatpersonen eigene Risikoabwägungen treffen.  
Eine Aufnahme von Fakten zur insektenfreundlichen Beleuchtung in die Hinweise der Textfestsetzungen ist sinnvoll für den Artenschutz und kann auch für Privatpersonen kostensparend wirken (Defekte durch eindringende Insekten, Reduktion des Stromverbrauchs...).

#### **Beschlussvorschlag:**

- Die Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden entsprechend der Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich präzisiert.
- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden ergänzt um Ausführungen zu:
  - Bodenabstand Einfriedungen
  - Artenschutzrechtliche Anforderungen an Abrissmaßnahmen und Baufeldräumungen



- Insektenfreundlicher Beleuchtung
- Die Esche wird aus den vorgegebenen Arten der Baumpflanzliste gestrichen.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



### Untere Wasserbehörde:

Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebietes liegt im Risikogebiet, der Rest des Areals innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn. Der südliche Bereich liegt innerhalb des 40 m-Bereiches der Lahn, Gewässer I. Ordnung. An der östlichen Gebietsgrenze verläuft der verrohrte Hungerbach, Gewässer III. Ordnung. Diese Sachverhalte sind in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.

Darüber hinaus ist aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht zu o. a. Angelegenheit folgendes auszuführen:

#### Sturzflut

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes kann sich auf dem Plangebiet bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ausbreiten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welcher ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht, können entlang der Tiefenlinien im Gelände Wassertiefen bis < 200 cm und Fließgeschwindigkeiten von < 1,0 m/s erreicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Des Weiteren darf gem. § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert werden. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird empfohlen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser dezentral in Zisternen zu sammeln.

Zisternen benötigen einen Überlauf, der nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindenwerken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist. Besteht ein Trennsystem, ist ggf. zusätzlich ein Antrag zur Erteilung oder Änderung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ( $k_f$ -Wert <  $1 \times 10^{-6}$  m/s) vorausgesetzt, wird eine ortsnahe Versickerung über die belebte Bodenzone angestrebt.

Es ist zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser nur auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Anlieger bzw. angrenzende Grundstücke dürfen nicht durch eventuellen Abfluss des nicht versickernden Wassers nachteilig beeinflusst werden.

Es wird empfohlen eine **Wasserhaushaltsbilanzierung** aufzustellen. Diese ist Voraussetzung für die zukünftige wasserrechtliche Zulassung von Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung für städtebauliche und entwässerungstechnische Neuerschließungen und Sanierungen. Ziel ist die nachteiligen Auswirkungen von Siedlungsaktivitäten auf den lokalen Wasserhaushalt in quantitativer und qualitativer Hinsicht so gering wie möglich zu halten.



### Wasserrechte

Innerhalb des Plangebietes bestehende Wasserrechte (Wasserbuchnr. N066288, N079648, N079647) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### Inhalt:

Die Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit:

1. Ausführungen zu Sturzfluten, Eigenschutz und Fremdschutz
2. Empfehlungen zu Zisternen, Versickerung und einer Wasserhaushaltsbilanz
3. Verweis auf Wasserrechte

### Abwägung:

1. Die Sturzfluten werden bereits in den Hinweisen der Textfestsetzungen berücksichtigt. Die neuerlichen Ausführungen der Unteren Wasserbehörde betreffen den vorgeschriebenen Eigenschutz gegenüber Hochwasserfolgen, sowie dem Schutz von Anliegern. Eine nachrichtliche Aufnahme der entsprechenden Passagen ist aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvoll zur Information von bauwilligen.
2. Eine Empfehlung der Nutzung von Niederschlagswasser in Zisternen ist bereits im ersten Absatz der Hinweise zu den Textfestsetzungen enthalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann ggfs. auf einer Einzelfallbasis erfolgen, konkret für bauwillige relevante Aussagen können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. Eine Wasserhaushaltsbilanz ist aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und den damit nicht erheblichen Veränderungen im Wasserhaushalt durch die vorliegende Planung nicht zielführend.
3. Die benannten Rechte (N066288: Energienutzung, Wärmepumpe; N079648: Abwasserbeseitigung, Entwässerung; N079647: Zutageförderung Wasser) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine einschränkenden Festsetzungen.



### **Beschlussvorschlag:**

- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden um die Passagen zu Selbst- und Fremdschutz im Zusammenhang mit Hochwasser ergänzt.



- Es werden keine Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser gemacht.
- Es wird keine Wasserhaushaltsbilanz erstellt.
- Die Planung stellt keine Einschränkung für bestehende Wasserrechte dar.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

**Brandschutzdienststelle:**

**Löschwasserversorgung:**

Aufgrund der Geschossflächenzahl von 1,8 und der Mischnutzung, ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h, für die Dauer von 2 Stunden, bei einem Mindestausgangsdruck von 1,5 bar, vorzuhalten. Dies stellt den Grundschutz dar.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind in einer Lauflänge von max. 150 m zueinander, vorzuhalten. Von jedem Grundstück aus, muss in einer Lauflänge von 75 m, eine Entnahmestelle vorgehalten werden.

Sofern die 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich Löschwassermenge nicht über das Hydrantennetz sichergestellt werden kann, ist die Restmenge (Differenz Löschwasser Hydrantennetz zu 96 m<sup>3</sup> x 2) anderweitig (bspw. Löschwasserzisterne (DIN 14230)) vorzuhalten. Die alternative Löschwasserentnahmestelle darf sich im Umkreis von 300 Metern befinden. Der Umkreis endet jedoch an der südlich vom Baugebiet liegenden Bundesstraße (B-260).

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Inhalt:**

*Die Kreisverwaltung, Brandschutzdienststelle, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit:*

1. Grundschutz Löschwasser 96m<sup>3</sup>/h über 2h bei 1,5bar Druck
2. Maximale Hydrantenabstände, Alternative Löschwasserquellen

**Abwägung:**

1. Es liegen bislang keine Informationen von Seiten des Wasserversorgers über die Wasserverfügbarkeit vor. Da konkret ein bebautes Gebiet mit dem Ziel der Bestandsregulierung festgesetzt wird, damit keine für den Brandschutz relevanten Abweichungen von der Bestandsbebauung festgesetzt werden, ist von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen, da die bestehenden Gebäude genehmigt wurden.
2. Die Erschließung des Plangebiets besteht bereits. Es ist davon auszugehen, dass diese den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen.

**Beschlussvorschlag:**



Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**2. Landesbetrieb Mobilität Diez, Goethestraße 9, 65582 Diez, Schreiben vom 28.08.2024**

*Der Landesbetrieb Mobilität Diez teilt folgendes mit:*

zu dem o.a. Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ der Ortsgemeinde Fachbach hatten wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom 09.05.2022 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

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

**Inhalt:**

*Der Landesbetrieb Mobilität Diez verweist auf die vorangegangene Stellungnahme*

**Abwägung:**

Die vorangegangene Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und inhaltlich mit dem LBM abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 07.08.2024**

*Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird folgendes mitgeteilt:*

mit dem Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ verfolgt die Ortsgemeinde Fachbach das Ziel, ein teilweise bebautes Wohn- und Mischgebiet im westlichen Ortsbereich gestalterisch und städtebaulich zu ordnen. Vorhandene Baulücken sollen sowohl durch Wohnbebauung als auch durch gewerbliche Bauvorhaben geschlossen werden.

Zu den entsprechenden Planungsabsichten hatte ich bereits mit Schreiben vom 22.04.2022, Az.: wie vor, Stellung genommen.

Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet liegt teilweise im 40 m – Bereich der Lahn, Gewässer I. Ordnung, und fast vollständig – bis auf ein nordöstlich gelegenes Grundstück – innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes. An der östlichen Planengrenze verläuft der verrohrte Hungerbach, Gewässer III. Ordnung.

Für Bauvorhaben im 40 m – Bereich der Lahn sowie im 10 m – Bereich des Hungerbaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz – LWG - (Anlagen am Gewässer) erforderlich.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Regelungen des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz – WHG - für bauliche Anlagen und § 78a WHG für sonstige Veränderungen. Auf der Grundlage einer Einzelfallentscheidung ist für sämtliche Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung haben könnten, eine Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde bei der SGD Nord erforderlich. Voraussetzung für die Zulassung ist eine **hochwasserangepasste** und **hochwasserverträgliche** Bauweise. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind hierbei besonders zu berücksichtigen.



Es ist dabei von einem Bemessungshochwasser  $HQ_{100}$  mit dem Wasserspiegel von 76,20 m ü. NN auszugehen. Bei der praktischen Umsetzung bedeutet das u.a., dass die Unterkante des Fußbodens von bewohnbaren Geschossen mindestens auf dieser Höhe liegen muss. Weiterhin sind sämtliche Verluste von Hochwasserrückhalteraum ortsnah und zeitgleich mit dem Verlust auszugleichen.

In Kapitel IV. der textlichen Festsetzungen sind die vorstehenden Hinweise enthalten. Ergänzend hierzu sollte noch Folgendes aufgenommen werden:

Bei extremen Hochwasserereignissen kann der Wasserspiegel noch wesentlich höher ansteigen. Bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  können Wasserstände bis zu 77,84 m ü. NN auftreten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Kanalisation sichergestellt.

### **Starkregengefährdung**

Die Gefahr vor möglichen Sturzfluten infolge von Starkregen wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen dargestellt. Auch hier ist auf die Eigenvorsorge gemäß § 5 Abs. 2 WHG entsprechend hinzuweisen.

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

### **Inhalt:**

*Die SGD Nord teilt mit:*

- 1. Keine Schutzgebiete/kartierte Altablagerungsflächen betroffen*
- 2. 40-m-Bereich der Lahn sowie im 10-m-Bereich des Hungerbachs*
- 3. Ergänzende Auflagen Überschwemmungsgebiet Lahn*
- 4. Ver- und Entsorgung sichergestellt*
- 5. Starkregengefährdung*



**Abwägung:**

1. Die Hinweise sind zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der 40 m Bereich der Lahn ist bereits in den Hinweisen der Textfestsetzungen und der Begründung berücksichtigt. Der 10 m Bereich des Hungerbaches ist bereits in der Begründung berücksichtigt.
3. Eine Ergänzung der Hinweise zu den Textfestsetzungen um extreme Hochwasserereignisse ist aufgrund der Lage des Plangebiets an der Lahn sinnvoll.
4. Der Hinweis ist zur Kenntnis zu nehmen.
5. Vgl. Abwägung der Unteren Wasserbehörde (I. 1.).

**Beschlussvorschlag:**

- Die Hinweise der Textfestsetzungen werden um die Angaben zum Extremhochwasser nachrichtlich ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.08.2024**

*Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie werden folgende Einwände mitgeteilt:*

<u>Betreff</u>	<u>Archäologischer Sachstand</u>
<b>Erdarbeiten</b>	<b>Verdacht auf archäologische Fundstellen</b> Textfestsetzung: Abschnitt IV, Absatz "Denkmalschutz", Seite 12.
	<b>Überwindung / Forderung:</b> Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

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

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

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

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

**Inhalt:**

*Die Belange der Landesarchäologie sind berücksichtigt.*

**Abwägung:**

Die Belange der Landesarchäologie sind berücksichtigt. Die übrigen Stellen der GDKE wurden beteiligt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**5. Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Bahnhofplatz 2-4, 56410 Montabaur, Schreiben vom 27.08.2024**

*Seitens der Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

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

Aus Sicht (benachbarter) Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Wir gehen davon aus, dass diesem Erfordernis in der vorliegenden Planung im Mischgebiet Genüge getan wird.

Insofern machen wir keine Bedenken in Bezug auf die Maßnahme geltend und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen gewahrt bleiben.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

**Inhalt:**

*Keine Bedenken*

**Abwägung:**

Die Interessen lokaler Unternehmen sind berücksichtigt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**6. Syna GmbH, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 30.08.2024**

*Seitens der Syna GmbH wird folgendes mitgeteilt:*

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

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

Sollte im Zuge Ihrer Baumaßnahme eine Umlegung oder Sicherung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit uns in Verbindung.

Die Übernahme der Kosten für eventuell baubedingte Änderungen an unseren Versorgungsleitungen richtet sich nach den abgeschlossenen Verträgen. Diese werden Ihnen gesondert mitgeteilt.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen unseres Strom- und Gasversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Wir möchte für die zukünftige Stromversorgung in diesem Bereich ein Stromstation vorsehen. Dafür wird ein Grundstück von ca. 35m<sup>2</sup> benötigt.

**Inhalt:**

*Keine Bedenken, sofern bestehende und geplante Leitungseinrichtungen berücksichtigt werden und die Errichtung einer Stromstation von mindestens 35 m<sup>2</sup> möglich ist.*

**Abwägung:**

Die bestehenden, durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen sind mit Leitungsrechten berücksichtigt. Die Errichtung kleinflächiger Verteilerstationen ist in Misch- und Wohngebieten zulässig. Eine Ausweisung geeigneter Flächen muss damit nicht zwingend auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Eine weitere Abstimmung zwischen Syna GmbH und der Ortsgemeinde Fachbach ist zu empfehlen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt. Eine Ortsfindung zur Errichtung einer Stromstation erfolgt außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 08.08.2024**

*Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird folgendes mitgeteilt:*

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

Gegenüber unserer im Rahmen des bisherigen Verfahrensablaufes mit eMail vom 22.04.2022 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes.

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

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

**Inhalt:**

*Es werden Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Leitungstrassen im Rahmen von Baumaßnahmen gemacht.*

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge eventueller Baumaßnahmen beachtet. Da keine konkreten Änderungen an den Telekommunikationslinien geplant sind, **ist ein weiterer Beschluss nicht erforderlich.**



**7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55133 Mainz, Schreiben vom 02.09.2024**

*Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird folgendes mitgeteilt:*

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

Vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 01.06.2022 (Az.: 3240-0394-22/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**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>



**Inhalt:**

1. *Keine Änderung vormaliger Stellungnahme*
2. *Ergänzung gem. Geologiedatengesetz*

**Abwägung:**

1. Die Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt.
2. Eine Ergänzung der Hinweise zu den Textfestsetzungen um die Auflagen aus dem Geologiedatengesetz ist sinnvoll.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise zu den Textfestsetzungen wird um die Auflagen des Geologiedatengesetzes nachrichtlich ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 07.08.2024**

*Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird folgendes mitgeteilt:*

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

**Inhalt:**

*Keine Einwände, Immissionen sind hinzunehmen*

**Abwägung:**

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt faktisch im Bestand bislang nicht vor. Eventuelle Störwirkungen durch nordwestlich gelegenen Bundeswehrplatz sind gemäß geltenden Gesetzen und Richtlinien hinzunehmen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## **II. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken**

- Forstamt Lahnstein, 56112 Lahnstein, E-Mail vom 13.08.2024
- Amprion GmbH, 44263 Dortmund, E-Mail vom 09.08.2024
- Vodafone GmbH, 56130 Bad Ems, E-Mail vom 28.08.2024
- INEXIO GmbH, 66740 Saarlouis, E-Mail vom 06.08.2024
- Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, 56377 Nassau, E-Mail vom 28.08.2024



## II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

### 1. Familie [REDACTED], 56133 Fachbach, Schreiben vom 29.08.2024

[REDACTED] *nimmt wie folgt Stellung:*

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Hungerbach“ haben die o.g. Nachbarn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 Baugesetzbuch einen Brief – nach Ablauf der zulässigen Frist am 23.07.2022– an die Ortsgemeinde Fachbach geschickt. Mit diesem Brief, der zum 15.05.2024 öffentlich wurde, versuchen die Nachbarn auch durch unwahre Behauptungen, einen Vorteil für sich zu erzielen. Denn dieser Brief zielt ausschließlich darauf ab, unser Bauvorhaben – an der Grenze zu der Nachbargrenzwand – zu verhindern, damit die Nachbarn ggf. ihre durch sie selbst unrechtmäßig errichteten Fenster in der Brandwand behalten können.

Im Folgenden möchten wir auf die sehr konkreten unwahren Tatsachen aus diesem Schreiben eingehen:

- Im Zuge des Rechtsstreites haben die Nachbarn die „Zustimmungs-Erklärung“, welche sie sich von meiner Mutter im Jahr 2005 für das Drehkipfenster eingeholt haben, immer wieder erwähnt um ihre unrechtmäßig eingebauten Fenster zu schützen. Dass die Nachbarn darin zugestimmt haben, dass das Grundstück meiner Familie in dem bestrittenen Bereich weiterhin bebaubar bleiben sollte, wollen sie offensichtlich nicht wissen. So behaupten die Nachbarn auch in ihrem Schreiben vom 23.07.2022:

‘dass es logisch war und mit meiner Mutter besprochen war, dass das eingebaute Dreh-/Kipfenster dauerhaft und nicht nur zeitweise eingebaut werden durfte.’

Die Aussage, dass das Fenster für "immer" so bleiben darf, beziehungsweise, dass diese „Zustimmungs-Erklärung“ als ein Verzicht auf die Baurechte meiner Mutter betrachtet werden kann, ist unrichtig:

1. In der von meiner Mutter unterzeichneten Version der Erklärung wird nicht festgehalten, dass das Fenster "für immer" bestehen bleiben darf. Die Erklärung sehen Sie erneut als Anlage 1.

2. Ganz im Gegenteil! Meine Mutter, wollte den Passus, hinsichtlich ihrer bestehen bleibenden Baurechte explizit als Bestandteil in der von den Nachbarn erbetenen „Zustimmungs-Erklärung“. Aus diesem Grund hatte sie auch die „Zustimmungs-Erklärung“, welche ihr die Nachbarn zuerst und ohne den Passus mit einer Bebaubarkeit vorlegten, nicht unterzeichnet. Wohingegen die Nachbarn ihre Unterschriften bereits darauf „Zur Kenntnisnahme“ geleistet hatten. Diese erste Erklärungsversion finden Sie als Anlage 2.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorsätzlich falschen Behauptungen der Nachbarn über den angeblichen Willen meiner verstorbenen Mutter nicht mit den tatsächlichen Umständen übereinstimmen. Darüber hinaus hätte es für eine Bebauung

unseres Grundstücks in einem entfernteren Bereich von dem grenzständigen Nachbarhaus, keiner solchen Zustimmung der Nachbarn in dieser Erklärung bedurft.

Des Weiteren könnte man in der von den Nachbarn ´geschickt´ vorformulierten „Zustimmungs-Erklärung“ für das Drehkipfenster herauslesen, dass die Baurechte auf dem Grundstück meiner Familie nur durch diese Zustimmungserklärung erworben wurden, weil die Nachbarn ´im Gegenzug für das erlaubte Fenster, zukünftig Baumaßnahmen erlauben´. Dies ist jedoch unzutreffend. Denn unser Grundstück war bereits vor dieser Erklärung in dem angesprochenen Bereich baurechtlich nutzbar, was auch z.B. durch einen Bauschein aus den 1967er Jahren belegt werden kann.

- Weiterhin behaupteten die Nachbarn, dass die Richter sowohl in dem Verwaltungsgerichtsprozess (Az. 4 K 1165/17.KO) als auch in dem OVG Prozess (Az. 1 A 11546/18.OVG) folgendes angeregt haben: "Auf dem großen Gartengrundstück .... ist ausreichend Platz vorhanden, um mit genug Abstand zu den Nachbarn ein Haus zu bauen.". Wie man aus dem Protokoll und dem Urteil des Verwaltungsgerichts (Az. 4 K 1165/17.KO) und derer des OVG (Az. 1 A 11546/18.OVG) entnehmen kann, war das nicht der Fall gewesen.
- Daneben behaupteten die Nachbarn, dass sie sich in dem OVG Verfahren zu dieser Sache, am 7. November 2019 (Az. 1 A 11546/18.OVG), zur Erledigung der Klage "verpflichten mussten". Somit implizieren sie, dass sie zu einer solchen Erledigung gezwungen wurden, was faktisch nicht korrekt ist: Aus dem Protokoll der Gerichtssitzung vom 07.11.2019 ist ersichtlich, dass es keine Zwangslage gab und die Nachbarn bzw. deren Bevollmächtigter die Erledigungserklärung, genau so wie alle anderen Beteiligten aus freiem Willen abgegeben haben und die Fenster somit entsprechend den Brandschutzvorschriften einem Rückbau bedürfen.

Aufgrund dieser vorsätzlichen Falschangaben der Nachbarn, bestreite ich auch ausdrücklich noch die Art und Weise, wie die Nachbarn nach knapp 19 Jahren, meine verstorbene Mutter zitieren.

Auch machen die Eheleute Leininger bei ihrem Antrag hinsichtlich des Bebauungsplans - eine Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern – nicht davor halt, auch andere Grundstückseigentümer im Plangebiet zu beeinträchtigen, und dies nur um ihre unrechtmäßig eingebauten Fenster in der Brandwand zu schützen, für welche die Eheleute sich offensichtlich, aufgrund mangelnder Zustimmung, keine Baugenehmigung bzw. Baulast einholen konnten.

Ich bitte Sie daher herzlich, weiterhin das Plangebiet städtebaulich in seiner Gänze zu betrachten und nach Möglichkeit weitere etwaige ähnliche „Vorschläge“, wie die unserer Nachbarn, wahrheitsgemäß zu prüfen.

Für Rückfragen stehe ich natürlich zur Verfügung.



Anlage 1:

Zustimmungs-Erklärung



Als Eigentümer / Erbe des Grundstückes [REDACTED] in 56133 Fachbach stimme ich folgenden Baumaßnahmen an dem Nachbarhaus [REDACTED] der Fam. [REDACTED] zu:

- Austausch des vorhandenen Glasbausteinfensters gegen ein Dreh- / Kippfenster (Abmaße ca. 1,0 x 1,0 m).

Im Gegenzug erlaube ich [REDACTED] auf dem Gartengrundstück [REDACTED] zukünftige Baumaßnahmen.

- Erneuerung der Außenfassade (mit Witterungs- bzw. Isolierschutz)

- Zudem erlaube ich der [REDACTED] mein Grundstück nach Absprache zu betreten, um Kontroll- und Instandhaltungsmaßnahmen an dem Wohnhaus [REDACTED] in 56133 Fachbach, durchzuführen. Bei Bedarf kann eine Leiter oder Gerüst aufgestellt werden. Das Grundstück wird im Urzustand verlassen.

Eigentümer / Erbe

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Zustimmung  
30.06.2005

Eigentümer

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Kenntnisnahme  
30.06.2005



Anlage 2:

### Zustimmungs-Erklärung

Als Eigentümer / Erbe des Grundstückes [REDACTED] in 56133 Fachbach stimme ich folgenden Baumaßnahmen an dem Nachbarhaus [REDACTED] der Fam. [REDACTED] zu.

- Austausch des vorhandenen Glasbausteinfensters gegen ein Dreh- / Kipfenster (Abmaße ca. 1,0 x 1,0 m)
- Erneuerung der Außenfassade (mit Witterungs- bzw. Isolierschutz)

Zudem erlaube ich der Fam. [REDACTED] mein Grundstück zu betreten, um Kontroll- und Instandhaltungsmaßnahmen an dem Wohnhaus [REDACTED] in 56133 Fachbach, durchzuführen. Bei Bedarf kann eine Leiter oder Gerüst aufgestellt werden.

Eigentümer / Erbe

[REDACTED]

56203 Höhr-Grenzhausen

Eigentümer

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Zustimmung

Datum/Unterschrift zur Kenntnisnahme

31.05.05

[REDACTED]

#### **Inhalt:**

*Reaktion auf Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen d. frühzeitigen Beteiligung:*

- Fenster in Grenzbebauung nur temporär zulässig
- Grenzbebauung weiterhin möglich
- Fehlerhafte Wiedergabe Richteraussagen zu Bebaubarkeit
- Fensterrückbau gem. Brandschutzvorschriften erforderlich
- Fehldarstellung der Sachlage
- Zustimmungs-Erklärung als Anlage

Hierzu ergänzend die Zusammenfassung der beschriebenen Eingabe aus der frühzeitige Beteiligung:

*Die Stellungnehmenden bitten um Änderung der Bauweise im Ordnungsbereich M11, so dass in diesem ebenfalls Doppelhäuser zulässig sind. Sie verweisen auf die Möglichkeit im*



*geplanten WA, dass dort auch eine Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 195/13 zu errichten ist. Hintergrund ist ein geplantes Vorhaben auf der Parzelle 199/3. Dieses sieht die Errichtung einer grenzständigen baulichen Anlage vor. Das benachbarte Gebäude (Parzelle 658/185), an das herangebaut werden soll, entspricht aufgrund von Fassadenfenstern nicht den brandschutztechnischen Vorgaben der Landesbauordnung.*

*Das Oberverwaltungsgericht Koblenz erachtet eine grenzständige Bebauung auf dem Flurstück 199/3 als möglich. Die Eigentümer der benachbarten Parzelle wird gerichtlich dazu aufgefordert, die Fenster entsprechend der Landesordnung anzupassen, sodass eine grenzständige Bebauung hergestellt werden kann.*

**Abwägung:**

Der Rechtsstreit bzgl. der Bebaubarkeit mit grenzständigen Gebäuden im Plangebiet ist zur Kenntnis zu nehmen. Vorliegend wird eine städtebauliche Planung durchgeführt mit definierten Zielsetzungen, welche durch entsprechende Festsetzungen verwirklicht werden. Vorliegend sind im Plangebiet gemäß dieser Textfestsetzung allgemein Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung stützt sich auf bestehende grenzständige Bebauung ( [REDACTED] ), welche offensichtlich als Teil einer Hausgruppe konzipiert sind. Da keine abweichenden städtebaulichen Belange vorliegen, ist im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Entsprechende Belange liegen nicht vor. Im Gegenteil sind verdichtete Wohnformen aufgrund ihres geringeren Flächen- und Energieverbrauchs grundsätzlich voranzutreiben, wo die Umgebungsbebauung es zulässt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

**Beratungsergebnis:**

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



2. Familie [REDACTED], 56133 Fachbach,  
Schreiben vom 30.08.2024

[REDACTED] nimmt wie folgt Stellung:

Einwendungen zum Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“, Ortsgemeinde Fachbach; Stand: März 2024

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

...Einsichtnahme vom 01.08.2024 bis einschließlich 02.09.2024... Begründung; **Stand März 2024**



Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Einwendungen zum o.g. Bebauungsplan. Diese beziehen sich u.a. auf folgenden Punkt:

Seite 21, Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“, Ortsgemeinde Fachbach, Begründung, Fassung für die Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB, **Stand: März 2024**

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, d.h. Gebäude müssen den nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstand einhalten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit soll die Durchgrünung und der offene Charakter des Quartiers am Ortsrand bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Wir bitten um Änderung der Bauweise im **Ordnungsbereich MI1**. D. h. keine Doppelhäuser und keine Errichtung von grenzständigen baulichen Anlagen und keine Bebauung in 2. Reihe; siehe Planungsstand von März 2022:

Seite 20, Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“, Ortsgemeinde Fachbach, Begründung, **Stand: März 2022**

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, d.h. Gebäude müssen den nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstand einhalten. Damit soll die Durchgrünung und der offene Charakter des Quartiers am Ortsrand bauplanungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der hohen Nachverdichtungspotenziale sind für den **Ordnungsbereich MI1 nur Einzelhäuser** zulässig, damit Grenzbauten nicht zu städtebaulichen Spannungen aufgrund der höheren Maße führen. Der **Ordnungsbereich MI2** ist ausschließlich von Einzelgebäuden geprägt, weshalb für diesen Ordnungsbereich ebenfalls **nur Einzelhäuser** zukünftig zulässig sein sollen. Darüber hinaus ist dieser Bereich bereits vollständig bebaut. Nachverdichtungspotenziale bestehen hier nicht. Im **Ordnungsbereich WA** gibt es mit der Parzelle 195/13 ein Baugrundstück, auf dem eine Doppelhaushälfte zu errichten ist, weshalb in diesem Ordnungsbereich als Abweichung zu den anderen Ordnungsbereichen auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt werden



**Begründung:**

Der Ortsgemeinderat Fachbach hatte ursprünglich einen Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Unter der Hungerbach“ erlassen, der eine Nachverdichtung auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken in Maßen regeln wollte. Dieses planungsrechtliche Ziel ist nach dem durchgeführten Normenkontrollverfahren gegen die ergangene Veränderungssperre durch das Oberverwaltungsgericht (im Februar 2022) bestätigt worden und das Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass dieses planungsrechtliche Ziel durch den ursprünglich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch erreicht werden kann.

Das Oberverwaltungsgericht hatte in dem Urteil beschieden, dass das Planungsziel der Ortsgemeinde, nämlich die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken in maßvollen Bahnen zu lenken ist. Es war der Ortsgemeinde ein Planungsanliegen, die durch ein Bauen in zweiter Reihe entstehenden bodenrechtlichen Spannungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu verhindern. Dieses planungsrechtliche Ziel würde nun allerdings aus den Augen verloren, wenn jetzt eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen würde.

Zudem weisen wir daraufhin, dass aus unserer Sicht die Parzelle 195/13 hier nicht als Präzedenzbeispiel für eine grenzständige Bebauung herangezogen werden kann. Die Parzelle 195/13 befindet sich zum einen in einem anderen Ordnungsbereich WA (Allgemeines Wohngebiet) mit anderen Gegebenheiten. Zum anderen befindet sich die Parzelle 195/13 deutlich weiter entfernt zum direkten Überschwemmungsgebiet der Lahn als die vorhandenen Häuser im Ordnungsbereich MI1 (Mischgebiet).

Wir bitten die oben genannten Einwendungen zu berücksichtigen und auch unserer Eingabe vom 23.07.2022 zu beachten.

**Inhalt:**

- *Ausschluss von Doppelhäusern, grenzständiger Bebauung und Bebauung in zweiter Reihe in MI1*
- *Zurückweisung Präzedenzbeispiel Doppelhaushälfte*

**Abwägung:**

Die Planungshoheit liegt bei der Ortsgemeinde Fachbach. Bebauungspläne werden bei Bedarf zur Regelung der Bebaubarkeit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aufgestellt. Die vorliegende Planungskonzeption wird in der Begründung des Bebauungsplans wie folgt beschrieben:

„Städtebauliches Planungsziel ist die Überplanung eines bereits zum großen Teil bebauten Gemeindegebietes. Hierbei soll einerseits die Form der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und für das Plangebiet festgeschrieben werden. Andererseits sollen Nachverdichtungspotenziale bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.“

**Vorgebrachte Kritik:**

- Bauen in zweiter Reihe führt zu übermäßiger Verdichtung/ bodenrechtlichen Spannungen
- Parzelle 195/13 liegt in einem anderen Teilgebiet und weiter von der Lahn entfernt, ist damit nicht relevant für den vorliegenden Fall im Bereich MI1

Änderungswünsche: Ausschluss von Doppelhäusern, grenzständiger Bebauung und Bebauung in zweiter Reihe in MI1



### Zur Kritik

Eine Verdichtung der Bebauung ergibt sich aus einer Kombination der Überbaubarkeit (Baugrenzen), der Grundflächen (vorliegend 0,6 für MI1) und der Bauweise (Gebäudelängen und Randständigkeit). Außerdem wirken sich Gebäudehöhe und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sich auf die faktisch mögliche Geschossfläche aus.

Der Bund und vorliegend das Land Rheinland Pfalz streben eine drastische Reduktion des Flächenverbrauchs in den kommenden Jahren an (für RLP < 1ha/Tag bis 2030). Die Innenentwicklung ist hierfür das geeignete Mittel. Damit einher geht eine verdichtete Bebauung. Im konkreten Fall gilt es, eine Balance zur verträglichen Innenentwicklung zu finden zwischen Bebauungsverdichtung und einer lebenswerten und der Ortslage angemessenen Bebauung.

Die Verfasser der Stellungnahme haben hierzu mit einer grenzständigen Bebauung in zweiter Reihe bereits einen wesentlichen Schritt getan. Die Errichtung von Doppelhäusern resultiert allgemein in einem geringeren Grundriss als freistehende Einfamilienhäuser und durch die grenzständigen Wände reduzieren sich Heizkosten. Mit einer Bebauung in zweiter Reihe muss keine zusätzliche öffentliche Erschließung erfolgen und für die Öffentlichkeit unzugängliche und uneinsehbare Bereiche erfahren eine bauliche Nutzung. Einer übermäßige Flächenverbauung wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl vorgebeugt. Die Planung folgt damit den Zielen des Bundes, des Landes und der Ortsgemeinde Fachbach, der aufgrund der engen Tallage nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Fast das gesamte Plangebiet wird vom Überschwemmungsbereich der Lahn überdeckt. Eine bauliche Entwicklung muss daher immer im Einzelfall betrachtet und mit den Behörden abgestimmt werden. Wie weit die räumliche Entfernung vom Fluss ist, ist dabei weniger von Belang, als die tatsächlichen Auswirkungen auf Hochwasserhöhe und -abfluss. Der Bebauungsplan überlässt es dabei den bauwilligen, konkrete, innovative Lösungen für diese Problemstellung aufzuzeigen, anstatt konkrete, harte Beschränkungen vorzunehmen.

Neben neu errichteten, grenzständigen, offensichtlich für Doppelhäuser vorgesehene Gebäude (Parzelle 195/10 bzw. [REDACTED]) gibt es auch offensichtlich seit langer Zeit bestehende Gebäude wie z.B. die [REDACTED], welches, wie auch das Haus der Stellungnehmenden, im Bereich MI1 gelegen ist. Neben Einzelhäusern sind offensichtlich seit langer Zeit grenzständige und einander berührende Gebäude im Plangebiet vertreten und damit Teil des zu bewahrenden Ortscharakters.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

### Beratungsergebnis:

Ein- stimmig	mit Stimmen- Mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
-----------------	-----------------------------	----	------	--------------	------------------------------



--	--	--	--	--	--



### **III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB**

Keine