

# Ortsgemeinde Geisig

## Bebauungsplan „Brunnenstraße“

### W Ü R D I G U N G

der Anregungen geäußert während der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

A N R E G U N G E N	16.12.2024	W Ü R D I G U N G	12917 Seite 1
---------------------	------------	-------------------	------------------

#### Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 05.12.2024

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

##### Untere Naturschutzbehörde:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass in der Begründung auf S. 44 unter 7. Mäusebussard im zweiten Absatz der Rotmilan genannt wird, obwohl der Mäusebussard gemeint ist.

##### Brandschutzdienststelle:

Gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl von max. 0,6 bei nicht mehr als zwei Vollgeschossen, werden aus Sicht der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser und gemäß DVGW Blatt W 405, **48 m<sup>3</sup>** Löschwasser die Stunde (800l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 05.12.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend im Detail gewürdigt.

##### Zu Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im letzten Absatz auf Seite 44 wird das Wort „Rotmilan“ durch die korrekte Bezeichnung der Vogelart „Mäusebussard“ ersetzt. Die Ausführungen im vorherigen Absatz zum Mäusebussard sind inhaltlich richtig und bleiben unverändert bestehen. Im relevanten Absatz wurde auf die vorherigen Ausführungen zum Rotmilan Bezug genommen, wodurch versehentlich die falsche Bezeichnung übernommen wurde. Der Aspekt wird für die Schlussfassung der Begründung redaktionell angepasst.

**Planänderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht.**

##### Zu Brandschutzdienststelle:

Die nebenstehenden Ausführungen zum Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 16.05.2024 ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. im gesamten Pla-

Sollte der Bedarf an Löschwasser durch die Installation von Hydranten gedeckt werden, so ist der Feuerwehr die Entnahme bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zu ermöglichen.

Darüber hinaus muss der Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von maximal 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten), eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr, wird als Rettungsgerät die vierteilige Steckleiter zugrunde gelegt. Anleiterstellen sind demnach nur bei Gebäuden möglich, bei denen der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich.

nungsgebiet gewährleistet. Dies ist für das in Rede stehende WA-Gebiet ausreichend.

Die nebenstehenden Ausführungen zu den Anforderungen an Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, für die Feuerwehr auskömmlich ist.

**Planänderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme der Brand-schutzdienststelle nicht.**

**1. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Mäusebussard auf Seite 44 der Begründung werden redaktionell angepasst. Zudem werden relevante Inhalte zu den Löschwasserentnahmestellen in die Begründung aufgenommen. Materieller 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:						

16.12.2024

## Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 17.10.2024

Aktivitätsnummer 2024\_0201

Mein Aktenzeichen

Gemarkung Geisig

Projekt Bebauungsplan "Brunnenstraße"

Kategorie Prospektion: Geophysik\_Auswertung

BLP-ID 6167 (BLP-ID-NFG 6100 )

Ausführende Fachfirma Posseilt&Zickgraf Prospektion, Friedrichsplatz 9, 35037 Marburg

### Sachstandsbericht

Wir haben die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion am 25.09.2024 erhalten. Die Daten wurden nach unseren Vorgaben erhoben und die grafischen Ergebnisse sind aussagekräftig. Auf dieser Grundlage schätzen wir den archäologischen Sachstand wie folgt ein:

Es sind keine Anomalien erkennbar, die eindeutig auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden hindeutet. Allerdings sind einige Anomalien zumindest verdächtig und sollten mittels einer Sondage überprüft werden. Es handelt sich hierbei um eine lineare Struktur, die als Graben interpretiert werden kann. Hierbei könnte es sich beispielsweise um eine Drainage handeln, aber auch um einen Umfassungsgraben unbekannter Funktion. Hier ist zumindest die Zeitstellung und Tiefenausdehnung zu prüfen. Weiterhin zeigen sich einige großflächige Anomalien, die relativ deutlich als Erosionsrinnen (BKZ 2 und 6) anzusprechen sind. Allerdings können hierin Funde römischer Zeitstellung vom oberhalb liegenden Befundkomplex "Obergermanisch-Rätischer Limes" enthalten sein. Diesen Sachverhalt möchten wir ebenfalls per Sondage prüfen. Weiterhin sind einige Anomalien erkennbar, die auf Gruben hindeuten könnten.

Abfallgruben gehören zum typischen Spektrum vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen. Sie wurden ursprünglich zur Gewinnung von Baumaterial angelegt. Hier-

Der nebenstehende Sachstandsbericht wird zu Informationszwecken in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass einige Anomalien als verdächtig eingestuft werden und daher mittels Sondagen überprüft werden sollten. Gemäß vorangegangener Abstimmung mit der GDKE kann dies jedoch ausdrücklich im Rahmen der Bauausführung erfolgen und nicht vor dem Satzungsbeschluss. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planunterlagen aufzunehmen. Hierzu wurde in einem ergänzenden Schreiben der GDKE vom 06.12.2024 im Detail Folgendes mitgeteilt:

*„[...] Diese Sondagen können auch erst nach Satzungsbeschluss durchgeführt werden, wenn für den Vorhabenträger Planungssicherheit besteht. Zweck der Sondagen ist letztlich, archäologische Befunde zu verifizieren oder falsifizieren, in ersterem Fall die Basis einer Kalkulation für eine bauvorbereitende/baubegleitende Untersuchung von archäologischen Befunden. [...]“*

nach erfolgte oftmals eine sekundäre Nutzung als Vorratsgruben. Schließlich wurden sie mit Lehm, Sand, organischen Abfällen sowie Werkstein- und Keramikbruch verfüllt. Sie bilden eine wichtige Informationsquelle für die archäologische Forschung.

Wir haben aus den sichtbaren Anomalien eine Auswahl getroffen, die wir nun mittels Baggersondage überprüfen möchten. Zum einen ist es notwendig, die Tiefenausdehnung und ggf. die Datierung zu klären. Zum anderen ist es erforderlich, durch Verifizierung/Falsifizierung von Verdachtspunkten die Grundlage für eine Kalkulation der Befunddichte und -verteilung in der Gesamtfläche zu gewinnen. Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 to incl. Fahrer für einen Zeitraum von 0,5 Tage(n). Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung. Sollten hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden. In jedem Fall muß der Termin dieser Kampfmitteluntersuchung mit unserer Dienststelle abgestimmt werden.

**Ergebnis der Sachstandsermittlung (Nummerierung korrespondiert mit angefügtem Planauszug "Auswertung\_LAK**

BKZ	Interpretation Geophysik	Befund nach Sondage
1	Graben? / Drainage?	
2	Erosionsrinne?	
3	Grube?	
4	Grube?	
5	Grube?	
6	Erosionsrinne?	

Das vollständige Schreiben vom 06.12.2024 – inhaltlich identisch mit der nebenstehenden Stellungnahme, abgesehen von den letzten beiden Absätzen – kann dem Anhang der vorliegenden Würdigung entnommen werden.

Die Angaben zur Durchführung der Sondagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Empfehlung zur Kampfmittelerkundung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken in die Begründung aufgenommen.

Die Ergebnisauflistung wird zur Kenntnis genommen.

**2. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte des Sachstandsberichts werden in die Begründung übernommen. Materieller Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

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

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 5</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	---

16.12.2024

### Handwerkskammer Koblenz, Koblenz, 30.10.2024

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

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

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

**Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.**

### Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, 21.11.2024

gegen den o. g. Bebauungsplan „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.**

### Amprion GmbH, Dortmund, 04.11.2024

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

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

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

**Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.**

### Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach, 18.10.2024

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

Die standardisierte Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 18.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebietsbereich befinden.

In der Begründung ist bereits ein Hinweis mit vergleichbarem Wortlaut zur entsprechenden Trassenbreite in Straßen und Gehwegen sowie zum „Merkblatt Bäume“ (Ausgabe 2013) enthalten.

Die Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan mit dem Inhalt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, erfüllt nicht die Anforderungen an Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB. Handlungsanweisungen sind bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar.

Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht nachvollziehbar, da in der Stellungnahme weiter oben darauf hingewiesen wird, dass im Planbereich noch keine Leitungen der Telekom vorhanden sind. Zudem wurde der Stellungnahme kein Lageplan beigelegt, wodurch der Sachverhalt für die Plangeberin nicht überprüfbar ist. Ein Planänderungsbedarf wird daher nicht festgestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass neue Telekommunikationslinien zu verlegen sind. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar zu welchen „folgenden Straßen“ Informationen seitens der Telekom gewünscht sind. Eine Detailabstimmung zur Koordinierung wird zu gegebener Zeit angestrebt.

Für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

-Der Hinweis, dass eine unterirdische Bauweise nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, wird einerseits zur Kenntnis genommen, andererseits wird auf die Zusage des Vorstands der Deutschen Telekom AG und der entsprechenden Zusage gegenüber der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom Mai 2006 verwiesen. Hierin wird u.a. zugesichert, dass Leitungen im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und dieses Vorgehen auch nicht von finanziellen Beteiligungen oder Sachleistungen der Gemeinden abhängig gemacht wird. Des Weiteren sagte der Vorstand der Deutschen Telekom zu, dass diese Haltung der Leitung der Deutschen Telekom zukünftig von allen Niederlassungen umgesetzt wird.

Es ist unklar, welche genannten „folgende Flächen“ gemeint sein sollen, da „folgende Flächen“ nicht weiter erläutert werden. Anzumerken ist, dass es für private Hausanschlüsse keiner Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan bedarf. Dies ist privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu regeln. Für Leitungsverläufe in öffentlichen Flächen bedarf es keiner Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Sollten Flächen zur Unterbringung von oberirdischen Schaltgehäusen erforderlich sein, hätte die Telekom eine genaue Flächengröße sowie die Verortung angeben müssen. Da ausschließlich vollumfänglich standardisierte Textbausteine vorliegen, geht die Plangeberin auch in diesem Fall davon aus, dass kein konkreter Festsetzungsbedarf besteht. Ein Planänderungsbedarf wird daher weiterhin nicht festgestellt.

Eine Detailabstimmung zur Koordinierung wird zu gegebener Zeit angestrebt.

Eine Veränderung der Verkehrswege ist derzeit nicht vorgesehen, jedoch obliegt es der Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit – auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beispielsweise eine Änderungsplanung an einen rechtskräftigen B-Plan vorzunehmen.

**3. 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:										

## Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier, 26.11.2024

Stellungnahme S01411501, VF und VDG, Ortsgemeinde Geisig, 610-13 mi, Bebauungsplan „Brunnenstraße“

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.10.2024.

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.

Stellungnahme S01411516, VF und VDG, Ortsgemeinde Geisig, 610-13 mi, Bebauungsplan „Brunnenstraße“

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.10.2024.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

**Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.**

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

**Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.**



<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917</div> <div>Seite 9</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

## **Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 22.10.2024**

im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:  
<https://share.inexio.net/index.php/s/fRGsBD6QniYcCKR>

Der Link ist bis zum 2024-11-22 aktiv.

Ihre Passwort lautet: ...

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.

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

Die Auswertung der Bestandspläne ist bereits im Rahmen der Würdigung zur Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung erfolgt. Die Bestandspläne werden im Anhang dieser Würdigung wiedergegeben. Änderungen hierzu ergeben sich nicht.

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 wurden für das Verfahren der Offenlage in den Anhang der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**4. 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:						

### Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, 03.12.2024

in bezeichneter Sache haben die Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau keine Bedenken und verweisen auf die abgegebene Stellungnahme vom 16.05.2024 inkl. Anlagen.

In der Begründung wird beschrieben, dass der Drosselablauf vom RRB in südlicher Richtung über das Flurstück Parzelle 47 und letztlich über das gemeindeeigene Flurstück 48 mit Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal hin zur Vorflut (Hornbach) geführt werden soll. Die Möglichkeit des Anschlusses auf kurzem Wege über das Privatgrundstück (Flurstück 49) sollte weiterhin geprüft werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhalte der Stellungnahme vom 16.05.2024 wurden bereits zu Informationszwecken in die Begründung integriert.

Wie in der Begründung ausgeführt, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Dienstbarkeit mit dem Privateigentümer des Flurstücks Parzelle 47 vereinbart. Da mit dem Flächeneigentümer des Flurstücks Parzelle 47 bereits grundsätzliche Einigungen über die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens und der möglichen Leitungsführung getroffen worden sind, wird diese Trasse favorisiert. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich hinreichend sichergestellt.

**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:						

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	<div>12917 Seite 11</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
---	--

## Umicore Mining Heritage GmbH, Hanau, 21.11.2024

in Beantwortung Ihrer Anfrage (Anlage) teilen wir mit: In der Vergangenheit wurde die Firma Umicore im Zusammenhang mit Fragestellungen zum Altbergbau von Ihnen als Träger öffentlicher Belange angefragt / beteiligt. Zwischenzeitlich hat Umicore jedoch die eigenen vorhandenen Daten digitalisiert und den Bergbaubehörden zu Verfügung gestellt, wodurch die Behörden Zugriff auf die notwendigen Daten haben.

Alle Daten, die bei einem Planungsverfahren als relevant für eine Stellungnahme im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wären, nämlich aus dem historischen Bergbau resultierende kennzeichnungspflichtige Flächen und Strukturen, liegen jetzt bei dem Bergamt. Wir möchten Sie deshalb darum bitten, uns zukünftig *nicht* in künftigen Planungsverfahren gern. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2. BauGB zu beteiligen.

Eine Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg ODER des Landesamts für Geologie und Bergbau als Träger öffentlicher Belange bei Planungsverfahren ist insofern ausreichend. Sollte die zuständige Behörde relevante bergbauliche Altlasten bei einem Planungsverfahren identifizieren, werden wir auf entsprechende Anfrage selbstverständlich weitere relevante Informationen zu Verfügung stellen.

Für Fragen oder zukünftige Anfragen für weitere Informationen zu unserem historischen Bergbau stehen wir Ihnen weiterhin unter [altbergbau@umicore.com](mailto:altbergbau@umicore.com) zur Verfügung. Es werden von der Fa. Umicore Mining Heritage GmbH oder Umicore NV/SA in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

## Private Stellungnahme, Geisig, 18.11.2024

Hier möchte ich meine großen Bedenken äußern. Die Gemeinde will ein Neubaugebiet erschließen ohne zu berücksichtigen, dass die einzige Zugangsstr. (Brunnenstr.) sehr schmal ist und eine Engstelle hat. Im Besonderen steht in diesem Bereich ein Denkmal geschütztes Gehöft das dicht an die Straße grenzt. Für mich ist es undenkbar, dass für 17 Häuser große Baumaschinen und LKWs diesen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fa. Umicore Mining Heritage GmbH oder Umicore NV/SA in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden. (Dies bedeutet nicht, dass im Plangebiet bergbauliche Tätigkeiten überhaupt in der Vergangenheit stattgefunden haben.)

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

**Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enge Straßensituation in der zum Plangebiet heranführenden Brunnenstraße ist bekannt und wurde im gesamten bisherigen Bebauungsplanaufstellungsprozess thematisiert. Die Ortsgemeinde hat hierzu bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung Würdigungen vorgenommen und Abwä-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 12</div> <div>16.12.2024</div> <div><b>W Ü R D I G U N G</b></div>
--	---

Engpass passieren ohne Schäden zu verursachen. Wahrscheinlich gelingt ihnen die Durchfahrt gar nicht. Darum bitte ich diesen Sachverhalt gründlich zu prüfen gegebenenfalls eine Ortsbesichtigung zu machen. Denn was nützt ein Baugebiet das keine vernünftige Zugangsstr. hat, das hätte selbst dem Planungsbüro auffallen müssen.

gungsentscheidungen getroffen. Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.

Es wird zudem auf die verkehrliche Situation in der Begründung und im Bebauungsplan eingegangen. Exemplarisch wird auf das Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen und auf den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“. Dieser lautet wie folgt:

**Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße:** Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren\*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.

Das Planungsbüro hat im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen treffen zu können. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe beispielhaft nachfolgende Abbildung). Darstellungen hierzu können zudem dem Anhang der vorliegenden Würdigung entnommen werden.

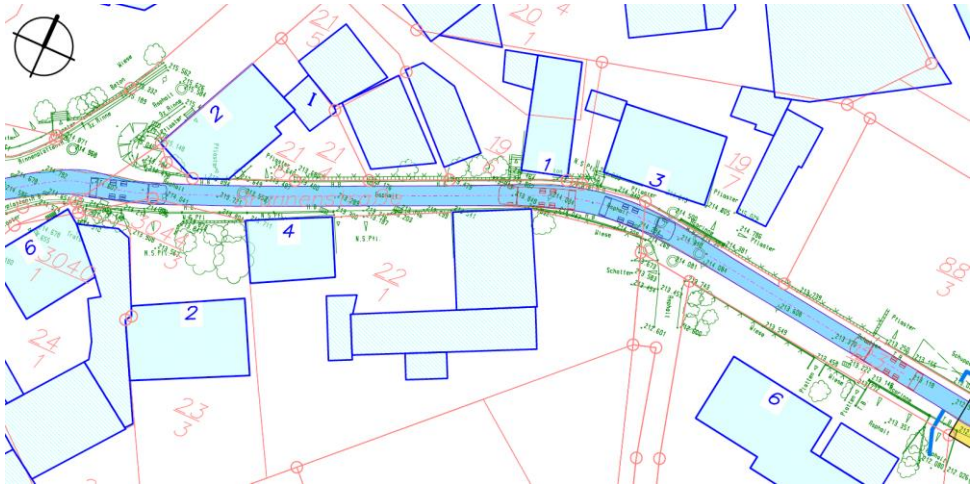


Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)

**6. 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:					

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 14</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	--

## Private Stellungnahme, Geisig, 02.12.2024

anbei meine Stellungnahme gegen den geplanten Bebauungsplan „Brunnenstraße, 56357 Geisig“ mit entsprechender Begründung:

# Die Straßenführung der bestehenden Brunnenstraße verläuft auf einer Länge von fast 10 Metern mit einer Breite von bis zu 40 cm über mein Grundstück. Dies ist bislang stillschweigend geduldet. Sollte es zum geplanten Baugebiet kommen, werde ich von seiten der Ortsgemeinde Geisig verlangen, den Straßenverlauf entsprechend auf ihre Kosten zurück zu bauen. Dies auch wenn nötig unter Anwendung rechtlicher Mittel.

Die private Stellungnahme vom 02.12.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

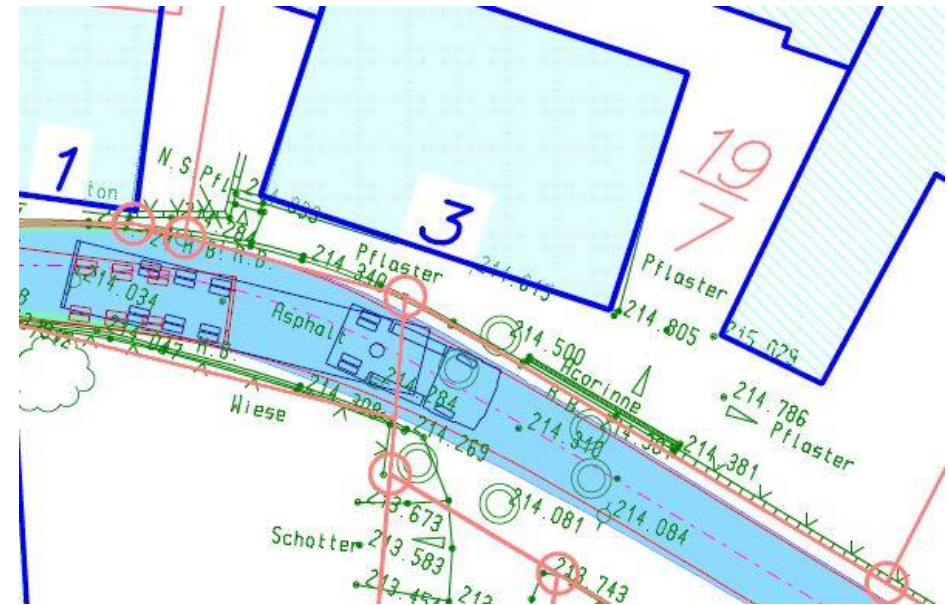
Die Ausführungen zum Straßenverlauf der Brunnenstraße außerhalb der Straßenparzelle vor dem Wohngebäude mit der Hausnummer 3 werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist jedoch außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu thematisieren, da sich das in Rede stehende Flurstück außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindet.

Der Knick in der Brunnenstraße auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies kann anhand einer Schleppkurvenberechnung nachgewiesen werden.

Eine erhebliche Verschlechterung würde daher nicht eintreten.



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (3-achsiges Müllfahrzeug)**



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)**

# Ein zwischenzeitlich durchgeführter Fahrversuch mittels LKW mit Auflieger bzw. Anhänger durch meine Nachbarn [REDACTED] (Brunnenstraße 4) hat ergeben, dass die Brunnenstraße mit solch großen Fahrzeugen nur bedingt und nur mit Einweiser befahrbar ist. Dies auch nur, wenn die Fahrzeuge bedingt durch die Kurve in der Straße über mein Grundstück fahren und die montierte PV-Anlage gefährlich tangiert wird. Entsprechende Fotos sollten bereits bei der VG BEN bzw. der OG Geisig vorliegen.

Bei entsprechender Einfriedung meines Grundstückes ist dies natürlich zukünftig so nicht mehr möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enge Straßensituation in der zum Plangebiet heranführenden Brunnenstraße ist bekannt und wurde im gesamten bisherigen Bebauungsplanaufstellungsprozess thematisiert. Die Ortsgemeinde hat hierzu bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung Würdigungen vorgenommen und Abwägungsentscheidungen getroffen. Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.

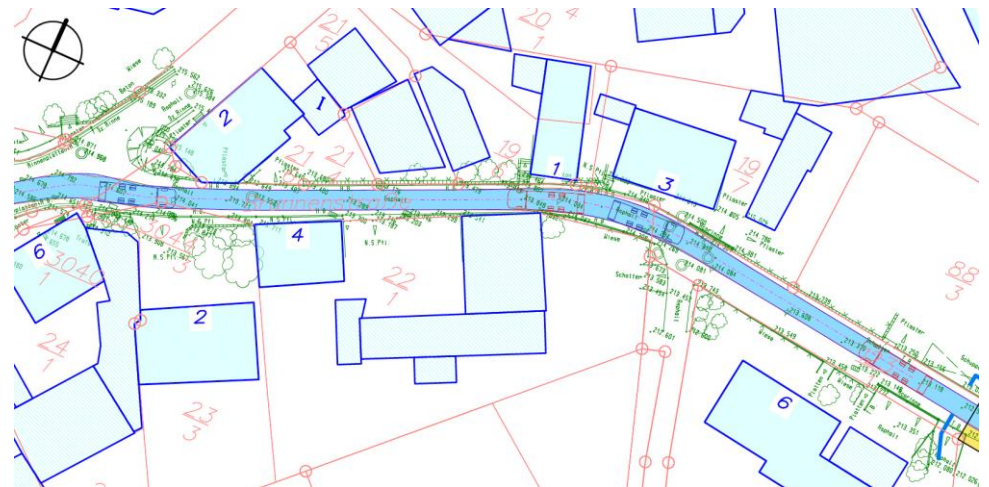
Es wird zudem auf die verkehrliche Situation in der Begründung und im Bebauungsplan eingegangen. Exemplarisch wird auf das Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen und auf den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“. Dieser lautet wie folgt:

**Verkehrliche Gebieterschließung über die Brunnenstraße:** Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf



*hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren\*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.*

Das Planungsbüro hat im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen treffen zu können. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe beispielhaft nachfolgende Abbildung). Darstellungen hierzu können zudem dem Anhang der vorliegenden Würdigung entnommen werden.



**Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)**

Hinsichtlich der Ausführung zu einer möglichen Einfriedung weist die Gemeinde vorsorglich auf die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes hin.

# Im Antwortschreiben von „Karst Ingenieure GmbH“ auf meinen ersten Widerspruch von Mai 2024 ist zu lesen, das am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße eine Wendeanlage bzw. die Straßenverkehrsfläche so konzipiert ist, dass eine Erweiterung nach Osten vorgesehen ist. Auch ist eine verkehrliche Anbindung an die Mühlbachstraße mittels Kurvenführung erwähnt. Dies legt die Folgerung nahe, dass man plant, das Baugebiet noch beliebig Stück für Stück zu vergrößern. Daher hege ich doch große Zweifel daran, dass die OG Geisig einfach so ohne öffentliche Ausschreibung die Planung an „Karst Ingenieure GmbH“ vergeben konnte. Die Ausschreibung versuchte man anscheinend mit einer „Salami-Taktik“ zu umgehen!?

# Bei einem Bauamtstermin in Bad Ems im Mai 2024 kam im Gespräch mit Herrn [REDACTED] das Thema Fahrbahnaufbau der Brunnenstraße zur Sprache. Er war federführend an den Planungs- und Bauarbeiten zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße beteiligt. Nach seiner Auskunft ist der Fahrbahnaufbau überhaupt nicht für das Befahren mit schweren Fahrzeugen/ LKW's

Diese sind grundsätzlich von Bürger:innen einzuhalten. Der Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand der in Rede stehenden Bauleitplanung und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich nicht um ein Antwortschreiben der Karst Ingenieure GmbH, sondern um einen Beschlussauszug der vom Gemeinderat beratenen und beschlossenen Würdigung.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Karst Ingenieure GmbH mit der Erstellung der Planunterlagen zum in Rede stehenden Bauleitplanverfahren durch die Ortsgemeinde beauftragt wurde und auch beratend zum entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Ratssitzung geladen wurde bzw. wird. Trägerin der Planungshoheit ist jedoch die Ortsgemeinde Geisig. Inhalte des in Rede stehenden Bebauungsplans entsprechen durch die Beschlussfassungen letztendlich einzig dem Willen der Ortsgemeinde (vertreten durch den gewählten Gemeinderat).

Die Option für eine gestaffelte Baurechtschaffung für Wohnbaugrundstücke ist ausschließlich auf eine bedarfsorientierte Wohngebietsausweisung zurückzuführen. Erst wenn der überwiegende Teil der nunmehr vorgesehenen 17 Bauplätze an Bauinteressent:innen veräußert wurde und daran anschließend weiterhin vermehrt Nachfragen nach Bauplätzen bestehen, die nicht bedient werden können, hält sich die Ortsgemeinde offen, über eine künftige Erweiterung des in Rede stehenden Plangebietes nachzudenken.

Diese Entscheidung obliegt jedoch allein der Trägerin der Planungshoheit (d.h. dem zu diesem Zeitpunkt gewählten Ortsgemeinderat). Sollte eine künftige Erweiterung vorgesehen werden, ist zudem völlig offen, welches Planungsbüro den Auftrag für die dann erforderlich werdende Bauleitplanung bekommt. Das jeweils seitens der Ortsgemeinde beauftragte Planungsbüro hat dabei keinerlei Entscheidungsbefugnis, es steht der Gemeinde lediglich fachlich beratend zur Seite, um den komplexen Sachverhalt, die unterschiedlichen aufeinander treffenden Fachdisziplinen sowie die unterschiedlichen Belange zu bewerten.

Es ist grundsätzlich üblich, dass im Rahmen der Bauphase bzw. Erschließungsmaßnahmen die bestehenden Gemeindestraßen einer Ortslage mittels Baufahrzeugen befahren werden. Entgegen der hier befürchteten Annahme, dass die umliegenden Gemeindestraßen erheblich beschädigt werden könnten, ist jedoch anzumerken, dass jene Straßen auch heute schon durch bei-

ausgelegt. Das heißt durch den zu erwartenden Baustellenverkehr, den das geplante Baugebiet mit sich bringt, wird der momentane Straßenzustand sehr stark beschädigt werden. Dies wurde auch schon gegenüber Herrn Bürgermeister Thomas Heymann kommuniziert. Hierzu verlange ich ein entsprechendes durch die Gemeinde Geisig in Auftrag zu gebendes Gutachten, das den derzeitigen Zustand dokumentiert. Auch werde ich keinerlei Kosten für eine entsprechende Wiederherstellung der Fahrbahn nach Ende der Erschließung des Baugebiets tragen. Hier behalte ich mir auch Rechtsmittel vor.

spielsweise dreiachsige Müllfahrzeuge oder schwere landwirtschaftliche Maschinen befahren werden.

Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mähdrescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

Die Ortsgemeinde nimmt die Bedenken der Anwohner grundsätzlich ernst und wird sich hinsichtlich des Fahrbahnaufbaus und möglicher Straßenschäden unabhängig des Bauleitplanverfahrens weitere Informationen einholen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können hierzu jedoch keine ergänzenden Regelungen getroffen werden. Dies bleibt Aspekten außerhalb der kommunalen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Erforderlichkeit zur Einholung eines entsprechenden Gutachtens wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt und der Anregung daher nicht entsprochen.

**7. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt.

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

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N <div>16.12.2024</div>	<div>12917 Seite 20</div> W Ü R D I G U N G
---	---

## Private Stellungnahme, Geisig, 22.11.2024

Einwand / Widerspruch gegen Bebauungsplan „Brunnenstraße“ in der Ortsge-  
meinde Geisig

Am Anwesen ,Brunnenstraße 1' um die Scheune des Anwesens ,Brunnenstraße  
4' befindet sich eine Engstelle zwischen Mauern von 3,93m, zwischen Bordstei-  
nen nur 3,55m !

Lt. Planer ist bei 4,10m ein Begegnungsverkehr möglich (maximal Smart-Smart)  
aber nicht mit 2 PKW.

Außerdem befindet sich die Engstelle nicht wie angemerkt zwischen Brun-  
nenstr. 3+6, sondern 1+4 Nebengebäude.

Wieso hat die Firma Karst die Planung erhalten ohne eine Ausschreibung der  
Maßnahme, wenn schon die Anstellung eines Gemeindearbeiters öffentlich aus-

Die private Stellungnahme vom 22.11.2024 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 vor-  
getragen werden, die dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung  
gemäß § 1 (7) BauGB zu behandeln sind.

Die Ausführungen zur Engstelle in der Brunnenstraße werden zur Kenntnis ge-  
nommen. Es trifft zu, dass eine Straßenbreite von 4,10 m für den Begegnungs-  
verkehr mit größeren Fahrzeugen, wie beispielsweise Müllfahrzeuge, nicht  
ausreicht. Diese Straßenbreite ist jedoch für einen engen Begegnungsverkehr  
zwischen zwei Pkw (ohne Sicherheitsabstand) ausreichend.

Zudem sei angemerkt, dass sich die Engstelle in der Brunnenstraße außerhalb  
des Plangebiets befindet und bereits heute vom Anwohnerverkehr sowie von  
Müllfahrzeugen passiert wird. Ferner dient die Engstelle der Verkehrsberuhi-  
gung, wie sie in anderen Ortsgemeinden gezielt durch bauliche Maßnahmen  
erreicht wird.

Zur Erschließungsthematik wird ergänzend auf die Gesamtwürdigung an ande-  
rer Stelle verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird die Erschließung als hinrei-  
chend gesichert erachtet. Die Plangeberin hält daher weiterhin an der geplan-  
ten Erschließung fest.

Der Hinweis zur genauen Verortung der Engstelle (im Bereich der Brunnen-  
straße, Hausnummer 1 und Nebengebäude der Hausnummer 4) wird zur  
Kenntnis genommen. In den Planunterlagen wird diese Engstelle jedoch nicht  
durch Angabe der Hausnummern derart konkret benannt.

Der Sachverhalt ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und so-  
mit an derer Stelle zu thematisieren.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b> 16.12.2024	<div>12917 Seite 21</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	--

geschrieben werden muss?

Wieso darf ein Planer in einer öffentlichen Sitzung darauf hinweisen, dass alle privaten Einwände irrelevant sind und den Gemeinderat dementsprechend beeinflussen vor der Abstimmung?

Der ausgebaut Teil der derzeitigen Brunnenstraße ist in einem guten Zustand, dies sollte von unabhängigen Gutachten dokumentiert werden. Die Gemeinde hat diesen Zustand nach dem Erschließungsende wiederherzustellen, aber nicht auf Kosten der Bewohner 1-6 bzw. 1-7.

Ich weise auch darauf hin, dass vor dem Haus Nr. 3 bis zu 0.40m der Straße/Asphaltfläche noch auf privatem Eigentum/Grund sind!

Im Rahmen einer Ratssitzung können nicht alle Stellungnahmen wortwörtlich wiedergegeben werden. Dies betrifft sowohl Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange als auch jene von privaten Petentinnen und Petenten. Den Ratsmitgliedern werden jedoch bereits einige Tage vor der Sitzung die vollständigen Stellungnahmen sowie die vorbereiteten Beschlussvorschläge zur Verfügung gestellt, sodass die gesamten Unterlagen dem Rat frühzeitig vorliegen und bekannt sind.

Die Aufgabe des geladenen Planungsbüros besteht im Rahmen der Bauleitplanung darin, bei aufkommenden Fragen fachlich beratend zur Seite zu stehen und die wesentlichen Inhalte zusammenzufassen. Der Vorwurf der Beeinflussung von Ratsmitgliedern trifft nicht zu und wird zurückgewiesen.

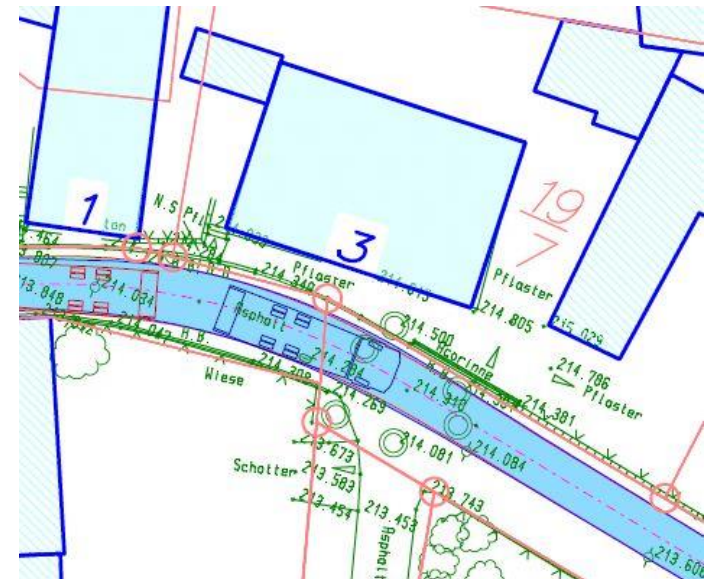
Die Beschlussfassungen erfolgen ausschließlich durch den gewählten Gemeinderat, der sich mit seiner Beschlussfassung mögliche Vorlagen (mit Vorschlägen zu einer Beschlussfassung) der Verbandsgemeindeverwaltung oder eines beauftragten Fachbüros zu eigen macht.

Der Sachverhalt ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und somit an derer Stelle, außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zu thematisieren.

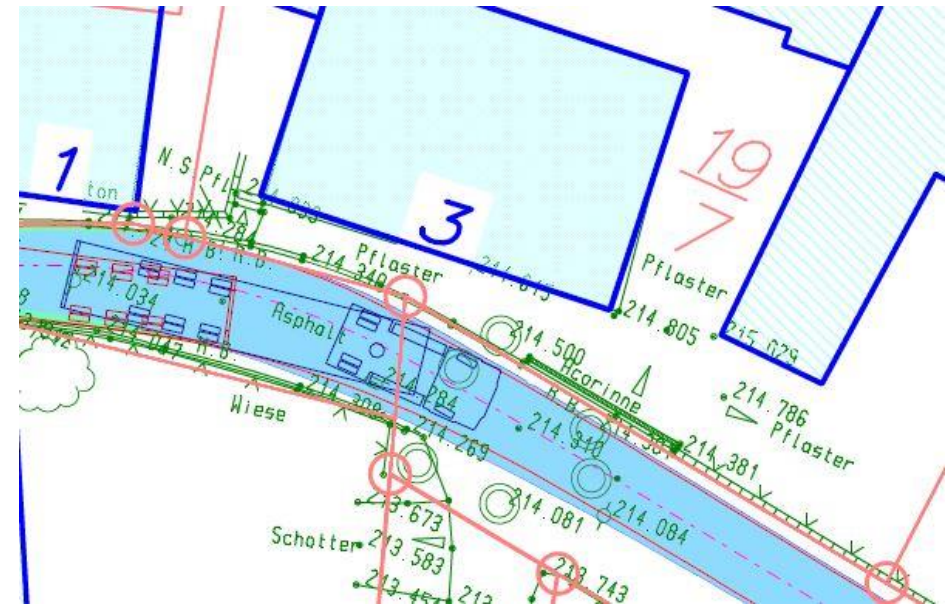
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich das Wohngebäude mit der Hausnummer 3 außerhalb des Plangebiets befindet, wird die Ausführung an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Knick in der Brunnenstraße auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies kann anhand einer Schleppkurvenberechnung nachgewiesen werden.

Eine erhebliche Verschlechterung würde daher nicht eintreten.



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (3-achsiges Müllfahrzeug)**



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)**

Wenn wirklich „so viele“ Anfragen wegen Bauplätzen bei der Ortsgemeinde vorliegen, ist der Bürgermeister in der Pflicht dies offenzulegen und zu beweisen.

Aus Datenschutzgründen ist ein Nachweis der einzelnen Anfragen nicht möglich und anonymisierte Unterlagen können nicht den erhofften Nachweis erbringen.

Es sei an dieser Stelle auf die Planungshoheit der Ortsgemeinde und deren Eigenverantwortung hingewiesen. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen (Grundsatz 26 des LEP IV). Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Die Gemeinde sieht die vorliegende Bauleitplanung im Rahmen des § 1 (3) BauGB als erforderlich an.

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



16.12.2024

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, 21.04.2024

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.

Im Zuge der Hauptbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde seitens des privaten Petenten nochmals seine Stellungnahme vom April 2024, die er im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegeben hat, erneut abgegeben. Die damalige Würdigung wird daher wiederholt.

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

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

**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



Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 25</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	--

16.12.2024

gestaltet sich das Rangieren des Müllfahrzeuges als schwierig. Auch hier würde die von mir vorgeschlagene Änderung Entlastung schaffen.

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 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.

- 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.

**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 m<sup>2</sup> 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

- 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.

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 m<sup>2</sup>. 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.

**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,

16.12.2024

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.

**9. 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, 29.11.2024

gegen den 2024 bekannt gegebenen Bebauungsplan mit der Projekt-Nr. 12917 „Brunnenstraße“ in 56357 Geisig möchte ich folgende Einwände hervorbringen:

1. Die Notwendigkeit und Refinanzierung für die Gemeindekasse des geplanten Neubaugebietes wird in Frage gestellt, da
  - 1.1 die vollständige Bebauung des letzten Neubaugebiets „Mühlbachstraße“ noch nicht erfolgt ist.
  - 1.2 der Verkauf der ortseigenen Baugrundstücke des letzten Neubaugebietes

Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- bis mittelfristigen Deckung des spezifischen wohnnutzungsbezogenen Baugrundstücksbedarfs und weist gemäß der städtebaulichen Konzeption insgesamt 17 neue Baugrundstücke aus. Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Pla-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 28</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	--

16.12.2024

„Mühlbachstraße“ über 20 Jahre gedauert hat und nur durch die Coronapandemie beschleunigt wurde.

1.3 zur Zeit noch private Bauplätze zum Verkauf stehen.

1.4 perspektivisch in den nächsten 10 Jahren altersbedingt mit ca. 30 Leerständen innerorts zu rechnen ist und eine Vergreisung des Ortskerns zu befürchten ist.

2. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung bzw. artenschutzrechtliche Bewertung der Begründung des Bebauungsplanes ist meines Erachtens unvollständig bis falsch und ich erbitte mir eine genauere Kontrolle im Sinne einer unabhängigen Umweltverträglichkeitsprüfung.

nungshoheit der Gemeinde gedeckt.

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. Hierdurch sollen u.a. familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten werden, über die wiederum die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden und die Ortsgemeinde ist nicht im Besitz weiterer Bauplätze, die sie vergeben könnte.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke 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 somit an der Planungsabsicht festgehalten.

Die artenschutzrechtliche Bewertung wurde als Habitatbewertung von einer fachkundigen Landschafts- und Umweltplanerin des beauftragten Ingenieurbüros durchgeführt. Der Vorwurf einer nicht unabhängigen Prüfung natur- oder artenschutzrechtlicher Belange wird von der Plangeberin daher zurückgewiesen. Da sämtliche Gutachten im Auftrag der Ortsgemeinde erstellt werden, kann eine anzweifelnde Behauptung immer getroffen werden. Für die Ortsgemeinde entstehen dadurch lediglich erhöhte Planungskosten, die aus Sicht der Plangeberin nicht erforderlich sind.

So haben beispielsweise die Untere und Obere Naturschutzbehörde, aber auch die sonstigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen zu den Inhalten und Ergebnissen der UVP-Vorprüfungen und zum Umweltbericht vorgebracht.

2.1 Die mir bekannte nächste Wochenstube der Zwergfledermaus ist max. 20 Meter entgegen den genannten 100 Meter vom BBP entfernt.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird der nebenstehenden Anregung nicht entsprochen.

Die Anregungen zur geringeren Entfernung der Wochenstube werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Wochenstube der Fledermaus befindet sich laut Stellungnahme des gleichen Petenten (eingegangen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB) in der Mühlbachstraße 2 in Geisig.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist zu erkennen, dass der Abstand zwischen dem seinerzeit genannten Wohnhaus und der westlichen Bebauungsplangrenze rund 100 m beträgt. Eine weitere Wochenstube wurde in keinem der Beteiligungsverfahren genannt.



**Abb.: Luftbild mit gemessener Entfernung zwischen Mühlbachstraße Nr. 2 und Gelungsbereich des B-Plans (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)**

2.2 Der Lebensraum des Feuersalamanders ist wie in Punkt 8.3 der Begründung beschrieben durch die Nähe der sauberen Quellbäche, der quellwassergespeisten Kleingewässer und der Besiedlungsmöglichkeit in Kleinsäugerbau-

Wie bereits in vorangegangener Abwägung erläutert, besiedeln Feuersalamander typischerweise feuchte Laubmischwälder mit hohem Strukturgehalt und Versteckmöglichkeiten. Feuersalamander sind nachtaktiv und verstecken

ten gegeben und dieser wurde wiederholt in jüngster Zeit in unmittelbarer Nähe gesichtet.

sich tagsüber in Baumwurzeln, Steinhäufen, Höhlen, Stollen oder Kleinsäugerbauten. Nur während und nach starkem Regen sind sie auch am Tag aktiv. In sonnenexponierten Lebensräumen kommen sie nur vor, wenn hier ausreichend feuchte Quartiere wie Felsblöcke und Blockhalden vorhanden sind (s. auch Feuersalamander - LBV, zuletzt 02.12.2024). 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. Zur Fortpflanzungszeit benötigt die Art saubere und kühle Quellbäche, Quelltümpel und quellwassergespeiste Kleingewässer, die ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs anzutreffen sind. Gemäß der erneuten Abfrage (02.12.2024) im Portal Arten Analyse Rheinland-Pfalz sind für das Gebiet oder die nähere Umgebung keine Nachweise des Feuersalamanders gelistet. Die erneute Abfrage im Artdatenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (02.12.2024) ergibt weiterhin mehrere gelistete Sichtungen nördlich des Plangebiets in mindestens 320 m Entfernung mit dem aktuellen Datum von 1993. Es ist davon auszugehen, dass die Sichtungen vor allem in dem Bachtal des Mühlbachs stattgefunden haben. Alle Sichtungen befinden sich somit außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets - bezogen auf den Aktionsradius der Tierart.

### 2.3 Die Wiesenfläche ist aktuell ein ständiges Lebenshabitat

- des streng geschützten Rotmilans
- des streng geschützten Weißstorches
- des streng geschützten Grünspechtes
- des Schwarzstorches
- des Turmfalkens
- des Mäusebussards
- des Graureihers
- des Silberreihers

Die Anregungen zum Habitat der gelisteten Vogelarten werden zur Kenntnis genommen. Zunächst ist anzumerken, dass nicht nur die vom Petenten einzeln aufgeführten Vogelarten unter strengem Schutz stehen, sondern alle in der EU heimischen Vogelarten.

Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden bzw. darf der Erhaltungszustand ihrer Populationen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnungen erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Für die genannten Vogelarten stellt das Plangebiet nur einen sehr kleinen potenziellen Teil ihres Nahrungshabitats dar. Ein relevanter Verlust an Nahrungshabitaten ist daher nicht zu erwarten.

Zum Rotmilan: Das bevorzugte Habitat des Rotmilans besteht aus einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus offenen Agrarflächen und (lichten) Waldbeständen. Auf frisch bearbeiteten Feldern sucht er häufig nach Nahrung. Sein Jagdrevier erstreckt sich typischerweise über mehrere Quadratkilometer. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, stehen weiterhin ausreichend Flächen zur Jagd zur Verfügung. Eine negative Beeinträchtigung der lokalen Population ist

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN <div>16.12.2024</div>	<div>12917 Seite 31</div> W Ü R D I G U N G
--	---

daher nicht zu erwarten. Für den Rotmilan ist kein relevanter Verlust an Nahrungshabitaten anzunehmen.

Zum Weißstorch: „In Deutschland besiedeln Weißstörche bevorzugt naturnahe Niederungen mit hohem Grünlandanteil und hoch anstehendem Grundwasser. Während sich die Neststandorte heute ganz überwiegend in Siedlungen befinden, werden als Nahrungshabitate vielfältig strukturierte Niederungslandschaften mit offenen, vegetationsreichen Flach- und Seichtwasserbereichen oder kurzlebige und überdauernde Gewässer benötigt“ (BfN 2024, URL: Ciconia ciconia | BfN, zuletzt 02.12.2024). Der bayerische Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) beschreibt den Lebensraum wie folgt: „Offene Landschaften, Feuchtgrünland, Flussniederungen mit periodischen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden [...]. Sümpfe, feuchte Wiesen und Auen [...]“ (LBV o.J., URL: Weißstorch - LBV, zuletzt 02.12.2024). Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse Rheinland-Pfalz sowie des Artdatenportals (Abfrage: 02.12.2024) sind für das Gebiet rund um Geisig keine Weißstörche als Sichtungen gelistet.

Die Kartierungen des Brutbestandes im Jahr 2022 - durchgeführt vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – lassen vermuten, dass die Sichtung lediglich auf einem Durchzügler beruht (siehe nachfolgende Abb.).

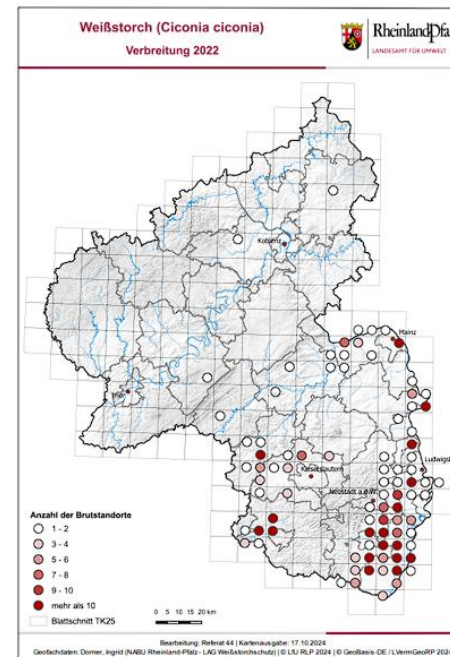


Abb.: Brutvorkommen des Weißstorchs im Jahr 2022 (LfU 2022, URL: [TK10\\_Brutbestand\\_2022\\_in\\_den\\_Quadranten.pdf](#), zuletzt 02.12.2024)

Zum Grünspecht: Der bayrische Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) beschreibt den typischen Lebensraum des Grünspechts wie folgt: „Der Grünspecht findet überall dort ein Domizil, wo es alte Bäume zur Anlage von Höhlen und ausreichend Ameisen gibt – sei es in halboffenen Waldlandschaften, in Gärten und Parks oder auf städtischen Brachflächen. Besonders geeignete Bedingungen bietet auch die Streuobstwiese. Aber auch Industriebrachen hat der Grünspecht zunehmend für sich entdeckt. Dort nimmt er im Gegensatz zu den Streuobstwiesen sogar stark zu. Im städtischen Bereich bieten besonders Ortsränder und Gegenden mit altem Baumbestand ideale Bedingungen für den Grünspecht – sofern dort keine Pestizide verwendet werden, die seine Nahrungsgrundlage, die Ameisen, beeinträchtigen.“ (LBV 2024, URL: [Grünspecht - LBV](#), zuletzt 09.12.2024). Da sich der Eingriff auf das Offenland bezieht, ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblich negativen Auswirkungen auf die Bestände des Grünspechts rund um Geisig kommt.



Zum Schwarzstorch: Der Schwarzstorch gilt als „seltener und scheuer Waldbewohner“ (LfU o.J., URL: Schwarzstorch. Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, zuletzt 02.12.2024). Das rheinland-pfälzische Landesamt für Umwelt beschreibt den Lebensraum des Schwarzstorches wie folgt: „Der Schwarzstorch ist ein typischer Waldbewohner und Indikator für störungsarme, altholzreiche Waldökosysteme. Die Brutgebiete liegen überwiegend in großflächigen, strukturreichen und ungestörten Waldgebieten der Mittelgebirge mit eingestreuten aufgelichteten Altholzbeständen (insbesondere Buche und Eiche). Zur Nahrungssuche nutzt die Art abwechslungsreiche Feuchtgebiete, d.h. fischreiche Fließgewässer und Gräben, Bruchwälder, teichgebiete sowie Nass- und Feuchtwiesen. Der Horst, der durch eine natürliche Anflugschneise (ungenutzte Wege, alte Schneisen) gedeckt angefliegen werden kann, befindet sich in der Regel in altem Baumbestand. [...] Neben der Großflächigkeit des Waldgebietes, die allerdings nicht der ausschlaggebende Faktor zu sein scheint, sind offensichtlich vor allem relative Ruhe und Ungestörtheit sowie gut erreichbare Nahrungsgründe für die Brutgebietsauswahl relevant.“ (LfU o.J., URL: a030 - Schwarzstorch (Ciconia nigra) | VSG-Arten in RLP, zuletzt 02.12.2024). Auf der Seite des Landesforsten Rheinland-Pfalz wird der Lebensraum des Schwarzstorchs ähnlich beschrieben: „Schwarzstörche bevorzugen zum Brüten größere, naturnahe Laub- und Mischwälder im Reifestadium (alte Bäume). Zur Nahrungssuche sind zahlreiche Kleingewässer und Feuchtgebiete im näheren und weiteren Umfeld erforderlich, insbesondere naturnahe Bachläufe und Täler. [...] Zur Nahrungssuche hält er sich gerne in Bächen oder Gräben auf oder an Teichen und Tümpeln. [...] Die Nahrungsreviere in unseren Mittelgebirgslandschaft(en) sind sehr groß. Ein brütendes Schwarzstorchpaar benötigt ein Gebiet von 12 bis 15 km Radius rund um das Nest.“ (Landesforsten Rheinland-Pfalz, URL: Schwarzstorch (Ciconia nigra), zuletzt 09.12.2024). Da die in Rede stehende Planung im Offenland erfolgt ist folglich nicht davon auszugehen, dass sich erheblich negative Auswirkungen auf mögliche Populationen des Schwarzstorchs ergeben.

Zum Turmfalken: Die Jagdreviere von Turmfalken betragen bis zu 2 km². 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. Ferner werden keine Brut-

habitate tangiert.

Zum Mäusebussard: Die Jagdreviere von Bussarden betragen ebenfalls bis zu 2 km<sup>2</sup>. Während sie ihre Horste in Waldrandnähe bauen jagen sie im Offenland. Sie bevorzugen offene Landschaften wie Felder, Wiesen, Heidelandschaften für die Jagd. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist davon auszugehen, dass bei der Größe der Jagdreviere weiterhin genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen. Bruthabitate werden somit nicht tangiert.

Zum Graureiher: 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. Vielmehr ist zu erwarten, dass die genannte Sichtung des Graureihers lediglich ein Nahrungsgast war. Da diese Art in städtischen Umgebungen ebenfalls anzutreffen ist und sich das Plangebiet in etwa 100 m Entfernung zu dem Hombach befindet, ist nicht davon auszugehen, dass lokal gesichtete Individuen beeinträchtigt werden.

Zum Silberreiher: Das typische Habitat des nicht heimischen Silberreihers 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 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.

2.4 Zudem sind die direkt angrenzenden Grundstücke Bruthabitate

- des streng geschützten Grünspechtes
- des Turmfalkens

2.5 Die beplante Fläche ist Lebensraum

Siehe Ausführungen oben zum Grünspecht und Turmfalken.

Für keine der in der Stellungnahme genannten Tierarten liegt ein Sichtungsnachweis (z.B. Bilddokumentationen) vor. Auch seitens der Unteren Natur-

<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 35</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	--

16.12.2024

- der streng geschützten Zauneidechse
- der besonders geschützten gewöhnlichen Weinbergschnecke
- der besonders geschützten großen Wiesenameise
- der Blindschleiche

schutzbehörde wurden in beiden Beteiligungsverfahren keine entsprechenden Bedenken geäußert. Daher besteht aus Sicht der Ortsgemeinde kein hinreichender Verdacht, dass artenschutzrechtliche Belange unzureichend geprüft wurden. Die Plangeberin verweist an dieser Stelle noch einmal auf die Ausführungen zur Habitatbewertung in der Begründung.

Die Ortsgemeinde ist sich jedoch ihrer Vorbildfunktion bewusst und beabsichtigt keineswegs, artenschutzrechtliche Vorgaben im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu missachten. Sollte es zu Sichtungen geschützter Tierarten kommen, wird umgehend die Untere Naturschutzbehörde einbezogen. Ergänzende Hinweise hierzu werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Diese sind für die Ortsgemeinde ebenso verbindlich wie für alle Bürgerinnen und Bürger.

Die Auflistung zahlreicher vermeintlich betroffener Arten – darunter die große Wiesenameise, die Blindschleiche und die gewöhnliche Weinbergschnecke – wirft jedoch die Frage auf, ob der Artenschutz in diesem Fall möglicherweise zu anderen Zwecken instrumentalisiert wird. Es scheint fraglich, ob die Nennung all dieser Arten tatsächlich im Sinne des Natur- oder Artenschutzes erfolgt. Fachlich fundierte Anregungen hätten bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich der erforderliche Untersuchungsgrad jedoch nach fachlich fundierten Erfordernissen. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme und der genannten Gründe, dass gerade von den Fachbehörden keine weiteren Anregungen oder Bedenken in den Beteiligungsverfahren vorgetragen worden sind, wird kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf gesehen.

Die Plangeberin verzichtet an dieser Stelle auf eine weitere Auflistung von Artensteckbriefen.

2.6 Entgegen der in Punkt 1.3. der Umweltverträglichkeitsvorprüfung beschriebenen Blütenarmut handelt es sich bei den Flächen um Wiesen, welche seit Jahren zur Pferdeheuernte genutzt werden, welche wegen dem notwendigen mageren Nährstoffanteil im Pferdeheu erst nach der Blüte gemäht werden.

Auch daraus ergibt sich eine besondere Bedeutung als Nahrungsquelle für

In der UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Brunnenstraße" (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) heißt es unter Punkt. 2.1 wie folgt (kursiver Text):

„Allgemeinaussagen für die nachfolgenden Punkte: Es handelt sich um ein sehr kleines Plangebiet mit geplanten 17 Baugrundstücken (ca. 1,70 ha Brutogebietsgröße mit Grünflächen, ca. 1,109 ha Nettobauland und lediglich ca. 0,14 ha zulässiger Grundfläche). Die Gebietsgröße bzw. zulässige Grundfläche

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N <div>16.12.2024</div>	<div>12917</div> <div>Seite 36</div> W Ü R D I G U N G
---	--

verschiedene Wildbienenarten, Hummelarten, Tagfalterarten und direkt angrenzende Zuchtbienen.

liegt erheblich unter dem unteren Schwellenwert des § 13a BauGB (dieser liegt bei 20.000 m² zulässiger Grundfläche), für den im Rahmen eines vergleichsweisen Verfahrens nach § 13a BauGB sowieso erst eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden würde. Der Eingriff erfolgt primär auf intensiv genutzten und ökologisch nicht wertigen Wiesen- und Ackerflächen, die keinem Pauschalschutz unterliegen. Zudem wird eine bestehende Wegeverbindung überplant, die sich als Schotter/Splittweg und in sehr geringem Umfang als Asphaltweg auszeichnet. Gehölze werden nicht überplant. Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist nicht als hoch einzustufen. [...] “

Unter dem Punkt 1.3 heißt es konkretisierender wie folgt (kursiver Text):

*„[...] **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine offensichtlichen Hinweise auf Vorkommen von gefährdeten und geschützten Tieren erkannt. Diese konnten im Zuge einer ersten Ortsbegehung auch nicht ausgemacht werden.*

*Die intensive Wiese hat aufgrund ihrer Blütenarmut keine besondere Bedeutung für Tagfalter oder andere Insekten. Der bereits befestigte Wirtschaftsweg und die intensiv genutzten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund ihrer Strukturarmut keine offensichtliche besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind durch den Straßenbau entsprechend nicht zu erwarten. [...]“*

Auf den Seiten 9 bis 11 der Begründung können u.a. die Bilder der Bestandsaufnahmen von Oktober 2023 eingesehen werden, die den vorstehend zitierten Sachverhalt untermauern (siehe nachfolgende beispielhafte Abb.).

Die Plangeberin hält insofern an den vorstehenden Ausführungen weiter fest.



**Abb.: Bestandsaufnahme von Okt. 2023 (Quelle: Begr. Zum BP, S. 9)**

Des Weiteren möchte die Sorgfalt der Ausarbeitung anzweifeln, die Fragen z.B. durch den Formfehler in Punkt 8.3.7 der Begründung des Bebauungsplanes aufkommen lässt, bei der zusammenhangslos auf den Rotmilan verwiesen wird.

Der Übertragungsfehler in den Ausführungen der Begründung (artenschutzrechtliche Bewertungen) wurde zwischenzeitlich redaktionell angepasst. In der Würdigung aus dem Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte eine zusammenfassende Bewertung zu Rotmilanen und Bussarden. In der Begründung für die Offenlagefassung wurde dies differenzierter für Rotmilan und Mäusebussard ausgearbeitet, wobei hier ein Bezeichnungsfehler passierte, der jedoch für das Ergebnis der Aussagen keinen Unterschied macht.

Das Planungsbüro hat insgesamt über 100 Seiten Textmaterial erarbeitet. Der Übertragungsfehler bei der Bezugnahme auf einen vorherigen Abschnitt stellt aus Sicht der Plangeberin die Sorgfalt der ausgearbeiteten Planunterlagen nicht in Frage.

Materieller Planänderungsbedarf ergibt sich aus dem Sachverhalt nicht.

Ich behalte mir das Recht vor, bei Nichtbeachtung der aufgeführten Einsprüche rechtsanwaltlichen Beistand in Anspruch zu nehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**10. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt. Die Ausführungen zum Mäusebussard auf Seite 44 der Begründung werden redaktionell angepasst.

<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, 05.12.2024

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der [REDACTED] Brunnenstraße 4, 56357 Geisig vertreten. Auf uns lautende Vollmacht fügen wir in der **Anlage** bei.

Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandantin geben wir im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ die folgende

### Stellungnahme

ab, um deren Berücksichtigung gebeten wird:

#### A. Zur Sachlage

- I. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Brunnenstraße 4 in Geisig. Dieses Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut und liegt unmittelbar an der zur wegemäßigen Erschließung des Plangebiets vorgesehenen Gemeindestraße Brunnenstraße.
- II. In seiner Sitzung vom 15.12.2022 fasste der Ortsgemeinderat Geisig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorn auf der Scheid“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Die Bezeichnung wurde daraufhin durch Beschlussfassung vom 01.02.2024 in die Bezeichnung „Brunnenstraße“ geändert und im Mai 2024 eine erste Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieser nahm unsere Mandantin bereits ausführlich zu der Entwurfsplanung Stellung und wies auf ihre tangierten privaten Interessen aber auch zahlreiche beeinträchtigte öffentliche Belange hin.
- III. Der nunmehr im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 05.12.2024 im Internet veröffentlichte und im Rathausnebengebäude der Verbandsgemeindeverwaltung offengelegte Plan

Die private Stellungnahme vom 05.12.2024 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Stellungnahme und die angezeigte rechtliche Interessenvertretung der genannten Privatperson, wohnhaft in der Brunnenstraße in Geisig, wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu A. Zur Sachlage

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Der Ortsgemeinderat Geisig hatte sich mit der Stellungnahme, wie auch mit den anderen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB (sowie § 4 (1) BauGB) eingegangen sind, in seiner Sitzung am 18.07.2024 befasst und die Würdigung mit Abwägungsentscheidung gemäß Vorlage und Sitzungsprotokoll getroffen. Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.

Kenntnisnahme.

<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 40</div> <div>16.12.2024</div> <div>W Ü R D I G U N G</div>
--	--

sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines als solchen bezeichneten, durch eine Planstraße in zwei Bereiche aufgeteilten „Allgemeinen Wohngebietes“ vor, wobei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen einschränkende Festsetzungen getroffen wurden. Darüber hinaus werden unter anderem auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich bei dem Entwurf um den eines sogenannten „qualifizierten Bebauungsplans“.

## B. Zur Rechtslage

Der ausliegende Planentwurf hält im gegenwärtigen Planstand einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Er weist sowohl formelle, als auch materielle Fehler auf, die zwingend zur Unwirksamkeit der Planung führen. Hierzu im Einzelnen:

### I. Formelle Fehler

Der Bebauungsplan erweist sich im gegenwärtigen Planstand bereits als formell fehlerhaft. Die Voraussetzungen zum Abschluss der im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13b BauGB begonnen Planung im Verfahren nach § 215a BauGB liegen nicht vor. Zudem genügt die Auslegungsbekanntmachung nicht den gesetzlichen Anforderungen.

#### 1. Fehlerhafte Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ hätte weder nach § 13b BauGB begonnen werden dürfen, noch darf es in der Folge nach § 215a BauGB zu Ende geführt werden.

Nach § 215a Abs. 1 BauGB dürfen Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 der Vorschrift im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

#### a) Voraussetzungen des § 13b BauGB lagen nicht vor

Damit das nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren wirksam nach § 215a BauGB zu Ende geführt werden kann, müsste die Planung daher zunächst die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllen. Das ist jedoch nicht der Fall.

## Zu B. Zur Rechtslage

Die in der Stellungnahme getroffene Ansicht wird nicht geteilt.

### Zu I. Formelle Fehler

Die in der Stellungnahme getroffene Ansicht wird nicht geteilt.

#### Zu I. 1. Fehlerhafte Verfahrenswahl

Die in der Stellungnahme getroffene Ansicht wird nicht geteilt.

#### Zu a) Voraussetzungen des § 13b BauGB lagen nicht vor

Entgegen der Auffassung der Kanzlei lagen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB seinerzeit vor.

Auf das Prüfschema zur Anwendbarkeit des ursprünglichen Verfahrens gemäß



Nach dem zwischenzeitlich aufgehobenen § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Betrachtet man den ausliegenden Planentwurf, liegen diese Voraussetzungen jedoch (zumindest in Teilen) nicht vor; Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Sinne der Vorschrift begründet, noch liegt für das Plangebiet der geforderte Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile in hinreichendem Ausmaß vor.

- aa) Der Plan lässt im vorliegenden Entwurf nicht nur Wohnnutzung im Sinne des § 13b Abs.1 BauGB zu.

§ 13b BauGB ermöglichte die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens jedoch ausschließlich zu dem Zweck, die „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ zu begründen. Nach mittlerweile gefestigter obergerichtlicher Rechtsprechung konnten in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB zwar allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings mussten über § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Denn diese Nutzungen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Grundsätzlich zulässig können im Fall einer WA-Festsetzung daher neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.

Vgl. mit zahlreichen weiteren Nachweisen: *Bayerischer VGH*,

§ 13 b BauGB mit dazugehörigen Bewertungen wird nachfolgend eingegangen:

#### **Der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung:**

Mit der Festsetzung als WA-Gebiet (vgl. TF Nr. 1.1 und Nutzungsschablone) und einem sehr weitgehenden Ausschluss von Nutzungen, die einer gewerblichen Nutzung zugeordnet werden könnten, kann attestiert werden, dass der Bebauungsplan im Sinne des ursprünglichen § 13b BauGB der Wohnnutzung dient. Selbst wenn im Plangebiet eine Schank- und Speisewirtschaft entstünde, würde diese städtebaulich betrachtet das Plangebiet nicht prägen, so dass die Wohnnutzung das Gebiet vorwiegend prägen würde.

Anzumerken ist, dass es rechtlich umstritten ist, ob die ursprünglichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB 1 zu 1 auch für das Nachfolgeverfahren des § 215a BauGB gelten. Der seit Januar 2024 geltende § 215a BauGB äußert sich nämlich hierzu nicht.

Daher wird in der rechtsanwaltlichen Stellungnahme im 1. Satz auch der Konjunktiv formuliert: „müsste“ statt „muss“.

#### **Zu aa)**

Dass der Bebauungsplan im Sinne des 4 (1) BauGB vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll und somit auch Wohngebäude zulässig sind ist offensichtlich. Daher wurde die Textfestsetzung Nr. 1.1 getroffen, über die – neben der erfolgten zeichnerischen Festsetzung – ein „WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO“ festgesetzt wird.

Ergänzend erfolgt durch die Festsetzungen Nr. 1.2 und Nr. 1.3 eine Feinsteuerung, um den Charakter des Wohngebiets zu präzisieren und gebietsunverträgliche Nutzungen auszuschließen.

Der Gedanke, dass die Wohnnutzung über einen Umkehrschluss aus der Textfestsetzung Nr. 1.2 ausgeschlossen sein könnte, ist unbegründet. Vielmehr verdeutlicht die Begründung zum Bebauungsplan klar, dass das Hauptziel die Schaffung und Förderung von Wohnnutzung ist, insbesondere durch die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Auch die Grundstückskonzeption unterstützt dieses Ziel.

Beschluss vom 20.12.2022 - 1 NE 22.1938, juris Rn. 21.

Im ausliegende Planentwurf steht jedoch die Wohnnutzung nicht in diesem Umfang im Vordergrund. Denn der Entwurf hat gerade nicht, wie von der Rechtsprechung gefordert, alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, sondern er lässt Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO und darüber hinaus auch Schank- und Speisewirtschaften - und zwar nicht nur solche, die der Versorgung des Gebiets dienen - und somit sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO als allgemeinzulässig zu.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in der textlichen Festsetzung 1.2, die ihrem Wortlaut nach abschließend die konkrete planbezogene Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen regelt, die Wohnnutzung gerade nicht aufgezählt ist. Eine Wohnnutzung ist daher im Plangebiet künftig nicht zulässig. Insoweit steht diese Festsetzung jedoch im grundsätzlichen Widerspruch zur Planbegründung, nach der ausdrücklich Wohnnutzung gewollt ist, und zur Festsetzung Nr. 1.1, die ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und in einem solchen Wohnnutzungen freilich grds. allgemein zulässig sind, vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Danach stellt aber keine der nach der textlichen Festsetzung 1.2 als allgemein zulässig definierten Nutzungen „Wohnnutzung“ dar. Die Planung wird schon allein deshalb den Voraussetzung des § 13b BauGB nicht gerecht.

bb) Kein Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die im Planentwurf überplanten Flächen schließen zudem nicht in hinreichendem Maß, wie es § 13b BauGB fordert, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Soweit über § 13b BauGB gestattet wurde, „das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, galt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen

Im Sinne einer rein klarstellenden redaktionellen Anpassung, wird in die Festsetzung Nr. 1.2 in der Auflistung die Bezeichnung Wohngebäude“ aufgenommen, um mögliche Missverständnisse auszuräumen. Damit bleibt der Planinhalt konsistent mit der Zielsetzung der Wohnnutzung.

Die ergänzenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, insbesondere Ferienwohnungen und Schank- und Speisewirtschaften, stehen der Prägung des Plangebiets durch die Wohnnutzung nicht entgegen. Diese Nutzungen sind wohnaffin und dienen der Versorgung des Gebiets.

**Ferienwohnungen** werden dabei ausdrücklich nur als Räume innerhalb von Wohngebäuden zugelassen, was ihre Einbindung in die Wohnnutzung sicherstellt. Auch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften richtet sich ausschließlich auf gebietsverträgliche und gebietsversorgende Betriebe, die den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets nicht beeinträchtigen.

Über die Textfestsetzung Nr. 1.3 werden die sowieso gemäß BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO für unzulässig erklärt. Die Nutzung gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind weiterhin sowieso nur ausnahmsweise und eben nicht allgemein zulässig. Dass das Plangebiet für das festgesetzte WA-Gebiet damit grundsätzlich prägend der Wohnnutzung dient, kann entsprechend nicht bestritten werden.

Zu „Kein Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil“

Die Schlussfolgerung in der Stellungnahme, dass sich das vorgesehene Plangebiet vom bestehenden Ortsrand erheblich absetze und einen neuen Siedlungsbereich entstehen lasse, ist nicht zutreffend.

Das Plangebiet grenzt direkt am nördlichen Gebietsrand mit einer Länge von ca. 210 m und am westlichen Gebietsrand mit einer Länge von ca. 65 m (nur die Baugrundstücke betrachtend) an die bestehende bebaute Siedlungslage

der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wurde, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht wurden oder werden sollten. Von letzterem ist aber gerade dann auszugehen, wenn - trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10 000 Quadratmetern - der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Vgl. *Bayerischer VGH*, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382, juris Rn. 30.

Gemessen an diesen Grundsätzen setzt sich das vorgesehene Plangebiet jedoch vom bestehenden Ortsrand erheblich ab und lässt einen neuen Siedlungsbereich entstehen. Denn das Plangebiet grenzt vorliegend nur an seiner nördlichen und einem Teil seiner westlichen Seite an eine bestehende Bebauung, während der überwiegende Teil des Plangebietes gerade nicht von Bebauung umgrenzt wird, sondern sich von der Bebauung weg deutlich - insbesondere mit den südlich der Planstraßen gelegenen Flächen - in den bisher unbebauten Außenbereich erstreckt. Es werden vorliegend im wahrsten Sinne des Wortes daher Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht.

an. Dabei stoßen die alten und neuen Baugrundstücke ohne eine zwischenliegende öffentliche Erschließungsstraße an die Bestandsgrundstücke an. Damit liegt keinesfalls eine völlig untergeordnet zur Gesamtlänge bestehender Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung vor. Es entsteht auch kein abgesetzter, eigenständig wirkender Siedlungsteil. Durch die 2-zeilige zukünftige Grundstücksbebauung, parallel zur nördlich verlaufenden Mühlbachstraße erfolgt eine Siedlungserweiterung, die einen abrundenden Charakter hat. Die Ausdehnung nach Osten reicht auch nicht über den östlichen Abschluss des nördlich gelegenen Baugebietes hinaus. Die inhaltliche Untergliederung des neuen Baugebietes durch die innergebietliche gemeindliche Erschließungsstraße ist dabei unerheblich. Das vorliegende Plangebiet „fingert“ aus städtebaulicher Sicht auch nicht in den Außenbereich aus. Es entstehen keine Splittersiedlung und keine völlig neuen Umwelanforderungen. Bei städtebaulicher Realisierung des neuen Baugebietes erfolgt eine siedlungsstrukturelle Abrundung des Gesamtortes am östlichen Siedlungsrand. Die Anforderung ist als erfüllt anzusehen.

**Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m<sup>2</sup> betragen (= Nettobauland x GRZ).**

Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs kann nachgewiesen werden, dass im aufzustellenden Bebauungsplan eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche ergibt, die geringer als 10.000 m<sup>2</sup> ist. Die empfohlener Obergrenze der GRZ liegt gemäß § 17 BauNVO im WA bei 0,4. Somit ergibt sich zum städtebaulichen Gestaltungsentwurf folgender maximaler Berechnungswert:

Ca. 11.091 m<sup>2</sup> Nettobauland x GRZ 0,4 = 4.436,4 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche

Bei der im BP getroffenen GRZ 0,3 ist die zulässige Grundfläche noch geringer:

Ca. 11.091 m<sup>2</sup> Nettobauland x GRZ 0,3 = 3.327,3 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche

Die Anforderung ist als erfüllt anzusehen.

Des Weiteren darf eine **kumulative Wirkung** nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen. Entsprechende Zusammenhänge liegen nicht vor. Eine kumulative Wirkung besteht nicht.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten vor bzw. sind nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es erfolgt keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht: Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet. Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG). Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der UVP-Pflicht.“)

Die Möglichkeit des ursprünglichen § 13b BauGB Bebauungspläne aufzustellen, war gerade für Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB durch Überplanung vorgesehen. Dies jetzt in der Stellungnahme als Vorwurf und als „Nicht-Möglichkeit“ darzustellen führt das Ganze ad absurdum.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang zudem, dass die planende Gemeinde bereits heute gedenkt, das hier in der Planung befindliche Gebiet nach Osten hin zu erweitern und somit noch weiter in den Außenbereich vorzudringen. Diese Erweiterung klingt auch bereits in der veröffentlichten Planbegründung an (vgl. dort S. 18) und ist nach den hier verfügbaren Informationen fest in der Planungsabsicht der Gemeinde enthalten und nur deshalb nicht bereits zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht worden, um die Flächenbegrenzung des ehemaligen § 13b BauGB einhalten und die Vorteile des vereinfachten Verfahrens in Anspruch nehmen zu können. Im Sinne einer Salomitaktik sollen aber wohl nach und nach weitere Flächen überplant werden. Dies stößt auf erhebliche Bedenken und legt eine Umgehungsplanung der

Der auf Seite 18 aufgezeigte Sachverhalt dient der transparenten Erläuterung der städtebaulichen Konzeption, warum am östlichen Gebietsrand die geplante öffentliche Verkehrsfläche bis an den östlichen Plangebietsrand geführt wird – nicht mehr und nicht weniger. Der Absatz lautet wie folgt:

*„Am östlichen Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße 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*

Ortsgemeinde Geisig nahe, die zum Ziel hat, ihre im Regelverfahren - das hier alleine nach geltendem Recht zur Anwendung gelangen darf - nicht umsetzbaren planerischen Vorstellungen doch noch unter einer fehlerbehafteten Anwendung der Verfahrensregelungen des BauGB „durchzudrücken“.

„Mühlbachstraße“). Es sei an dieser Stelle auf die konzeptionellen Überlegungen hingewiesen, so dass den zukünftigen Gebietsbewohnern die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten siedlungsbezogen und verkehrsplanerisch bewusst werden.“

Die in der rechtsanwaltlichen Stellungnahme hieraus getroffenen Mutmaßungen und Behauptungen sind nicht zutreffend. Selbst mit einem größeren Gebiet unter verkehrlicher Anbindung an die Mühlbachstraße wäre man unter dem Wert von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Baufläche im Sinne des § 13b BauGB geblieben.

Insbesondere im Hinblick auf die Bedarfsbegründung für Baugrundstücke, sollte das Gebiet nicht größer gefasst werden als vorgesehen.

#### b) Voraussetzungen des § 215a BauGB im Übrigen liegen nicht vor

Darüber hinaus liegen auch die übrigen Voraussetzungen des § 215a BauGB, die eine entsprechende Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und des § 13a Abs. 2 Nummer 4 BauGB ermöglichen, nicht vollständig vor.

Nach § 215a Abs. 3 BauGB können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nach der Formulierung hat der Gesetzgeber somit die nach § 215a Abs. 3 BauGB erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls auch auf die Frage ausgedehnt, ob der entsprechende Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

#### Zu b) Voraussetzungen des § 215a BauGB im Übrigen liegen nicht vor

Es ist festzustellen, dass für die Anwendung des Verfahrens nach § 215a (3) BauGB i.V.m. § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 nur eine überschlägige Prüfung verlangt wird, mit der eine Einschätzung erlangt werden soll, dass bzw. ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Es handelt sich somit keineswegs um die Prüftiefe einer vollen Plan-Umweltprüfung (gemäß Umweltbericht).

Die Flächen für eine Baugebietseingrünung war bereits von Anfang an gedacht und vorgesehen, da sie auch allein aus ortsplanerischen Gründen erstrebenswert ist. Insofern darf sie bei der umweltplanerischen Auswirkungseinschätzung mit berücksichtigt werden. Dies heißt aber noch lange nicht, dass automatisch der Umkehrschluss gilt, dass ohne die Eingrünung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich, da es sich um ein kleines Plangebiet handelt, das sich in seiner Ausdehnung direkt an die Bestandsbebauung entlang des bebauten Siedlungskörpers an der Mühlbachstraße anschließt (und im Westen an die Bestandsbebauung an der Brunnenstraße). Die kleine Siedlungserweiterung liegt auch topographisch gesehen talseitig, somit nicht an einer exponierten Stelle mit großer Fernwirkung. Die Einsehbarkeit des Gebietes von außen wird nach Norden durch den Mühlberg mit der Bestandsbebauung abgeschirmt, von Westen her von der Bestandsbebauung,

Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären. Wird im Wege der Vorprüfung also festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, ist zusätzlich zu prüfen, ob auch eine Ausgleichspflicht zu verneinen ist. Nur wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass beides nicht der Fall ist, darf die Gemeinde die genannten Vorschriften entsprechend anwenden,

vgl. *Uechtritz*, in: BeckOK BauGB, *Spannowsky/Uechtritz*, 63. Edition; und das Erfordernis einer Kumulation der Voraussetzungen ebenfalls bejahend: *Kerkmann/Saame*, BauR 2024, 20 (34).

Weder die von der Gemeinde durchgeführte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zum Bau einer Gemeindestraße im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Brunnenstraße“ in der Ortsgemeinde Geisig“ noch die separat durchgeführte „UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB“ kommen jedoch ausdrücklich zu dem Ergebnis, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären. Soweit dort und im zusätzlich erstellten Umweltbericht davon die Rede ist, dass keine erheblichen Umwelt(aus)wirkungen durch die Planung hervorgerufen werden und der Umweltbericht unter Punkt 8 festhält, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien, da keine erheblichen Umweltwirkungen prognostiziert werden, trifft dies jedoch gerade nicht zu, was auch durch den Umweltbericht selbst belegt wird.

§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt, dass die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen ist. Da Abs. 3 Satz 1 der Vorschrift sich im Klammerzusatz „(Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ ausdrücklich auf die Eingriffsregelung bezieht und auch sonst auf die Begrifflichkeit des BNatSchG abstellt („voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts“) wird deutlich, dass die Beurteilung, ob ein Eingriff vorliegt, sich nach dem Regime des BNatSchG richtet (vgl. § 14 BNatSchG). Auch die Auslegung der Begriffe der „Vermeidung“ und des „Ausgleichs“ orientieren sich an den Definitionen, wie sie das BNatSchG

von Osten her von der topographischen und bewaldeten Situation. Aus südlicher Richtung (Blickrichtung von der Kreisstraße aus 12) entsteht kein erheblich negatives Landschaftsbild, da hier die bereits vorhandene Siedlungsbebauung prägend ist. Durch das neue Plangebiet entsteht auch keine höhere Bebauung, als die vorhandenen Siedlungsbebauung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt. Sie bekamen Gelegenheit sich sowohl im Rahmen des durchgeführten freiwilligen frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB als auch im Hauptverfahren gemäß § 4 (2) BauGB zur Vorprüfung des Einzelfalles zu äußern. **Anregungen oder Bedenken zu Inhalten und zum Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles wurden hierzu keineswegs vorgetragen!**

Im Hinblick auf die Frage der Erheblichkeitsbewertung in der Plan-Umweltprüfung (entsprechend auch auf die Vorprüfung übertragbar, wobei hier die Prüftiefe geringer ist) wird auf Folgendes hingewiesen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des in Rede stehenden Bebauungsplans ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet. Die Plan-Umweltprüfung (niedergelegt im Umweltbericht) ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Gemäß Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz (2005) mit den Hinweisen zum Vollzug u.a. der Plan-Umweltprüfung mit Umweltbericht ist ein „bestimmtes Ausmaß an Beeinträchtigungen als tolerierbar [anzusehen] und daher nicht prüfungsrelevant (...)“. Weiter heißt es „Die Frage, ab wann Umweltauswirkungen in diesem Sinne als erheblich einzustufen sind, entzieht sich einer allgemein gültigen Festlegung. Die Erheblichkeitsschwelle ergibt sich vielmehr aus der Sachlage des jeweiligen planerischen Einzelfalles. Der Gemeinde steht insofern ein planerischer Einschätzungsspielraum zu. (...) Die Einstufung als erhebliche oder unerhebliche Auswirkungen kann im Wesentlichen von zwei Faktoren abhängen: Zum einen können Ziele und Regelungsgehalt des jeweiligen Bauleitplans bestimmend sein, also die planspezifischen Voraussetzungen. Hierzu können Art, Größe Standort, Betriebsbedingungen der durch den Plan eröffneten Nutzungen, das hierdurch zu erwartende Verkehrs-

im dortigen § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG enthält. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG).

Sind die Beeinträchtigungen unvermeidbar, sind sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG.

Die Ausführungen im ausgelegten Umweltbericht zu einer vermeintlich nur unerheblichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter, insbesondere der Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaftsschutz, sind vor diesem Hintergrund jedoch nicht nachvollziehbar.

Dass durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte künftige Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in die Schutzgüter Fläche und Boden nicht erheblich - also nicht erkennbar und ohne Weiteres feststellbar mit nachteiligen Auswirkungen verbunden - eingegriffen werden soll, ist fernliegend. Durch die Versiegelung wird für jedermann ohne gesonderte Feststellungen erkennbar in das Schutzgut Boden mit versiegelnder Wirkung eingegriffen und es werden bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Befestigung vorgesehen. So kommt auch der Umweltbericht in seiner Zusammenfassung zu Punkt 6.3 zu dem Ergebnis, dass in das Schutzgut „Boden“ eingegriffen wird. Die Erheblichkeit des Eingriffs wird alsdann nur aufgrund der vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen in den Ordnungsbereichen A und B abgelehnt. Dies ist ein Zirkelschluss bzw. systematisch verfehlt. Denn bei der Beurteilung eines Eingriffs nach der Eingriffsregelung ist zunächst auf der ersten Ebene festzustellen, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt. Wird dies bejaht, ist alsdann auf einer zweiten Stufe zu untersuchen und festzulegen, ob und wie dieser ausgeglichen werden kann. Im Umweltbericht hat die Gemeinde die beiden Stufen jedoch vermengt und das Vorliegen eines erheblichen Eingriffs mit den zugleich zu dessen Ausgleich erforderlichen und getroffenen Ausgleichsmaßnahmen verneint. Dies ist nicht haltbar und belegt zugleich, dass die Planung

*aufkommen etc. zählen. Zum anderen wird die Bestimmung der Erheblichkeit der jeweiligen Auswirkungen auch von den konkreten Umweltbedingungen im Plangebiet abhängen, also den Wertigkeiten, Empfindlichkeiten oder Vorbelastungen der betroffenen Gebiete.“*

Die Erheblichkeitsbewertung und Prognose in der Plan-Umweltprüfung ist somit anders gelagert als bei einer rein landschaftsplanerischen Eingriffs-Erheblichkeitsbewertung gemäß BNatSchG.

Die potentielle Eingriffsrelevanz des Plangebietes ist ebenfalls gering und unterhalb einer Erheblichkeitsschwelle. So liegt die zulässige Grundfläche mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> erheblich unter dem unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB, ab dem überhaupt eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erst erforderlich wird. Bei allen Plangebietes im vergleichbaren Verfahren nach § 13a BauG gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Es kann nicht sein, dass der Gesetzgeber zunächst eine UVP-Vorprüfung in § 215a (3) BauGB fordert für Plangebiete, die sich unter der Anwendungs Voraussetzung des ursprünglichen § 13b BauGB zwangsläufig in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB hinein ausdehnen und gleichzeitig gemäß der rechtsanwaltlichen Ansicht quasi für jedweden Fall eine Ausgleichspflicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fordert. Dann hätte der Gesetzgeber dies mit Sicherheit im Gesetzestext anders formuliert und von einer grundsätzlichen Ausgleichspflicht gesprochen. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan jedoch Ausgleichsflächen vor, die aus städtebaulich-konzeptionellen Erwägungen getroffen worden sind. Es wird hierzu auf die Flächen der Ordnungsbereiche A und B verwiesen, die nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt sind. Bekanntermaßen besteht in der Bauleitplanung keine Verpflichtung zu einer Vollkompensation, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der bauleitplanerischen Abwägung unterliegt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen werden im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung als ausreichend erachtet. Sie haben zudem eine multifunktionale Wirkung auf die relevanten Naturschutzgüter.

**Entgegen der rechtsanwaltlichen Auffassung lagen und liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 215a BauGB vor.**

<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 48</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

eben gerade doch erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft, die entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Gleiches gilt mit Blick auf des Schutzgut Landschaft. Unter Punkt 6.7 des Umweltberichts heißt es dort zum Ende: „Unter Berücksichtigung der Baugebietseingrünung sowie den Höhenfestsetzungen für Gebäude wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet“. Somit ergibt sich auch hier zunächst ein erheblicher Eingriff ins Landschaftsbild, der nur aufgrund einer Ausgleichsmaßnahme als nicht (mehr) erheblich angesehen wird.

Somit werden durch die Planung jedoch zweifelsohne erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Schließlich ist anzumerken, dass zudem angezweifelt werden muss, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB an der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurden. Entsprechende Hinweise finden sich in den ausliegenden Unterlagen jedenfalls nicht. Somit liegt wohl auch diese Voraussetzung nicht vor, was ebenfalls zur Unanwendbarkeit des § 215a BauGB führt.

Liegen demnach die Voraussetzungen des § 215a BauGB nicht vor, genießt die Planung insbesondere nicht die Erleichterungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB. Ihr stehen somit die Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen; ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans verstößt die Planung gegen § 8 Abs. 2 BauGB. Zudem wurden dann zu Unrecht die zu erwartenden Eingriffe nicht hinreichend ausgeglichen.

## 2. Fehlerhafte Auslegungsbekanntmachung

Unabhängig davon, ob die planende Ortsgemeinde Geisig das Planverfahren vorliegend gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wirksamen Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB a.F.)

## Zu 2. Fehlerhafte Auslegungsbekanntmachung



fortführt, oder mit Blick auf den einzelnen Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB von § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht hat und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach der aktuell gültigen Fassung der Vorschrift des § 3 Abs. 2 BauGB durchführt, ist festzuhalten, dass den Anforderungen beider Regelungen nicht genüge getan wird.

Dies führt im Ergebnis zur Fehlerhaftigkeit der Auslegungsbekanntmachung und - sollte der Bebauungsplan dennoch in Kraft gesetzt werden - auch des Plans.

Hierzu im Einzelnen:

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB a.F. fordert, dass Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen sind und dabei darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Vorliegend wurde jedoch weder in der im Amtsblatt 43/2024 der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau enthaltenen Offenlagebekanntmachung angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, noch enthält diese einen Hinweis darauf, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Auch das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der aktuell geltenden Fassung wurde offenkundig nicht eingehalten.

So sind nach dieser Vorschrift die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4

Es wird seitens der plangebenden Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Fehlen der Benennung der umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 (2) Satz 2 (alte Fassung) bzw. Satz 4 (neue Fassung) BauGB im vorliegenden Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m § 13a BauGB unschädlich ist. Durch den Verweis des § 13a auf die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB, entfällt gemäß Absatz 3 bei der amtlichen Bekanntmachung u.a. die erforderliche Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Die Planunterlagen des Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen wurden parallel zur Offenlage auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau veröffentlicht und waren entsprechend einsehbar (siehe hierzu auch Screenshot in der rechtsanwaltlichen Stellungnahme).

Auch wenn die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB evtl. nicht in allen Punkten vollständig gewesen sein mag, wird die Auffassung vertreten, dass es sich hierbei um unbeachtliche Fehler im Sinne des § 214 BauGB handelt, die nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Die Offenlage der Planung erfolgte in der Zeit vom 04.11.2024 bis 05.12.2024 bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Bad Ems-Nassau, im Rathausnebengebäude, Bleichstraße 1 in Bad Ems. Es wurde u.a. darauf hingewiesen, dass während der Auslegung Stellungnahmen, bezogen auf den Planentwurf und die Begründung von jedermann vorgebracht werden können.

Von dieser Möglichkeit wurde offensichtlich Gebrauch gemacht. Dies nachweislich auch von anderen Privaten, die Stellungnahmen im Verfahren abgegeben haben.

Insofern liegt hier weder keinesfalls bei der Bekanntmachung eine beabsichtigte Irreführung vor, noch das Ziel einen Betroffenen von der Geltendmachung von Einwendungen abzuhalten.

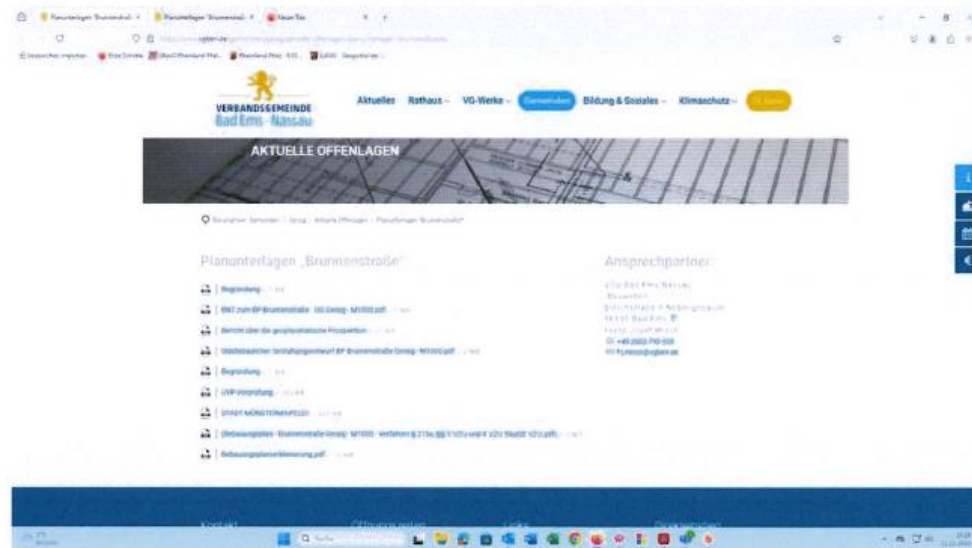
<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 50</div> <div>16.12.2024</div> <div>W Ü R D I G U N G</div>
--	--

Abs. 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zudem zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Vorliegend wurde in der uns vorliegenden Bekanntmachung weder auf die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, hingewiesen, noch erfolgten in der Bekanntmachung Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der geforderte Hinweis darauf, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, unterblieb ebenfalls. Schließlich wurde auch weder der Inhalt der Bekanntmachung in das Internet eingestellt - auf der Internetseite der Ortsgemeinde war der Bekanntmachungstext nicht hinterlegt-, vgl. folgende Abbildung:



noch wurden die veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Suche im Geoportal Rheinland-Pfalz wies keine Treffer aus.

Für die Vollständigkeit und Klarheit von Bekanntmachungshinweisen gelten jedoch die Grundsätze für Rechtsbehelfsbelehrungen, d. h. sie dürfen weder irreführenden Inhalt haben, noch geeignet sein, einen Betroffenen von der Geltendmachung von Einwendungen abzuhalten.

Gerade Letzteres wird vorliegend jedoch erreicht. Insbesondere das Fehlen des Hinweises, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ist dazu geeignet, Betroffene und Interessierte davon abzuhalten, ihre Interessen und Einwendungen bereits frühzeitig im Beteiligungsverfahren vorzubringen, sondern für ein späteres Klageverfahren zurückzuhalten. Dies erschwert zum einen die Möglichkeit des einzelnen Privaten, seine Interessen geltend zu machen, und zum anderen das Aufstellen einer interessengerechten und alle

<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 52</div> <div>16.12.2024</div> <div>W Ü R D I G U N G</div>
--	--

tangierten Belange in Ausgleich bringenden Planung.

Auch die Nichteinstellung des Bekanntmachungsinhalts auf die Internetseite der Ortsgemeinde und die fehlende Veröffentlichung der Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes führen dazu, dass Bürger, die sich in Zeiten der voranschreitenden Digitalisierung völlig zu Recht auf eine Veröffentlichung der relevanten Informationen auf den hierfür vorgesehenen Plattformen verlassen, eben keine Kenntnis von dem Planverfahren erlangen und so von der Geltendmachung ihrer Interessen und Belange abgehalten werden.

### 3. Ermittlungsfehler

Vorliegend ist zudem ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben.

Dieses als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB,

vgl. OVG *Rheinland-Pfalz*, Beschluss vom 15.03.2010 - 1 B 11357/09, juris.

Ausweislich der veröffentlichten Planbegründung wurde das maßgebliche Abwägungsmaterial im Zusammenhang mit den Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die an die zur Erschließung des Plangebietes dienende „Brunnenstraße“ angrenzenden Wohnbebauungen und die Brunnenstraße begehenden und befahrenden Verkehrsteilnehmer sowie die Belange der Erschließung des Plangebietes und des Naturschutzes sowie der Niederschlagswasserbeseitigung nicht in der von § 2 Abs. 3 BauGB verlangten Art und Weise zutreffend ermittelt und bewertet.

#### a) Verkehrszunahme und damit einhergehende Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

In diesem Zusammenhang hat sich die Ortsgemeinde Geisig - wie aus der Planbegründung ersichtlich wird - im Hinblick auf die mit der Planung

### Zu 3. Ermittlungsfehler

Die in der Stellungnahme getroffenen Ansichten werden nicht geteilt.

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu a) Verkehrszunahme und damit einhergehende Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Wie die Überschrift der Verkehrsmengenermittlung bereits zum Ausdruck bringt handelt es sich um eine Abschätzung, da das Baugebiet noch nicht rea-

zwangsläufig verbundene Zunahme des Verkehrs darauf beschränkt, in einer „Verkehrsplanerischen Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung“ die angesichts der von ihr beabsichtigten 17 Wohnbaugrundstücke mit maximal 2 Wohneinheiten erwarteten zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu berechnen und dann eine Überschreitung der schallimmissionsschutzrechtlich relevanten Orientierungswerte ohne genauer Begründung auszuschließen. Dabei liegt dieser Einschätzung zum einen die fehlerhafte Annahme zu Grunde, dass Wohngebäude im Gebiet künftig zulässig sein werden - was aber gerade nach den aktuellen Festsetzungsformulierungen, wie aufgezeigt wurde, nicht der Fall ist - und somit ein mit diesen im Zusammenhang stehender Verkehr ausgelöst wird. Zudem bleiben die mit den ebenfalls zulässigen Nutzungen (Ferienwohnungen und Schank- und Speisewirtschaften ohne Beschränkung auf die Versorgung des Gebietes) zwangsläufig verbundenen Verkehrsvorgänge sowie der Bestandsverkehr gänzlich unberücksichtigt.

Die vorstehenden Bedenken werden durch eine durch unsere Mandantin eingeholte „Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung zur Lärmsituation des B-Plangebietes Brunnenstraße in Geisig“ vom 03.12.2024 der Fachagentur für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Landschafts- und Umweltplanung „Regio-Consult. Verkehrs- und Umweltmanagement“ (die wir als **Anlage A 1** beifügen) vollumfänglich bestätigt. Das Fachbüro führt in seiner Stellungnahme darüber hinaus weitere problematische Punkte auf, auf die wir an dieser Stelle ausdrücklich verweisen und die wir mit den übrigen Inhalten der Stellungnahme zum Inhalt dieses Einwendungsschreibens machen. Hervorzuheben ist in dabei, dass die durch die planende Ortsgemeinde bewertete durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Planungsbüro „KARST Ingenieure GmbH“ unzutreffend berechnet wurde. Die durch unsere Mandantin eingeholte Stellungnahme belegt unter 2.2 ausführlich, dass das bei einer (unterstellt zulässigen) Wohnnutzung anfallende zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich höher ist, als durch das Büro KARST errechnet.

Fehlerhaft und nicht ausreichend ermittelt wurden zudem die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen. Das in der Planbegründung unter Punkt 7.12 ausgewiesene Ergebnis, dass ein

liert worden ist. Mit dem Ansatz von jeweils 2 Wohneinheiten pro Gebäude geht man schon von einem Obergrenzenszenario aus.

Gemäß der Abschätzung ermittelt sich für die Spitzenstunde ein Wert von etwa 13 Fahrzeugen. Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 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. Dies resultiert aus Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebietsgrößen und der Tatsache, dass die tägliche Gesamtfahrzeugmenge vergleichsweise sehr gering ist.

Der Bestandsverkehr in der Brunnenstraße ist aufgrund der geringen Anzahl bebauter Grundstücke an der Brunnenstraße äußerst gering und weil die Fahrzeugbewegungsorientierung primär nach Westen zur Ortsmitte ausgerichtet ist. Durchgangsverkehr liegt aufgrund der Stichstraßensituation nicht vor. Der Bestandsverkehr kann daher vernachlässigt werden und hat auf das bewertende Ergebnis keinen Einfluss.

Die Ergebnisse der VER\_BAU-Berechnung aus der Anlage-Stellungnahme von Regio-Consult werden seitens der Plangeberin ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass gemäß zusammengefasster Ermittlung der durch ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre in der Spitzenstunde am Morgen rund 15 Kfz h und in der Spitzenstunde nachmittags insgesamt 16 Kfz herausgearbeitet worden sind.

Damit ergibt sich selbst bei 16 Fahrzeugen in etwa ein Wert von weiterhin einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 Minuten (rechnerisch alle 3,75 Minuten) in der Spitzenstunde. Dies ist weiterhin als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet.

Für das Abwägungsergebnis ergibt sich letztendlich kein anderer Sachverhalt.

Zum Ergebnis wird seitens der Plangeberin angemerkt, dass es doch erstaunlich ist, dass die seitens RegioConsult prognostizierte tägliche Gesamtverkehrsmenge aus 17 Baugrundstücken des Plangebietes mit Minimum 164 bis

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 54</div> <div><b>W Ü R D I G U N G</b></div>
16.12.2024	

grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen werde, wird fachlich nicht im Ansatz hinreichend begründet. Dies folgt schon alleine aus dem Umstand, dass der in diesem Zusammenhang durch das Büro KARST INGENIEURE GMBH erstellten überschlägigen Schallprognose erheblich veraltete Daten zu Grunde gelegt wurden. So wird dort ein nahezu 10 Jahre alter DTV-Wert aus einer angeblichen Kartierung des LBM RLP aus dem Jahr 2015 verwendet. Die in Bezug genommene Verkehrsstärkenkarte aus 2015 weist jedoch zum einen keine Kartierungsergebnisse, sondern hochgerechnete Ergebnisse aus, zum andern ist diese veraltet und zwischenzeitlich durch die Verkehrsstärkenkarte aus 2021 überholt. Diese weist jedoch eine DTV-Wert für die (K12) von 723 Kfz pro 24 Stunden aus.

Auch dies wird durch die „Stellungnahm zur verkehrlichen Erschließung zur Lärmsituation des B-Plangebietes Brunnenstraße in Geisig“ vom 03.12.2024 bestätigt. Diese fasst im Übrigen zu der Frage, ob aufgrund externer Verkehrsimmissionen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind oder nicht, eindeutig und zweifelsfrei zusammen:

*„Eine Berechnung ohne digitales Geländemodell entspricht nicht dem Stand der Technik, und stellt keine belastbare Lärmmittlung dar, auf deren Grundlage eine Abwägung möglich wäre, es liegt daher ein Abwägungsausfall vor.“*

*Ob daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, kann erst nach Vorlage einer fachgerecht erstellten lärmtechnischen Untersuchung festgestellt werden.“*

Auf dieser Grundlage den vorliegenden Planentwurf voranzutreiben und als Bebauungsplan zu beschließen ist schlicht untragbar.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde zu den mit den planungsbedingt ausgelösten Verkehrsvorgängen verbundenen, auf die Bevölkerung im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld einwirkenden Luftschadstoffimmissionen keinerlei Ermittlungen angestellt und diese überhaupt nicht in ihre Abwägung eingestellt hat. Folglich wurde das insofern maßgebliche Abwägungsmaterial weder überhaupt, geschweige denn hinreichend ermittelt.

Maximum 223 Kfz/24 h Höhen erreicht, die schon in die Richtung der täglichen Gesamtverkehrsmenge auf der K 12 (Römerstraße) gehen. Hier liegt ausweislich der Stellungnahme ein DTV-Wert von 328 Kfz/24 h für das Jahr 2021 vor. Die K 28 als regionale Straße nimmt dabei weitaus mehr Verkehr aus Geisig und den umliegenden Ortschaften auf und hat nur einen vergleichsweise sehr geringen DTV-Wert.

Ausführungen zur alternativen Verkehrsermittlung können redaktionell in die Begründung aufgenommen werden, um die Abweichungen transparent in der Begründung darzulegen.

**Planänderungsbedarf aufgrund der Differenz von max. 3 Kfz in den Spitzenstunden wird jedoch nicht erkannt.**

Für eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt DIN 18005 für ein WA-Gebiet oder ein MI-Gebiet bedürfte es mehrerer hunderter Fahrzeugbewegungen pro Tag. Dies kann aus überschlägigen Schallprognosen nach DIN 18005 abgeleitet werden (Bemessungsgeschwindigkeit 30 km/h). Selbst bei einem WA-Gebiet und einem Mindestabstand von lediglich 2 m zum „Emissionsband Straße“ bedürfte es deutlich über 300 Kfz/24 h, um den Orientierungswert eines WA überhaupt zu erreichen. Diese Zahlen werden selbst in der „auf der sicheren Seite“ gerechneten Verkehrsmengenzunahme gemäß RegioConsult beim oberen Prognosewert nicht erreicht.

Die betrachtungsgegenständliche Bebauung in der Brunnenstraße 4 liegt jedoch in einer gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbaufläche. Hier sind die Orientierungswerte noch einmal 5 dB (A) höher als bei einem WA-Gebiet. Hier bedürfte es ca. 700 bis 800 Kfz/Tag um den Orientierungswert zu erreichen. Dies ist in keinem Fall gegeben.

Daher kann die Aussage in der Begründung bestehen bleiben: *„Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben.“*

Es wird zudem auf das Kapitel 7.12 der Begründung zum Immissionsschutz verwiesen.

Die relevanten klassifizierten Straßen sind relativ weit vom Plangebiet entfernt. Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einem Mindestabstand von ca. 155

m die Kreisstraße K 12.

Seitens des LBM Diez wurde im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend wurden von der Fachbehörde auch keine aktuellen Verkehrszahlen mitgeteilt. Die Berechnung zur Schallprognose wurde in einem Worst-Case-Szenario durchgeführt (u.a. Mindestabstand, Ansatz einer gefahrenen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt und hier entsprechend nur 50 km/h oder weniger zulässig sind, Außerachtlassung der abschirmenden Bestandsbebauung, somit freie Schallausbreitung). Selbst bei diesen sehr ungünstig gewählten Ansätzen ergibt sich das Ergebnis der Berechnung, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von **-11 dB(A) (Unterschreitung)** zu erwarten ist. Diese Unterschreitung des Orientierungswertes ist so erheblich deutlich, dass selbst andere Ansätze eines höheren Verkehrsaufkommens nicht zu einem grundlegend anderen Ergebnis kommen.

So ergibt sich nach Einsatz des in der Stellungnahme genannten DTV-Werts für die (K12) von 723 Kfz pro 24 Stunden eine Unterschreitung vom Nachtorientierungswert von **-10 dB(A)** und vom Tagesorientierungswert von **-11 dB(A)**.

Auch die Berücksichtigung eines digitalen Geländemodells und die Einholung eines zeit- und kostenaufwändigen Immissionsschutzgutachtens würden aufgrund der Eindeutigkeit der Dinge nicht zu einem anderen Ergebnis führen. Aufgrund der erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin nicht gesehen. Fachbehördlicherseits wurde eine entsprechende Anregung oder Forderung auch nicht vorgetragen.

Im Hinblick auf den Aspekt von Luftschadstoffimmissionen – in Zusammenhang mit den planungsbedingt ausgelösten Verkehrsvorgängen - liegt mit der Entwicklung des vorliegend sehr kleinen Wohngebietes im örtlich-ländlichen Maßstab keine Projektgröße vor, die ein offensichtliches Luftschadstoffproblem verursacht. Eine Erheblichkeitsschwelle wird nicht erreicht (vgl. auch Umweltverträglichkeitsvorprüfungen im Verfahren). Insofern hat sich die Gemeinde mit dem Schutzgut Luft in der Planaufstellung und im Rahmen der vorliegenden Abwägung durchaus befasst. Fachbehördlicherseits wurden im Beteiligungsverfahren entsprechende Anregungen oder Forderungen für ein zusätzliches spezialisiertes Fachgutachten auch nicht vorgetragen.

Von der Einholung eines Gutachtens wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung abgesehen.

**b) Naturschutzrechtliche Belange; insbesondere Landschaftsschutz**

Im Hinblick den öffentlichen Belang der Landschaftspflege und den in diesem Zusammenhang relevanten Umstand, dass das Plangebiet im Naturpark „Nassau“ gelegen ist, beschränkt sich die Planbegründung in abwägungsfehlerhafter Art und Weise weitestgehend auf die Aussage, dass gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks seien und deshalb die Planung mit den Zielen des Naturparks nicht im Konflikt stehe. Hierdurch wird die Ortsgemeinde Geisig den Anforderungen an eine umfassende Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht gerecht.

Zunächst trifft es zwar zu, dass nach der in § 1 Abs. 2 Satz 1 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nassau“ enthaltenden Öffnungsklausel auch Flächen innerhalb von nach Erlass der Verordnung in Kraft gesetzten Bebauungsplänen nicht Bestandteil des Naturparks sind. Allerdings befreit die Möglichkeit, aufgrund einer „Öffnungsklausel“ bestimmte Flächen einer Gemeinde aus dem Geltungsbereich eines Naturparks herauszunehmen, die Gemeinde nicht davon, sich bei ihrer Planung mit dem Schutzzweck der entsprechenden Verordnung auseinanderzusetzen und diesen im Rahmen der Ermittlung und Gewichtung des Abwägungsmaterials hinreichend zu beachten,

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 18.09.2002 - 8 C 11279/01.OVG zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Anderenfalls würde der mit der Verordnung bezweckte Schutz völlig unterlaufen.

**Zu b) Naturschutzrechtliche Belange; insbesondere Landschaftsschutz**

Die Ausführungen zum Naturpark Nassau werden zur Kenntnis genommen. Zunächst entscheidend ist doch die in der Begründung getroffene Feststellung, dass die Gemeinde mittels Bebauungsplan Gebiete des Naturparks überplanen darf und die Schutzgebietsverordnung für diese Gebiete dann nicht mehr gilt. Insofern liegt kein Normenkonflikt vor.

Anzumerken ist, dass ein Naturpark kein Landschaftsschutzgebiet ist. Naturparke können Landschaftsschutzgebiete (oder Naturschutzgebiete) beinhalten. Landschaftsschutzgebiete sind in § 26 BNatSchG jedoch eigenständig definiert; Naturparke in § 27 BNatSchG. Schutzstatus und Schutzanspruch ist bei einem Landschaftsschutzgebiet höher.

Auf die Belange des Landschaftsschutzes durch die Lage im Naturpark Nassau geht die Gemeinde durch Inhalte der Plankonzeption ein. So wird städtebaulich eine transparente Siedlungserweiterung in offener Bauweise vorbereitet, die zudem eine Höhenbeschränkung der Gebäude mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf max. II und einer absoluten Höhenentwicklung in einem angemessenen Umfang vorsieht (TF Nr. 2.4). Gerade zum östlichen und südlichen Plangebietsrand werden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen eingeplant, die zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen (Ordnungsbereiche A und B). Darüber hinaus werden auch baugestalterische Empfehlungen in der Planurkunde getroffen.

Der konkrete Schutzzweck der Rechtsverordnung zum Naturpark wird durch die Baugebietsentwicklung nicht betroffen.

Der Schutzzweck des Naturparks wird in § 4 der Landesverordnung definiert:

*„Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhen-*



Folglich hat sich die Ortsgemeinde Geisig in diesem Zusammenhang den Schutzzweck der Verordnung konkret zu vergegenwärtigen und auf dieser Grundlage die konkreten Auswirkungen der Planung auf diesen zu ermitteln und im Anschluss zu gewichten. Dies ist bisher nicht erfolgt. Vielmehr schließt die Gemeinde einen Konflikt zwischen Planung und Schutzzweck in rechtsfehlerhafter Weise pauschal aus, da die Flächen des Bebauungsplans künftig nicht mehr Teil des Naturparks sein werden.

**c) Verkehrliche Belange; Erschließung des Plangebietes; Private Belange unserer Mandantin**

Schließlich wurden die Auswirkungen der Planung auf die öffentlichen Belange des Verkehrs, das bestehende Bedürfnis an einer hinreichenden wegemäßigen Erschließung des Plangebietes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet nicht hinreichend ermittelt bzw. berücksichtigt. In diesem Zusammenhang führt sich die Ortsgemeinde Geisig darüber hinaus die Tragweite der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung der privaten Belange unserer Mandantin nicht hinreichend vor Augen.

Nach dem aktuellen Planentwurf soll die äußere Erschließung des Plangebietes künftig über die im Westen angrenzende „Brunnenstraße“ erfolgen. Diese Brunnenstraße ist nach den tatsächlich durchgeführten Messungen unserer Mandantin jedoch an einigen Stellen weniger als 3,60 m und zudem auf einer Länge von ca. 70 m weniger als 4 m breit. Auf diesen Umstand hatte unsere Mandantin bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit am 13.05.2024 abgezeichnetem Schreiben hingewiesen und darüber hinaus weitere erhebliche Bedenken gegen die angedachte verkehrliche Anbindung des Plangebietes vorgetragen. Mit E-Mail vom 12.08.2024 (adressiert an die Verbandsgemeindeverwaltung, den Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Geisig und Mitarbeiter des Rhein-Lahn-Kreises) hat sie ihre Bedenken

*zügen und der „Montabaurer Höhe“.*

Das Plangebiet liegt nicht im Lahntal oder im Mühlbachtal als Seitental der Lahn. Das Rheintal ist vorliegend gar nicht relevant. Die Gemeinde und das Plangebiet liegen im Randbereich des Naturparks und an keiner exponierten Stelle.

Zur Berücksichtigung des Sachverhalts der Lage im Naturpark Nassau werden ergänzende bewertende Ausführungen zum Naturpark in die Begründung aufgenommen. Änderungsbedarf für die Festsetzungen des Planentwurfs ergibt sich hieraus nicht.

**Zu c) Verkehrliche Belange; Erschließung des Plangebietes; Private Belange der Mandantin**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enge Straßensituation in der zum Plangebiet heranführenden Brunnenstraße ist bekannt und wurde im gesamten bisherigen Bebauungsplanaufstellungsprozess thematisiert. Die Ortsgemeinde hat hierzu bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung Würdigungen vorgenommen und Abwägungsentscheidungen getroffen. **Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.**

Es wird zudem auf die verkehrliche Situation in der Begründung und im Bebauungsplan eingegangen. Exemplarisch wird auf das Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen und auf den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietsererschließung über die Brunnenstraße“. Dieser lautet wie folgt:

**Verkehrliche Gebietsererschließung über die Brunnenstraße:** Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietsererschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die

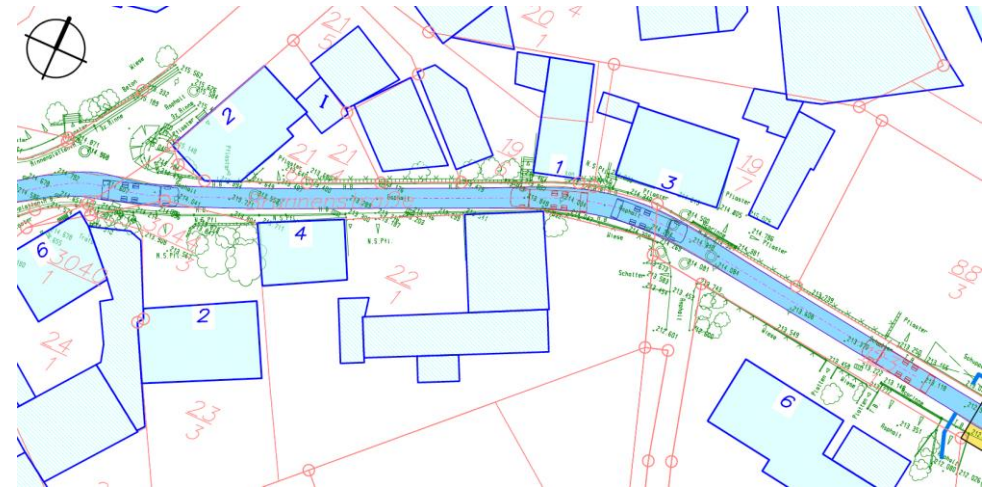
darüber hinaus außerhalb des Beteiligungsverfahrens konkretisiert und wiederholt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Einwendungen werden umfassend aufrechterhalten. Die E-Mail vom 12.08.2024 fügen wir in der **Anlage A2** bei und machen deren Inhalt ebenfalls ausdrücklich zum Gegenstand dieses Einwendungsschreibens.

Vorab ist anzumerken, dass sich die Ortsgemeinde Geisig offenkundig schlicht weigert, die tatsächlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Dimensionierung der Brunnenstraße zur Kenntnis zu nehmen und in ihrer Planung zu berücksichtigen. Hierdurch begeht sie jedoch sehenden Auges einen Abwägungsfehler, der alleine bereits die Unwirksamkeit der Planung zur Folge hat.

So wird der Vortrag unserer Mandantin zu den tatsächlichen Breitenverhältnissen der Brunnenstraße in der Abwägungstabelle, die der Beratung und Beschlussfassung über die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde lag, auf Seite 46 wie folgt gewürdigt:

*Baugebieterschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren\*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.*

Das Planungsbüro hat im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen treffen zu können. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe beispielhaft nachfolgende Abbildung). Darstellungen hierzu können zudem dem Anhang der vorliegenden Würdigung entnommen werden.



**Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)**

W Ü R D I G U N G

12917  
Seite 46

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.

[Der obige Bildtext lautet wie folgt:]

*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.*

In der Tabelle ist jedoch lediglich die Rede davon, dass laut Kataster die Brunnenstraße eine Breite von ca. 4,00 m bis 5,00 m aufweise. Den Umstand, dass dies so nicht zutrifft, die Straße an ihrer engsten Stelle vielmehr nur weniger als 3,6 m breit ist, blendet die Ortsgemeinde vollständig aus und würdigt ihn nicht.

Losgelöst von diesem Ermittlungsdefizit ist die Brunnenstraße aber auch objektiv zur Erschließung des Plangebietes nicht geeignet.

Die Ortsgemeinde beruft sich in Absatz 3 des abgebildeten Auszugs aus der Abwägungstabelle zur Begründung der ihrer Ansicht nach hinreichenden Fahrbahnbreite auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Diese erkennt sie somit wohl als maßgeblich an. Für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW würde in dieser eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und für den Begegnungsfall Pkw und Pkw 4,10 m empfohlen. Diese Breiten sieht sie dann wohl als hinreichend gegeben an. Es ist jedoch gerade das Gegenteil zu konstatieren: keine dieser Vorgaben wird auf einem über 60 m langen Bereich der Brunnenstraße eingehalten.

Dass es dort jedoch selbstredend zu entsprechenden Begegnungsfällen kommen kann und regelmäßig kommen wird, bestreitet die Ortsgemeinde nicht.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Behauptungen und Schlussfolgerungen aber nicht geteilt.

1. Es handelt sich bei der Brunnenstraße als äußerer Erschließungsstraße um eine insbesondere im westlichen Abschnitt alte Ortstraße, die aufgrund der vorhandenen Gebäude historisch bedingt ihre Breite vorweist. Der Brunnenstraße eine verkehrliche Erschließungsfunktion in Abrede zu stellen ist zweckdienlich motiviert, jedoch nicht zutreffend.
2. Es handelt sich bei der Brunnenstraße um eine gemeindliche und gewidmete öffentliche Erschließungsstraße, über die bereits die Bestandsbebauung an der Brunnenstraße erschlossen wird.
3. Die Brunnenstraße nimmt nur Ziel- und Quellverkehr auf und keinen Durchgangsverkehr.
4. Die Mindestfahrbahnbreite für Einsatzfahrzeuge im Katastrophenfall mit 3,05 m ist gegeben.
5. In der Bestandssituation erschließen sich über die Brunnenstraße nur wenige bebaute Grundstücke (sechs in ihrem gesamten bisherigen Verlauf), so dass die absolute Befahrung mit Kraftfahrzeugen sehr gering ist.
6. Die Brunnenstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch

von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhängern genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mähdrescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

7. Die Bebauung auf den Grundstücken Brunnenstraße 3 und 6, die mehr oder weniger hinter der Engstelle vorhanden ist, ist in jüngeren Zeiten entstanden. Der hierfür erforderliche Baustellenverkehr konnte auch über die Brunnenstraße abgewickelt werden.
8. Es gibt keine gesetzlich definierte Mindestfahrbahnbreite für Straßen. Die Angaben der RAST sind fachliche Empfehlungen insbesondere für den Neubau von Straßen. Die Angaben sind daher nicht einfach auf historisch bedingte und eingeschränkte Situationen übertragbar.
9. Durch den Bezug auf die RAST 06 in der Würdigung der Gemeinde wird diese nicht automatisch als maßgeblich anerkannt. Vielmehr wird durchaus auf die individuelle Situation eingegangen.
10. Es wurde auf die katasteramtliche Straßenbreite abgestellt, da diese Breite im öffentlichen Straßeneigentum liegt und selbst wenn durch baulich-gestalterische Einengungen die genannten Circa-Werte an den engsten Stellen noch unterschritten werden, die Gemeinde die Möglichkeit hat, bautechnisch den nutzbaren Straßenraum noch zu optimieren.
11. Da das über die Brunnenstraße 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 Ermöglichung eines Begegnungsverkehrs ist jedoch keine zwingende Voraussetzung für die Nutzung der Brunnenstraße als Erschließungsstraße. Zudem ist die Engstelle räumlich begrenzt und es werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die die Situation der Verkehrsabwicklung verbessern.

Wie in diesen Fällen eine Auflösung des jeweiligen Verkehrskonflikts erfolgen soll, führt sie sich jedoch nicht vor Augen. Vielmehr ignoriert sie diesen Punkt und schließt ihre Erwägungen mit dem Satz, dass die Erschließungslösung seitens der Plangeberin als vertretbar gewertet wird. Was an der zu erwartenden Situation jedoch vertretbar sein soll, bleibt indes der Phantasie der betroffenen Anlieger überlassen. Im Gegenteil, die gewählte Erschließungslösung ist unzumutbar.

Hierzu gilt es auszuführen, dass bereits ohne Begegnungsverkehr die Anfahrt des Plangebiets mittels eines LKW für einen ortsunkundigen Fahrer eine erhebliche Herausforderung darstellt. Die beengten Verhältnisse zeigen die folgende Lichtbilder eindrucksvoll:

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.07.2024 wurden im mündlichen Vortrag und Austausch der Gemeinderatsmitglieder und des Ortsbürgermeisters bereits verschiedene Lösungs- und Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt, um mit der Engstellensituation umzugehen:

Hierzu zählte und zählt:

Verbesserungsmöglichkeiten für Begegnungsverkehre:

- Verkehrsordnungsrechtliche Anordnungen:
  - Offizielles Parkverbot im Straßenraum im relevanten Abschnitt
  - Regelung von Vorrang (Vorfahrt) und Nachrang (Vorfahrt gewähren) bei der Befahrung
- Unterstützung durch technische Einrichtungen  
(z.B. LED-Tafel-Anzeige oder Leuchte in Verbindung mit Videoerfassung ankommendes Fahrzeug oder Induktionsschleifensystem)
- Ergänzung durch Verkehrsspiegel (insbesondere bei Grundstücksausfahrten)
- Bei Gebieterschließung: Einrichtung Ampelanlage (LZA)
- Bei Gebieterschließung: Anforderungen/Beschränkungen für Baufahrzeuge werden bereits in die Ausschreibung aufgenommen

**Es wird deutlich, dass es Lösungsmöglichkeiten gibt.**

Die Ermöglichung eines Begegnungsverkehrs oder jederzeitigen Begegnungsverkehrs ist nicht zwingende Voraussetzung für die Nutzung der Brunnenstraße als Erschließungsstraße.

Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen kann die rechtsanwaltliche Argumentation und Behauptung, dass die Brunnenstraße auch objektiv nicht zur Erschließung des Plangebietes geeignet sei, nicht aufrecht erhalten werden.





Die in der Stellungnahme zweckdienlich dargelegten Bildaufnahmen zeigen ein arrangiertes Extrembeispiel mit einem der größtdenkbaren Fahrzeuge. Wie zuvor erläutert, können bei öffentlichen Ausschreibungen für die Baumaßnahmen Anforderungen/Beschränkungen für Baufahrzeuge bereits in die Ausschreibung aufgenommen werden.

Darüber hinaus wird auf den erläuterten und in die Planunterlagen aufgenommenen Hinweis „Verkehrliche Gebieterschließung über die Brunnenstraße“ verwiesen.

Das gefahrlose Passieren der Engstelle durch LKW und Ver- und Entsorgungs- sowie Baustellenfahrzeuge ist unter den gegebenen Voraussetzungen jedoch nicht möglich. Die Sichtverhältnisse sind extrem eingeschränkt, Wende- und Rangierflächen stehen nicht zur Verfügung. Diesbezüglich verweisen wir auch nochmals auf die umfangreichen Ausführungen unserer Mandantin im bisherigen Verfahren.

In diesem Zusammenhang ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die Fahrbahn der Brunnenstraße im Bereich des Knicks auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ im Zuge von über die Jahre erfolgten Ausbesserungsarbeiten ohne Zustimmung des Eigentümers auf eine in Privateigentum stehende Fläche ausgedehnt wurde (vgl. Abbildung Nr. 10 der Stellungnahme der Agentur „RegioConsult“ vom 03.12.2024, in der die Grundstücksgrenze rot markiert wurde). Dieser Bereich wird durch Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge zum Manövrieren verwendet und benötigt. Der Bereich steht jedoch selbstverständlich in der ausschließlichen Verfügungsmacht des Eigentümers. Sollte dieser sich entschließen, sein Grundstück dort entsprechend seiner Eigentümerrechte zu nutzen und gegen den unbefugten Gebrauch zu sichern und vorzugehen, würden sich die tatsächlichen Verhältnisse nochmals erheblich verschlechtern. Dieser Punkt ist von der Ortsgemeinde zur Kenntnis zu nehmen und in die ohnehin gebotene Neubewertung der gewählten Erschließungsoption mit einfließen zu lassen.

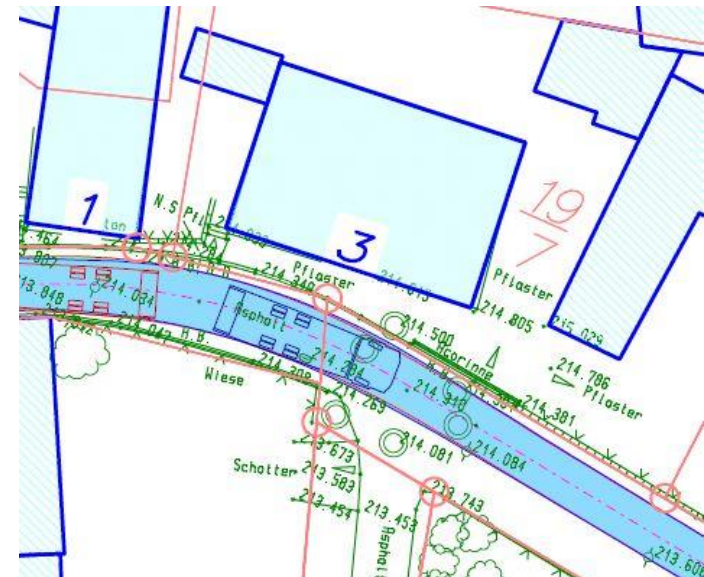
Gerade durch die Bebauungsplankonzeption werden Wende- und Rangierflächen geschaffen, die entsprechend das Wenden in drei Zügen im neuen Plangebiet ermöglichen.

So führt auch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in ihrer Stellungnahme vom 05.12.2024 aus:

*„Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich.“*

Der Hinweis auf den Knick auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies kann anhand einer Schleppkurvenberechnung nachgewiesen werden.

Eine erhebliche Verschlechterung würde daher nicht eintreten.





**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (3-achsiges Müllfahrzeug)**



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)**

Dabei hat sie zudem zu berücksichtigen, dass die extrem beengten Verhältnisse vor Ort zu einer erheblichen Gefährdung der diesen Bereich passierenden Fußgänger und Radfahrer führen. Dies betrifft zum einen die das künftige Plangebiet über die Brunnenstraße verlassenden und ansteuernden Verkehrsteilnehmer - dies sollen nach der Vorstellung der Ortsgemeinde in erster Linie Familien mit besonders schutzwürdigen Kindern sein. Darüber hinaus betrifft es aber auch die den offiziell über die Brunnenstraße verlaufenden Wanderweg nutzen- den Fußgänger. Auf Kurz oder Lang sind somit jedoch Unfälle mit Gesundheitsschädigungen von Fußgängern vorprogrammiert, zumal in

Die Situation der Brunnenstraße als Wanderweg und die potenzielle Gefährdung ist stark zu relativieren.

Es liegt hier aus Sicht der plangebenden Gemeinde keineswegs ein hohes Wandereraufkommen vor. Dies wäre zudem saisonal deutlich eingeschränkt. Die Straße wird durch Wanderer kaum genutzt. Es ist auch nicht der bevorzugte Zugang ins Mühlbachtal, da gibt es etliche andere, bessere Möglichkeiten. Wandergruppen können nicht bestätigt werden. Ein paar wenige Geisiger Hundebesitzer nutzen die Brunnenstraße zum „Gassi gehen“. Es kam in der Vergangenheit noch nie zu einem Unfall.

dem kritischen Bereich keine Fußgängerwege existieren, die eine sichere Begehung ermöglichen. Die Ortsgemeinde verharmlost dieses Risiko offenkundig völlig und gewichtet somit insbesondere den Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gänzlich unzureichend, wenn sie die ohnehin bestehende Gefahrenlage durch ihre Planung noch weiter verschärft.

Erschwerend kommt hinzu, dass auch die Erreichbarkeit des Plangebietes durch Rettungskräfte im wahrscheinlichen Szenario eines verkehrlichen Zwischenfalls und einer damit zusammenhängenden Blockade der Straße extrem eingeschränkt wird. Gleiches gilt für gegebenenfalls erforderliche Straßenarbeiten im besonders beengten Bereich der Brunnenstraße.

Gänzlich außer Acht bzw. ohne jegliches Gewicht in ihrer Abwägung lässt Sie zudem die berechtigten Interessen der an die Brunnenstraße angrenzenden, dem künftigen Baugebiet vorgelagerten Anwohner. Deren Gebäude stehen bis unmittelbar an die Fahrbahn heran. Das bedeutet jedoch auch, dass im Rahmen einer legitimen Erweiterung und Entwicklung ihrer Gebäude oder auch nur zur Bestandserhaltung erforderliche Bauarbeiten - insbesondere an den zur Brunnenstraße hin gelegenen Gebäudefassaden - nur unter Inanspruchnahme der Brunnenstraße als Arbeitsfläche (Gerüste/Sicherungseinrichtungen/Baumaschinen) erfolgen können. Hierzu ist dann jedoch eine Absperrung von einzelnen Teilen bzw. des vollständigen Straßenraums erforderlich, was wiederum zur Abschneidung des Plangebietes vom Verkehrsnetz führen würde. Es gibt vor diesem Hintergrund also nach dem aktuellen Planstand nur zwei Optionen: Entweder man erkennt den Anwohnern jedes Recht zur Durchführung solcher Maßnahmen ab und gestattet entsprechende Arbeiten nicht (was sich als unverhältnismäßiger Eingriff in deren grundgesetzlich geschützten Eigentümerrechte darstellte) oder aber man nimmt die temporäre Abschneidung des Plangebietes vom öffentlichen Verkehrsnetz und die damit einhergehende temporär fehlende Erschließung und Notfallversorgung des Gebietes in Kauf. Beide Alternativen sind de lege lata nicht haltbar.

Klarstellend sei ausgeführt, dass es sich bei diesem dargestellten

Mit der Bebauungsplankonzeption werden zudem zwei weitere fußläufige Anbindungsmöglichkeiten an das Ortstraßennetz aufgezeigt.

Mit den zuvor bzw. an anderer Stelle aufgezeigten Maßnahmen zur Steuerung des Verkehrsflusses kann auch aktiv an einer zunehmenden Verkehrssicherheit selbst bei Realisierung des Neubaugebietes beigetragen werden.

Mit den Erwägungen der Ortsgemeinde erfolgt keinesfalls eine Verharmlosung oder Fehleinschätzung der äußeren Erschließungssituation, sie beteiligt sich jedoch nicht an der Panikmache für ein Katastrophenszenario.

Über die bestehenden Wegeverbindungen (Flurstücke 116 und 117, Flur 5, Geisig) zur Gemeindestraße „Mühlbachstraße“ im Norden und den weitere nach Osten führenden Wirtschaftsweg bestehen zudem Möglichkeiten das Plangebiet Brunnenstraße“ bei Bedarf im Katastrophenfall zu erreichen, falls, aus welchen Gründen auch immer, die Brunnenstraße gleichzeitig durch eine Situation (z.B. Wasserrohrbruch) nicht befahrbar sein sollte.

#### Zur Thematik privater Bauarbeiten an Bestandsgebäuden und Nutzung des Straßenraums:

Bei einer Inanspruchnahme des Straßenraums für Gerüste und wegebehindernde Tätigkeiten besteht die Abstimmungsnotwendigkeit mit der Ortsmeindeverwaltung.

Es besteht teilweise ein Pflasterstreifen vor der Hausfassade des Wohnhauses Brunnenstraße 4. Dieser kann für das Stellen eines Gerüsts mit genutzt werden. Selbst bei beengter Straßenbreite vor dem relevanten Haus verbleibt selbst beim Stellen eines Gerüsts eine Restfahrbahnbreite, die eine einspurige Befahrung ermöglicht bzw. ermöglichen muss. So wäre auch bei den angesprochenen Haussanierungsarbeiten eine Mindestfahrbahnbreite für Einsatzfahrzeuge im Katastrophenfall mit 3,05 m sicherzustellen.

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass mit den Arbeiten bereits begonnen worden ist. Diese werden sich mit Sicherheit auch nicht jahrelang dahinziehen.

Vorliegend wird zum Bebauungsplan Baurecht geschaffen. Eine Realisierung des Plangebietes wird faktisch nicht unmittelbar danach erfolgen, da zunächst die erschließungstechnischen Fachplanungen abgeschlossen werden müssen

Szenario keinesfalls um ein rein theoretisches handelt. So wurde unserer Mandantin unter dem 26.04.2024 durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises die denkmalrechtliche Genehmigung zur Instandsetzung des Mauerwerks der Hausfassade des Gebäudes in der Brunnenstraße 4 erteilt. Mit den entsprechenden Arbeiten hat sie bereits begonnen und es stehen in der mittelbaren Zukunft auch Arbeiten an der zur Straße gerichteten Gebäudefassade an. Sollte die Gemeinde jedoch an ihrer Planung festhalten, steht zu befürchten, dass unserer Mandantin die zur Durchführung der Arbeiten erforderliche Sondernutzungserlaubnis zur Inanspruchnahme des Straßenraums nicht erteilt wird, um die Erschließung des Plangebiets nicht zu gefährden. Die Ortsgemeinde entzieht ihr hierdurch jedoch nachträglich eine bereits gefestigte Rechtsposition. Dies kann und wird nicht hingenommen werden.

Anzumerken ist zudem, dass unserer Mandantin von Mitarbeitern der Verbandsgemeindeverwaltung mitgeteilt wurde, dass Zweifel daran bestehen, dass die Brunnenstraße von ihrer baulichen Ausgestaltung her zur Aufnahme des im Rahmen der Baugebietsausweisung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs, insbesondere durch die Befahrung durch Baustellenfahrzeuge, geeignet ist.

Auch die Agentur „RegioConsult“ stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass der Straßenaufbau der Brunnenstraße offenbar nicht dem üblichen Standard der RStO 2012 entspricht (vgl. dort Seite 13). Es steht somit jedoch zu erwarten, dass es durch eben diesen Zusatzverkehr zu deutlichen Schäden an der Fahrbahn kommen wird, die einen vorgezogenen Ausbau der Straße erfordern, was eine entsprechende Belastung der Anwohner mit Beiträgen mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist von besonderer Relevanz, dass es in der Vergangenheit im Zuge der Befahrung der Brunnenstraße durch Baustellenfahrzeuge im Rahmen der Erstellung der Pumpstation Geisig bereits zu Schäden in Form von Setzrissen am Gebäude unserer Mandantin gekommen ist. Diese wurden, so steht zu vermuten, durch ein Nachgeben der Straße bei der Befahrung mit hohen Fahrzeuggewichten verursacht. Hierauf hatte unsere Mandantin bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Diesen Sachverhalt stellt die Ortsgemeinde ausweislich ihrer Abwägungstabelle (vgl. dort Seite 50) auch nicht in Frage. Die Würdigung durch die Ortsgemeinde

und Ausschreibungen für eine tatsächliche Bauausführung erfolgen müssen. Vor einem tatsächlichen Baubeginn zur Realisierung des Plangebietes wird noch einige Zeit verstreichen, die durchaus zur Fertigstellung der Sanierungsarbeiten genutzt werden kann.

Auch Möglichkeiten zur gemeinsamen Abstimmung von zeitlichen Abläufen bestehen immer. In der Praxis wird es hier eine für beiden Seiten vertretbare Lösung geben.

Die „Aussage von Mitarbeitern der Verbandsgemeindeverwaltung zur baulichen Ausgestaltung der Brunnenstraße“ wird nicht näher belegt und konkretisiert. Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mäh-drescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

Man ergeht sich in der Stellungnahme in zweckdienlich vorgetragenen Vermutungen und Schlussfolgerungen (beispielhaftes Zitat „...so steht zu vermuten,...“).

Dass die Ortsgemeinde im Rahmen Ihrer Würdigung(en) nicht jedweden Aussagesatz einer Stellungnahme kommentiert, bedeutet keineswegs, dass sie der jeweiligen Aussage zustimmt. Hiermit werden durch die Kanzlei rein rhetorische Unterstellungen vorgenommen, gegen die sich die Plangeberin ausspricht.

Bereits zuvor in der Würdigung wird aufgezeigt, dass es planerische und tech-

mutet dann jedoch grotesk an: Die potenzielle Gefährdung der Gebäude und der Straßen durch Schwerlasttransport seien im Rahmen der nachfolgende Planungsebene bzw. der konkretisierenden Bauausführung zu bewerten. Dies ist wiederum nicht tragbar. Erkennt die Gemeinde im Rahmen der Planung einen Konflikt ist sie grundsätzlich gehalten, diesen auch auf der Ebene der Planung zu lösen. Jedenfalls aber muss sie sicherstellen, dass dieser Konflikt auf einer nachgelagerten Ebene auflösbar ist. Einen erkannten Konflikt schlicht unaufgeklärt zu lassen und nach dem Prinzip Hoffnung auf die nachfolgende Bauausführungsebene zu verlagern, steht der Gemeinde nicht zu. Vor diesem Hintergrund muss die Ortsgemeinde Geisig vor einer Fortführung der Planung und erst Recht vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans jedoch fachgutachterlich ermitteln, ob die Brunnenstraße zur Aufnahme des zu erwartende Verkehrs geeignet ist oder ob gar Substanzschäden durch die gewählte Erschließungsvariante zu erwarten stehen.

Die vorstehenden Punkte allein machen somit bereits deutlich, dass die gewählte Zuwegungsvariante den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung (und auch den Anforderungen an einen planerischen Ausgleich aller betroffenen Belange und Interessen) nicht gerecht wird. Dies bestätigend kommen auch die Fachgutachter von RegioConsult, nach dem zuvor auf Seite 9 der Stellungnahme festgestellt wurde, dass die Abmessungen des Straßenraums der Brunnenstraße völlig ungeeignet sind, Schwerverkehr und den nicht unerheblichen Einwohner- und Besucherverkehr aufzunehmen, auf Seite 15 ihrer Stellungnahme zu dem folgenden Fazit:

*„Faktisch ist eine ungesicherte Erschließung gegeben, die die Grundprinzipien der Verkehrsplanung missachtet, denn weder ist der Stand der Technik der FGSV erfüllt, noch ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet, wie er nach dem Straßenverkehrsgesetz (StVG) sicherzustellen ist.“*

In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals darauf hin, dass wir diese Stellungnahme (auch im Übrigen) ausdrücklich vollumfänglich zum Gegenstand der für unsere Mandantin vorgetragenen Einwendungen machen.

nische Möglichkeiten gibt, den Baustellenverkehr zu beschränken und zu ordnen. Des Weiteren ist es möglich und nicht unüblich im Vorfeld der tatsächlichen Bauausführung Beweissicherungsgutachten zu erstellen (Erfassung der vorhandenen Bausubstanz der Bestandsgebäude). Anforderungen und Beschränkungen für Baustellenverkehr werden in die Ausschreibung für die erschließungstechnischen Maßnahmen aufgenommen.

**Konfliktlösungsmöglichkeiten werden aufgezeigt und sind auch umsetzbar.**

Im Hinblick auf die Anlagestellungnahme Agentur „RegioConsult“ wird auf die entsprechende Würdigung und Abwägung verwiesen.

Die unbegründete Schlussfolgerung wird aufgrund der Ausführungen seitens der Plangeberin nicht geteilt. Auch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erarbeitet lediglich Regelwerke, Richtlinien und Empfehlung, die als Leitfaden in der Bauleitplanung herangezogen werden können. Sie sind seitens der Plangeberin somit grundsätzlich nicht zwingend anwendbar, dies gerade nicht bei historisch bedingten und entstandenen Erschließungsstraßensituationen.

Der Verweis auf das Straßenverkehrsgesetz (StVG) wird ebenfalls lediglich zur Kenntnis genommen. Auch an dieser Stelle erfolgt eine fehlgeleitete Anwendung für die Bauleitplanung. Das Straßenverkehrsgesetz zielt primär darauf ab, den Verkehr durch Regelungen und Maßnahmen sicher und flüssig zu gestalten (z.B. mittels Errichtung einer Ampelanlage, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Beschilderung) und richtet sich daher vielmehr an Verkehrsteilnehmer:innen und Behörden.

In der Bauleitplanung steht hingegen die planerische Steuerung der räumlichen Entwicklung im Vordergrund. Die Schnittstelle besteht lediglich über § 1 (6) Nr. 9 BauGB, gemäß derer die Belange der Verkehrsplanung zu neben weiteren Belangen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen ist. Dies ist vorliegend geschehen. Die Engstelle liegt außerhalb des in Rede stehenden Gel-

Berücksichtigt man darüber hinaus, dass andere Erschließungsoptionen bestehen, die sich im Vergleich zur gewählten geradezu aufdrängen, die die zudem auch Ortsgemeinde gesehen hat und auf die sie auch in Zukunft zurückgreifen möchte, erweist sich das durch die Ortsgemeinde gefundene Abwägungsergebnis in noch weitaus stärkerem Maß als unvertretbar. Namentlich handelt es sich um eine Erschließungsvariante, in der vom Plangebiet nach Norden hin eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet in Form einer kurvenförmigen Anbindung an die „Mühlbachstraße“ erfolgen soll. Auf Seite 18 der Planbegründung stellt die Gemeinde dies Variante ausdrücklich vor und bringt ihre Absichten, diese perspektivisch auch umsetzen zu wollen, zum Ausdruck. Auch die Agentur RegioConsult erachtet diese Erschließungsvariante als geeignet und gegenüber der aktuell gewählten als vorzugswürdig an und führt diesbezüglich konkretisierend aus, dass es möglich wäre, vom östlichen Ende der Mühlbachstraße aus eine Zufahrt zum Plangebiet anzulegen, die am Haus-Nr. 26 beginnen könnte. Alternativ könnte, um die Steigung des dortigen Geländes zu vermeiden, die Zufahrt auch östlich des Hauses Nr. 28 und der benachbarten Tier-Weide angelegt werden (vgl. Seite 9 der Stellungnahme der Agentur RegioConsult). Weshalb dann diese Variante nicht bereits im Zuge der aktuellen Planung umgesetzt wird, entzieht sich jedwedem Verständnis.

tungsbereichs und wird bereits heute durch Anwohner und Anlieger problemlos passiert – auch die Müllentsorgung sowie die Anfahrt durch den Rettungsdienst ist bereits heute dennoch für die Anlieger der Brunnenstraße sichergestellt. Im Plangebiet selbst entsteht jedoch keine Engstelle, sodass die Belange der Verkehrsplanung innerhalb des Plangebietes vorliegend hinreichend berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Plangeberin ist nicht nur die innergebietsliche Erschließung – sondern auch die äußere Erschließung – hinreichend sichergestellt. Sofern es nach Realisierung des Plangebiets zu Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss kommen sollte, kann hier mit ergänzenden Regelungen und Maßnahmen ein sicherer und möglichst flüssiger Verkehr sichergestellt werden.

**Die Schlussfolgerungen des Gutachtens werden insofern seitens der Plangeberin nicht geteilt.**

Entgegen der Auffassung der Rechtsanwaltskanzlei bestehen im Verfahren des § 13b BauGB, das in das Verfahren nach § 215a BauGB übergeleitet worden ist, keine hinreichenden Erschließungsalternativen. Dies wird nachfolgend aufgezeigt.

**Andere Erschließungsmöglichkeiten** wurden im Planverfahren geprüft, jedoch verworfen. Ein allererster städtebaulicher Gestaltungsentwurf sah eine verkehrliche Straßenanbindung im Nordosten an die Mühlbachstraße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftswegs (Flurstück 117) zwischen den Flurstücken 26/8 und 30/1 (jeweils Flur 5, Gemarkung Geisig) vor (westlich des Anwesens „Mühlbachstraße 26“). Diese Anbindungsmöglichkeit wurde im Gemeinderat nicht favorisiert aufgrund der sehr steilen Anbindung (ca. 19 % Geländeneigung) und dem Erfordernis aus dem Privatgrundstück Anwesen „Mühlbachstraße 24, Flurstück 26/8“ Grunderwerb tätigen zu müssen. Auch die Einhaltung von Fahrradien wäre schwierig gewesen.

Allerdings besteht über diese Wegeverbindung zumindest die Möglichkeit das Plangebiet Brunnenstraße“ bei Bedarf im Katastrophenfall zu erreichen, falls, aus welchen Gründen auch immer, die Brunnenstraße gleichzeitig durch eine Situation (z.B. Wasserrohrbruch) nicht befahrbar sein sollte.

Eine weitere Erschließungsalternative mit Straßenführung weiter nach Osten

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	<div>12917 Seite 70</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

Der Ortsgemeinde sei daher nochmals angeraten, ihr Vorgehen zu überdenken. Durch eine Änderung der Erschließungskonzeption könnten sämtliche der vorstehend aufgezeigten Risiken ohne erkennbare Nachteile umgangen werden.

An dieser Stelle sei schließlich angemerkt, dass an dem aufgezeigten Ergebnis einer unzureichenden Erschließungslösung auch der zwischenzeitlich in den Planentwurf aufgenommene unverbindliche Hinweis auf die offenkundigen Defizite der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes nichts zu ändern vermag. Dieser belegt lediglich eindrücklich, dass der planenden Ortsgemeinde die Missstände bekannt sind. Die durch den Hinweis avisierte Exkulpation gelingt indes nicht.

d) Niederschlagswasserbeseitigung

Zu guter Letzt hat die Ortsgemeinde bisher keinesfalls ausreichende Ermittlungen zum Anfall und zur Möglichkeit der Beseitigung von Niederschlagswasser angestellt.

Nach der Rechtsprechung muss einer Bauleitplanung jedoch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass auch Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Ob und

mit einer Kurvenführung nach Norden an die Mühlbachstraße wäre im Rahmen des ursprünglich begonnenen Verfahrens nach § 13b BauGB und somit auch im übergeleiteten Verfahren nach § 215a BauGB nicht möglich gewesen. Die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes hätte zwingend eine beidseitige neue Grundstücksbebauung erfordert. Dies hätte eine deutliche Erhöhung der potentiellen Baugrundstücke mit sich gebracht (ca. 15 bis 20), was die Bedarfsbegründung für ein deutlich größeres Plangebiet erschwert hätte. Auch die Ausdehnung nach Osten über den bisherigen Siedlungsrand hinaus hätte die Beantwortung der Frage eines hinreichenden Anschließens an einen bebauten Siedlungskörper im Sinne des ehemaligen § 13b BauGB in der Gesamtschau erschwert. Ferner liegt bei dieser Erschließungsalternative ein Konflikt mit einer rechtsverbindlich festgesetzten landespflegerischen Kompensationsfläche vor. So ist das Flurstück Nr. 24/6, Flur 5, Gemarkung Geisig bereits als Ausgleichsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlberg“ (Jahr 2000) festgesetzt worden.

Die derzeitige in einem Verfahren nach § 215a BauGB gegebene **Ungeeignetheit dieser flächenhaft deutlich größeren Erschließungs- und Plangebietsalternative** müsste auch die Rechtsanwaltskanzlei und die „Agentur RegioConsult“ erkennen bzw. erkannt haben müssen. Dies wird aber aufgrund der gegebenen privaten Aufgabenstellung ausgeblendet.

Aufgrund der dargelegten Gründe war und ist nur das vorliegend in Rede stehende Plangebiet in seiner Ausformung entwickelbar.

**Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher der vorliegende Planentwurf bestätigt.**

Zu d) Niederschlagswasserbeseitigung

Die geplante Gebietsentwässerung ist ausführlich in der Begründung im Kapitel 7.9 „Ver- und Entsorgung“, Abschnitt „Gebietsentwässerung“ dargelegt. Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.

Die konzeptionellen Aspekte sind in Abstimmung mit den Verbandsgemeindenwerken Bad Ems Nassau und entwässerungstechnisch konzeptioneller Überlegungen vorgenommen worden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in der

gegebenenfalls welche rechtlichen Mittel die Gemeinde zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers einzusetzen hat, hängt von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall, insbesondere von den abwasserwirtschaftlichen und abwassertechnischen Erfordernissen sowie von den topographischen Gegebenheiten ab,

vgl. beispielsweise: *OVG Nordrhein-Westfalen*, Urteil vom 10.05.2022 - 2 D 109/20.NE, juris.

Zunächst ist auf die topografische Besonderheit des Plangebietes hinzuweisen: Das Gebiet liegt in einem nach Süden hin in Richtung Hombach verlaufenden Gefälle, sodass Niederschlagswasser logikbedingt in diese Richtung abläuft. Dies führt, wie der Ortsgemeinde bekannt ist dazu, dass bei stärkeren Regenereignissen die den Hombach umgebenden Wiesen regelmäßig überschwemmt werden. In der Vergangenheit kam es zudem in der Nähe des Plangebietes zu Hangrutschen bei Starkregenereignissen. Südlich des Plangebietes befindet sich jedoch die Bebauung Rhein-Taunus-Straße 23, die in solchen Situation potenziell gefährdet ist. Durch die durch die Planung entstehende zusätzlich Versiegelung steht jedoch sicher zu erwarten, dass die vom Plangebiet nach Süden hin ablaufenden Wassermassen zunehmen werden.

Wie sich dies insbesondere auf den genannten Unterlieger auswirken wird, hat die Gemeinde nicht ermittelt. In einer Situation wie der vorliegenden, in der es aufgrund topografischer Besonderheiten und nach den Erfahrungen der Vergangenheit jedoch Anlass dazu gibt, eine Verschärfung der Gefährdungslage anzunehmen, muss die Gemeinde hinreichende Untersuchungen anstellen, dass auch bei seltenen Starkregenereignissen keine unzumutbaren Gefährdungen entstehen. Dahingehende Ermittlungen hat die Ortsgemeinde jedoch nicht angestellt. Welche Starkregenereignisse sie in ihren Überlegungen berücksichtigt hat, geht aus der Begründung nicht hervor. Aus der Planbegründung ergibt sich lediglich, dass ein Regenrückhaltebecken im süd-westlichen Plangebiet angelegt werden soll, in dem Niederschlagswasser zurückgehalten und anschließend in den Hornbach abgeleitet werden soll. Dabei wird derzeit davon ausgegangen, dass ein zehnjähriges Niederschlagsereignis mit entsprechendem

verlängerten Erschließungsstraße gesammelt und dem Bestandskanalsystem (Mischkanal in der Brunnenstraße, Schacht 0502KS020) zugeführt.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung ausführliche Erläuterungen gegeben. Es wird grundsätzlich hierauf verwiesen.

Im Bebauungsplan werden erforderliche Flächenfestsetzungen getroffen, insbesondere wird für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine Fläche bauplanungsrechtlich konzipiert und gesichert (Ordnungsbereich B im Bebauungsplan).

Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung der benötigten Flächen und eine verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

Im Hinblick auf Aspekte der Starkregenvorsorge wird ebenfalls auf die Ausführungen der Begründung verwiesen (Abschnitt Außengebietswasser / Starkregen).

Gerade durch die Entwicklung des Wohngebietes in Verbindung mit der Schaffung einer fachtechnischen und öffentlichen Gebietsentwässerung erfolgt eine Änderung der Entwässerungssituation gegenüber der derzeitigen IST-Situation im positiven Sinne. Aus einem derzeit im unbebauten Hangbereich gegebenen unregelmäßigen Oberflächenabfluss erfolgt zunächst eine private Rückhaltung und Wiederverwertung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken. Hierbei ist grundsätzlich auch jeder Grundstückseigentümer angehalten, dass kein von seinem Grundstück abfließendes Wasser zu Schäden an unterliegenden Grundstücken führt.

Das nicht auf den bebauten Grundstücken zurückgehaltene Niederschlagswasser wird dem neu geschaffenen öffentlichen Entwässerungssystem (Trennsystem mit entsprechend separatem Niederschlagswasserkanal) zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird geordnet abgeführt und im geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Drosselabfluss und Notüberlauf werden leitungsgebunden zum Hombach geführt (vgl. Begründung).

Durch die bebauten Grundstücke und die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Wohngebiet topographisch gesehen oberhalb des jetzigen Plangebietes, erfolgt ebenfalls eine geordnete Gebietsentwässerung. Durch die horizontal verlaufende „Mühlbachstraße“ ist

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	<div>12917 Seite 72</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

Überflutungsnachweis im zentralen Erdbecken zurückgehalten werden muss. Auf welchen Ermittlungen diese Vermutung basiert, bis zu welchem Niederschlagsereignis die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens ausreichen, um das anfallende Wasser aufzunehmen, und was mit dem Niederschlagswasser geschehen soll, das im südlichen Plangebiet anfällt und somit nicht über die Planstraßen in das Regenrückhaltebecken entwässert werden kann, bleibt völlig offen. Anzumerken ist zudem, dass die durch die Ortsgemeinde angedachte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem RRB in den Hornbach rechtlich nicht gesichert ist. Es steht somit aktuell dann aber noch nicht fest, ob diese von ihr favorisierte Entwässerungslösung auch rechtssicher zum Tragen kommen kann. Die vorstehenden Punkte führen dazu, dass die Frage der Sicherung einer hinreichenden Niederschlagswasserentsorgung auf Ebene nicht beantwortet wurde und in rechtlich unzulässiger Weise auf eine nachfolgende Ebene verlagert werden soll.

Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde nach der Rechtsprechung allerdings nur dann Abstand nehmen und einen Konflikttransfer außerhalb des Bebauungsplans verfolgen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Eine Planung darf aber eben nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Ein Konflikttransfer ist mithin nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Eine Konfliktverlagerung „ins Blaue hinein“ ist mit dem Abwägungsgebot unvereinbar.

Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen.

Vgl. *Bayerischer VGH*, Urteil vom 15. März 2022 - 15 N 21.1422, juris.

Nach vorstehendem ist die Ortsgemeinde ihren dahingehenden

zudem davon auszugehen, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht die Plangebietsfläche flutet. Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet nicht ableiten.

„Die vom Plangebiet nach Süden hin ablaufenden Wassermassen“ werden durch die Gebietsentwässerungskonzeption nicht zunehmen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet des Hombachs. Anzumerken ist, dass der südliche Plangebietsbereich unterhalb (südlich) des derzeitigen West-Ost-verlaufenden Wirtschaftswegs eine Ackerfläche darstellt und keine Wiesenfläche.

Die angesprochene Bebauung „Rhein-Taunus-Straße 23“ liegt südlich, bereits jenseits des Hombachs in einem bereits topographisch betrachtet wieder ansteigenden Bereich. Eine überschwemmungsbezogene Gefährdung durch die Entwicklung des Baugebiets ist daher nicht gegeben.

Die Aussage, dass „es zudem in der Vergangenheit in der Nähe des Plangebietes zu Hangrutschen bei Starkregenereignissen kam“ ist nicht zutreffend. Auf der gegenüberliegenden Talseite kam es vor einem Jahr zwar zu einem Starkregenschaden. Die oberhalb gelegenen Felder waren abgeernetet und über einen breiteren Streifen floss das Regenwasser mit entsprechendem Schlamm in den Bereich der Kita. In der Lage, wo das NBG geplant wird kam es noch nie zu solchen Ereignissen. Die Situationen sind auch keineswegs vergleichbar.

Die in der Begründung angesprochene Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens auf ein zehnjähriges Niederschlagsereignis basiert auf den Abstimmungen vom 10. Juli 2024 der Verbandsgemeindewerke Bad Ems Nassau und der Karst Ingenieure GmbH als entwässerungstechnische Fachplaner, die in der Konzeption und Realisierung von entwässerungstechnischen Lösungen jahrelange Erfahrung haben. Selbst ein größeres Niederschlagswasserereignis kann in der festgesetzten Fläche zurückgehalten werden. Dann wird das benötigte Volumen durch eine größere Beckentiefe geschaffen. Auch das anfallende Niederschlagswasser aus der südlichen Baugrundstückszeile wird dem neu geschaffenen Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Aus den fachbehördlichen Beteiligungen geht zudem kein Hinweis daraus her-



Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 73</div> <div><b>W Ü R D I G U N G</b></div>
--	---

16.12.2024

Ermittlungspflichten abermals nicht hinreichend nachgekommen.

vor, dass die grundsätzliche Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des vorgesehenen Entwässerungskonzepts mit Regenrückhaltebecken nicht gegeben sein sollte. Die entwässerungstechnische Lösung wird von den relevanten Fachbehörden nicht in Frage gestellt.

**Aus alledem ist eine hinreichende prognostische Sicherheit gegeben für die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der entwässerungstechnischen Konzeption.**

## II. Materielle Fehler

Darüber stellt sich der Bebauungsplan in seiner Entwurfsfassung auch als materiell fehlerhaft dar. Einzelne Festsetzungen erweisen sich als fehlerhaft, zudem genügt der Planentwurf nicht den Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

### 1. Fehlerhafte Festsetzungen

An dieser Stelle ist zunächst abermals auf den oben bereits dargestellten Widerspruch der Planbegründung und der textlichen Festsetzungen 1.2 hinzuweisen. Hier liegt im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung 1.1. zumindest ein Widerspruch vor, der zur Unbestimmtheit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung führen. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen jedoch den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen eines dieser Gebote begründet - so auch vorliegend - die Unwirksamkeit der Festsetzung.

Eine offensichtlich fehlerhafte Festsetzung wurde darüber hinaus im Hinblick auf die Bestimmung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen gewählt. Während dort für Gebäudetypen mit geneigtem Dach für Baugrundstücke mit bergseitiger Erschließung Höhen von 6,75 und 10,00 m, für Baugrundstücke mit talseitiger Erschließung Höhen von 7,75m und 11,00 m festgesetzt wurden und somit einheitlich ein Höhenunterscheid von 1 m für den

### Zu II. Materielle Fehler:

Die in der Stellungnahme getroffene Ansicht wird nicht geteilt.

### Zu 1. Fehlerhafte Festsetzungen:

Im Hinblick auf den angesprochenen Widerspruch wird auf die Ausführungen der Würdigung weiter oben verwiesen.

Die in der Stellungnahme getroffene Auffassung wird nicht geteilt.

### Zur Festsetzung Nr. 2.4 zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen:

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhenwerte baulicher Anlage ist eine planerische Ermessensentscheidung der plangebenden Gemeinde. Sie ist dabei grundsätzlich frei in der Festlegung.

Der in der Stellungnahme angesprochene Unterschied resultiert aus den un-

Geländeversatz berücksichtigt wurde und dieser eine Meter auch für Gebäudetypen mit einseitig durchgehendem Pultdach mit Blick auf die Traufhöhe eingehalten wurde (TH bergseitige Erschließung: 5,50 m; TH talseitige Erschließung 6,50 m), wird diese Systematik mit Blick auf die Firsthöhe durchbrochen, ohne dass sich die Begründung hierzu verhält.

So beträgt die maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit einseitig durchgehendem Pultdach auf Grundstücken mit bergseitiger Erschließung 8 m, bei talseitiger Erschließung 8,5 m. Der Geländeversatz wird hier also nur mit 0,5 m statt wie in den anderen Fällen mit einem Meter berücksichtigt.

Ein weiterer Fehler zeigt sich mit Blick auf die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen darin, dass diese offensichtlich nicht alle denkbaren Fallvarianten abdecken und somit unvollständig sind. So unterscheidet die Festsetzung 2.4 dem Grunde nach zwischen Grundstücken mit bergseitiger und talseitiger Erschließung und setzt für auf solchen Grundstücken errichtete Gebäude maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Dagegen verhält sie sich nicht zu Grundstücken, die weder berg- noch talseitig erschlossen werden, sondern, die durch eine entlang des Gefälles verlaufende Straße erschlossen werden. Für Gebäude auf solchen Grundstücken besteht keinerlei steuernde Festsetzung, was jedoch nicht gewollt sein kann, zumal der Plangeber über die Steuerung der Höhenfestsetzungen ja gerade die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild eindämmen wollte, was ohne ein Deckelung der Gebäudehöhen auf solchen Grundstücken ausgehöhlt würde.

verschiedlichen Gebäudetypen, die geregelt werden. Gerade für die Situation des Gebäudetyps mit einem einseitig durchgehendem Pultdach (mit einer Neigung zwischen 15° und maximal 30°) und der Situation einer talseitigen Erschließung sollte die maximal zulässige Gebäudegesamthöhe nicht zu hoch ausfallen, da hierdurch je nach Stellung des Gebäudes durchgehende Wandhöhen eben bis 8,50 m entstehen könnten. Bei talseitig erschlossenen Grundstücken, bei denen die Grundstücke entsprechend im Hang liegen, bleibt offen wie im Rahmen der Architekturplanung eine Gebäudeplatzierung im Gelände innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche erfolgt (wird das Gebäude weit vorne oder hinten im Baufenster platziert) und ob das Urgelände bis auf Höhe der erschließenden Straße abgetragen wird oder eben nicht. Daher macht es schon einen Unterschied, ob man hier über dem unteren Maßbezugspunkt (definierte Höhe der Erschließungsstraße) nur 8,50 m max. Gebäudehöhe zulässt oder 9,0 m. Entscheidend war bei der Überlegung zur max. zulässigen Gebäudehöhenfestsetzung somit die potentielle, tatsächliche städtebauliche Wirkung eines Hauptgebäudes und nicht die Sicherstellung eines einheitlichen Versetzens der jeweils getroffenen Höhenwerte um 1,0 m in den Textfestsetzungen.

Es werden klarstellende Erläuterungen in die Begründung für die Schlussfassung des Bebauungsplans aufgenommen. Eine fehlerhafte Festsetzung liegt nicht vor.

Die Ausführungen zu den angeblich fehlerhaften **Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen** in Bezug auf die Regelung der **tal- oder bergseitige Erschließungssituation** sind nicht zutreffend, da im vorliegenden Bebauungsplan nur solche Fälle einer tal- oder bergseitigen Erschließungssituation vorliegen. So gilt für die Baugrundstücke unterhalb bzw. südlich der geplanten Erschließungsstraße der Fall der bergseitigen Erschließung und für die Baugrundstückszeile oberhalb bzw. nördlich der geplanten Erschließungsstraße der Fall der talseitigen Erschließung. Daran mag auch die Situation im Bereich der Wendeanlage im Osten nichts ändern. Hier ist zwar ein kurzer nasenförmiger Fortsatz der Straße in Richtung Norden mit dem Geländegefälle vorgesehen. Dies führt jedoch nicht zu einer bergseitigen Erschließungssituation. Durch diesen kurzen Straßenabschnitt wird das Grundstück an der Seite nicht Gänze erfasst und es wird auch nicht bergseitig umfahren, so dass hier eine bergseitige Erschließungssituation entstehen würde. Es gilt für die beiden (nördlich gelegenen) Grundstücke an der östlichen Wendeanlage nach wie vor die talseitige Erschließungssituation.

## 2. Fehlerhafte Abwägung erheblicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Schließlich verstößt der Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstadium gegen das Gebot gerechter Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist dabei verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen, oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. wenn der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Kommune im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit.

Die Überprüfung beschränkt sich auf die Frage, ob der Plangeber die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob er auf der Grundlage des derart ermittelten Abwägungsmaterials die aufgezeigten Grenzen der ihm obliegenden Gewichtung eingehalten hat,

vgl. etwa BVerwG, Urteile vom 12.12.1969 - IV C 105.66 und vom 05.07.1974 - IV C 50.72 = jeweils juris.

Nach Maßgabe dieser Grundsätze verletzt die Planung vorliegend das Abwägungsgebot, da - wie bereits ausführlich dargestellt - die Ortsgemeinde Geisig zahlreiche tangierte öffentliche und private Belange nicht im Ansatz hinreichend ermittelt und gewichtet hat und diese somit

Zur Vermeidung evtl. Missverständnisse werden klarstellende Erläuterungen in die Begründung für die Schlussfassung des Bebauungsplans aufgenommen. Eine fehlerhafte Festsetzung liegt nicht vor.

## Zu 2. „Fehlerhafte Abwägung erheblicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)“

Die einleitenden Ausführungen zu den Aspekten einer Abwägung werden zur Kenntnis genommen.

Die abschließende Schlussfolgerung im letzten Absatz ist im Kontext der Stellungnahme sachdienlich dargestellt. Sie wird nicht geteilt.

Entsprechend der vorliegenden Würdigung und erfolgter Erläuterungen und Klarstellungen wird die planungsrechtliche Situation durch die Plangeberin anders gesehen und bewertet.

Zu den privaten Belangen zählt auch das begründete Interesse von Bürgern und Bürgerinnen, die einen Bauwunsch im Plangebiet hegen. So sei auch auf den Belang gemäß § 1 (6) Nr. 2 verwiesen, wonach die Gemeinde auch die Belange die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung [...] berücksichtigen muss. Private Belange erstrecken sich nicht nur auf Diejenigen die keine Änderung am Status quo wünschen, sondern auch auf Diejenigen, die Interesse und Bedarf an einer siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde und der Schaffung von Baugrundstücken haben.

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

auch nicht in einen gerechten Ausgleich bringen konnte.

III. Ergebnis

Nach alledem regen wir an, das eingeleitete Bauleitplanverfahren insgesamt aufzuheben, da sich die Planung nach aktuellem Planungsstand als rechtswidrig und somit im Fall der Beschlussfassung zugleich unwirksam erweist.

Für den Fall, dass der offenliegende Planentwurf als Satzung beschlossen werden, sind wir beauftragt eine gerichtliche Normenkontrolle zu beantragen.

Zu III. Ergebnis:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Feststellung einer Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des Bebauungsplans kann nicht einseitig von einer im Privatinteresse beauftragten Rechtsanwaltskanzlei verbindlich festgestellt werden. Hierzu muss das Planverfahren grundsätzlich erst einmal vollständig abgeschlossen sein. Es bleibt das Ergebnis eines Normenkontrollverfahrens letztendlich abzuwarten.

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

**11. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rahmen der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein grundsätzlicher Planänderungsbedarf erkannt und 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.

Entsprechend der Detailausführungen der Würdigung werden die Planunterlagen (insbesondere Begründung und klarstellende Ergänzung in der Textfestsetzung Nr. 1.2) ergänzt oder nur geringfügig aktualisiert.

<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:						

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	<div>12917 Seite 77</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
---	--

## Anlage A1 zu Private Stellungnahme, Geisig, 05.12.2024: RegioConsult, Marburg, 03.12.2024

### Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des B-Plangebiets Brunnenstraße in Geisig und zur Lärmsituation

*Redaktioneller Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wurden die Abbildungen aus der nachfolgt wiedergegebenen Stellungnahme herausgenommen. Die vollständige Stellungnahme ist jedoch als separate Anlage der Würdigung beigelegt.*

#### 1. Einleitung und Aufgabenstellung

RegioConsult wurde von [REDACTED] am 27.11.2024 beauftragt, die aktuelle Verkehrssituation in der Brunnenstraße, die als Haupteerschließung des geplanten Neubaugebietes „Brunnenstraße“ geplant ist, gutachterlich zu bewerten.

Folgende Unterlagen wurden zur Auswertung zur Verfügung gestellt:

- Karst Ingenieure (30.9.2024): Begründung zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“, Fassung für das Verfahren gemäß § 215a BauGB (Beteiligung §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), 56 S.
- Karst Ingenieure (30.9.2024): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“, Fassung für das Verfahren gemäß § 215a BauGB, 40 S.
- Lageplan

#### 2. Aktuelle Situation und Beschreibung der Straßen im Umfeld

Die Erschließung des Plangebietes soll über die im Westen angrenzende „Brunnenstraße“ erfolgen. Über diese ist eine Anbindung an die Kreisstraße K 12 und im weiteren Verlauf, auch über die K 9 und K 11, an die L 335 gegeben.

Damit soll ein Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz hergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, eine Straßenanbindung herzustellen, die die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von

Die Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Lärmsituation des in Rede stehenden Bebauungsplans, erstellt von RegioConsult im Dezember 2024, wird zur Kenntnis genommen und im Folgenden detailliert gewürdigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme als Anlage A1 der anwaltlichen Stellungnahme vom 05.12.2024 beigelegt war. Daher ist die gesamte Stellungnahme zudem als separate Anlage der Würdigung beigelegt und kann vollständig eingesehen werden.

Die einleitenden Worte zur beauftragten Untersuchung und Bewertung der geplanten Haupteerschließung des vorliegenden B-Plans werden zur Kenntnis genommen.

Die Wiedergabe der geplanten Erschließungskonzeption wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Einhaltung der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben aus der RAST 06 lediglich um eine empfehlende

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 78</div> <div><b>W Ü R D I G U N G</b></div>
--	---

16.12.2024

Stadtstraßen (RASt) erfüllt.

Richtlinie handelt. Die RAST 06 ist seitens der Plangeberin somit grundsätzlich nicht zwingend anwendbar, dies gerade nicht bei historisch bedingten und entstandenen Erschließungsstraßensituationen.

Auf die historisch bedingte Erschließungssituation wird in der Begründung des Bebauungsplans und in der Planurkunde hingewiesen (vgl. u.a. Hinweis „Verkehrliche Gebieterschließung über die Brunnenstraße“)

Da es sich bei der Ortslage Geisig um ein dörflich geprägtes Gebiet und bei dem Plangebiet selbst um eine Fläche abseits der Hauptschließungsstraße der Ortslage handelt, sind separate Gehwege beidseits der Erschließungsstraße nicht zwingend erforderlich (Straßenraumgestaltung im Mischprinzip, vgl. auch Erläuterungen in der Begründung). **Planänderungsbedarf wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.**

## 2.1 Straßenquerschnitte

In der Begründung wird die innere Erschließung des Plangebiets wie folgt beschrieben:

*„Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung durch die relativ geradlinige Erweiterung der vorhandenen „Brunnenstraße“ als Stichstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m, die in das Plangebiet hineinführt. Es wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW mindestens eine reine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,10 m empfohlen.“*

Die Angabe einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m entspricht nicht der Realität, hier ist offensichtlich der Gehweg mitgerechnet worden (vgl. Abb. 2), was sachwidrig ist.

Die Wiedergabe der Begründungsinhalte zur inneren Plangebietserschließung wird zur Kenntnis genommen.

Diese Annahme ist nicht korrekt. Fachlich korrekt ist, dass die Gesamtverkehrsflächenbreite gemäß Planzeichnung 7,0 m bzw. teils 6,0 m - wie an anderer Stelle in der Begründung ebenfalls erläutert – aufweist. Eine Unterscheidung zwischen Fahrbahnfläche und Gehweg erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht (vgl. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Stichwort: Abschließender Festsetzungskatalog; siehe auch Planzeichenverordnung).

Die letztendliche Straßenraumgestaltung obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Bei einem Ausbau der Straßenverkehrsfläche im verkehrlichen Mischsystem (eben ohne Trennung der Verkehrsarten) bedarf es nicht eines separaten Gehwegs. Dies wird gerade bei solch sehr kleinen Wohngebiete nicht angestrebt. Die Ausbildung eines gestalterischen Straßenquerschnitts im verkehrlichen Trennsystem ist keinesfalls eine rechtliche Vorgabe. Daher ist der Sachverhalt auch nicht sachwidrig – wie behauptet.

Abgesehen davon, dass die Straßenbreiten nicht gegeben sind und im westlichen Teil des B-Plangebiets die Straßenbreite inkl. Gehfläche nur 6 m beträgt, ist es planerisch nicht zulässig auf Ausnahmesituationen abzustellen, die mit der Realität nichts zu tun haben. Wenn also regelmäßig das Aufeinandertreffen von LKW und PKW (LKW) zu erwarten ist, muss ein ausreichender Straßenquerschnitt gegeben sein. Das bedeutet, dass schon die Annahme einer Fahrbahnbreite von 5m den Ausnahmefall darstellt, und beim Fall der gleichzeitigen Befahrung von 2 LKW eine Fahrbahnbreite von 5,90m erforderlich ist (vgl. RAST, Abb. 3).

Die folgenden Formulierungen verdeutlichen den unzureichenden Planungsansatz, da die notwendigen Flächen nicht eindeutig zugeordnet werden. Die Defizite der Planung sind so für die betroffenen Anwohner und zukünftigen Anlieger nicht erkennbar.

*„Durch Berücksichtigung von Entwässerungsmulden, Fahrradien und Details der Straßenraumgestaltung, die der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen bleibt, wird im Bebauungsplan die Breite von 7,0m in der Stichstraße vorgesehen. Im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst verbleibt es bei der Bestandsbreite von 6,0 m. So sind auch die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.“*

Es ist festzustellen, dass nebenstehend lediglich Behauptungen aufgestellt werden oder ein fehlender Bezug zum Bauleitplanverfahren besteht. Der Bebauungsplan setzt mittels Planzeichnung eindeutig eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m (siehe nach Osten führende Erschließungsschleife) bzw. 6,0 m im Bereich des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges im Anschluss an die Brunnenstraße fest. Dies ist Fakt und kann auch nicht in Frage gestellt werden.

Sofern an dieser Stelle der Versuch vorgenommen werden sollte, von der RAST auf die vorstehend beschriebene und festgesetzte Verkehrsflächenbreite abzuleiten, wird nachfolgend noch einmal klargestellt: Bei den Angaben aus der RAST 06 handelt es sich lediglich um Empfehlungen und nicht um eine bindende Planungsvorgabe.

Da es sich bei der Ortslage Geisig um ein dörflich geprägtes Gebiet und bei dem Plangebiet selbst um eine Fläche abseits der Hauptschließungsstraße der Ortslage handelt, sind separate Gehwege beidseits der Erschließungsstraße nicht zwingend erforderlich (Straßenraumgestaltung im Mischprinzip). Alternativ besteht die Möglichkeit der Anlage eines einseitigen Gehwegs innerhalb der geplanten Erschließungsstraße. Bei einer Breite von beispielsweise 1,50 m oder 1,80 m durchaus vertretbar. In diesem Fall würde eine Fahrbahnbreite von rund 5,50 m bzw. 5,20 m bestehen bleiben.

Es sei auf nachfolgende Ausführungen in der Begründung verweisen:

*„[...] Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung der Straßenverkehrsfläche im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Einzelheiten der Straßenraumgestaltung legt jedoch nicht der Bebauungsplan fest. Hier wird ausschließlich eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßenraumgestaltung obliegt der fachtechnischen Straßenplanung und wird im Rahmen dieser festgelegt.“*

Die Ausführungen zur Engstelle in der Brunnenstraße werden zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass eine Straßenbreite von 4,10 m für den Begegnungs-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN <div>16.12.2024</div>	<div>12917 Seite 80</div> W Ü R D I G U N G
--	---

Die Aussage, dass es im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst bei der Bestandsbreite von 6,0 m bleibt wurde beim Ortstermin am 3.12.2024 überprüft. Die Straßenbreite beträgt zwischen dem Grundstück Brunnenstraße 1 und dem nördlich davon gelegenen Flurstück 22/1 3,63m, wie die Nachmessung am 3.12.2024 ergeben hat. Damit ist selbst der Bewegungsspielraum für das Begegnen von 2 PKWs nicht mehr gegeben, weil hierfür 4,10m bei eingeschränktem Bewegungsspielraum) erforderlich sind (vgl. Abb. 3). Selbst für PKW und Radfahrer bietet die Engstelle zu wenig Raum.

verkehr mit größeren Fahrzeugen, wie beispielsweise Müllfahrzeuge, nicht ausreicht. Diese Straßenbreite ist jedoch für einen engen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (ohne Sicherheitsabstand und verminderter Geschwindigkeit) ausreichend.

Zudem sei angemerkt, dass sich die Engstelle in der Brunnenstraße außerhalb des Plangebiets befindet und bereits heute vom Anliegerverkehr sowie von Müllfahrzeugen und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen passiert wird. Ferner dient die Engstelle der Verkehrsberuhigung, wie sie in anderen Ortsgemeinden gezielt durch bauliche Maßnahmen erreicht wird.

Ergänzend wird auf die Würdigung zur Hauptstellungnahme der rechtsanwaltlichen Kanzlei verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird die Erschließung als hinreichend gesichert erachtet. Die Plangeberin hält daher weiterhin an der geplanten Erschließung fest.

Der Hinweis zur mitunter missverständlichen Formulierung in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wird für die Schlussfassung der Begründung überprüft und ggf. angepasst.

Seitens der Plangeberin wird die Nachmessung jedoch dahingehend in Frage stellt, ob hier tatsächlich eine fachlich korrekte Vermessung vorgenommen wurde. Diese liegen der Plangeberin für die bestehende Gemeindestraße vor.

Hinsichtlich der Bezugnahme auf die Engstelle in der Brunnenstraße wird angemerkt, dass zutreffend ist, dass eine Straßenbreite von 4,10 m für den Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen, wie beispielsweise Müllfahrzeugen und Begegnungsfall Pkw/Lkw, nicht ausreicht. Für den engen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (ohne Sicherheitsabstand) ist diese Breite jedoch ausreichend. Bei breiteren Fahrzeugen ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich, was zugleich einen verkehrsberuhigenden Effekt hat.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass sich die Engstelle außerhalb des Bebauungsplangebiets befindet und bereits heute sowohl vom Anliegerverkehr als auch von Müllfahrzeugen regelmäßig passiert wird. Darüber hinaus erfüllt die Engstelle eine verkehrsberuhigende Funktion, wie sie in anderen Ortsgemeinden gezielt durch bauliche Maßnahmen herbeigeführt wird. Ferner können – außerhalb des Bauleitplanverfahrens Regelungen gemäß Straßenverkehrs-



Die Aussage, dass es bei einer Breite von 6 m bleibt, übersieht außerdem, dass westlich des B-Plangebiets bis zur Kreuzung Brunnenstraße/Mühlbachstraße die Straßenbreite zum Teil wesentlich geringer ist (vgl. Abb. 4). Auch hier ist keine Fläche für den Gehweg gesichert. Aufgrund der geringen Straßenbreiten in der Brunnenstraße westlich des Plangebiets (vgl. Abb. 4), ist die Anfahrt für den Rettungsdienst nur eingeschränkt bzw. mit sehr großen Behinderungen und zeitlichen Verzögerungen möglich.

Im Folgenden wird in der Begründung erläutert, dass eine Erweiterung nach Osten optional vorgesehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass perspektivisch mit einer Kurvenführung nach Norden eine Anbindung an die Mühlbachstraße geschaffen werden kann (vgl. nachfolgendes Zitat). Warum nicht diese unproblematische Form der Anbindung gewählt wurde, ist nicht im Ansatz nachvollziehbar. Das geplante Wenden der Müllfahrzeuge an der Wendeanlage führt dazu, dass die Engstelle in der Brunnenstraße befahren werden muss, was nur unter Anwendung äußerster Fahrkünste („Millimeterarbeit“) am Haus Nr. 4 möglich ist (vgl. Abb. 5 und 6).

*„Am östlichen Ende der innergebietslichen Erschließungsstraße 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“). Es sei an dieser Stelle auf die konzeptionellen Überlegungen*

gesetz vorsehen werden, um die Verkehrssituation in der Brunnenstraße zu verbessern (z.B. Tempolimit, Ampelanlage).

**Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen wird die Erschließung des Plangebiets weiterhin als hinreichend gesichert angesehen. Die Plangeberin hält daher an der geplanten Erschließung fest.**

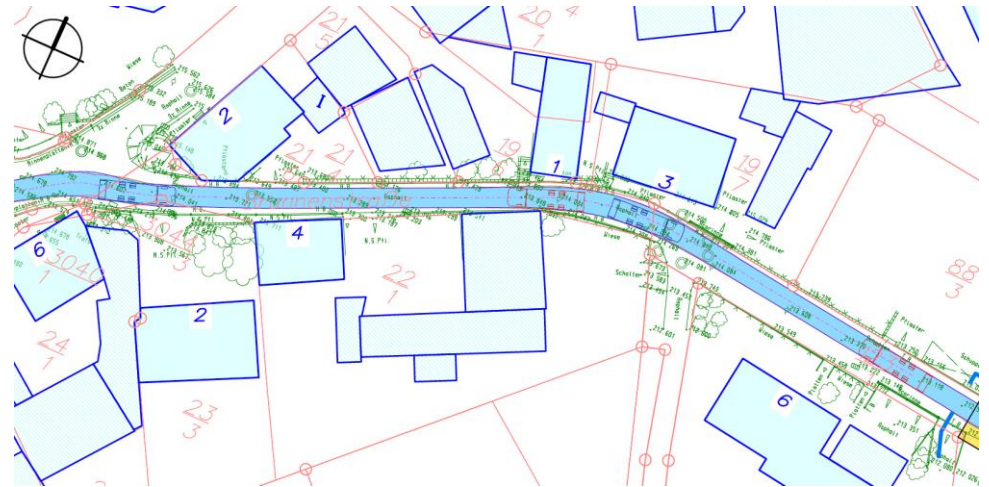
Seitens der Plangeberin wird erneut darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen für den zeichnerisch festgelegten Geltungsbereich treffen kann. Brunnen- und Mühlbachstraße liegen jedoch außerhalb des in Rede stehenden Plangebietes und sind daher – sofern hier aktuell verkehrstechnische Probleme bestehen – an anderer Stelle zu thematisieren.

Seitens der Brandschutzdienststelle wurde unter anderem folgende Aussage hinsichtlich der Anfahrbarkeit des Plangebietes getroffen: *„Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich.“* Es ist somit fraglich, weshalb das nebenstehende Gutachten derartige Schlussfolgerungen zieht. Ohne konkrete Beweise für derartige Aussagen muss die Plangeberin somit davon ausgehen, dass vorliegend bloße Behauptungen aufgestellt werden.

An dieser Stelle des Gutachtens werden Zitate falsch zusammengefasst. Wie dem sich anschließend abgebildeten Auszug entnommen werden kann handelt es sich nicht um eine eventuelle künftige Anbindung nach Norden sondern eine Erweiterungsoption in Richtung Osten. Dadurch könnte der große Höhenunterschied zwischen der vorgesehenen Erschließungsstraße im Plangebiet und der bestehenden Mühlbachstraße mittels langgezogener Schleifenführung überwunden werden. Eine direkte Anbindung über den bestehenden Wirtschaftsweg ist hingegen nur in Form eines Fußweges möglich. Der Neigungswinkel ist mit ca. 19 % aus verkehrsplanerischer Sicht an dieser Stelle für den motorisierten Verkehr zu groß.

Die Plangeberin weist zudem erneut darauf hin, dass die gutachterliche Stellungnahme teilweise unbelegte Aussagen enthält, was nicht den Standards einer guten fachlichen Praxis entspricht. Seitens der Plangeberin wurde ein Schleppkurvennachweis erbracht, der eindeutig belegt, dass ein Müllfahrzeug die Brunnenstraße befahren kann, was in der Praxis auch erfolgt (siehe nachfolgende Abbildung).

hingewiesen, so dass den zukünftigen Gebietsbewohnern die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten siedlungsbezogen und verkehrsplanerisch bewusst werden. "



**Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)**

Aus dem letzten Satz der Begründung wird deutlich, dass auch den Erstellern des B-Plans bewusst ist, dass die Erschließung nicht fachgerecht ist. Ganz offensichtlich sollen mit dem letzten Satz des o.g. Zitats Beschwerden zukünftiger Anwohner schon im Vorfeld abgewiegelt werden.

Diese Aussage ist erneut nicht zutreffend. Der Plangeberin ist bewusst, dass das Plangebiet über eine Engstelle erschlossen wird und hat daher vertiefende Vorprüfungen bzw. Untersuchungen vorgenommen, um eine hinreichend gesicherte Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten.

Daher wurden unter anderem die Brunnenstraße einer ergänzenden Bestandsvermessung unterzogen - obwohl diese außerhalb des Plangebietes liegt. Zudem wurden Schleppkurvennachweise für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und einen Lastzug erbracht und ein Hinweis zur eingeschränkten Anfahrbarkeit des Plangebietes mit Sattelschleppern in die Planunterlagen aufgenommen. Die Plangeberin hat somit vielmehr faktenbasiert nachgewiesen, dass eine Erschließung wie angedacht umsetzbar ist. Sie hat somit vielmehr den Nachweis erbracht, dass sie sich hinsichtlich der Erschließung hinreichend Gedanken gemacht hat und kam daher zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzbarkeit des Plangebietes gegeben ist.

In Abb. 7 sind die Abmessungen des Straßenraums wiedergegeben, die am 3.12.2024 beim Ortstermin kontrolliert wurden. Sie zeigen, dass die Brunnenstraße völlig ungeeignet ist Schwerverkehr aufzunehmen, und sie auch den nicht unerheblichen Einwohner- und Besucherverkehr nicht aufnehmen vermag.

Die Plangeberin kann nicht nachvollziehen, auf Grundlage welcher gutachterlichen Untersuchungen oder Bewertungsmaßstäbe die vorliegenden Aussagen getroffen wurden. Es handelt sich hierbei nicht um eine künftige Hauptschließungsstraße oder Ortsdurchfahrtsstraße, auf der regelmäßiger Schwer-

Möglich wäre es allerdings am östlichen Ende die Zufahrt von der Mühlbachstraße aus anzulegen, diese würde am Haus-Nr. 26 beginnen. Wenn man die Steigung vermieden will, kann die Zufahrt östlich des Hauses Nr. 28 und der benachbarten Tier-Weide angelegt werden (vgl. Abb. 8).

Die Abmessungen wurden am 3.12. beim Ortstermin überprüft, sie sind zutreffend.

Der Straßenquerschnitt verengt sich in Höhe von Haus-Nr. 6 von 6,02m auf 4,50m am Ausbauende der Brunnenstraße, sodass auch dort der geforderte Straßenquerschnitt nicht vorhanden ist (vgl. Abb. 9). Der Plangeber hat sich mit dieser Problematik völlig unzureichend befaßt, und hinterläßt einen ungelösten Planungskonflikt zulasten der Hauseigentümer der Brunnenstraße.

verkehr zu erwarten wäre. Der Schwerverkehr wird vielmehr auf einen begrenzten Zeitraum während der Bauphase beschränkt sein.

Zwar werden Bestandsaufnahmen eines Schwerverkehrsfahrzeugs im Bereich der Engstelle präsentiert, diese bestätigen jedoch lediglich die Durchführung eines Ortstermins sowie die bekannte und vorhandene Engstelle. Dass ein Passieren der Engstelle für den Einwohner- und Besucherverkehr nicht möglich wäre, lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Unstrittig ist, dass die Brunnenstraße aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für schnelles Befahren ausgelegt ist. Dies entspricht jedoch nicht den Absichten der Plangeberin und dürfte auch im Interesse der Anwohner:innen liegen. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass derartige Engstellen in vielen alten Ortskernen vorhanden sind, ohne dass in diesen Bereichen autofreie Wohngebiete entstanden wären.

**Die vorliegenden Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.**

Es wird auf die Ausführungen weiter oben zu den Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher Richtung des in Rede stehenden Plangebiets verwiesen. Die Plangeberin hält sich diese Option für künftige Wohngebietserweiterungen offen. Allerdings erfolgt vorliegend zunächst eine bedarfsorientierte Wohnbauflächenweisung, weshalb eine derartige Erschließung – u.a. aus wirtschaftlichen Gründen – erst bei künftigen Erweiterungsgedanken (langfristiger Bedarf) berücksichtigt werden soll und kann.

Ergänzend wird auf die Würdigung zur Hauptstellungnahme der rechtsanwaltlichen Kanzlei verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen hält die Plangeberin daher an der bestehenden Plankonzeption weiter fest.

Die Aussagen zur Vermessung der Brunnenstraße werden zur Kenntnis genommen. Die Plangeberin stützt sich auf die ihr vorliegenden aktuellen Vermessungsdaten der Brunnenstraße. Eine unzureichende Auseinandersetzung mit der vorgesehenen Erschließungskonzeption wird aufgrund der umfassenden vorstehenden Ausführungen ausdrücklich zurückgewiesen.

Es bleibt weiterhin unklar, auf welcher Grundlage die gutachterliche Stellung-

Hinzu kommt, dass der Straßenaufbau offenbar nicht dem üblichen Standard der RStO 2012 (Fassung 2024) entspricht, und vor allem keine Schwerverkehrstauglichkeit gegeben ist. Die Begründung des B-Plans setzt sich mit dem Straßenunterbau und der Tauglichkeit des Straßenbelags für Baustellenverkehr überhaupt nicht auseinander. Hierauf hat auch der Einwanderer [REDACTED] bereits hingewiesen:

Für die Dorfstraße ist die Straßenkategorie ES V mit Belastungsklasse BK 0,3 bis BK 1 maßgebend.

„Bei einem Bauamtstermin in Bad Ems im Mai 2024 kam im Gespräch mit Herrn [REDACTED] das Thema Fahrbahnaufbau der Brunnenstraße zur Sprache. Er war federführend an den Planungs- und Bauarbeiten zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße beteiligt. Nach seiner Auskunft ist der Fahrbahnaufbau überhaupt nicht für das Befahren mit schweren Fahrzeugen/ LKW's ausgelegt. Das heißt durch den zu erwartenden Baustellenverkehr, den das geplante Baugebiet mit sich bringt, wird der momentane Straßenzustand sehr stark beschädigt werden.“

In Abb. 8 ist die Grundstücksgrenze von [REDACTED] in rot abmarkiert, die aufzeigt, dass die Gemeinde nur auf eine Straßenbreite von 4,18 m zurückgreifen kann (Überstand: 0,35m auf Grundstück [REDACTED]).

nahme zu den nebenstehenden Ergebnissen gelangt. Es wird erneut auf die oben dargelegten Ausführungen der Plangeberin verwiesen.

Die Plangeberin kann wiederholt nicht nachvollziehen, auf Grundlage welcher gutachterlichen Untersuchungen bzw. Erkenntnisse die vorliegenden Aussagen getroffen wurden.

Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mäh-drescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

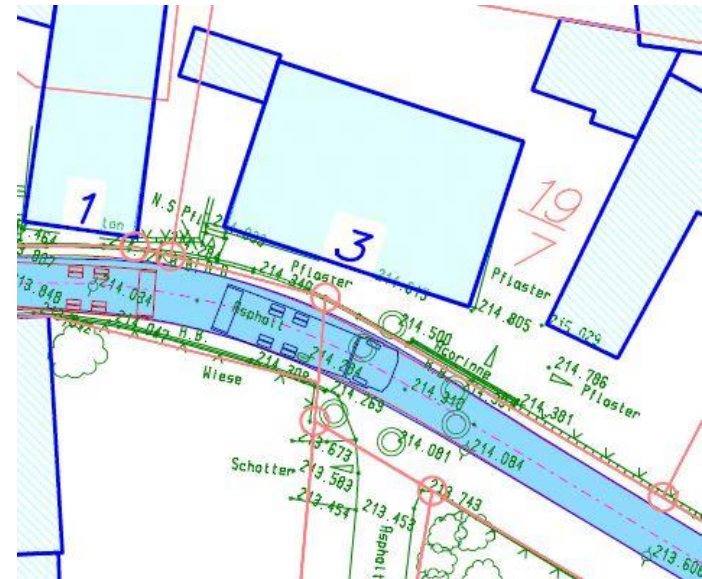
Die Plangeberin nimmt die nebenstehenden Ausführungen daher erneut lediglich zur Kenntnis.

Es ist grundsätzlich üblich, dass bestehende Gemeindestraßen während der Bauphase oder im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen auch von Baufahrzeugen genutzt werden. Die Befürchtung, dass die umliegenden Gemeindestraßen dadurch erheblich beschädigt werden könnten, ist jedoch zu relativieren. Diese Straßen werden bereits heute regelmäßig von dreiachsigen Müllfahrzeugen und schweren landwirtschaftlichen Maschinen befahren.

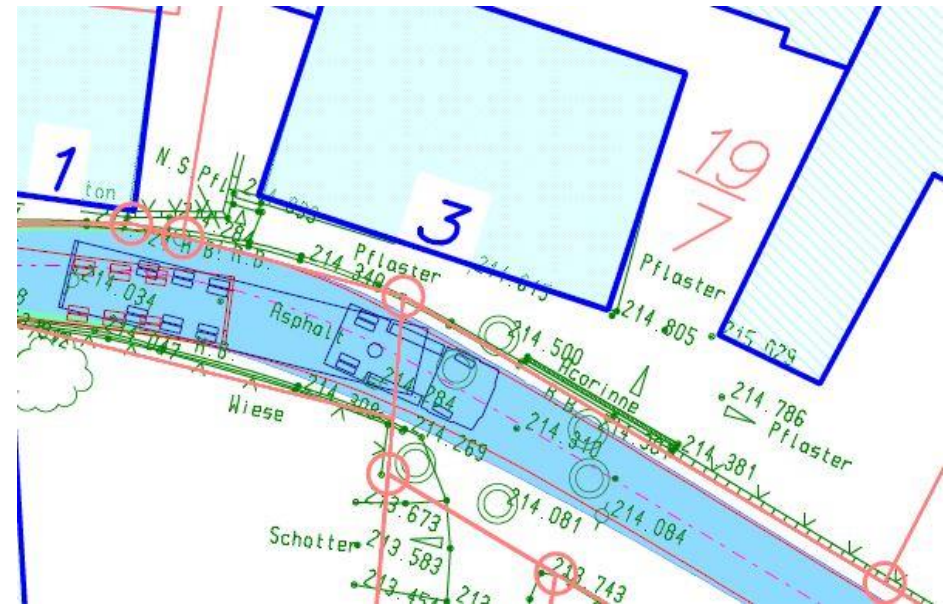
Zudem haben Anwohnerinnen und Anwohner nach eigenen Angaben Fahrversuche mit einem Lkw durchgeführt. Ein dauerhafter Schwerverkehr, wie er in der nebenstehenden Aussage impliziert wird, ist hingegen nicht zu erwarten.

Die Ausführungen in Zusammenhang mit der genannten Abbildung werden zur Kenntnis. Der Knick in der Brunnenstraße auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies kann anhand einer Schleppkurvenberechnung nachgewiesen werden.

Eine erhebliche Verschlechterung würde daher nicht eintreten.



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (3-achsiges Müllfahrzeug)**



**Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)**

Die äußere Erschließung aus westlicher Richtung über die bestehende Brunnenstraße ist so mangelhaft und der Straßenquerschnitt so gering, dass offensichtlich deshalb in der Begründung auf folgenden Sachverhalt hingewiesen, der sogar in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen wurde:

*„Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße: Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung*

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Aus der Weitergabe von ergänzenden Informationen für die künftigen Bauherr:innen ist keineswegs abzuleiten, dass sich die Plangeberin nicht hinreichend Gedanken über die Erschließungssituation gemacht habe. Gegenteiliges ist der Fall. So beinhaltet der Bebauungsplan beispielsweise auch Hinweise zum Geologiedatengesetz, die seitens der Bauherr:innen zu beachten sind. Ebenso wird etwa gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, vom 16.05.2024 darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Gefälles bei den talseitigen Grundstücken eventuell jeweils eine Hebeanlage benötigt wird. Auch diese Hinweise führen nicht zu einer un-



Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b>	<div>12917 Seite 87</div> <div><b>W Ü R D I G U N G</b></div>
--	---

*und Grundstücksbebauung haben. Bauherren\*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten."*

Auch aus dieser Formulierung wird deutlich, dass die völlig unzureichende Erschließungssituation von den Erstellern des B-Plans erkannt wurde. Denn daraus wird deutlich, dass die Erschließung für die Baufahrzeuge nicht gesichert ist. Durch den Eintrag in die Bebauungsplanurkunde sollen Haftungsrisiken ausgeschlossen werden. Nach dem Motto: „Die zukünftigen Käufer der Grundstücke haben gewusst, wie die Situation ist, deshalb können sie sich nach dem Kauf eines Grundstücks nicht beschweren."

Zum anderen ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr problematisch und verhindert einen schnellen Zugang zur Gefahrenstelle. Dies ist ein zentraler Mangel der geplanten Erschließung.

Faktisch ist eine ungesicherte Erschließung gegeben, die die Grundprinzipien der Verkehrsplanung missachtet, denn weder ist der Stand der Technik der FGSV erfüllt, noch ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet, wie er nach dem Straßenverkehrsgesetz (StVG) sicherzustellen ist.

vollständigen oder gar fehlerbehafteten Bauleitplanung.

Die unbegründete Schlussfolgerung wird aufgrund der gesamten vorstehenden Ausführungen seitens der Plangeberin nicht geteilt. Auch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erarbeitet lediglich Regelwerke, Richtlinien und Empfehlung, die als Leitfaden in der Bauleitplanung herangezogen werden können. Sie sind seitens der Plangeberin somit grundsätzlich nicht zwingend anwendbar, dies gerade nicht bei historisch bedingten und entstandenen Erschließungsstraßensituationen. Es wäre Aufgabe des Gutachtens gewesen, evtl. Verstöße gegen Regelwerke darzulegen, um der Plangeberin eine angemessene Berücksichtigung im Abwägungsprozess zu ermöglichen. Die wenig präzisen Ausführungen in der gutachterlichen Stellungnahme lassen jedoch keine Hinweise auf eine Fehlplanung erkennen.

Der Verweis auf das Straßenverkehrsgesetz (StVG) wird ebenfalls lediglich zur Kenntnis genommen. Auch an dieser Stelle erfolgt eine fehlgeleitete Anwendung für die Bauleitplanung. Das Straßenverkehrsgesetz zielt primär darauf ab, den Verkehr durch Regelungen und Maßnahmen sicher und flüssig zu gestalten (z.B. mittels Errichtung einer Ampelanlage, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Beschilderung) und richtet sich daher vielmehr an Verkehrsteilnehmer:innen und Behörden.

In der Bauleitplanung steht hingegen die planerische Steuerung der räumlichen Entwicklung im Vordergrund. Die Schnittstelle besteht lediglich über § 1 (6) Nr. 9 BauGB, gemäß derer die Belange der Verkehrsplanung zu neben weiteren Belangen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen ist. Dies ist vorliegend geschehen. Die Engstelle liegt außerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereichs und wird bereits heute durch Anwohner und Anlieger problemlos passiert – auch die Müllentsorgung sowie die Anfahrt durch den Rettungsdienst ist bereits heute dennoch für die Anlieger der Brunnenstraße sichergestellt. Im Plangebiet selbst entsteht jedoch keine Engstelle, sodass die Belange der Verkehrsplanung innerhalb des Plangebietes vorliegend hinreichend berücksichtigt werden.

Über die bestehenden Wegeverbindungen (Flurstücke 116 und 117, Flur 5, Geisig) zur Gemeindestraße „Mühlbachstraße“ im Norden und den weitere nach Osten führenden Wirtschaftsweg bestehen zudem Möglichkeiten das Plangebiet Brunnenstraße“ bei Bedarf im Katastrophenfall zu erreichen, falls, aus welchen Gründen auch immer, die Brunnenstraße gleichzeitig durch eine

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	<div>12917 Seite 88</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

Zur Erschließung für die Fußgänger und Radfahrer gibt es den Hinweis, dass diese über einen Wirtschaftsweg zur Mühlbachstraße erfolgen soll (vgl. nachfolgendes Zitat. Dies verdeutlicht, dass die bestehende Brunnenstraße aufgrund des geringen Straßenquerschnitts nicht für die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer geeignet ist.

*„An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Fuß-/Radweg von ca. 3,50 m Breite vorgesehen (aufgrund der Steilheit des Weges ist er eher nur als Fußweg geeignet). Der Weg wird aus dem mit Gras bewachsenem Wirtschaftsweg entwickelt und verbindet die „Mühlbachstraße“ mit der „Brunnenstraße“. Die bisherige Funktion als Teil des Wirtschaftswegenetzes kann entfallen, da hierüber keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden.*

*Im östlichen Bereich quert von Nord nach Süd ein bestehender Wirtschaftsweg das Plangebiet. Die Trasse wird aufrechterhalten, da in diesem Weg Entsorgungsleitungen aus dem oberhalb gelegenen Wohngebiet Mühlbachstraße verlaufen.“*

Der Hinweis, dass die Mühlbachstraße mit der Brunnenstraße verbunden werden kann, ist richtig. Warum aber die Sicherung der Erschließung nicht von der Mühlbachstraße aus erfolgt, ist nicht erklärbar. Dies wäre unproblematisch durch eine neue Wegeverbindung vom östlichen Rand des B-Plangebiets zur Mühlbachstraße (östlich der Hausnummer 28) möglich. Nur durch eine solche Verbindung ist eine verkehrsgerechte Erschließung des neuen Baugebiets möglich.

Im B-Plan wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des Straßenraums und

Situation (z.B. Wasserrohrbruch) nicht befahrbar sein sollte.

Aus Sicht der Plangeberin ist nicht nur die innergebietliche Erschließung – sondern auch die äußere Erschließung – hinreichend sichergestellt. Sofern es nach Realisierung des Plangebiets zu Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss kommen sollte, kann hier mit ergänzenden Regelungen und Maßnahmen ein sicherer und möglichst flüssiger Verkehr sichergestellt werden.

**Die Schlussfolgerungen des Gutachtens werden insofern seitens der Plangeberin nicht geteilt.**

Auch diese (nicht faktenbasierte) Schlussfolgerung des Gutachtens ist nicht korrekt.

Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer:innen an die Mühlbachstraße vor, um neben dem motorisierten Verkehr auch die Bedürfnisse (vordergründig – aufgrund der starken Neigung) von Fußgänger:innen zu berücksichtigen. Eine wesentliche Zielsetzung ist hierbei die fußläufige und umweltfreundliche Erreichbarkeit zu verbessern. Es werden somit kürzere bzw. direktere Wege für Fußgänger:innen geschaffen.

Vorstehende Erläuterungen können zu Informationszwecken ergänzend in die Begründung (Kapitel „Verkehrliche Erschließung“) redaktionell aufgenommen werden.

Entgegen der Auffassung in der Stellungnahme bestehen im Verfahren des § 13b BauGB, das in das Verfahren nach § 215a BauGB übergeleitet worden ist, keine hinreichenden Erschließungsalternativen. Dies wird nachfolgend aufgezeigt.

**Andere Erschließungsmöglichkeiten** wurden im Planverfahren geprüft, jedoch verworfen. Ein allererster städtebaulicher Gestaltungsentwurf sah eine verkehrliche Straßenanbindung im Nordosten an die Mühlbachstraße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftswegs (Flurstück 117) zwischen den Flurstücken 26/8 und 30/1 (jeweils Flur 5, Gemarkung Geisig) vor (westlich des An-



Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b> 16.12.2024	<div style="text-align: right;">12917 Seite 89</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	---

seine Gestaltung erst im Rahmen der fachtechnischen Straßenplanung erfolgt.

wesens „Mühlbachstraße 26“). Diese Anbindungsmöglichkeit wurde im Gemeinderat nicht favorisiert aufgrund der sehr steilen Anbindung (ca. 19 % Geländeneigung) und dem Erfordernis aus dem Privatgrundstück Anwesen „Mühlbachstraße 24, Flurstück 26/8“ Grunderwerb tätigen zu müssen. Auch die Einhaltung von Fahrradien wäre schwierig gewesen.

Allerdings besteht über diese Wegeverbindung zumindest die Möglichkeit das Plangebiet Brunnenstraße“ bei Bedarf im Katastrophenfall zu erreichen, falls, aus welchen Gründen auch immer, die Brunnenstraße gleichzeitig durch eine Situation (z.B. Wasserrohrbruch) nicht befahrbar sein sollte.

Eine weitere Erschließungsalternative mit Straßenführung weiter nach Osten mit einer Kurvenführung nach Norden an die Mühlbachstraße wäre im Rahmen des ursprünglich begonnenen Verfahrens nach § 13b BauGB und somit auch im übergeleiteten Verfahren nach § 215a BauGB nicht möglich gewesen. Die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes hätte zwingend eine beidseitige neue Grundstücksbebauung erfordert. Dies hätte eine deutliche Erhöhung der potentiellen Baugrundstücke mit sich gebracht (ca. 15 bis 20), was die Bedarfsbegründung für ein deutlich größeres Plangebiet erschwert hätte. Auch die Ausdehnung nach Osten über den bisherigen Siedlungsrand hinaus hätte die Beantwortung der Frage eines hinreichenden Anschließens an einen bebauten Siedlungskörper im Sinne des ehemaligen § 13b BauGB in der Gesamtschau erschwert. Ferner liegt bei dieser Erschließungsalternative ein Konflikt mit einer rechtsverbindlich festgesetzten landespflegerischen Kompensationsfläche vor. So ist das Flurstück Nr. 24/6, Flur 5, Gemarkung Geisig bereits als Ausgleichsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlberg“ (Jahr 2000) festgesetzt worden.

Aufgrund der dargelegten Gründe war und ist nur das vorliegend in Rede stehende Plangebiet in seiner Ausformung entwickelbar.

**Die Anregungen werden daher zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird erneut nicht erkannt.**

## 2.2 Vertiefte Bewertung zum einzuschätzenden Verkehrsaufkommen:

In der Begründung wird auf die Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung der Karst Ingenieure GmbH verwiesen:

**„Verkehrsplanerische Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung**

*Die Ortsgemeinde Geisig plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Zählraten (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 Mühlbachstraße.*

*Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 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.*

*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*

*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: 12,78 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bzw.*

Die wiedergegebenen Inhalte der Begründung zur Abschätzung der Verkehrsentwicklung werden zur Kenntnis genommen.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	<div>12917 Seite 91</div> <div>W Ü R D I G U N G</div> <div>16.12.2024</div>
--	--

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 Fahrzeuge.*

***Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 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.***

Zunächst ist es erforderlich die Verkehrsmengen im Bestand zu erfassen, um die Gesamtbelastung für die Brunnenstraße als Grundlage der Verträglichkeitsbewertung für den besonders engen Straßenzug zu erhalten. Diese Zahlen liegen nicht vor, sodass keine Gesamtbewertung erfolgen konnte. Eine Prognosebelastung aus der EAE abzuleiten entspricht nicht dem Stand der Technik.

Hinsichtlich der durchgeführten überschlägigen Berechnung der erzeugten Verkehre durch das Neubaugebiet ist festzustellen, dass es nicht ausreicht, allein die Spitzenstunde zu betrachten und dabei von einem Anteil von nur 38 % der Erwerbstätigen sowie nur 50 % Arbeitsstättenwegen auszugehen. Üblicherweise wird zur qualifizierten Ermittlung, der durch ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nebenstehend festgehalten wird, dass keine Verkehrsmengenzahlen für die Brunnenstraße vorliegen, weshalb auch in dem vorgelegten Gutachten keine Gesamtbewertung vorgenommen wurde.

Wie bereits nebenstehend aus der Begründung zitiert, verweist die Plangeberin auf folgende Aussagen in der Begründung:

*“[...] 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. [...]”*

Entsprechend wird in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass hier lediglich eine Methode zur vereinfachten Abschätzung vorgenommen wurde.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur qualifizierten Ermittlung der durch

eine VER\_BAU-Berechnung vorgenommen.

Dabei sind auch Fremdverkehre, wie Besucherverkehre und Lieferverkehre (Entsorgungsfahrten) zu berücksichtigen. Deshalb wurde von RegioConsult eine Kontrollrechnung mit dem Programm Ver\_Bau nach Bosserhoff durchgeführt, womit eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung möglich ist, die dem Stand der Technik entspricht.

Nach den Angaben in der Begründung zum B-Plan sind 17 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 652 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zulässig sind je Baugrundstück 2 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bauherren 2 Wohneinheiten realisieren, um die Finanzierung sicherzustellen.

Nach Ver\_Bau ist in Dörfern je Wohneinheit (WE) von 2,5 bis 3,0 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen. Das bedeutet, dass 85 bis 102 Einwohner zu erwarten sind. In der Begründung zum B-Plan wurden jedoch nur 85 Einwohner angesetzt und auf dieser Grundlage die Anzahl der Wege in der Spitzenstunde ermittelt. Nach Ver\_Bau ist in neueren Wohngebieten je WE außerdem von 3,5-4 Wegen/Werktag auszugehen. Insgesamt ergibt sich beim Ansatz realistischer Werte für ländliche Regionen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 164 bis 223 Kfz/24h. Dabei sind auch Besucher- und Beschäftigtenverkehre in das Gebiet sowie eine teilweise gewerbliche Nutzung berücksichtigt, die durch die Festsetzung als WA möglich ist. Anstatt eines MIV-Anteils von 95 % wurden 70 % gewählt, da ein wesentlicher Teil des Wegeaufkommens zu Fuß und mit dem Rad und auch geringfügig mit dem ÖPNV erfolgt. Damit wurde auf der „sicheren Seite“ gerechnet.

**Tabelle 1: Verkehrserzeugung für Neubaugebiet Brunnenstraße**

Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Gesamtverkehr	
Einwohner-Verkehr Pkw-Fahrten		Besucher-Verkehr Pkw-Fahrten		Güter-Verkehr Lkw-Fahrten		Beschäftigten-V. Pkw-Fahrten		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Güter-Verkehr Lkw-Fahrten		Kfz-Fahrten	
Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
138	169	10	14	9	10	3	4	4	5	1		164	223

Quelle: VER\_BAU 2023

In der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich mindestens ein Zusatzaufkommen von 15 Kfz/h und in der Spitzenstunde nachmittags von 16 Kfz. In der Begründung zu B-Plan Brunnenstraße wurden nur 13 Kfz für die morgendliche Spitzenstunde angegeben. Hinzu kommt der Bestandsverkehr, der bisher nicht bekannt ist.

ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre eine VER\_BAU-Berechnung (ein detaillierteres Verfahren zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen) empfohlen wird und für das in Rede stehende Plangebiet auch durchgeführt wurde.

Die nebenstehend erläuterten Annahmen zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen gemäß VER\_BAU-Berechnung werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Ausführungen wird die Berechnung auf der „sicheren Seite“ durchgeführt, somit wird ein Worst-Case-Szenario betrachtet.

Die Ergebnisse der VER\_BAU-Berechnung werden seitens der Plangeberin ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass gemäß nebenstehend zusammengefasster qualifizierter Ermittlung der durch ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre in der Spitzenstunde am Morgen rund 15 Kfz h und in der Spitzenstunde nachmittags insgesamt 16 Kfz herausgearbeitet worden sind.

Damit ergibt sich selbst bei 16 Fahrzeugen in etwa ein Wert von weiterhin einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 Minuten (rechnerisch alle 3,75 Minuten) in der Spitzenstunde. Dies ist weiterhin als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet.

Für das Abwägungsergebnis ergibt sich letztendlich kein anderer Sachverhalt.

Zum Ergebnis wird seitens der Plangeberin angemerkt, dass es doch erstaunlich ist, dass die seitens RegioConsult prognostizierte tägliche Gesamtverkehrsmenge aus 17 Baugrundstücken des Plangebietes mit Minimum 164 bis Maximum 223 Kfz/24 h Höhen erreicht die schon in die Richtung der täglichen Gesamtverkehrsmenge auf der K 12 (Römerstraße) gehen. Hier liegt ausweislich der Stellungnahme ein DTV-Wert von 328 Kfz/24 h für das Jahr 2021 vor. Die K 28 als regionale Straße nimmt dabei weitaus mehr Verkehr aus Geisig und den umliegenden Ortschaften auf und hat nur einen vergleichsweise sehr geringen DTV-Wert.

Ausführungen zur alternativen Verkehrsermittlung können redaktionell in die Begründung aufgenommen werden, um die Abweichungen transparent in der Begründung darzulegen.

**Planänderungsbedarf aufgrund der Differenz von max. 3 Kfz in den Spitzenstunden wird jedoch nicht erkannt.**

## 2.3 Immissionsschutz

Aus dem Umfeld des Plangebiets sind keine gewerblichen Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden, wird in der Begründung zum B-Plan angegeben.

Die Schlußfolgerung, „dass im Umkehrschluss durch die Errichtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet auch keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung entstehen“, ist so nicht zutreffend.

Denn die ermittelten 164 bis 223 Kfz/24h (vgl. Tab. 1) führen zu einer zusätzlichen Lärmbelastung.

In der Begründung zum B-Plan werden die Ausführungen des Büros Karst

Die kritischen Ausführungen zur nebenstehend zitierten Immissionsbewertung und insbesondere zur überschlägigen Schallprognose nach DIN 18005 werden zur Kenntnis genommen.

<b>Ortsgemeinde Geisig</b> <b>Bebauungsplan „Brunnenstraße“</b> <b>A N R E G U N G E N</b> 16.12.2024	<b>W Ü R D I G U N G</b> 12917 Seite 94
--	---

Ingenieure z: *(Sic! Bereits im Original so.)*

*„Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:*

- *DTV-Wert aus der Kartierung vom Landesbetrieb für Mobilität RLP von 2015:*
  - *Für die K 12: DTV-Wert 574 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 %*
- *Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur K 12 von ca. 155 m (Emissionsband Straßenmitte).*
- *gefahrrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt).*
- *zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen.“<sup>13</sup>*

Zunächst ist festzuhalten, dass eine fast 10 Jahre alte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsstärkenkarte des Landes RLP verwendet wurde, die völlig veraltet ist. Es handelt sich auch nicht um eine „Kartierung“, sondern hochgerechnete Ergebnisse der SVZ (Straßenverkehrszählung).

In der Verkehrsstärkenkarte 2015 wurde ein Wert von 574 Kfz/24h auf der K12 in der Nähe des Plangebietes abgelesen. Dieser Wert ist aber nicht auf die Brunnenstraße zu übertragen, denn über die Brunnenstraße besteht nur eine Anbindung an die K12 (vgl. Abb. 7).

Die nebenstehenden Ausführungen zur Verkehrsstärkenkarte werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Landesbetriebs Mobilität Diez (LBM) wurden zu den verwendeten Verkehrszahlen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht bzw. es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Der Plangeberin waren somit keine aktuelleren Verkehrszahlen bekannt.

Aufgrund der nebenstehenden Erläuterungen ist festzustellen, dass hier fehlgeleitet die Annahme aufgestellt wurde, dass die DTV-Werte auf die Brunnenstraße übertragen werden sollten. Dies ist jedoch keineswegs beabsichtigt oder vorgesehen und geht aus der Begründung auch nicht so hervor.

Vielmehr geht es bei der vorliegenden überschlägigen Schallprognose nach DIN 18005 darum, herauszuarbeiten, ob ergänzende Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets – d.h. zum Schutz der künftigen Bewohner:innen des Neubaugebiets – aufgrund der Nähe zur K 12 bzw. klassifizierter Straßen mit einem potentiell höheren Verkehrsaufkommen erforderlich werden.

In der aktuellen Verkehrsstärkenkarte von 2021 werden die in Abbildung 8 dargestellten Verkehrsbelastungen angegeben.

Mit nebenstehendem Verweis auf Abb. 8 ist vermutlich Abb. 12 des Gutachtens gemeint, weshalb diese Abb. nachfolgend zur Klarstellung abgebildet wird.

Abbildung 12: SVZ 2021-Ausschnitt für Geisig



Quelle: SVZ 2021 Rheinland-Pfalz

Abb.: Abbildung Nr. 12 aus der Stellungnahme der RegioConsult

In Abbildung 8 ist gut zu erkennen, dass die K 12 die Verkehrsstärke in den Nebenstraßen nicht abbilden kann. Auf der K 12 östlich von Geisig wurde eine Verkehrsbelastung von 723 Kfz/24h und nordwestlich der Brunnenstraße von 328 Kfz/24h. Der Anteil des LKW-Verkehrs ist mit 4 bis 5 Prozent sehr gering.

Die Berechnungen hätten also mit 723 Kfz/24h statt 574 Kfz/24h durchgeführt werden müssen, wenn man mangels Daten mit der Belastung der K 12 rechnet.

Mit realistischen Geschwindigkeiten (*Sic! Bereits im Original so.*)

Außerdem ist die DIN 18005 hier nicht einschlägig, sondern die RLS-19, die Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehrslärm. Die Bewertung des Lärms kann nach der städtebaulichen Norm erfolgen. Das ist üblicher Standard.

Seitens des LBM Diez wurde im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend wurden von der Fachbehörde auch keine aktuellen Verkehrszahlen mitgeteilt. Die Berechnung zur Schallprognose wurde in einem Worst-Case-Szenario durchgeführt (u.a. Mindestabstand, Ansatz einer gefähreren Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt und hier entsprechend nur 50 km/h oder weniger zulässig sind, Außerachtlassung der abschirmenden Bestandsbebauung, somit freie Schallausbreitung). Selbst bei diesen sehr ungünstig gewählten Ansätzen ergibt sich das Ergebnis der Berechnung, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von **-11 dB(A) (Unterschreitung)** zu erwarten ist. Diese Unterschreitung des Orientierungswertes ist so deutlich, dass selbst andere Ansätze eines höheren Verkehrsaufkommens nicht zu einem grundlegend anderen Ergebnis kommen.

In der Begründung zum B-Plan wird festgestellt:

*„Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -11 dB(A) ermittelt wurde.*

*Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Faktisch liegt zwischen dem Plangebiet und der K 12 jedoch flächenhafte Siedlungsbebauung, die insgesamt zusätzlich schallabschirmend wirkt.*

**Aufgrund keiner ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte und den Ausführungen des vorausgegangenen Absatzes, wird ein grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen."**

Eine Berechnung ohne digitales Geländemodell entspricht nicht dem Stand der Technik, und stellt keine belastbare Lärmermittlung dar, auf deren Grundlage eine Abwägung möglich wäre, es liegt daher ein Abwägungsausfall vor.

Ob daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, kann erst nach Vorlage einer fachgerecht erstellten lärmtechnischen Untersuchung festgestellt werden.

### 3. Zusammenfassung

Die vorgesehene Erschließung des B-Plangebiets Brunnenstraße über die Brunnenstraße ist aufgrund der beengten Zufahrtssituation über die bestehende Brunnenstraße völlig unzureichend. Sie widerspricht den Vorgaben der RAST.

Dies haben auch die Verfasser der Begründung zum-Plan erkannt, wie beispielsweise aus dem Hinweis ersichtlich ist, dass die äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser Hinweis ist auch in der Bebauungsplanurkunde verankert, wodurch offensichtlich Haftungsrisiken ausgeschlossen werden sollen.

Aus dem Hinweis wird zum einen deutlich, dass die Erschließung für die Baufahrzeuge nicht gesichert ist. Eine Bewertung des Straßenunterbaus nach

So ergibt sich nach Einsatz des in der Stellungnahme genannten DTV-Werts für die (K12) von 723 Kfz pro 24 Stunden eine Unterschreitung vom Nachtorientierungswert von **-10 dB(A)** und vom Tagesorientierungswert von **-11 dB(A)**.

Auch die Berücksichtigung eines digitalen Geländemodells und die Einholung eines zeit- und kostenaufwändigen Immissionsschutzgutachtens würden aufgrund der Eindeutigkeit der Dinge nicht zu einem anderen Ergebnis führen.

Aufgrund der erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin nicht gesehen. Fachbehördlicherseits wurde eine entsprechende Anregung oder Forderung auch nicht vorgetragen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen. Die Zusammenfassung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wird insgesamt kein Planänderungsbedarf erkannt.

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

Erläuterungen zum Hintergrund des festgesetzten Fuß- und Radwegs werden



RStO 2024 hat bisher nicht stattgefunden.

Zum anderen ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr problematisch und verhindert einen schnellen Zugang zur Gefahrenstelle. Dies ist ein zentraler Mangel der geplanten Erschließung.

Mit einem möglichen Anschluss des B-Plangebiets über die Mühlbachstraße (östlich der Hausnummer 28) ist außerdem eine Anbindung an das bestehende Straßennetz möglich, die eine gesicherte und regelkonforme Erschließung des B-Plangebietes Brunnenstraße zulässt. Nur mit einer solchen Erschließung ist die Planung zulässig.

redaktionell in die Begründung, Kapitel „Verkehrliche Erschließung“, aufgenommen. Die Ergebnisse der VER\_BAU-Berechnung sowie die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse werden zu Informationszwecken in die Begründung, Kapitel „Verkehrliche Erschließung“ (Unterpunkt „Verkehrsabschätzung“), aufgenommen. Ebenso werden die neuen Ergebnisse der überschlägigen Schallprognose gemäß DIN 18005 mit aktualisiertem DTV-Wert von 2021 in die Begründung 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:										

## Anlage A2 zu Private Stellungnahme, Geisig, 05.12.2024:

### Private Stellungnahme, Geisig, 12.08.2024

ich möchte erneut meine erheblichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung der Brunnenstraße als Hauptzufahrt für das neue Baugebiet in Geisig äußern.

Die Brunnenstraße weist an einigen Stellen eine Straßenbreite von weniger als 3,60 Metern auf, was für den vorgesehenen Begegnungsverkehr problematisch ist.

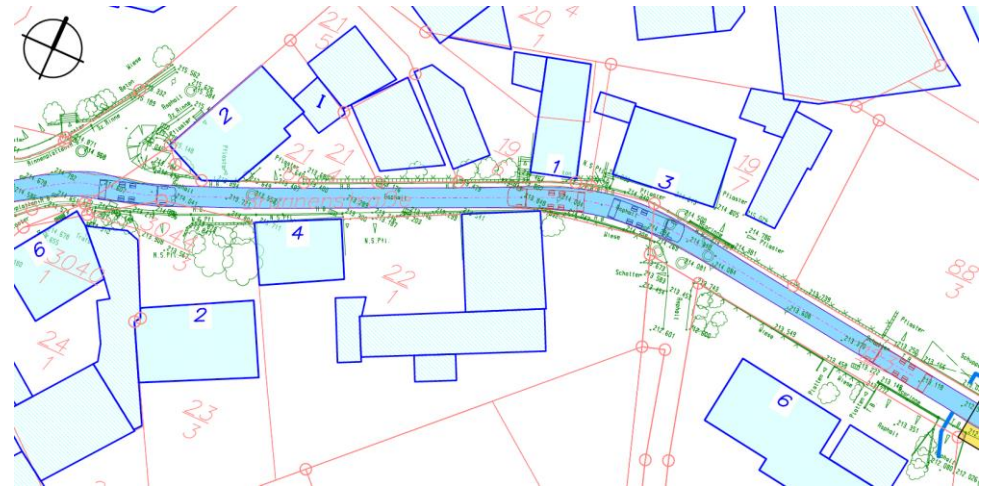


Die private Stellungnahme vom 12.08.2024, beigelegt als Anlage zur rechtsanwaltlichen Stellungnahme vom 05.12.2024 – mit Bedenken hinsichtlich der in Rede stehenden Planung - wird zur Kenntnis genommen.

Die enge Straßensituation der Brunnenstraße, die zum Plangebiet führt, ist bekannt und wurde während des gesamten Bauleitplanverfahrens umfassend thematisiert. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden hierzu seitens der Ortsgemeinde Würdigungen vorgenommen und Abwägungsentscheidungen getroffen. Auf diese Ausführungen wird grundsätzlich verwiesen.

Zudem wird die verkehrliche Situation sowohl in der Begründung als auch im Bebauungsplan behandelt. Es wird u.a. auf das Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ sowie den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“ verwiesen.

Im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen hat das Planungsbüro eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe exemplarisch nachfolgende Abbildung). Ergänzende Darstellungen hierzu finden sich im Anhang der vorliegenden Würdigung.



**Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (3-achsiges Müllfahrzeug)**

#### Anforderungen an die Straßenbreite

Laut den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) beträgt die empfohlene Mindestbreite für Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr mindestens 5,50 Meter. Diese Breite ist notwendig, um ein gefahrloses Passieren von Fahrzeugen zu ermöglichen und um sicherzustellen, dass bei Begegnungen genügend Raum zum Ausweichen vorhanden ist. Da die Brunnenstraße diese Anforderung nicht erfüllt, ist der sichere und reibungslose Begegnungsverkehr nicht gewährleistet.

Eine Straßenbreite von 4,10 m ist für einen engen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (ohne Sicherheitsabstand) grundsätzlich ausreichend. Bei breiteren Fahrzeugen ist jedoch gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich, was zugleich einen verkehrsberuhigenden Effekt hat. Einen Begegnungsverkehr für jedweden Bemessungsfall muss jedoch nicht sichergestellt werden.

Die angesprochene Engstelle in der Brunnenstraße liegt außerhalb des Plangebiets und wird bereits heute sowohl vom Anwohnerverkehr als auch von Müllfahrzeugen passiert. Es ist selbstverständlich, dass ein schnelles Befahren der Brunnenstraße an dieser Stelle nicht möglich ist. Dies entspricht jedoch nicht den Zielsetzungen der Plangeberin und dürfte auch nicht im Sinne der Anwohner:innen sein.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass derartige Engstellen in vielen alten Ortskernlagen durchaus typisch sind, ohne dass diese Bereiche zu autofreien Wohngebieten umgewandelt wurden.

Es wird zudem auf die noch umfassenderen Ausführungen der Würdigung zur rechtsanwaltlichen Stellungnahme als Hauptstellungnahme verwiesen.

**Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.**

#### Problematik der Verkehrsführung

Tests mit einem Sattelzug-LKW haben gezeigt, dass aufgrund der beidseitigen Bebauung links und rechts vom Fahrzeug maximal 15–25 cm Platz verbleiben. Dies macht ein Rangieren oder Ausweichen unmöglich und erhöht das Risiko von Kollisionen mit den angrenzenden Gebäuden erheblich, wie die beigefügten Bilder verdeutlichen. Man beachte hierbei, dass es sich um einen ortskundigen Fahrer mit vollem Bewusstsein für die Problematik und dessen Engstellen gehandelt hat. Ein Fremder und ungünstige Lichtverhältnisse verschlechtern diese Situation ungleich mehr. Der LKW auf den Bildern wurden aus Gründen der Neutralität bearbeitet.

Im Regelfall fährt ein Fahrer allein, in engen Situationen steigt der gewissenhafte Fahrer aus, um sich von den Platzverhältnissen zu überzeugen, wenn ein Vergewissern zum Beispiel in der Kurve auf einer Seite mit dem Spiegel nicht mehr möglich ist. Ein Aussteigen ist hier jedoch unmöglich.

Der Fahrversuch wurde auf den letzten Metern der Kurve abgebrochen, um ein Hängenbleiben mit dem Trailer-Ende an der Mauer oder mit der Plane des Trailers an der Regenrinne gegenüber am Dach zu verhindern.

Daher konnte auch nicht (auch aufgrund fehlender Möglichkeit des Wendens!) die Durchfahrt in die andere Richtung getestet werden - man beachte, dass Kurven ohne gleichmäßigen Radius und mit verschiedenen „Längen und Breiten“ auch nicht gleich gut durchfahrbar sind. Es ist definitiv auch die Gegenrichtung zu prüfen.

Ein kollisionsfreies „Korrigieren“ durch Rangieren oder gar Rückwärtsfahren ist schadensfrei nahezu unmöglich, der Fahrer sieht faktisch nichts. Man beachte auch hierbei, dass die Fahrer von Bussen und LKW's in solchen Situationen aus Sicherheitsgründen alleine ohne Einweiser gar nicht rückwärts fahren DÜRFEN!

Die Ausführungen zu den Tests mit einem Sattelzug-Lkw werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird erneut auf Kapitel 7.2 „Verkehrliche Erschließung“ sowie den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“ verwiesen. Der Hinweis lautet wie folgt:

**Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße:** Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren\*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.

Ferner wird erneut auf die ermittelten Schleppkurvennachweise verwiesen (siehe Ausführungen weiter oben).

Es wird zudem auf die noch umfassenderen Ausführungen der Würdigung zur rechtsanwaltlichen Stellungnahme als Hauptstellungnahme verwiesen.

**Die Plangeberin hat die nebenstehenden Bedenken somit bereits hinreichend in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Es wird insofern kein Planänderungsbedarf erkannt.**



Da die Brunnenstraße die einzige Zufahrt zum neuen Baugebiet darstellt, muss der Verkehr in beide Richtungen fließen.

Eine technische Lösung, wie von dem Planer als kostengünstige Lösung dargestellt - eine Ampellösung -, würde dieses Problem nicht lösen, da sie lediglich den Fahrzeugverkehr regelt und nicht die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gewährleistet.

Da die Brunnenstraße Teil eines offiziellen Wanderweges ist, ist damit zu rechnen, dass Radfahrer und Fußgänger die Ampelanlage ignorieren könnten, was die Gefahr von Personen- und Gebäudeschäden weiter erhöht.

Eine Ampellösung verhindert zwar den Begegnungsverkehr, würde zwangsläufig zu Wartezeiten und Rückstaus führen, wofür insbesondere die Einmündung zur Brunnenstraße von der Mühlbachstraße kommend aufgrund der Situation „große Kreuzung“ (Kreuzung Römerstraße / Mühlbachstraße geht nahezu in die Brunnenstraße über!) überhaupt keinen Platz bietet.

Die Fahrzeuge müssten auf der Kreuzung/im Kreuzungsbereich (!) warten, was definitiv NICHT der STVO und weiteren gesetzlichen Vorgaben entspricht! Darüber hinaus müssten auch die Anwohner Brunnenstraße 3 und 4; Mühlbachstraße 2 jeweils eine Ampel bekommen, sonst ergibt die Ampel-Lösung überhaupt keinen Sinn.

Sicherheitsrisiken für Fußgänger und Radfahrer

Besonders kritisch ist die Situation, wenn Fußgänger, insbesondere Mütter/Väter mit ihren Kindern auf den Weg zum Spielplatz oder KiTa, oder Radfahrer den Bereich passieren, während ein LKW die Straße befährt. Die enge Fahrbahn stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar, da Fußgänger und Radfahrer auf langer Strecke keine Ausweichmöglichkeiten haben.

Einschränkungen für den Bauverkehr und Mehrkosten für Bauherren

LKWs mit Überbreite können diesen Bereich definitiv nicht passieren. Bauherren sollten vor dem Kauf der Grundstücke auf diese Einschränkungen hingewiesen werden, da dies erhebliche Mehrkosten verursachen kann. Baumaterialien oder

Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken zu einer möglichen Ampellösung fallen in den Regelungsbereich des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) und sind daher außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden.

Die vorgeschlagene Lösungsmöglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssituation mit einem Induktionsschleifensystem mit LED-Hinweistafeln kann auch mit einem Schaltknopf für Fußgänger und Wanderer kombiniert werden. Hierdurch kann angezeigt werden, dass eine Begehung mit Fußgängern erfolgt und ein Aufmerksamkeitshinweis kann geschaltet werden.

Die Ortsgemeinde nimmt die Bedenken der Anwohner:innen ernst und wird bei Bedarf auf Grundlage des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) Maßnahmen ergreifen, um sowohl die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer:innen als auch einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich; weitergehende Details liegen jedoch nicht im Zuständigkeitsbereich des kommunalen Bauleitplanverfahrens.

**Die Ausführungen werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Bauleitplanung wird daher weiterhin kein Planänderungsbedarf festgestellt.**

Gemäß den nebenstehenden Ausführungen ist bereits ein Hinweis zur Engstelle in der Brunnenstraße in den Planunterlagen enthalten. Darin wird explizit auf die nebenstehend genannten Anmerkungen verwiesen (siehe dazu den ent-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ <b>A N R E G U N G E N</b> <div>16.12.2024</div>	<div>12917 Seite 103</div> <b>W Ü R D I G U N G</b>
--	---

Bauteile müssten, sofern überhaupt möglich, auf kleineren Fahrzeugen geliefert werden, was zu einer höheren Anzahl von Transporten führt. Insbesondere Fertigbetondecken und Fertighauteile werden häufig in Überbreite transportiert. Sollte der Transport durch die Brunnenstraße nicht möglich sein, müssten Bauherren Bauteile in Sondermaßen bestellen, was zusätzliche Kosten und Planungsaufwand bedeutet. Dies könnte die Attraktivität der Bauplätze erheblich mindern und ihren Wert reduzieren.

### Tragfähigkeit der Brunnenstraße

Ein weiteres ernstzunehmendes Problem ist die Tragfähigkeit der Brunnenstraße. Es ist derzeit unklar, ob die Straße für die regelmäßige Befahrung durch schwere Baufahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Laut den einschlägigen Vorschriften für die Straßenbaulast (RStO) müssen Straßen, die für den Schwerlastverkehr vorgesehen sind, eine entsprechende Tragfähigkeit aufweisen. Andernfalls sind Schäden an der Straßenoberfläche und den darunterliegenden Schichten vorprogrammiert, was zusätzliche Sanierungskosten verursachen würde.

Darüber hinaus sehe ich meine Restaurationsarbeiten mehr als behindert. Für die notwendigen und auch schon mit dem Denkmalschutzamt besprochenen Arbeiten, z.B. an der Giebelseite der Scheune zur Straße hin, ist das Aufstellen eines Gerüsts unabdingbar. Wie vereint sich das mit dem Baustellenverkehr des geplanten Baugebietes? Es ist faktisch unmöglich, da das Gerüst eine natürliche

sprechenden Auszug aus der Planurkunde bzw. der Begründung weiter oben).

**Da keine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht, hält die Plangeberin an den vorliegenden Planunterlagen unverändert fest.**

Es ist grundsätzlich üblich, dass bestehende Gemeindestraßen während der Bauphase bzw. im Zuge von Erschließungsmaßnahmen von Baufahrzeugen genutzt werden. Die Befürchtung, dass die umliegenden Gemeindestraßen dadurch erheblich beschädigt werden könnten, ist jedoch zu relativieren.

Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mähdrescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

Die Ortsgemeinde nimmt die Bedenken der Anwohner:innen dennoch ernst und behält sich vor – unabhängig vom Bauleitplanverfahren – weitere Informationen zum Fahrbahnaufbau im Zuge der konkreten Erschließungsplanung einholen.

**Für die vorliegende Bauleitplanung wird kein Planänderungsbedarf festgestellt.**

Die angesprochene Thematik fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Die Plangeberin beabsichtigt jedoch, in Abstimmung mit der Petentin die Erschließungs- und Baumaßnahmen so zu koordinieren und zeitlich abzustimmen, dass gegenseitige Behinderungen weitestgehend vermieden werden können.

„Verkehrsberuhigung“ - frei nach IngBüro Karst - um nicht zu sagen eine Sperrung für LKW's bedeutet. Zu dieser Problematik wurde bis heute keine Stellungnahme seitens der Planer ausgesprochen.

#### Fazit

Aus den genannten Gründen halte ich es für dringend erforderlich, eine alternative Zufahrtslösung für das neue Baugebiet zu prüfen, um die Verkehrssicherheit sowie den Schutz von Anwohnern und deren Eigentum zu gewährleisten. Eine Lösung, die sowohl den sicheren Verkehrsfluss als auch den Schutz von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt, ist essenziell.

Es wird zudem auf die noch umfassenderen Ausführungen der Würdigung zur rechtsanwaltlichen Stellungnahme als Hauptstellungnahme verwiesen.

#### Zu Fazit:

Die Plangeberin hat verschiedene Planungsalternativen geprüft und sich letztlich aus erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, ökologischen und bedarfsorientierten Gründen für den vorliegenden Planentwurf entschieden.

Die Ortsgemeinde nimmt die Sorgen der Anwohner:innen dennoch ernst und wird bei Bedarf – auf Grundlage des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) – Regelungen oder Maßnahmen ergreifen, um einen sicheren Verkehrsfluss und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer:innen zu gewährleisten.

**Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich jedoch – auf Basis der vorstehenden Ausführungen – kein Planänderungsbedarf.**

**13. Beschlussvorschlag:** Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen 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:						



16.12.2024

Herr Andy Heuser, Dipl.-Ing./-bs  
Frau Sarah Grajewski, M. Sc.

Projektnummer:

12917

**KARST INGENIEURE GmbH**

## Anhang

- Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (2), 4 (2) BauGB)
- Anlagen zu der Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 17.10.2024
- Anlagen zu der Stellungnahme Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 15.04.2024
- Anlagen zu der Stellungnahme Verbandsgemeinde Bad Ems–Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems–Nassau, Nassau, 03.12.2024
- Anlagen zu der privaten Stellungnahme, Geisig, 05.12.2024
- Anlage zur Würdigung der privaten Stellungnahme, Geisig, 18.11.2024
- Verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung
- Schallprognose nach DIN 18005 zur K12 für den Bebauungsplan „Brunnenstraße“

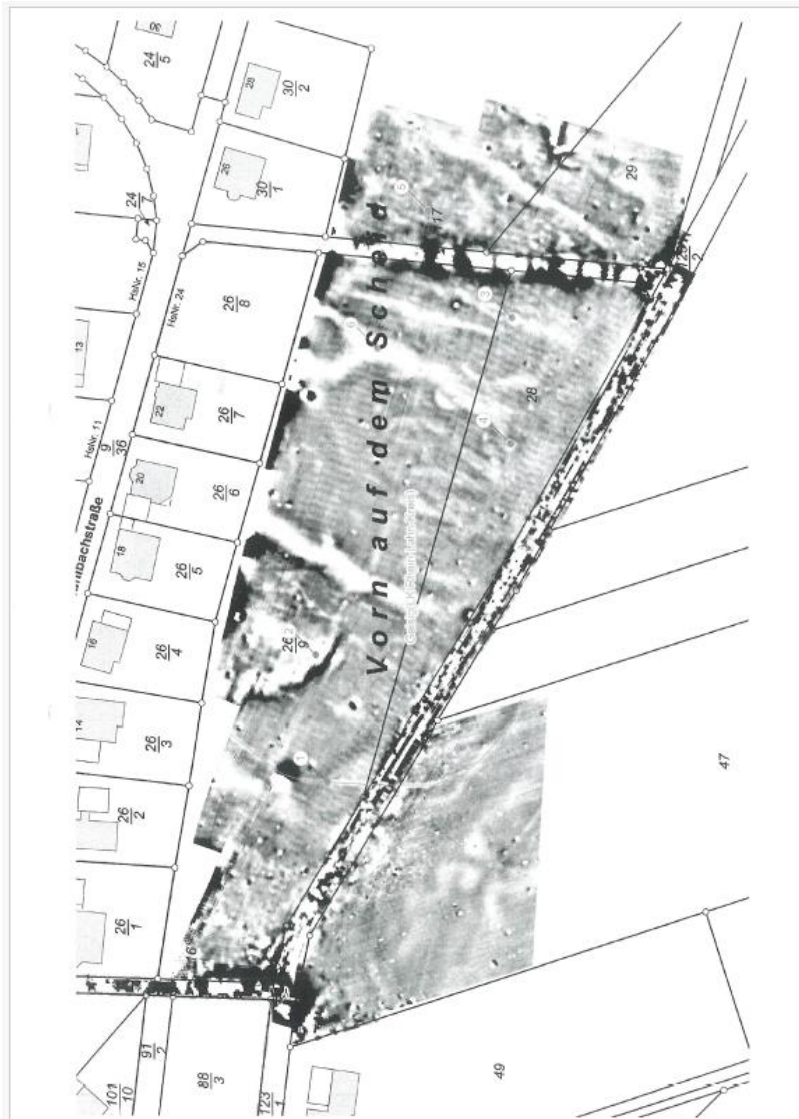
## Separate Anlage

Anlage A1 zu Private Stellungnahme, Geisig, 05.12.2024: RegioConsult, Marburg, 03.12.2024

Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (2), 4 (2) BauGB)



Anlagen zu der Stellungnahme Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz,  
17.10.2024



Ergänzendes Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz  
vom 06.12.2024

Original Message processed by david@  
Geisig\_B-Plan Brunnenstraße\_2024\_0201 6. Dezember 2024, 10:28 Uhr  
Von Schmidt, Achim (GDKE)  
An Andy Heuser, KARST Ingenieure GmbH  
Cc (2) Jost, Cliff (GDKE) | Regradl, Kathrin (GDKE)

Sehr geehrter Herr Heuser,

gerne übersende ich Ihnen nochmal den Text unserer Geophysikauswertung:

Wir haben die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion am 25.09.2024 erhalten. Die Daten wurden nach unseren Vorgaben erhoben und die grafischen Ergebnisse sind aussagekräftig. Auf dieser Grundlage schätzen wir den archäologischen Sachstand wie folgt ein:

Es sind keine Anomalien erkennbar, die eindeutig auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden hindeutet. Allerdings sind einige Anomalien zumindest verdächtig und sollten mittels einer Sondage überprüft werden. Es handelt sich hier bei um eine lineare Struktur, die als Graben interpretiert werden kann. Hierbei könnte es sich beispielsweise um eine Drainage handeln, aber auch um einen Umfassungsgraben unbekannter Funktion. Hier ist zumindest die Zeitstellung und Tiefenausdehnung zu prüfen. Weiterhin zeigen sich einige großflächige Anomalien, die relativ deutlich als Erosionsrinnen (BKZ 2 und 6) anzusprechen sind. Allerdings können hierin Funde römischer Zeitstellung vom oberhalb liegenden Befundkomplex "Obergermanisch-Rätischer Limes" enthalten sein. Diesen Sachverhalt möchten wir ebenfalls per Sondage prüfen. Weiterhin sind einige Anomalien erkennbar, die auf Gruben hindeuten könnten. Abfallgruben gehören zum typischen Spektrum vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen. Sie wurden ursprünglich zur Gewinnung von Baumaterial angelegt. Hiernach erfolgte oftmals eine sekundäre Nutzung als Vorratsgruben. Schließlich wurden sie mit Lehm, Sand, organischen Abfällen sowie Werkstein- und Keramikbruch verfüllt. Sie bilden eine wichtige Informationsquelle für die archäologische Forschung.

Wir haben aus den sichtbaren Anomalien eine Auswahl getroffen, die wir nun mittels Baggersondage überprüfen möchten. Zum einen ist es notwendig, die Tiefenausdehnung und ggf. die Datierung zu klären. Zum anderen ist es erforderlich, durch Verifizierung/Falsifizierung von Verdachtspunkten die Grundlage für eine Kalkulation der Befunddichte und -verteilung in der Gesamtfläche zu gewinnen. Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 to incl. Fahrer für einen Zeitraum von 0,5 Tage(n). Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung. Sollten hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden. In jedem Fall muß der Termin dieser Kampfmitteluntersuchung mit unserer Dienststelle abgestimmt werden.

Diese Sondagen können auch erst nach Satzungsbeschluß durchgeführt werden, wenn für den Vorhabenträger Planungssicherheit besteht. Zweck der Sondagen ist letztlich, archäologische Befunde zu verifizieren oder falsifizieren, in ersterem Fall die Basis einer Kalkulation für eine bauvorbereitende/baubegleitende Untersuchung von archäologischen Befunden.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.  
Achim Schmidt

-----  
Bauleitplanung(TÖB)/ Grabungstechnik  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Koblenz  
Tel. 01522 8537080

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ

Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
Telefon 0261/6675 3028 o. 0261-6675 3000  
achim.schmidt@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de



## 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](mailto: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](mailto:leitungen@noc.inexio.net).

#### 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 inxio ab.  
Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inxio 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 inxio 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 Betriebes 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 inxio erheblich gestört werden, das schuldhaft Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

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				

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:  
Spülviskosität:

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



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%									

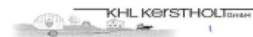
Uhrzeit Anfang / Tag (e): 14:00-15.05.2017  
Uhrzeit Ende / Tag (e): 10:00-17.05.2017  
Zugkraft/ Druckkraft (kN):  
Drehmoment (kNm):  
Pumprate (l/min):  
Pumpendruck (bar):  
Spülrückfluss Startseite%  
Spülrückfluss Zielseite %  
Spülrezeptur:  
Spülviskosität:

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



Seite 1  
Datum: 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):  
Pumptrate (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



Seite 1  
Datum: 22.05.2017

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

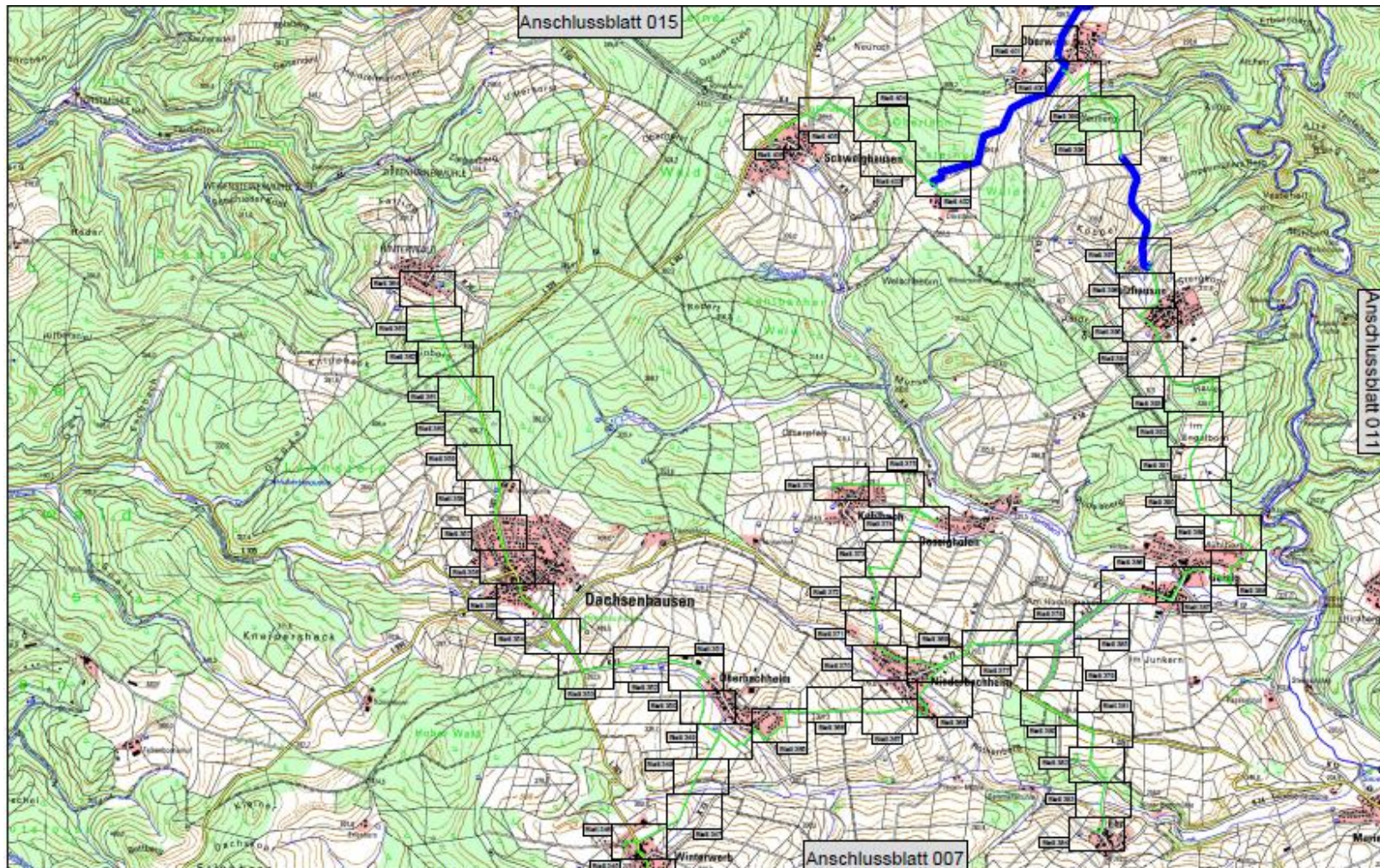
Gerät: ☒ Ditch Witch 4020 ☐ MT 16X85 ☐ MT 18x85 ☐ Vermeer 36x50 ☐ Vermeer 20x22  
Stange: 4,57 m 4,50m 3,00 m 4,57 m 3,05 m

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):  
Pumptrate (l/min):  
Pumpendruck (bar):  
Spülrückfluss Startseite %  
Spülrückfluss Zielseite %  
Spülrezeptur:  
Spülviskosität:

KHL Kerstholt Horizontalbohrungen und Leitungsbau GmbH:





Dokumentation: Übersichtsplan Rhein-Lahn-Kreis

**INEXIO**  
CONNECTING YOUR BUSINESS

Inexo IT GmbH  
Am Saarbaum 1  
66740 Saarburg

ERKLÄRUNGEN

— TRAGSVERLAUF  
— BESTEHENDE TRASSE\_NEXO

Blatt 1

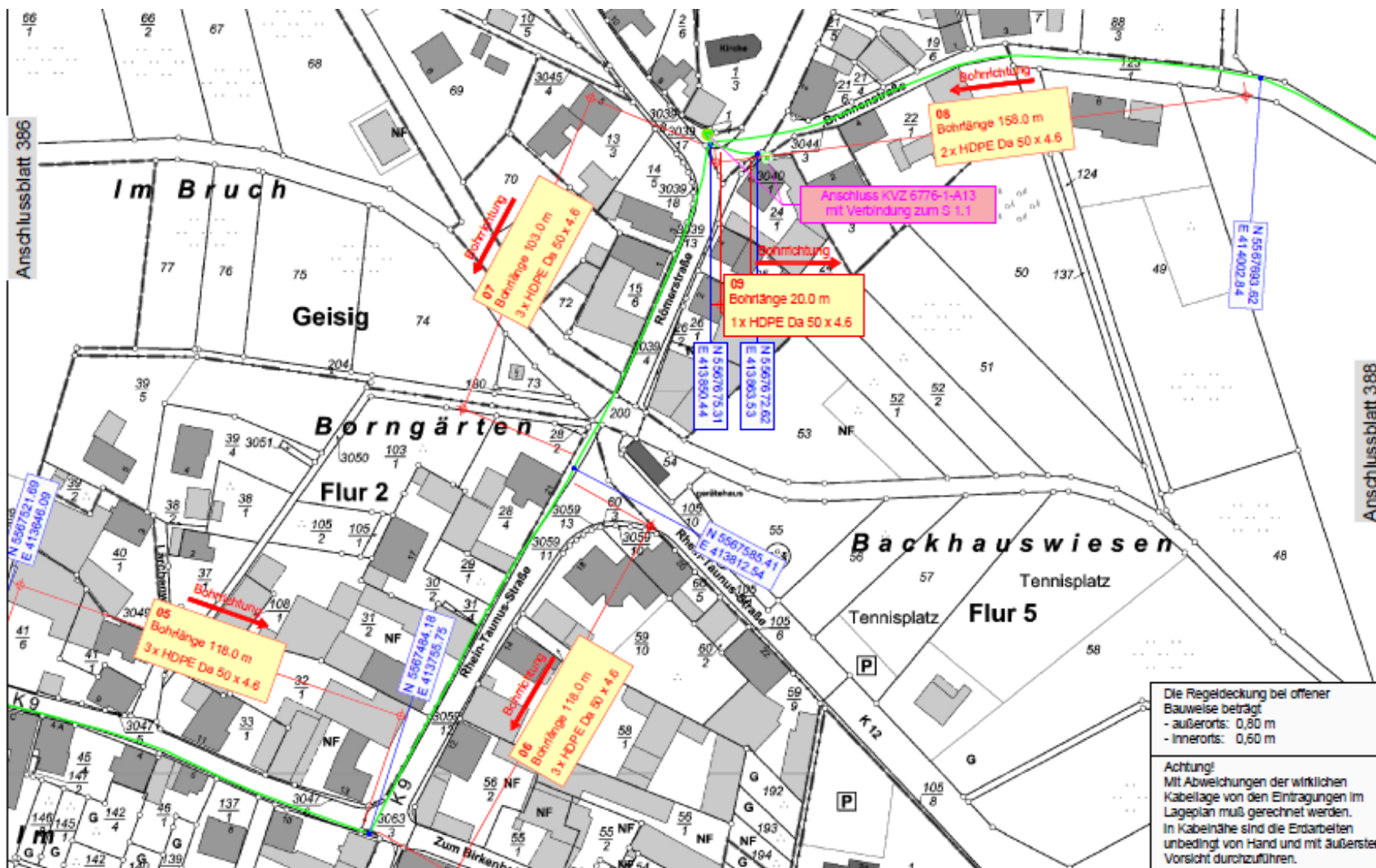
BLATTNUMMER LAGEPLAN



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

Bauzeit:  
Januar 2016 - Dezember 2017  
Maßstab:  
bei DIN A3: 1: 25 000  
Projekt-Nr.:  
—  
Blatt:  
09 von 19





Dokumentation: Rhein-Lahn-Kreis



Inexo IT GmbH  
Am Saarborn 1  
66740 Saarworte

ERKLÄRUNGEN

- SCHACHT NEU
- SCHACHT BESTAND
- TRASSENVERLAUF
- BESTEHENDE TRASSE, INEXIO
- MFG NEU
- KVE BESTAND
- (001) LAUFENDE NUMMER DER BOHRUNGEN



Bauunternehmer:  
KHL Kerstholt GmbH

Gezeichnet:  
Y. Helbach

Geprüft:  
J. Klein

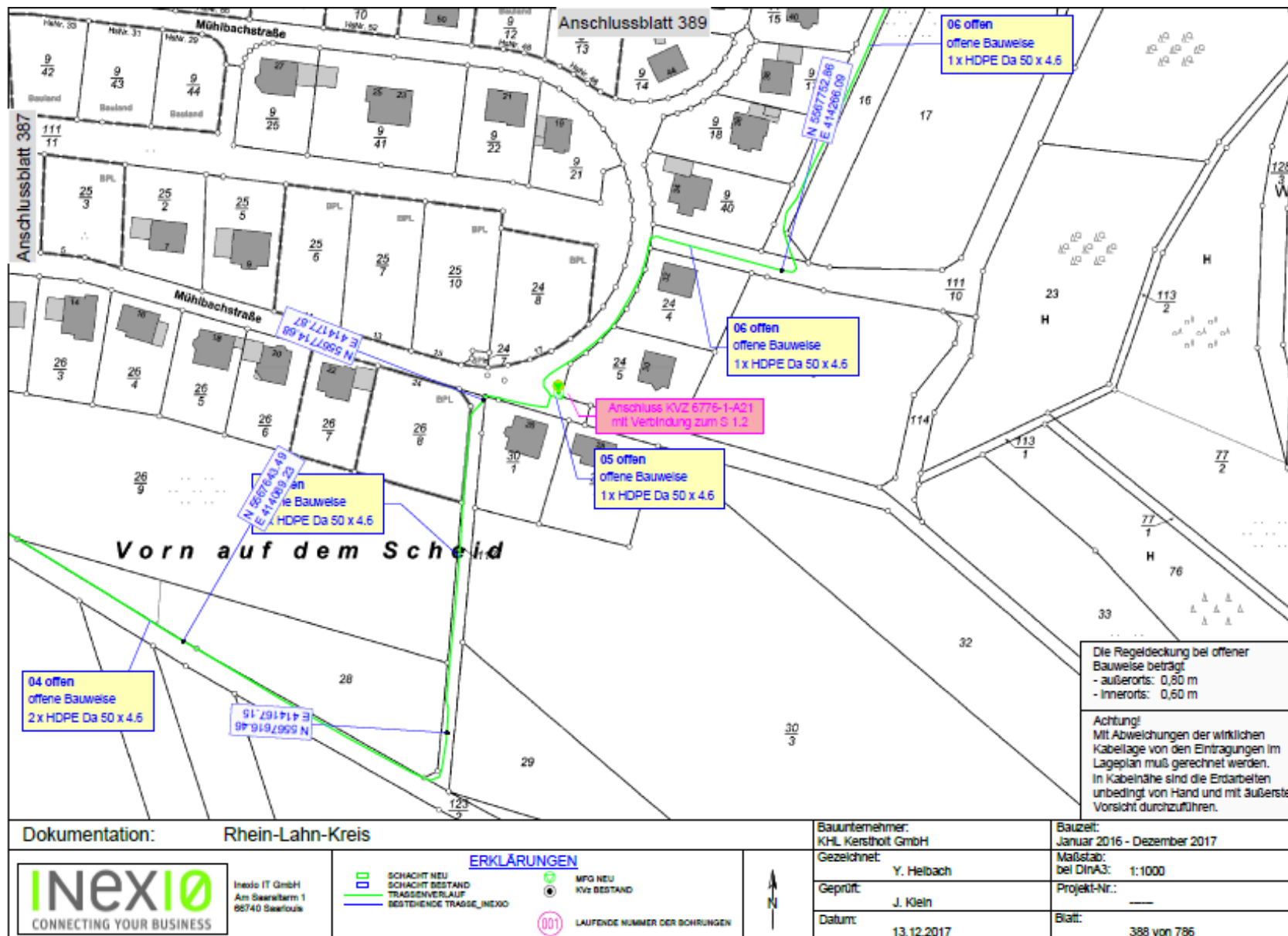
Datum:  
13.12.2017

Bauzeit:  
Januar 2016 - Dezember 2017

Maßstab:  
bei DIN A3: 1:1000

Projekt-Nr.:  
—

Blatt:  
387 von 786



Anlagen zu der Stellungnahme Verbandsgemeinde Bad Ems–Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems–Nassau, Nassau, 03.12.2024

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppeltack 26 - 56377 Nassau

Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau  
z.Hd. Herr Minor  
Bleichstraße 1  
56130 Bad Ems

**Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
hier: Stellungnahme VGW Bad Ems - Nassau

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 leitungsgelassen 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 leitungsgelassene 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.



Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:  
LS

Bearbeiter/in:  
Lukas Schneider

TEL:  
(02603) 793-538

MAIL:  
l.schneider@vgben.de

Donnerstag, 16. Mai 2024

Verbandsgemeindewerke



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 Regenwasseranschluss 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.

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Schneider  
techn. Werkleiter

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppeltack 26 - 56377 Nassau  
02603 793-0 02603 793-576 werke@vgben.de www.vgben.de  
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 - BIC: NASSDE33XXX  
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG - IBAN DE46 5709 2800 0207 4906 01 - BIC: GENODE33DE  
Westerwald Bank eG Volks- und Raiffeisenbank - IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 - BIC: GENODE33WWW

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

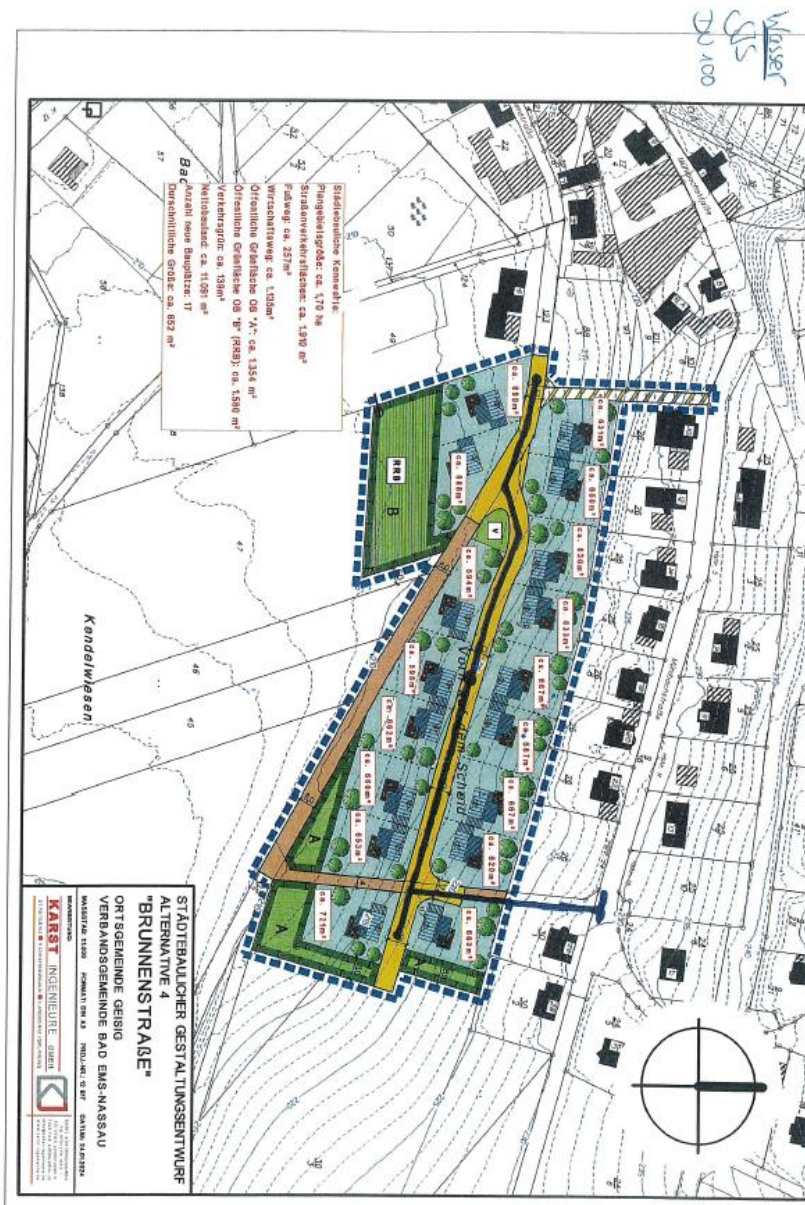
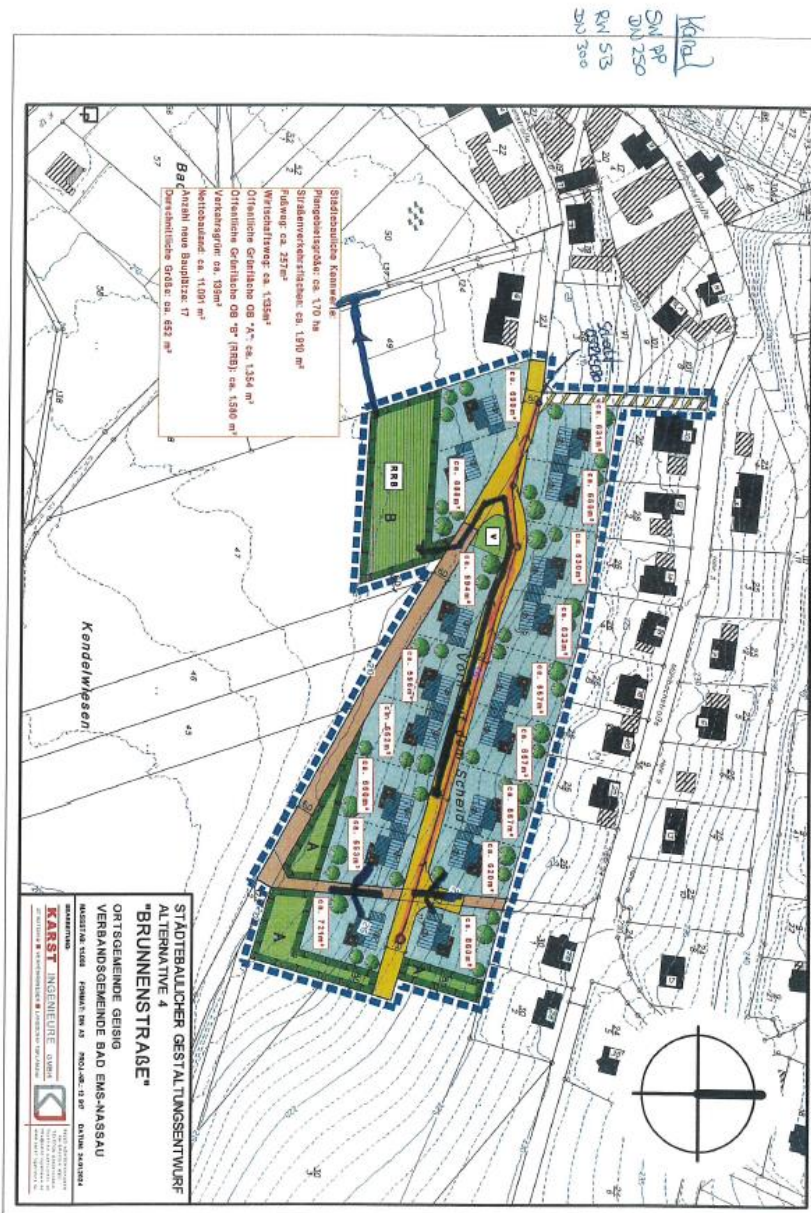
Montag – Freitag  
08.30 – 12.00  
zusätzlich  
Montag, Dienstag  
14.00 – 16.00  
Donnerstag  
14.00 – 18.00

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppeltack 26 - 56377 Nassau  
02603 793-0 02603 793-576 werke@vgben.de www.vgben.de  
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 - BIC: NASSDE33XXX  
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG - IBAN DE46 5709 2800 0207 4906 01 - BIC: GENODE33DE  
Westerwald Bank eG Volks- und Raiffeisenbank - IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 - BIC: GENODE33WWW

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag – Freitag  
08.30 – 12.00  
zusätzlich  
Montag, Dienstag  
14.00 – 16.00  
Donnerstag  
14.00 – 18.00





Anlagen zur Würdigung der privaten Stellungnahme, Geisig, 18.11.2024

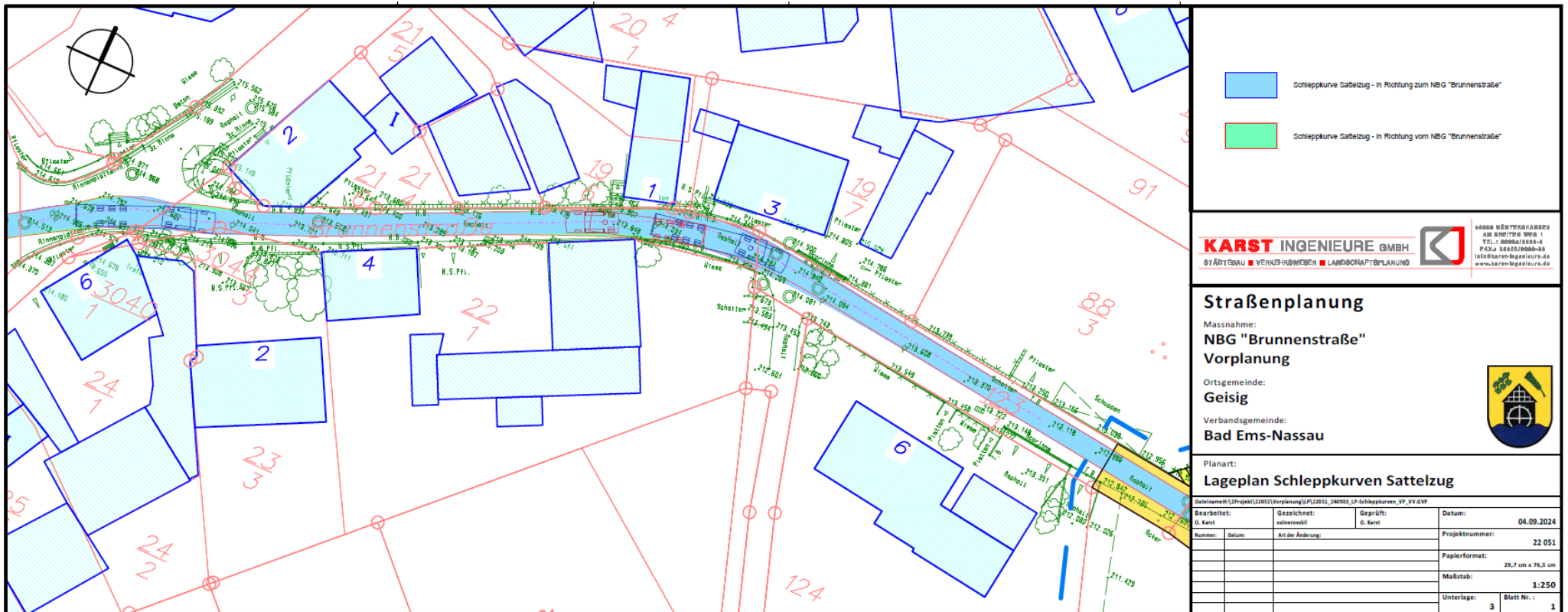


Abb.: Lageplan zu den Schleppkurven eines Sattelzugs in der Brunnenstraße (unmaßstäbliche Wiedergabe).



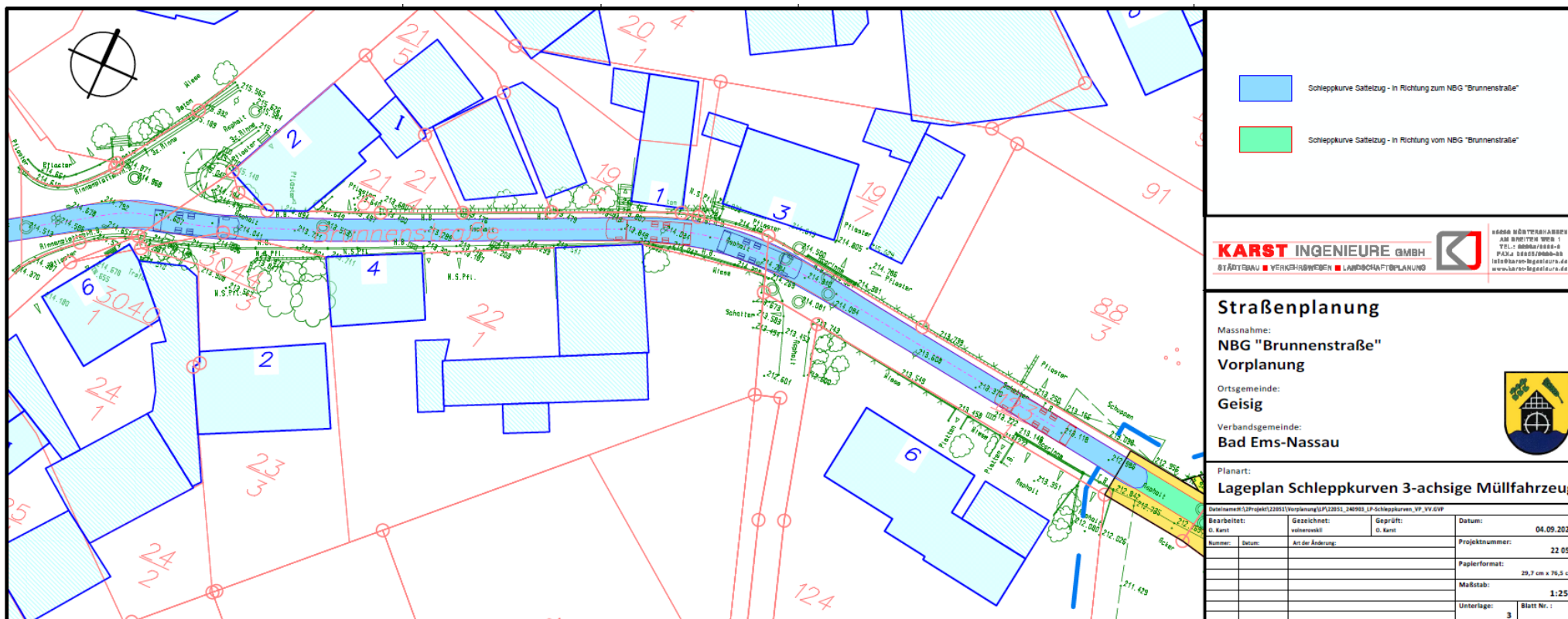


Abb.: Lageplan zu den Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs in der Brunnenstraße (unmaßstäbliche Wiedergabe).

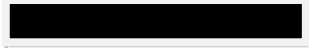
Anlage zu der anwaltlichen bzw. privaten Stellungnahme, Geisig, 05.12.2024

KERKMANN · SAAME · JEROMIN  
KANZLEI FÜR VERWALTUNGSRECHT

Vollmacht

Unser Aktenzeichen:  
383/24 SA02

Den Rechtsanwälten der Kanzlei Kerkmann · Saame · Jeromin,  
Bismarck 75 54606 Antweilerh, wird hiermit in Schreiben



wegen: Baurecht, Beratung Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der OG Geisig

Vollmacht erteilt,

- zur Prozessführung (u.a. §§ 81 ff. ZPO i.V.m. § 173 Satz 1 VwGO),
- zur Vertretung in außergerichtlichen Verfahren aller Art,
- zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Empfang von einseitiger Willenserklärung.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf alle Neben- und Folgeverfahren (z.B. die Widerklage, die Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes, das Kostenfestsetzungsverfahren, die Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, die Zwangsversteigerung, die Zwangsverwaltung und das Hinterlegungsverfahren, die Einsichtnahme in Grundbücher und sonstige öffentliche Register).

Die Vollmacht umfasst insbesondere die folgenden Befugnisse:

- Willenserklärungen aller Art abzugeben und entgegenzunehmen.
- Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen. Soweit Zustellungen, Bekanntgaben o.Ä. statt an den Mandanten auch an die Rechtsanwälte unmittelbar zulässig sind, sind diese nur an die Rechtsanwälte zu bewirken.
- Die Prozessvertretung in allen Instanzen durchzuführen.
- Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen und auf dieselben zu verzichten.
- Gerichtliche und außergerichtliche Vergleiche zu schließen, sowie Verzicht und Anerkenntnisse zu erklären.
- Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere den Streitgegenstand und die vom Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Kosten in Empfang zu nehmen und darüber ohne die Beschränkungen des § 181 BGB verfügen zu können.
- Die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen und Untervollmacht zu erteilen.

Geisig, 04.11.2024  
an Datum





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 Zählraten (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  
Projektnummer: Heuser, Dipl.-Ing.  
12917

KARST INGENIEURE GmbH

56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 03 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 03 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



KARST INGENIEURE GmbH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

Schallprognose nach DIN 18005 zur K12 für den Bebauungsplan „Brunnenstraße“

Lärmprognose		nach DIN 18005	
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)			
Proj.-Nr	12 917	BP "Brunnenstraße"	
Straße:		OG Geisig	
K 12		Quelle:	
DTV 2015	723 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte 2021 bzw. Mitteilung Verfahren § 3 (2)	
DTV 2035	723 Kfz/24 h	BauGB)	
p	5 %	(DTV 2021 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)	
Faktor tags	0,06	aus Verkehrsstärkenkarte 2021 bzw. Mitteilung Verfahren § 3 (2)	
Faktor nachts	0,008	BauGB)	
M tags	43 Kfz/h	gem. Angabe LBM RLP	
M nachts	5 Kfz/h	gem. Angabe LBM RLP	
Mittelungspegel		(DTV 2041 * Faktor tags)	
Lm(25) tags	55,13 dB(A)	(DTV 2041 * Faktor nachts)	
Lm(25) nachts	45,78 dB(A)	gem. Formel 5	
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		gem. Formel 5	
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2	
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		gem. Formel 6	
v	100 km/h	gem. Tabelle 3	
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 25	
Korrektur: Steigung		gem. Formel 25	
L Stg	0 dB(A)	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)	
Emissionspegel		aus B-Plan	
L m,E tags	55,13 dB(A)	Zwischenwert gem Formel 26	
L m,E nachts	45,78 dB(A)	gem. Formel 26	
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		gem. Tabelle 6	
s	155 m	gem. Formel 24	
H	0 m	gem. Formel 24	
x	4,38	gem. Formel 24	
L s	11,13 dB(A)	gem. DIN 18005	
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		gem. DIN 18005	
L k	0 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005	
Beurteilungspegel		aus Beiblatt DIN 18005	
Lr tags	44,00	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)	
Lr nachts	34,65	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)	
gerundet	44		
gerundet	35		
Orientierungswerte			
Gebietsart	WA		
Tagwert:	55 dB(A)		
Nachtwert	45 dB(A)		
Abweichung			
tags	-11 dB(A)		
nachts	-10 dB(A)		
Maximale Abweichung:		-10 dB(A)	