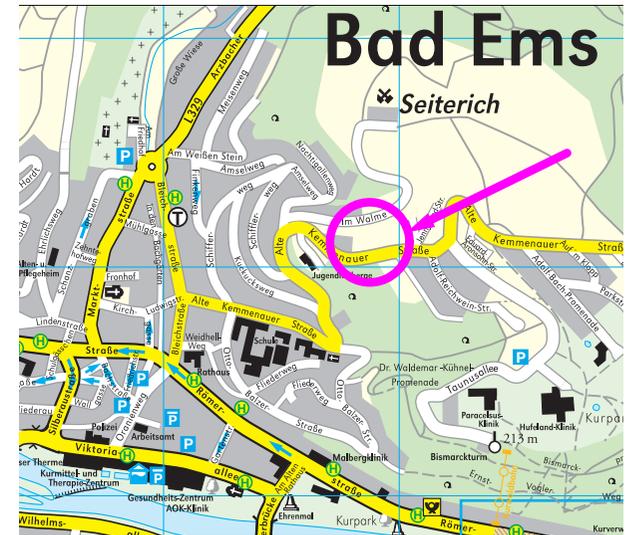


## Stadt Bad Ems Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“



Lage in Stadtgebiet

Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 Abs. 1 BauGB

**Städtebauliche Stellungnahme zum Ergebnis der Beteiligung**

Stand: Nov. 2024

Planverfasser:

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

## **Inhaltsverzeichnis**

Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 18.01.24 3

Kreisverwaltung, Schreiben vom 26.02.24 4

Syna GmbH, Schreiben vom 23.02.24 5

Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 19.02.24 6

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Schreiben vom 01.02.24 8

Vermessungs- und Katasteramt, Schreiben vom 01.02.24 9

SGD-Nord, Schreiben vom 16.02.24 10

Umicom Mining Heritage GmbH, Schreiben vom 29.01.24 12

Forstamt Lahnstein, Schreiben vom 14.06.24 13

Telekom, E-Mail vom 31.01.24 14

Vodafone GmbH, E-Mail vom 26.02.24 14

Verbandsgemeindewerke, Schreiben vom 18.01.24

## Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Koppelheck 26 · 56377 Nassau

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Herr Werner Ruckdeschel  
Bleichstraße 1a  
56130 Bad Ems

IHR NACHRICHT VOM:

IHR ZEICHEN:

IHRER ZEICHEN:

BEARBEITET VON:

Herr Plischka

TEL:

02603/793-534

SEITE:

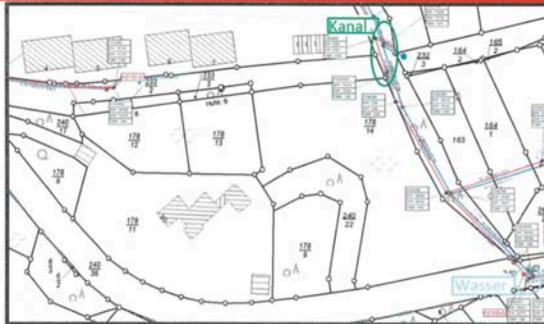
d.plischka@vgben.de

Freitag, 19.01.2024

## Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 25.01.2024 bezüglich des Verfahrens zum Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“.

Die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Trennsystem kann über die vorhandenen Kanäle in der anliegenden Parzelle durch das Waldstück in die Straße „Amselweg“ erfolgen.Eine Versorgung mit Trinkwasser kann erst erfolgen, wenn das Leitungsnetz aus der höher gelegenen Bebauung der „Jenny-Lind-Straße“ um ca. 100 Meter erweitert wird. Die Anforderungen an die Löschwasserlieferung (96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden) für das geplante Neubaugebiet können die Werke nicht erfüllen. Der Endhydrant in der Jenny Lind Straße hat eine Leistung von 83 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden.Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Daniel Plischka  
Technischer Sachbearbeiter**Tenor des Schreibens**Niederschlagswasser und Schmutzwasser können im Trennsystem entsorgt werden. Die Trinkwasserversorgung kann durch Erweiterung der Leitungen sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h kann jedoch nicht gesichert werden; die Versorgung ist nur mit 83 m<sup>3</sup>/h möglich.**Städtebauliche Stellungnahme**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung sowie die Trinkwasserversorgung möglich sind.

Die Löschwasserversorgung und der Brandschutz können vorhabenbezogen im Bauantragsverfahren geklärt werden.

Die vorgetragenen Belange werden in der weiteren Planung beachtet.

Kreisverwaltung, Schreiben vom 26.02.24

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 Bad Ems

Verbandsgemeindeverwaltung  
Bad Ems - Nassau  
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Per Mail an:  
f-j.minor@vgben.de

Aktenzeichen:  
60-III 9/24  
Sachbearbeiter:  
Frau Dunja Fuchs  
Durchwahl:  
02603-972 353  
Telefax:  
02603-972 6353  
Zimmer:  
320  
Email:  
Dunja.Fuchs@rhein-lahn.rlp.de  
Datum:  
26.02.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan-Entwurf "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße" in der Stadt Bad Ems**

**Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 25.01.2024, Aktenzeichen: GB 3/610-13/1/43**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Untere Naturschutzbehörde:**

Die Untere Naturschutzbehörde hat zum jetzigen Planungsstand keine Anmerkungen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn alle naturschutzfachlichen Unterlagen vorgelegt wurden.

**Brandschutzdienststelle:**

Gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieses entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

- 1) Aufgrund der Planung von 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,2 werden als Grundschutz 96m<sup>3</sup>/ Stunde Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden benötigt. Sollte der öffentliche Trinkwasserversorger den geforderten Grundschutz

gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 nicht bereitstellen können, muss dieser von Bauherrenseite zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind die gängigen DIN Normen für unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschteiche bindend anzuwenden.

- 2) Sollten Die Hauptzugänge von Gebäuden mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, so ist die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von RLP anzuwenden.
- 3) Sollten die zweiten Flucht- und Rettungswege über Rettungsmittel (Leitern) der Feuerwehr sichergestellt werden, so ist gleichermaßen die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von RLP anzuwenden. Darüber hinaus sind ggf. Aufstellflächen für tragbare Leitern der Feuerwehr herzustellen. Dabei kann neben dem Hubrettungsgerät lediglich nur die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr mit einer maximalen Rettungslänge von 8 m angesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



(Dunja Fuchs)

**Städtebauliche Stellungnahmen****Tenor des Schreibens: Belang „Naturschutzbehörde“**

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt erst, wenn alle naturschutzrechtlichen Unterlagen vorliegen.

**Stellungnahme**

Die naturschutzrechtlichen Unterlagen werden im Verfahren der „Offenlage“ (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.  
Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

**Tenor des Schreibens: Belang „Brandschutzstellen“**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird.

**Stellungnahme**

Die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Der Hinweis wird beachtet.

## Syna GmbH, Schreiben vom 23.02.24

Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Postfach 1153

56118 Bad Ems

Syna GmbH  
Westallee 5 - 7

56112 Lahnstein

Operative Netzplanung Rhein-Lahn

Ansprechpartner:

T: 02621-178-126

M: 0162-2858416

E: Juergen.Ludwig@syna.de

Lahnstein, 23.02.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch  
(BauGB) zum Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems**

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 25.01.2024 mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

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

Sollten bei Baumaßnahmen, Versorgungsleitungen der SYNA GmbH betroffen sein, bitten wir um frühzeitig in Kenntnis zu setzen zu werden, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Eine ausreichende Gastrasse ist im öffentlichen Bereich vorhanden.

Für die Stromversorgung liegt uns zu Zeit keine Leistungsangabe vor.

Je nach dem benannten Leistungswerten, sollte auf dem zu bebauenden Gelände einen Platz für eine oder mehrere Trafostationen vorsehen werden.

Ob dort dann eine private Kundenstation oder eine Stromstation der öffentlichen Versorgung errichtet wird, muss in der weiteren Planung besprochen und geklärt werden.

Für die Erweiterung des Straßenbeleuchtungsnetz wird sich unser Fachplaner mit Ihnen oder dem, Ing. Büro in Verbindung setzen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Syna GmbH

  
i.A. Bastian Merz

  
i.A. Jürgen Ludwig

**Städtebauliche Stellungnahmen****Tenor des Schreibens**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die vorhandenen Anlagen der Syna-GmbH beachtet werden.

Die Strom- und Gasversorgung können sichergestellt werden.

**Stellungnahme**

Die Belange der Syna werden beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Strom- und Gasversorgung sichergestellt werden kann.

Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 19.02.24

**ELEKTRONISCHER BRIEF**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 MainzVerbandsgemeindeverwaltung  
Bad Ems  
Postfach 1153  
56118 Bad EmsEmy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

19.02.2024

Mein Aktenzeichen 3240-0060-24/V1  
Ihr Schreiben vom 23.01.2024  
Bitte immer angeben!  
kp/sdr

Telefon

**Bebauungsplan "Im Walme /Alte Kemmenauer Straße" der Stadt Bad Ems**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Im Walme /Alte Kemmenauer Straße" von dem auf alle Rohstoffe verliehenen Bergwerksfeld "Mercur" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Stadtgemeinde Bad Ems, Stadtverwaltung, Bleichstr. 1 in 56130 Bad Ems aufrechterhalten.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Bewilligung für Erdwärme "Ulrike 1". Die Inhaberin der Berechtigung ist die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1 in 56130 Bad Ems.

In dem Bergwerk "Mercur" fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Bodenschätzen statt. Wir weisen darauf hin, dass unmittelbar nördlich des

angefragten Grundstücks der sogenannte "Stadtstollen" mit zunehmender Überdeckung (Teufe ca. 90 bis 95 m) aus östliche in westliche Richtung verläuft.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 25 m).

Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche.

Unsere Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Wir empfehlen Ihnen vorsorglich für das geplante Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau, spätestens aber dann, wenn Anzeichen auf Altbergbau vorgefunden werden.Dem LGB liegen für die Gemarkung Ems Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin bzw. Inhaberin haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Stadtgemeinde Bad Ems

2/4

bzw. Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in Verbindung zu setzen.

Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.

#### **Boden und Baugrund**

##### **– allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

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

##### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### **Geologiedatengesetz (GeoldG)**

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

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

zur Verfügung.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder  
Direktor

G:\prinz\240060241.docx

#### **Städtebauliche Stellungnahmen**

##### **Tenor des Schreibens**

Das Vorhaben befindet sich im Einflussbereich des Bergwerksfeldes „Mercur“ und der Bewilligung für Erdwärme „Ulrike“. Es wird keine Einflussnahme auf das Vorhaben erwartet. Es wird jedoch vorsorglich empfohlen, einen Sachverständigen einzubeziehen, wenn Anzeichen auf Altbergbau vorgefunden werden. Es wird vorsorglich empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. Konkrete Angaben über Schadstoffe liegen nicht vor.

Die einschlägigen Regelwerke der DIN sind zu berücksichtigen. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung von Bohrungen und geologischen Untersuchungen dem Landesamt anzuzeigen.

##### **Stellungnahme**

Die Empfehlungen des Landesamtes werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht. Der Vorhabenträger wird auf die Anzeigepflicht nach dem Geologiedatengesetz hingewiesen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Schreiben vom 01.02.24

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2024_0031.1	25.01.2024 GB 3/610-13/1/43	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	01.02.2024

Gemarkung **Bad Ems**  
Projekt **Bebauungsplan "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße"**

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

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff **Archäologischer Sachstand**

Erdarbeiten **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

**Überwindung / Forderung:**  
Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

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

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.

Achim Schmidt

## Stellungnahmen

### Tenor des Schreibens

Einstufung des Planungsgebietes als archäologische Verdachtsfläche.  
Der Baubeginn ist dem Amt mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

Auf die Meldepflicht bei archäologischen Befunden wird hingewiesen.

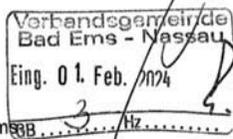
### Städtebauliche Stellungnahmen

Die Einstufung des Planungsgebiets als archäologische Verdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige des Baubeginns und auf die Meldepflicht bei archäologischen Befunden hingewiesen.

In der schriftlichen Begründung des Bebauungsplans erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Vermessungs- und Katasteramt, Schreiben vom 01.02.24

Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus  
Jahnstraße 5 | 56457 WesterburgVerbandsgemeindeverwaltung Bad Ems  
Nassau  
Bleichstr. 1  
56130 Bad EmsJahnstraße 5  
56457 Westerburg  
Telefon 02663 9165-0  
Telefax 02663 9165-1150  
vermka-wvt@vermkv.rlp.de  
www.vermka-westerwald-  
taunus.rlp.de

01.02.2024

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner(in) / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
26-509		Linda Michel-Schmidt	02663 9165-2230
Bitte immer angeben!		Linda.michel-schmidt@vermkv.rlp.de	

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/ Kommunen) aus dem Jahr 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasis-daten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdatenverarbeiter (z.B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben. Es obliegt der Kommune, den Auftragnehmer zur Einhaltung der Nutzungsbedingungen, gemäß Anlagen 5 und 6 zum Gesamtvertrag, zu verpflichten.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

#### Stellungnahmen

##### Tenor des Schreibens

Auf der Planurkunde ist nach den Regelungen des Gesamtvertrages VermKV/Kommunen auf die Datengrundlage hinzuweisen.

##### Städtebauliche Stellungnahmen

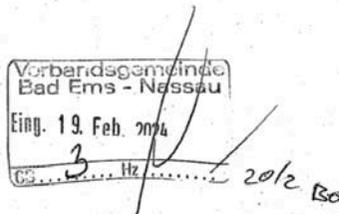
Die Planurkunde wird wie folgt ergänzt:

„Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)“

SGD-Nord, Schreiben vom 16.02.24

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 1227 | 56402 MontabaurVerbandsgemeindeverwaltung  
Bad Ems - Nassau  
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZKirchstraße 45  
56410 Montabaur  
Telefon 02602 152-0  
Telefax 02602 152-4100  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

16.02.2024

Mein Aktenzeichen 33-1/00/27.2	Ihr Schreiben vom 25.01.2024	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Martin Hoffmann	Telefon/Fax 02602 152-4165
Bitte immer angeben!	GB 3/810-13/1/43	Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de	0261 120-888165

**Bauleitplanung der Stadt Bad Ems;  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3  
Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Be-  
bauungsplanes „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bad Ems beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 – 8 Wohneinheiten zu schaffen.

Oberflächengewässer und kartierte Altablagerungsflächen sind hiervon nicht unmittelbar betroffen.

**Schutzgebiete**

Das geplante Vorhaben (Gemarkung Ems, Flur 69, Flurstücke 178/14 + 240/22 + 178/8) befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 des mit Rechtsverordnung vom 27.02.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Ems“.

Bei den geplanten Gebäuden im Walme „Haus 1“ und „Haus 2“ handelt es sich um den gleichen Bautyp, der auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigt wurde. Die zwei Gebäude werden von der Straße „Im Walme“ erschlossen. Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. An der „Alten Kemmenauer Straße“ sind im städtebaulichen Entwurf drei villenartige Gebäude mit Geschosswohnungen dargestellt.

Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, zuzüglich einem Nichtvollgeschoss im Dachraum. Die Gebäudegrundfläche der Beispielbaukörper beträgt je ca. 16 x 17 m. Die Geschossfläche ermöglicht je Gebäude ca. 6 - 8 Wohnungen mit ca. 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die erforderlichen Stellplätze können, im baurechtlich erforderlichen Maß, im Untergeschoss der Gebäude (Tiefgarage) errichtet werden. Die Erschließung erfolgt von der „Alte Kemmenauer Straße“ aus.

Besondere Tiefengründungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben, können aber aufgrund der extremen Gefällesituation nicht ausgeschlossen werden.

Aktuell ist der Planbereich als Waldfläche ausgewiesen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Rodung (hier Nutzungsänderung) i. V. m. einer Zulassung gem. § 14 LWaldG erforderlich.

Aufgrund der Lage im HQSG ist durch die vorgesehene Maßnahme folgender Verbots-  
tatbestand zu überprüfen:

- Erdaufschlüsse die tiefer als 79,10 m ü. NN reichen.

Ausgenommen von dem Verbot sind Keller und Flachgründungen. Eingriffe, welche die Höhenkoten von 79,10 m ü. NN bis 72,96 m ü. NN - je nach lokal betroffener Mittelwasserstandszone - unterschreiten, bedürfen der Zustimmung der oberen Wasserbehörde.

Im Vorhabenbereich erstrecken sich die Geländehöhen von ca. 180,0 bis 201,0 m ü. NN. Die für das HQSG o. a. maßgebliche Eingriffstiefe (lokal betroffener Mittelwasserstandszone, hier außerhalb Definitionsbereich, daher nur nachrichtlich) beträgt hier angrenzend 75,70 m ü. NN und wird durch das vorgesehene Vorhaben bei herkömmlichen Unterkellerungen nicht erreicht.

Tiefere Bodeneingriffe bzw. Bodeneingriffe, die die Höhenkote von 75,70 m ü. NN unterschreiten, sind hier bereits aufgrund der Beschränkungen in der quantitativen SZ B 2 nicht zulässig.

Darüber hinaus sind aufgrund der Lage in der quantitativen SZ B 1 folgende Vorhaben unzulässig:

- Bohr- oder Pfahlgründungen oder sonstigen Tiefengründungen sowie Erdwärmesondenbohrungen über 20 m Tiefe
- Brauchwasserbrunnen bzw. Brunnendoubletten (Entnahme und Einleitung) zur Wärmetauschung unterhalb von 75,70 m ü. NN
- Absenken der Grundwasseroberfläche oder -druckfläche um mehr als 3 m
- Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 3 m unter Gelände

Unter Einhaltung der vorstehenden Vorgaben bestehen hinsichtlich des quantitativen Heilquellenschutzgebietes keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

#### Ver- und Entsorgung

Zur geplanten Entwässerung werden keine Angaben gemacht, daher kann dazu keine konkrete Stellungnahme erfolgen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG ohne Vermischung mit Schmutzwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

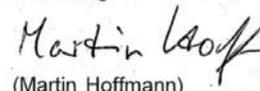
#### Starkregengefährdung

Nach den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung ist im Planbereich nicht mit erheblichen Gefahren durch Sturzfluten (Starkregenereignisse) zu rechnen.

Weitere Hinweise in dem Verfahren habe ich derzeit nicht zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Martin Hoffmann)

#### Stellungnahmen

##### Tenor des Schreibens

Das Vorhaben befindet sich in der qualitativen Schutzzone B 1 des Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Ems“. Erdaufschlüsse tiefer als 79,10 m ü. NN sind untersagt. Auf weitere Verbotstatbestände der Verordnung wird hingewiesen. Das Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

##### Städtebauliche Stellungnahmen

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 170,00 bis 200,00 m ü. NN. Durch Erdaufschlüsse (z. B. Bauwerksgründungen) wird die Verbotstiefe von 79,10 m ü. NN nicht erreicht.

Auf die Verbotstatbestände der Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet wird in der schriftlichen Begründung des Bebauungsplans hingewiesen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Hinweise der SGD-Nord werden beachtet.

Umicore Mining Heritage GmbH, Schreiben vom 29.01.24



Umicore Mining Heritage GmbH  
P.O. Box 1351 | 63403 Hanau | Germany

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
z. Hd. Herr. W. Ruckdeschel  
Bleichstraße 1  
56130 Bad-Ems  
Allemanne/Duitsland

Umicore Mining Heritage GmbH  
Environment, Health & Safety  
P.O. Box 1351  
Rodenbacher Chaussee 4  
63457 Hanau-Wolfgang  
Germany  
www.unicore.com  
arne.huttmann@eu.unicore.com

29.01.2024

**Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches; Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems**

Sehr geehrter Herr Ruckdeschel,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 25.1.2024 per E-Mail und dürfen Ihnen mitteilen, dass für das oben genannte Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, auch unsererseits, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das Nichtvorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen.

Unsere Auskunft erfolgt unentgeltlich und als reine Gefälligkeit. Es kommt ausdrücklich kein Auskunftserteilungsvertrag zustande. Für die Richtigkeit der von uns erteilten Auskünfte übernehmen wir keine Haftung. § 276 Abs.3 BGB bleibt unberührt.

Es werden von der Fa. Umicore Mining Heritage GmbH auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen,  
Umicore Mining Heritage GmbH

Arne Hüttnann

## Stellungnahmen

### Tenor des Schreibens

Aufgrund der vorliegenden Grubenpläne erfolgt im Planungsgebiet kein Bergbau. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass undokumentiert von Dritten Bergbau erfolgte.

### Städtebauliche Stellungnahmen

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Forstamt Lahnstein, Schreiben vom 14.06.24

Forstamt Lahnstein | Emser Landstraße 8 | 56112 Lahnstein

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau  
Postfach 1153  
56118 Bad Ems

25/16 B<sub>0</sub>  
12

Verbandsgemeinde  
Bad Ems - Nassau  
Eing. 20. Juni 2024  
GU... 3... / 12...

Forstamt Lahnstein  
Emser Landstraße 8  
56112 Lahnstein  
Telefon 02621-62850-0  
Telefax 02621-62850-28  
forstamt.lahnstein@wald-rlp.de  
www.wald-rlp.de

14.06.2024

Mein Aktenzeichen 6312	Ihr Schreiben vom 22.05.24 3/610-13/1/43	Ansprechpartner/-in / E-Mail Stefan Bäcker Stefan.Baecker@wald-rlp.de	Telefon / Fax 02621 62850 12 02621 62850 28
---------------------------	--	---	---

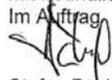
**Vollzug des BauGB**  
**Beteiligung des Forstamtes zum Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“**  
**der Stadt Bad Ems**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan der Stadt Bad Ems geben wir aus walddirektlicher Sicht folgende Hinweise:

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke.  
Bei der Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des LWaldG, dessen Rodung erforderlich wäre. Hierzu ist ein Genehmigungsverfahren nach § 14 des LWaldG notwendig.  
Aufgrund der besonderen Waldfunktionen der bezeichneten Fläche, hier sind insbesondere der Erosionsschutz, Bodenschutz, Lärmschutz, Straßenschutz und der Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich zu nennen, kann eine solche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Bedingt durch die Topografie des Geländes ist hier besonders auf einen ausreichenden Waldabstand von mindestens 30 Meter zu achten. Dies würde zu einem größeren Waldverlust führen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
  
Stefan Bäcker

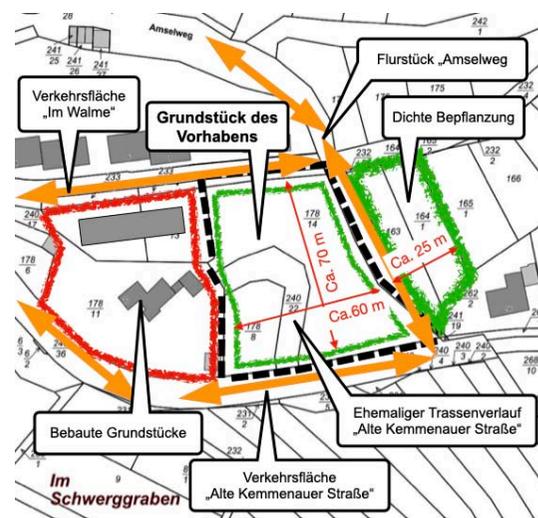
**Tenor des Schreibens**

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Die Waldfläche dient dem:

1. Erosionsschutz,
2. Bodenschutz,
3. Lärmschutz,
4. Straßenschutz
5. Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich.
6. Bedingt durch die Topografie ist auf einen Waldabstand von mindestens 30 m zu achten.

**Städtebauliche Stellungnahmen**

Das als Wald bezeichnete Grundstück des Vorhabens hat eine Größe von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück ist der ehemalige Trassenverlauf der „Alten Kemmenauer Straße“ noch in der Topographie sowie auf der Flurkarte erkennbar. Dieser Trassenverlauf wurde im Zuge der Stadtentwicklung aufgegeben und an die nordöstliche Grundstücksgrenze verlegt. Durch natürliche Sukzession hat sich auf dem Grundstück eine relativ dichte Bepflanzung entwickelt.



An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Verkehrsfläche „Im Walme“. Nördöstlich begrenzt die Wegeparzelle des Amselweges das Grundstück. Daran angrenzend befinden sich die dicht bepflanzten Flurstücke 163 und 164/1 (Breite ca. 25 m, Größe ca. 1.400 m<sup>2</sup>). Südwestlich befinden sich bebaute Grundstücke.

Das Grundstück des Vorhabens ist beidseitig mit Verkehrsanlagen erschlossen. Alle erforderlichen Infrastrukturanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in seiner Nähe.

Im Vergleich zu einem neu erschlossenen Grundstück „Auf der grünen Wiese“ werden für Erschließungsanlagen ca. 30 % Bauland eingespart, ca. 800 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und ca. 100 m Infrastrukturleitungen müssen nicht neu gebaut werden.

Zu 1. und 2.

Der Erosionsschutz für das Gelände wird durch die Bebauung und die Beseitigung der Vegetation nicht negativ beeinflusst. Überbaute Flächen sind nicht erosionsgefährdet. Das gilt auch für die nicht befestigten Flächen, die als Grünflächen bepflanzt werden. Das Niederschlagswasser wird vom Vorhaben zurückgehalten bzw. im Trennsystem abgeleitet. Der Belang wird durch die städtebauliche Konzeption entkräftet.

Zu 3.

Die Errichtung von Wohngebäuden und die Beseitigung der Vegetation haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Lärmschutz der bestehenden Bebauung. Die freie Schallausbreitung des Verkehrslärms der „Alten Kemmenauer Straße“ wird durch die geplanten Gebäude teilweise abgeschirmt. Der Belang ist durch die bauliche Konzeption entkräftet.

Zu 4.

Die Alte Kemmenauer Straße ist eine innerörtliche, in der Regel beidseitig bebaute Straße. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Beseitigung der Vegetation entlang der Straße werden die Standsicherheit und die Verkehrsfunktion der Verkehrsfläche nicht negativ beeinträchtigt. Der Belang wird durch die bodenmechanische Wirkung des Vorhabens entkräftet.

Zu 5.

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst. Das Vorhaben betrifft eine Fläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich Vegetationsflächen mit einer Ausdehnung von mehreren Hektar. Der Einfluss auf das Kleinklima ist daher im Wesentlichen auf das Grundstück selbst begrenzt. Die Flächennutzung im Siedlungsraum relativiert diesen Eingriff.

Zu 6.

Bei der bewaldeten Fläche mit der Abstandsforderung handelt es sich im Wesentlichen um die Flurstücke 163 und 164/1 (Breite ca. 25 m, Größe ca. 1.400 m<sup>2</sup>). Der Waldabstand von 30 m ist im Wesentlichen ein versicherungsrechtlicher Belang. Der Waldbesitzer soll vor den Schadensfolgen durch Windbruch oder Überalterung des Baumstandes geschützt werden. Das gilt auch für Belange des Brandschutzes. Der Vorhabenträger kann gegenüber dem Waldbesitzer den Verzicht auf Schadensausgleich erklären. Er kann vertraglich die Pflege des Waldrandes übernehmen (z. B. mit einer Baulast). Dieser Belang kann im weiteren Verfahren geklärt werden.

Telekom, E-Mail vom 31.01.24

#### **Tenor der E-Mail**

Bei der Durchführung von Vorhaben sind die Anlagen der Telekom zu beachten. Es wird auf Abstimmungsbedarf und Regelungen verwiesen, die zwischen Stadt und Vorhabenträger beachtet werden sollen.

#### **Städtebauliche Stellungnahme**

Die Inhalte des Bebauungsplans werden durch die vorgetragenen Belange nicht betroffen.

Vodafone GmbH, E-Mail vom 26.02.24

#### **Tenor der E-Mail**

Es werden keine Anregungen und Bedenken zum Vorhaben vorgetragen.

#### **Städtebauliche Stellungnahme**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Vodafone GmbH keine Anregungen und Bedenken zum Vorhaben vorgetragen werden.