

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.: Status: AZ: Datum: Wiedervorlage:
<p>vorhabenbezogenes Bebauungsplan</p> <p>„Emser Landstraße“</p> <p>der Ortsgemeinde Dausenau</p> <p>Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen</p>	
<p>Eingereicht durch: Büro für Landschafts- Stadt- u. Freiraumplanung Dipl.-Ing. Michael Kürzinger Diezer Straße 16 * Haus im Klostergarten 65626 Fachingen ☎: 06432/84300 📠: 06432/84309</p>	

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte vom 27.03.2025 bis einschließlich 28.04.2025.

Anlagen:

- Anregungen / Stellungnahmen

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Mai 2025

Inhaltsverzeichnis:

Aus der Öffentlichkeit werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Bedenken, Anregungen und Hinweise werden von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise haben folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

3. Landesbetrieb Mobilität Diez



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

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau
Postfach 1153

56118 Bad Ems

w.ruckdeschel@vqben.de

–

Aktenzeichen:
60-III 20/25
Sachbearbeiter:
Frau Dunja Fuchs
Durchwahl:
02603-972 353
Telefax:
02603-972 6353
Zimmer:
320
Email:
Dunja.Fuchs@rhein-lahn.rlp.de
Datum:
28.04.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplanentwurf „Emser Landstraße“ der Ortsgemeinde Dausenau**

**Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.03.2025, Aktenzeichen: GB 3/610-13/5/12**

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:

Nach unserer Kenntnis gab es für die Vorhabenfläche des vorliegenden Bebauungsplans einen Bauantrag zur Errichtung eines Lagerplatzes und zur Befestigung der Zufahrtsfläche (2020-0068-BAG). Seitens des Naturschutzes wurde dieses Vorhaben mit Stellungnahme vom 23.03.2020 abgelehnt. Demnach ist nach unserer Einschätzung als Ausgangszustand der letzte rechtmäßige Zustand, also eine mit Laubbäumen bestandene Wiese (vgl. historische Luftbilder) anzunehmen. Daher ist die in der Begründung sowie im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellte Bilanzierung entsprechend anzupassen.

In Bezug auf die Ausgleichsfläche ist beim Zielzustand der Flachlandmähwiese ein time-lag von 1,2 anzunehmen, da die Entwicklungszeit des hochwertigen Zielzustands mehr als 5 Jahre beträgt. Als frühester Mahdzeitpunkt ist nach erfolgreicher Aushagerung der 01.07. anzunehmen. Beweidung ist auszuschließen, da ansonsten der hochwertige Zielzustand der Fläche nicht erreicht und erhalten werden kann. Dementsprechend sind auch die Maßnahmenbeschreibungen anzupassen.

<u>Besuchszeiten:</u> montags-freitags 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung Dienstgebäude : Insel Silberau • 56130 Bad Ems	<u>e-mail:</u> referatCO@rhein-lahn.rlp.de <u>Internet:</u> http://www.rhein-lahn-info.de	<u>Konten der Kreiskasse:</u> Nassauische Sparkasse Bad Ems Dresdner Bank Bad Ems Volksbank Rhein-Lahn e.G. Postgroatm Frankfurt	Nr. 562 052 900 (BLZ 510 500 15) Nr. 674 535 000 (BLZ 570 800 70) Nr. 200 476 801 (BLZ 570 928 00) Nr. 23 74- 604 (BLZ 500 100 60)
--	---	--	---

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (28.04.2025)

Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der erwähnte Ausgangszustand „mit Laubbäumen bestandene Wiese“ steht allerdings im Widerspruch mit der Nutzung der Flächen. Es handelt sich um einen Privaten Garten. Festsetzungen über die Art der Unterhaltung bestehen somit nicht. Daher soll die Bilanzierung des Landschaftsplans wie bisher benannt erhalten bleiben.

Für die Ausgleichsfläche kann zur Erreichung des Zielzustands ein time-lag von 1,2 angenommen werden. Die Ausgleichsfläche vergrößert sich somit um 100 m². Der früheste Mähzeitpunkt soll auf den 1. Juli gelegt werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau schließt sich der vorgenannten Stellungnahme an.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Fortsetzung nächste Seite

Untere Wasserbehörde:

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist folgendes auszuführen:

Das Vorhaben befindet sich in Gemarkung Dausenau, Flur 22, Flurstück 220/124; 221/125; 222/126. Durch das Vorhaben werden keine Bodenschutzzfläche Altlasten berührt. Es sind keine Wasserrechte im Vorhabenbereich vergeben.

In dem oben genannten Bebauungsplan liegen die angegebenen Flurstücke 220/124, 221/125 und 222/126 vollständig im Heilquellenschutzgebiet Bad Ems der Schutzzone Zone B II mit der RVO: 403220244. Bauungen im Heilquellenschutzgebiet sind mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) abzustimmen.

Die Teilfläche eingezeichnet im „Zeichnerische-festsetzungen-Bebauungsplan“ genannt „1 Freifläche für Aus- u. Zufahrt, Abstellplatz für PKW“ befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn (Gewässer 1. Ordnung) mit der RVO: 54-63-UJEL-1/96. Bauungen in diesem Bereich sind vor Bauausführung mit der SGD Nord abzustimmen.

Für die in Rede stehenden Bebauungsplans bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dunja Fuchs)

Untere Wasserbehörde

Stellungnahme

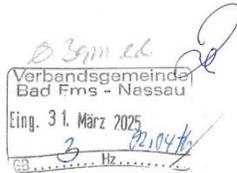
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungen im Geltungsbereich sind nicht vorgesehen.

Beschlussfassung entfällt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

**Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems – Nassau
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems**



REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

28.03.2025

Mein Aktenzeichen
33-1/00/27.2
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
24.03.2025
GB 3/610-13/5/12

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Martin Hoffmann
Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
02602 152-4165
0261 120-884165

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Dausenau;
Aufstellung des Bebauungsplans „Emser Landstraße“.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verfahren hatte ich bereits mit Schreiben vom 29.11.2022, Az.: wie vor, eine ausführliche Stellungnahme abgegeben.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt knapp außerhalb des 40 m – Bereiches der Lahn, Gewässer I. Ordnung.

Die überplante Fläche befindet sich jedoch teilweise innerhalb des mit Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Der Planbereich 2 (Hofffläche / geplante Ausstellungsfläche) liegt hierbei außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes. Nach den vorliegenden Daten zur Hochwasserausbreitung wird die Fläche jedoch schon vor Eintritt des Bemessungs-

1/2

Kernarbeitszeiten
Mo.-Fr.: 09.00-12.00 Uhr

Verkehrsanbindung
ICE-Bahnhof Montabaur
Linien 460, 462, 480, 481
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

Parkmöglichkeiten
hinter dem Dienstgebäude
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,
Parkplatz Kalbwiese an der Fröschportstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter [Homepage SGD Nord](#) erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (28.03.2025)

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Fortsetzung nächste Seite

hochwassers HQ₁₀₀ überflutet. Eine Nutzung als Lager- bzw. Ausstellungsfläche ist daher mit Risiken verbunden.

Der Planbereich 1 liegt innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes. Hier ist gemäß Planentwurf eine Freifläche (Aus- und Zufahrt, Abstellplatz für PKW) vorgesehen. Bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig. **Gemäß § 84 Landeswassergesetz (LWG) ist dort auch die kurzfristige Lagerung und Ablagerung von Gegenständen verboten.** Ein entsprechender Hinweis ist explizit in die Textfestsetzungen und die Planurkunde aufzunehmen.

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und zur Sturzflutgefährdung sind gemäß meiner Stellungnahme vom 29.11.2022 weiterhin zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Martin Hoffmann)

Die Festsetzungen werden und Punkt 2.1 Art der baulichen Nutzung redaktionell wie folgt ergänzt:

- „Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgrenze
- sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
 - Gemäß § 84 Landeswassergesetz (LWG) ist auch die kurzfristige Lagerung und Ablagerung von Gegenständen verboten.“

Beschlussvorschlag

Der Rat der Ortsgemeinde Dausenau schließt sich der vorgenannten Stellungnahme an. Die textlichen Festsetzungen werden wie benannt redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen