

Ortsgemeinde Dausenau
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

1. Änderung des Bebauungsplans
**„Obere Langgasse/Bergstraße/
Obere Kirchgasse“**

Abwägungen und Beschlussvorschläge
zu den vorgebrachten Stellungnahmen gemäß
§§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: August 2025





Sehr geehrte Frau Ortsbürgermeisterin Wittler,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Ortsgemeinderates,

die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der benachbarten Gemeinden aus den Verfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Ortsgemeinderat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.“

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	4
1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 05.08.2025.....	4
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 29.07.2025	5
3. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 14.08.2025	6
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, E-Mail vom 24.07.2025 .	8
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 30.07.2025.....	9
6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 08.08.2025.....	10
7. Syna GmbH, Netzplanung Rhein-Lahn, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 16.07.2025	11
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 17.07.2025	12
9. Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 Planen und Bauen, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 15.08.2025.....	15
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken	16
II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	17
III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB	18



Die Stellungnahmen werden zunächst zusammengefasst (kursiv gedruckt), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einem Beschlussvorschlag. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen beigelegt





I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 05.08.2025

Seitens der Kreisverwaltung Rhein-Lahn wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Untere Naturschutzbehörde:

Es bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die geplante Änderung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden, insbesondere im Bereich des Dachs, der Artenschutz zu beachten ist. Bei Umbaumaßnahmen muss das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) sicher ausgeschlossen werden können.

Inhalt:

- Keine Einwände.
- Hinweis zu Artenschutz im Rahmen von Umbaumaßnahmen.

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde:

Sollte es im weiteren Verfahren zu baulichen Veränderungen kommen, die zu Änderungen am Niederschlagsabfluss führen, ist dies im Rahmen des Bauantrags mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.

Inhalt:

- Keine Einwände.
- Bauliche Veränderungen, welche zu Änderungen des Niederschlagsabfluss führen müssen, im Rahmen des Bauantrags geklärt werden.

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 29.07.2025

Seitens der SGD Nord wird folgende Stellungnahme abgegeben:

mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Langgasse / Bergstraße / Obere Kirchstraße“ beabsichtigt die OG Dausenau die Nachnutzung des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses zu regeln.

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht ist die Planung von geringer Bedeutung, da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt.

Starkregengefährdung

Nach der aktuellen Starkregengefährdungskarte des Landes besteht bei dem Bemessungsereignis (SR17) nur eine geringe Sturzflutgefahr bei einem Starkregenereignis.

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

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

Inhalt:

- *Planung ist aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht von geringer Bedeutung.*
- *Geringe Sturzflutgefahr bei Starkregenereignis.*
- *Keine Einwände.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



3. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 14.08.2025

Seitens des LGB Rheinland-Pfalz, Mainz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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 vorhandenen Unterlagen ergab, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Langgasse / Bergstraße / Obere Kirchstraße“ im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Katharina IV“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Inhalt:

- *Plangebiet liegt im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Katharina IV“, zu dem keine aktuellen Kenntnisse über die letzte Eigentümerin vorliegen.*
- *Im Plangebit erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4 werden fachlich bestätigt. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Inhalt:

- *Bestätigung der Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4.*
- *Thema Hangstabilität ist bei Bauvorhaben in Hanglage in Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.



- mineralische Rohstoffe Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	<u>Inhalt:</u> • <i>Keine Einwände.</i> <u>Abwägung:</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
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. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	<u>Inhalt:</u> • <i>Durchführungen von Bohrungen sind beim Landesamt für Geologie anzuzeigen.</i> <u>Abwägung:</u> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen der Textfestsetzungen ist die Anzeigepflicht aufgeführt
Es ist kein Beschluss erforderlich.	



4. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, E-Mail vom 24.07.2025

Seitens der GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege wird folgende Stellungnahme abgegeben:

da die Bearbeitung von Planungsvorhaben jeglicher Art innerhalb der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege durch die Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege erfolgt, dürfen wir Sie darum bitten, anstatt der allgemeinen Mail-Adresse landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de zukünftig direkt die **geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de** anzuschreiben.

Bitte ändern Sie Ihren Mail-Verteiler dahingehend ab.

Diese Änderung gilt allein für die Direktion Landesdenkmalpflege; unsere Stellungnahmen betreffen allein die von uns vertretenen Belange. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind nach wie vor gesondert einzuholen. Sollten Welterbestätten betroffen sein, so ist auch das Welterbesekretariat zu adressieren.

Inhalt:

- *Anmerkung zur Änderung des Mail-Verteilers.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 30.07.2025

Seitens der GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten Verdacht auf archäologische Fundstellen
Textfestsetzung: Absatz "Denkmalschutz", Seite 10.

Überwindung / Forderung:
Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch- geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt
Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

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

Inhalt:

- Keine Hinweise auf archäologische Fundstellen.
- Planbereich wird aber als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.
- Textfestsetzungen berücksichtigen die Belange bereits.

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 08.08.2025

Seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Inhalt:

- *Keine Einwände.*
- *Weiterführende Dokumente können per Link aufgerufen werden.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



7. Syna GmbH, Netzplanung Rhein-Lahn, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 16.07.2025

Seitens der Syna GmbH, Lahnstein wird folgende Stellungnahme abgegeben:

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 14.07.2025 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.

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.

Inhalt:

- *Keine Bedenken, solange bestehende und geplante Versorgungseinrichtungen des Unternehmens berücksichtigt werden*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich.



8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 17.07.2025

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Plan/den beigelegten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser Email beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Inhalt:

- *Im Planbereich besteht eine Telekommunikationslinie der Telekom.*
- *Sollten Telekomkabel im Rahmen von Bauarbeiten freigelegt werden, wird um sofortige Mitteilung gebeten.*

Abwägung:

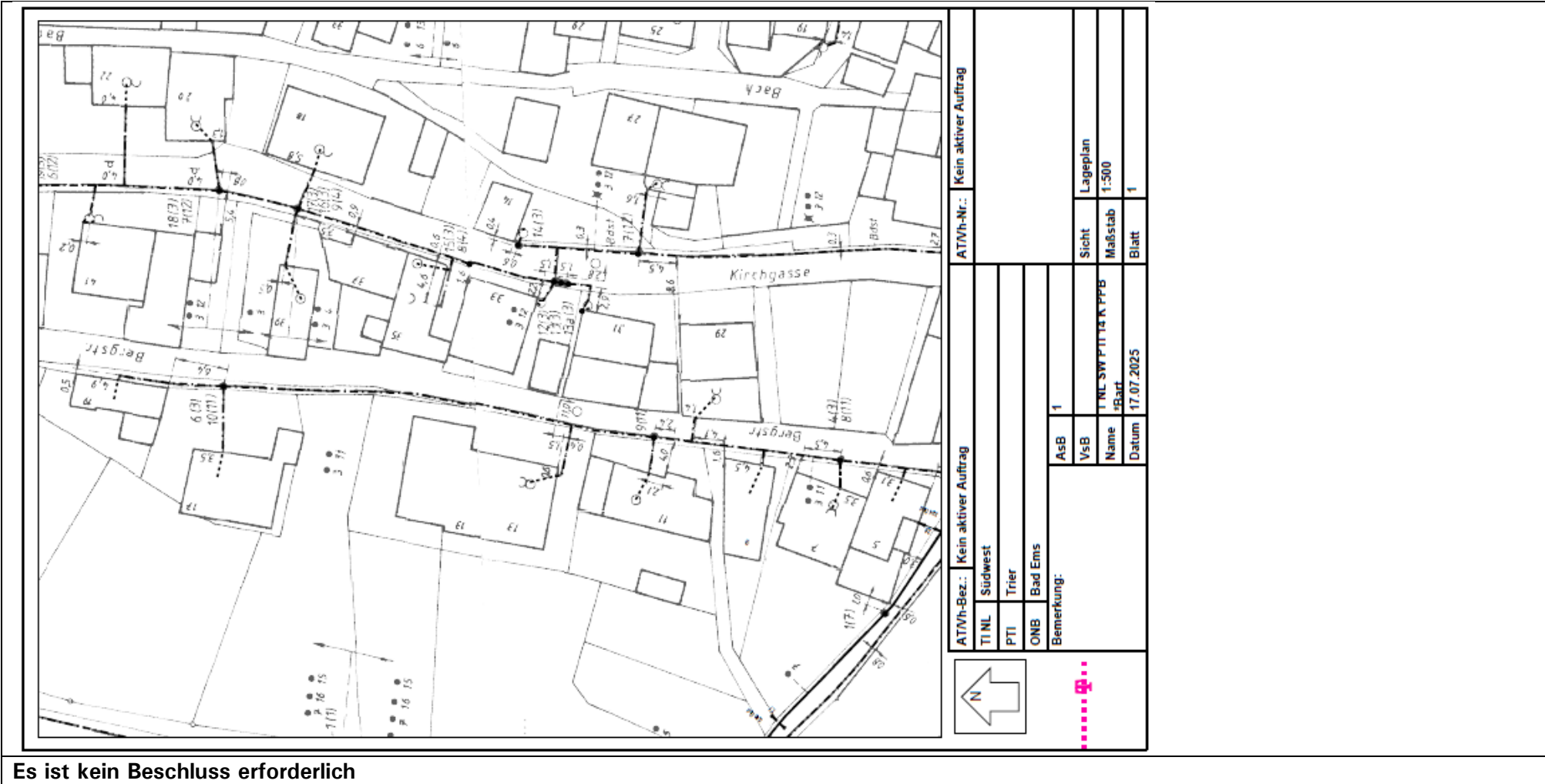
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte in der Stellungnahme betreffen die Ausführungsplanung, daher bestehen keine direkten Bedenken zum Bebauungsplan.



Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.



	ATMh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATMh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
	TI NL	Südwest	1	
	PTI	Trier		
	ONB	Bad Ems		
	Bemerkung:			
			AsB	Sicht
			VsB	Lageplan
			Name	Maßstab
			Datum	Blatt
		17.07.2025		1
			1 NL SW PTI TI K PPB	
			19.07.2025	

Es ist kein Beschluss erforderlich



9. Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 Planen und Bauen, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 15.08.2025

Seitens der VG Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:

seitens der Verbandsgemeinde Montabaur sowie der 25 verbandsangehörigen Stadt/Ortsgemeinden bestehen keine Anregungen zu der von Ihnen vorgelegten Planung.

Bitte beteiligen Sie uns zukünftig über unser Funktionspostfach bauleitplanung@montabaur.de !

Inhalt:

- *Keine Anregungen zur vorgelegten Planung.*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich



Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken

1. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 29.07.2025
2. Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (Ein Unternehmen der Deutsche Glasfaser), Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis, E-Mail vom 15.07.2025
3. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 11.08.2025
4. Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Dolkstraße 3, 56346 St. Goarshausen, E-Mail vom 15.07.2025
5. Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, Bahnhofstraße 1, 56355 Nastätten, Schreiben vom 16.07.2025



II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- keine



III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

- keine