

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
in der Sitzung am**

—.'—.'—

Stand: 14.01.2026

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 eingegangen sind:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

Absender	Datum
Verbandsgemeindeverwaltung Loreley	22.10.2025
Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten	11.11.2025


Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:


1	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel	10.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Im Nachgang zu unserer vorgenannten Stellungnahme teilen wir Ihnen heute ergänzend mit, dass wir Ihnen im Zuge der bevorstehenden Offenlegung des neu aufgestellten FNP eine ausführliche Stellungnahme zu den Festsetzungen für die Ortsgemeinden Obernhof und Weinähr zukommen lassen werden.</p> <p>Dies ist bedauerlicherweise in der frühzeitigen Beteiligung nicht erfolgt, obwohl durch das laufende Flurbereinigungsverfahren Änderungen an den derzeitigen FNP-Festsetzungen notwendig werden. Wir bitten dies zu entschuldigen.</p>	<p>In den Ortsgemeinden Obernhof und Weinähr wurden zugunsten der Weinbauwirtschaft Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Die Änderungsbedarfe werden mit der ausführlichen Stellungnahme behandelt.</p>
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

1a	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel	24.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Nach fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung:</p> <p>1. Aus Vereinfachungsgründen werden wir nur die Bereiche erwähnen, zu denen zum jetzigen Zeitpunkt aus</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	fachbehördlicher Sicht Anregungen, Vorbehalte oder Bedenken bestehen.	
II.	2. Folglich können alle anderen Bereiche aus unserer heutigen Sicht als „aktuell von Bedenken frei“ gewertet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	3. Wo landwirtschaftliche Flächen neu in Anspruch genommen werden sollen (u.a. DES-W2, EMS-G1, SIN-G1, ATT-S2, ATT-S3, BEC-S1, DES-S1, SIN-S1), ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der jeweils verbleibenden LN-Flächen durch die geänderte Nutzung nicht unzumutbar erschwert wird, was wesentlich in Verbindung mit evtl. Beeinträchtigungen des örtlichen Wegenetzes steht.	<p>Die Flächen DES-W2, SIN-G1, ATT-S2, ATT-S3 und BEC-S1 wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung umfassend gewürdigt. Weitere Anpassungen sind nicht grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Flächen EMS-G1, DES-S1 und SIN-S1 wurden umfassend geprüft. Nachteile auf die Landwirtschaft sind weder hier noch durch die anderen (auch hier nicht genannten) Flächen zu erwarten. Auf den nachfolgenden Ebenen sind die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen, sodass keine Nachteile auf das örtliche Wegenetz entstehen.</p> <p>An der Planung wird, unter Vorbehalt der nachfolgenden Abwägung, festgehalten.</p>
IV.	<p>4. Bereits in unserer landesplanerischen Stellungnahme vom 19.März 2024 haben wir zu einzelnen Vorhaben Bedenken vorgebracht, die nachfolgend nochmals aktualisiert benannt werden, sofern sie (bisher) keine Berücksichtigung fanden:</p> <p><u>4.1 ATT-S3 (S.109f): Starke Bedenken wg. Lage, Form u. Größe d. gepl. FPVA.</u></p> <p>Insbesondere wegen der in einem LN-Vorbehalts- und Vorranggebiet vorgesehenen und ggü. der landesplanerischen Vorlage mit rd. 10,2 ha nochmals deutlich vergrößerten FPVA ist u.E. die Prüfung von alternativen Standorten unerlässlich, ehe die jetzt vorgesehene Ausweisung in den FNP übernommen werden kann.</p> <p>Dies auch unter Berücksichtigung von ATT-S1 und ATT-S2, die zusammen bereits rd. 7 ha für FPVA vorsehen.</p>	<p>Eine Alternativenprüfung wurde bereits durchgeführt (Entwurf). Demnach liegt die Fläche in Teilen in einer potenziellen Eignungsfläche und soll demnach entsprechend der Örtlichkeiten im Flächennutzungsplan gefestigt werden. Dass noch zwei weitere Flächen in Attenhausen vorgesehen sind, steht der Entwicklung dieser Fläche nicht entgegen.</p> <p>Über eine redaktionelle Abrundung wird der genannte Streifen ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt.</p> <p>Darüber hinaus wird an der Fläche festgehalten.</p>

	Zudem ist aus der derzeitigen FNP-Darstellung nicht zu erkennen, weshalb im Nordteil ein schmaler, kaum zu bewirtschaftender Flurstücksstreifen unberücksichtigt bleibt.	
V.	<p>4.2 BEC-S1 (S.110f): Bedenken wegen der Lage der gepl. FPVA. Insbesondere wegen der gegebenen Ortsnähe und der in einem LN-Vorbehalts- und Vorranggebiet vorgesehenen künftigen, rd. 4,5 ha großen FPVA ist u.E. die Prüfung von alternativen Standorten dafür unerlässlich, ehe die jetzt geplante Ausweisung im fusionierten FNP dargestellt werden kann.</p> <p>Im Blick auf die im Nordosten angrenzende Maßnahme BEC-S2 (4,1ha große FPVA, noch ohne Bedenken, da von (tlw. gerodetem) Wald umgeben) wäre u.E. zudem der Bedarf von 2 Photovoltaik-Anlagen zu überprüfen.</p>	<p>Eine Alternativenprüfung wurde bereits durchgeführt (Entwurf). Demnach liegt die Fläche in einer potenziellen Eignungsfläche und soll demnach entsprechend der Örtlichkeiten im Flächennutzungsplan gefestigt werden. Die Anlage liegt zudem südlich und topografisch tiefer als die Ortslage, weshalb durch Eingrünungen visuelle Beeinträchtigungen (auch Blendungen) vollständig ausgeschlossen werden können.</p> <p>BEC-S2 ist nicht mehr Teil der Planung, da hier denkmalschutzrechtliche Belange entgegenstanden.</p>
VI.	<p>4.3 DES-S1 (S. 111f): Bedenken wegen der Form der gepl. FPVA → neu! Die im Osten vorgesehene innere Aussparung der FPVA nimmt in der dargestellten Weise keinerlei Rücksicht auf die bestehende Bewirtschaftung; dies sollte aus agrarstruktureller Sicht angepasst werden.</p>	<p>Die Aussparung der Fläche war fälschlicherweise noch in der Begründung dargestellt und bezog sich auf das dort vorliegende Vorranggebiet Landwirtschaft. Da in den Plänen die Aussparung bereits während der Offenlage nicht vorhanden war, wird die Begründung dahingehend angepasst. Eine Aussparung im FNP ist daher nicht vorgesehen.</p>
VII.	<p>4.4 GEI-S1 (S.114f): Bedenken wg. Lage und Größe d. gepl. FPVA. Insbesondere wegen der gegebenen Ortsnähe und der in einem LN-Vorbehaltsgebiet gelegenen vorgesehenen künftigen, rd. 9 ha großen FPVA ist u.E. die Prüfung von alternativen Standorten dafür unerlässlich, ehe die aktuell geplante Ausweisung im FNP dargestellt werden kann.</p>	<p>Eine Alternativenprüfung wurde bereits durchgeführt (Entwurf). Demnach liegt die Fläche in einer potenziellen Eignungsfläche und soll demnach entsprechend der Örtlichkeiten im Flächennutzungsplan gefestigt werden.</p> <p>Visuelle Beeinträchtigung aufgrund der Nähe zur Ortslage können durch Eingrünungen auf Bebauungsplanebene entgegengewirkt werden.</p>

VIII.	5. Im Gebiet der VG Bad Ems-Nassau werden aktuell sechs Flurbereinigungsverfahren durchgeführt; alle befinden sich mitten im Verfahrensablauf, teilweise hat der Planwunsch-Termin schon stattgefunden, teilweise hat der „Besitzübergang“ schon stattgefunden, zum Teil liegt auch der Plan zu den verschiedenen Ausbau-Maßnahmen („Plan § 41“) bereits vor. Details zum Verfahrensstand sind der beigefügten Tabelle zu entnehmen, bzw. ggf. nachfolgend aufgelistet.	Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der nachfolgenden Abwägung gewürdigt.
IX.	6. In allen Bereichen, in denen zurzeit Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, bitten wir bei jeder beabsichtigten Planungsänderung um frühestmögliche Information bzw. Rücksprache mit dem Bearbeiterteam.	Das DLR wurde am Verfahren zur Neuaufstellung des FNPs beteiligt. Weitere Planänderungen sind nicht vorgesehen.
X.	7. <u>Flurbereinigungsverfahren Dornholzhausen</u> (Az. 81124) DOR-W1 Die geplante Wohnbaufläche liegt außerhalb des Flurb.-Verfahrens und grenzt unmittelbar an die neu geplante Mischbaufläche an. Bedenken bestehen keine.	Wird zur Kenntnis genommen.
XI.	DOR-M1 Die geplante Mischbaufläche liegt im Verfahren. Im süd-westlichen Teil wurden im Rahmen des Verfahrens eine Landespflegefläche und eine Wegefläche ausgewiesen. Der Ausbau des Weges und der Lpfl.-Fläche sind jeweils bereits erfolgt. Dies ist im fusionierten FNP noch zu berücksichtigen. 	Aufgrund der Kleinteiligkeit (unter 1.000 m ²) der vorgetragenen Landespflegefläche wird diese nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Fläche bleibt, wie Baulücken und kleinere Grünflächen auch, im parzellenunscharfen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Ergänzung durch die nachträgliche Stellungnahme vom 07.01.2026 des DLR: <i>Aufgrund einer Planänderung entfällt die in der Stellungnahme genannte Landespflegefläche (Maßnahmen-Nr. 703) und wird an anderer Stelle im Verfahren ausgewiesen, an der es keine Berührungspunkte mit dem FNP gibt. Das Flurstück "ehemalige</i>

		<p><i>Landespflegefläche" wird im Nachtrag I zum Flurbereinigungsplan privat zugeteilt.</i></p> <p><i>Unsere Ausführungen zu DOR-M1 sind somit wie folgt zu ersetzen: „Die geplante Mischbaufläche liegt im Verfahren. Zur Festsetzung als Mischbaufläche bestehen keine Bedenken.“</i></p> <p>Durch die nachträgliche Stellungnahme wird klargestellt, dass die neben genannte Lpfl.-Fläche in diesem Bereich entfällt und andernorts neu ausgewiesen wird. Damit entfällt der Konflikt zwischen der Lpfl.-Fläche und der geplanten Mischbaufläche DOR-M1. Das DLR zieht folglich ihre Bedenken zu der Fläche zurück.</p>
XII.	DOR-S1 Die geplante Sonderbaufläche (mit PVA-Nutzung) liegt im Verfahren. Die Fläche wurde den Alt-Eigentümern wieder neu zugeteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
XIII.	<u>Verfahrensstand:</u> Besitz und Nutzung sind im Nov. 2024 auf die neuen Grundstücke übergegangen. Im September 2025 fand die Vorlage des Flurbereinigungsplanes statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
XIV.	8. <u>Flurbereinigungsverfahren Sulzbach-Misselberg (Az. 81155)</u> SUL-M1 Die geplante Mischbaufläche liegt innerhalb des Flurb.-Verfahrens. Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
XV.	<u>Verfahrensstand:</u> Aktuell befindet sich der Flurbereinigungsplan in der technischen Umsetzung der Planwunsch-Ergebnisse (Aufstellung des Rohplans).	Wird zur Kenntnis genommen.
XVI.	9. Flurbereinigungsverfahren Obernhof-Weinähr (Az. 81159) Ein Ziel dieses Verfahrens ist die Ausweitung der Weinbaunutzung in den beiden Ortsgemeinden. Zwischenzeitlich	Die Landwirtschaftsflächen werden redaktionell an die Flurbereinigung angepasst.

	haben die Winzer in den beiden Gemarkungen etliche Brach- und Waldflächen wieder in die Weinbaunutzung aufgenommen. Weitere werden in den nächsten Jahren folgen. Wir bitten dies im neu aufzustellenden FNP zu berücksichtigen. Zudem wurden in den beiden Gemarkungen die geschützten geografischen Angaben (g.g.A.) und die geschützten Ursprungsbezeichnungen (g.U.) 'Mittelrhein' angepasst. Wir bitten auch diese geänderte Gebietsabgrenzung im Zuge der Änderung des FNP zu berücksichtigen. Eventuell können hierzu Angaben aus der EU-Weinbaukartei weitere relevante Informationen liefern.	Die „geschützten geografischen Angaben (g.g.A.)“ und die „geschützten Ursprungsbezeichnungen (g.U.) ‚Mittelrhein‘“ werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierbei handelt es sich nicht um planrelevante Inhalte.
XVII.	<u>Verfahrensstand:</u> Besitz und Nutzung sind im Dez.2019 auf die neuen Grundstücke übergegangen. Im November 2023 fand die Vorlage des Flurbereinigungsplanes statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
XVIII.	10. <u>Flurbereinigungsverfahren Dienethal</u> (Az. 81177) DIE-W1 Die geplante Wohnbaufläche liegt innerhalb des Flurb.-Verfahrens. Die beabsichtigte Planung der Erweiterung des Wohnbaubereiches stimmt <u>nicht</u> mit den aktuellen Planungen des Flurbereinigungsplanes überein. Der nördlich der Straße „In den Wingertsbergen“ gelegene Teil des WA-Gebiets wird auf Grund der Örtlichkeit/Topografie als problematisch eingestuft. Wir bitten daher um zeitnahe Rücksprache.	Da diese Stelle die einzige Möglichkeit für die Gemeinde Dienethal darstellt, um neue Wohnbauflächen zu entwickeln, wird an der Fläche festgehalten, auch wenn diese Flächen schwer zu realisieren sein werden.
XIX.	<u>Verfahrensstand:</u> Aktuell befindet sich der Flurbereinigungsplan in der technischen Umsetzung der Planwunsch-Ergebnisse (Aufstellung des Rohplans).	Wird zur Kenntnis genommen.
XX.	11. <u>Flurbereinigungsverfahren Winden</u> (Az. 81182) WIN-W1 und WIN-W2 liegen nicht im Verfahrensgebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.

	WIN-W4 und WIN-W5 liegen im Verfahrensgebiet. Es bestehen jeweils keine Bedenken.	
XXI.	Verfahrensstand im Flurbereinigungsverfahren Winden (Az. 81182) Besitz und Nutzung sind am 31.12.2017 auf die neuen Grundstücke übergegangen. Die bis dahin bestehenden Darstellungen des FNP wurden bei der neuen Flurstückseinteilung berücksichtigt. Bei der letzten Gebietsänderung 2023 wurden die Flurstücke Flur 3 Nr. 2848/1, Flur 21 Nrn. 2265 bis 2275 sowie Flur 21 Nrn. 3044/1 und 3044/2 „Ober der Leitz“ aus dem Verfahren ausgeschlossen. Weitere Verfahrensgebietsänderungen gegenüber heute sind nicht geplant. Die förmliche Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 FlurbG) ist 2026 vorgesehen. Ein Zeitpunkt für den Eintritt des neuen Rechtszustands kann noch nicht angegeben werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXII.	12. <u>Flurbereinigungsverfahren Oberwies</u> (Az. 81021) OBW-S1 und OBW-S2 liegen im Verfahrensgebiet. Bei OBW-S1 wurde an der westlichen Grenze ein im Verfahren neu ausgewiesener Landespflgestreifen überplant. Dieser ist von jeglicher Fremdnutzung freizustellen, die FNP-Planung ist entsprechend anzupassen.	Mit OBW-S1 ist die Fläche OBW-S3 gemeint. Die Sonderbaufläche wird redaktionell an die Flurbereinigung angepasst.
XXIII.	OBW-S2 soll nach Aussage der Ortsgemeinde nicht mehr realisiert werden. Der FNP ist entsprechend anzupassen.	Mit OBW-S2 ist die Fläche OBW-S1 gemeint. OBW-S1 wird entsprechend der Wünsche der Ortsgemeinde herausgenommen. Neue Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden dadurch nicht berührt.
XXIV.	<u>Verfahrensstand:</u> Besitz und Nutzung sind im Nov. 2024 auf die neuen Grundstücke übergegangen. Im September 2025 fand die Vorlage des Flurbereinigungsplanes statt.	Wird zur Kenntnis genommen.

XXV.	Weiteres ist nach derzeitigem Stand nicht vorzutragen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Verbandsgemeinderat beschließt, den Plan redaktionell an die Flurbereinigungsverfahren anzupassen. Anpassungen ergeben sich demnach in den Flächen OBW-S1 und OBW-S3 sowie den Gemarkungen Obernhof und Weinähr. Außerdem wird die Fläche ATT-S3 abgerundet, sodass hier keine parzellengenaue Abgrenzung angedeutet wird. Neue Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden durch die Anpassungen nicht berührt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

2	Westnetz GmbH	14.10.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung Dörth – Bad Ems, Bl. 0101 (Maste 104 bis 1/Bl. 2325)</p> <p>2. 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Neuwied – Bad Ems, Bl. 2324 (Mast 92 bis UA Bad Ems)</p> <p>3. 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Bad Ems – Holzappel, Bl. 2325 (UA Bad Ems bis Mast 73)</p>	Die neben genannten Leitungen sind bereits in der Planzeichnung enthalten.

	<p>Im Verbandsgemeindegebiet Bad Ems-Nassau verlaufen die im Be- treff genannten Hochspannungsfreileitungen.</p> <p>Die Leitungsführungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Lage- plänen, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungsachsen und somit auch die Leitungsrechte allein aus der Örtlichkeit ergeben.</p>	
II.	<p>Bei Ihren weiteren Planungen bitten wir Sie, Folgendes zu berück- sichtigen:</p> <p>Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.</p> <p>In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zu- behör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen.</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungs- plan wird unter dem Punkt „Leitungsnetze“ der ne- benstehende Hinweis auf die Grundbuchdienstbar- keiten aufgenommen.</p>
III.	<p>Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungs- plan wird unter dem Punkt „Leitungsnetze“ der ne- benstehende Hinweis auf den Schutzstreifen aufge- nommen.</p>
IV.	<p>Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefähr- denden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann ei- nem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.</p> <p>Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumum- bruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungs- plan wird unter dem Punkt „Leitungsnetze“ ein Hin- weis auf Pflanzungen im Schutzstreifen aufgenom- men.</p>

	können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.	
V.	Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes haben wir Bestandschutz.	Wird zur Kenntnis genommen.
VI.	Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Leitungsnetze“ ein Hinweis auf Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen aufgenommen.
VII.	Bei der geplanten bzw. ausgewiesenen Fläche für Windenergieanlagen ist im Hinblick auf die bestehenden Hochspannungsnetzanlagen der Westnetz GmbH Folgendes zu beachten: Wir müssen davon ausgehen, dass die v. g. Hochspannungsleitungen durch den Betrieb von Windenergieanlagen beeinträchtigt werden können.	Wechselwirkungen zwischen Windenergieanlagen und den Hochspannungsleitungen werden erst in nachgelagerten Planungsverfahren näher geprüft.
VIII.	Abschließend bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahrensablauf zu beteiligen.	Das Verfahren ist mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich abgeschlossen. Wird eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, wird die Westnetz ebenfalls erneut beteiligt.
IX.	Die im Betreff unter 1. und 2. genannten Hochspannungsfreileitungen sind für Betriebsspannungen von 110-kV bis 220-/380-kV ausgelegt. Da die Hochspannungsfreileitungen in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110-kV betrieben werden, erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz. Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt.	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

3	DB AG – DB Immobilien	20.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung zu o.g. Verfahren bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Wir gehen davon aus, dass kein gewidmetes Bahngelände in Ihre Planungen mit einbezogen wird. Die Planungshoheit des gewidmeten Bahngelände unterliegt dem Eisenbahn-Bundesamt.	Das bestehende Bahngelände wird als Bestand übernommen. Darüber hinaus werden keine Planungen bezüglich des Eisenbahnnetzes durchgeführt.
III.	Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGO AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Bahnverkehr“ ein Hinweis auf die Abstimmungen an Bahnanlagen aufgenommen.

	<p>AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird.</p> <p>Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p>	
IV.	<p>Die Sicherheit und Sichtverhältnisse des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb entstehen. Hierzu zählt u. A. das nicht in den Bahnkörper eingegriffen wird.</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Bahnverkehr“ ein Hinweis über die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs aufgenommen.</p>
V.	<p><u>Abstandsflächen</u></p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p>	<p>Die Abstandsflächen können erst in Nachfolgenden Planverfahren ermittelt werden.</p>
VI.	<p><u>Bauarbeiten</u></p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen.</p> <p>Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird.</p>	<p>Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung. Die Hinweise werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p><u>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</u></p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- /Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p>	
VII.	<p><u>Immissionen</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>	<p>Der Immissionsschutz kann erst in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden. An dieser Stelle werden die Hinweise zum Immissionsschutz daher zur Kenntnis genommen.</p>
VIII.	<p><u>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</u></p>	<p>Die Entwässerung kann erst in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden. An dieser</p>

	Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.	Stelle werden die Hinweise zur Entwässerung daher zur Kenntnis genommen.
IX.	<u>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</u> Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Solaranlagen, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Der Blendschutz kann erst in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden. An dieser Stelle werden die Hinweise zum Blendschutz daher zur Kenntnis genommen.
X.	<u>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</u> Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – durch geeignete Maßnahmen ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.	Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung (oder später). Die Hinweise werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.
XI.	<u>Bepflanzung</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch	Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung. Die Hinweise werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.

	geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	
XII.	<u>Fahrweg zur Bahnseite</u> Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem – falls erforderlich – abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.	Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung. Die Hinweise werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.
XIII.	<u>Zugang zu Bahnanlagen</u> Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten bzw. das Notfallmanagement gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen.
XIV.	<u>Leitungen</u> Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden. Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabel und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen.	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Bahnverkehr“ ein Hinweis über den Leitungsschutz aufgenommen.
XV.	<u>Keine Beschädigungen und Verunreinigungen der Bahnanlagen</u>	Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung. Die Hinweise

	Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.
XVI.	<u>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</u> Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers /bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.	Bei den nebenstehenden Hinweisen handelt es sich um Hinweise für die Bauausführung. Die Hinweise werden an dieser Stelle daher zur Kenntnis genommen.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege – Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege	21.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen, da sich mehrere Kulturdenkmäler im Geltungsbereich des o.g. Planungsverfahrens befindet oder aber in dessen unmittelbarer Nähe.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Würdigung erfolgt nachfolgend.
II.	Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen,	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Denkmalschutz“ ein Hinweis auf den Denkmalschutz aufgenommen.

	<p>insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.</p> <p>Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen.</p> <p>Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.</p> <p>Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.</p>	
III.	<p>Von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Bei folgenden Bereichen ist die Bauliche Gesamtanlage „Obergermanisch-Rätischer Limes“ betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Arzbach – Bad Ems – Mitte – Becheln – Dessighofen – Dornholzhausen – Geisig 	<p>Die bauliche Gesamtanlage „Obergermanisch-Rätischer-Limes“ ist als Darstellung im FNP bereits enthalten. Auf diese denkmalpflegerische Gesamtanlage wird daher hinreichend hingewiesen.</p>

IV.	<p>Bei folgenden Bereichen sind einzelne Kulturdenkmäler betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Arzbach: Bei diesem Geltungsbereich befindet sich in der Umgebung das Kulturdenkmal „Am Bierhaus 5“ (ehem. Kloster). – Bad Ems – Südost: Betroffen ist die Denkmalzone „Historisches Kurbad Bad Ems“ sowie weitere Kulturdenkmäler in der Umgebung. – Dienethal: Direkt betroffen ist die Talstraße 57 (Einzeldenkmal) sowie das Denkmal „An der Schule 5“ (ehem. Schule) in der Umgebung. – Nievern Ost: Betroffen ist das Kulturdenkmal „Malberg 1“ („Hohen Malberg“). – Seelbach – Nord: Betroffen ist der Jüdische Friedhof. <p>Wie oben beschrieben sind denkmalpflegerische Belange bei konkreten Maßnahmen einzuhalten und ggf. eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Prinzipielle Gründe sprechen zurzeit nicht gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist in den Rechtshinweisen aufzunehmen.</p>	<p>Die Kulturdenkmäler „Historisches Kurbad Bad Ems“ und Jüdischer Friedhof in Seelbach sind als Darstellung im FNP bereits enthalten.</p> <p>Die genannten Kulturdenkmäler in Arzbach, Dienethal und Nievern werden ergänzend aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt wird in Kapitel 9 unter dem Punkt „Denkmalschutz“ entsprechend Punkt II. ergänzend aufgenommen.</p>
V.	<p>Von einer weiteren Beteiligung bei nachfolgenden Bauleit- sowie Genehmigungsverfahren gehen wir aus.</p>	<p>Bei nachfolgenden Bebauungsplänen finden weitere Beteiligungen statt.</p>
VI.	<p><u>Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:</u></p> <p>Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.</p> <p>Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Denkmalschutz“ ein Hinweis auf Kleindenkmäler und Grenzzeichen aufgenommen.</p>

	<p>Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.</p> <p>Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen. und denkmalrechtlich zu genehmigen.</p>	
VII.	<p><u>Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:</u></p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.</p>	Die anderen genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt.
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

5	Ortsgemeinde Oberwies	22.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung

I.	<p>Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau nimmt die Ortsgemeinde Oberwies wie folgt Stellung:</p> <p>1. Sonderfläche PV 1 (große Fläche) Nach aktueller Prüfung wurde bei der geplanten Sondernutzungsfläche PV 1 eine bestehende Ausgleichsfläche mit überplant. Die Ortsgemeinde bittet daher darum, die Planung der Fläche entsprechend anzupassen, sodass nur die nutzbaren Flächen als PV Sondernutzungsfläche ausgewiesen werden und die bestehende Ausgleichsfläche aus der Änderung des FNP herausgenommen wird.</p>	Die genannte Ausgleichsfläche wird ergänzend aufgenommen und die Sonderbaufläche entsprechend verringert.
II.	<p>2. Sonderfläche PV 2 (kleine Fläche) Bezüglich der als Sondernutzungsfläche PV 2 vorgesehenen kleineren Fläche hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberwies, in der vorherigen Sitzung mehrheitlich beschlossen, diese Fläche nicht als PV-Sondernutzungsfläche auszuweisen. Sowohl die Gemeinde als auch die Eigentümerin der betroffenen Fläche sprechen sich ausdrücklich gegen eine Nutzung als Standort für eine Photovoltaikanlage aus.</p>	Die Fläche wird herausgenommen und als Landwirtschaftsfläche dargestellt.
III.	Die Ortsgemeinde Oberwies bittet daher, die entsprechenden Änderungen im Flächennutzungsplanentwurf vorzunehmen und die genannten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungsabsichten bzw. rechtlichen Bindungen zu behandeln.	Die Änderungen werden, wie gewünscht, vom Verbandsgemeinderat Bad Ems-Nassau berücksichtigt.
IV.	<p>Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Bonn wird die gesamte Maßnahme noch einer qualifizierten Planung unterstellt, was zu einer weiteren Baugenehmigung führen wird.</p> <p>Die Ortsgemeinde Oberwies bezieht sich in diesem Schreiben aber auf die in der Offenlage beigefügten Legende für die Ortsgemeinde Oberwies (nochmal anhängend).</p>	Der Flächennutzungsplan ermöglicht noch kein Bau-recht. Aus diesem Grund kann der nebenstehenden Aussage zugestimmt werden, dass eine „qualifizierte Planung“ in Form eines Bebauungsplanes noch notwendig wird, bevor ein konventioneller Solarpark in der Ortsgemeinde Oberwies errichtet werden kann. Die Ortsgemeinde Oberwies hat für einen Bebauungsplan bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst.

	Für Rückfragen oder weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.	
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Verbandsgemeinderat beschließt, die Sonderbauflächen in der Ortsgemeinde Oberwies entsprechend der Wünsche des Ortsgemeinderates zu verringern (große Fläche) beziehungsweise aufzuheben (kleine Fläche). Stattdessen werden hier Ausgleichsflächen beziehungsweise Landwirtschaftsflächen dargestellt. Neue Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden dadurch nicht berührt.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

6	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Gewerbeaufsicht	22.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:</p> <p>Licht zählt gem. § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit hervorrufen. Zur Beurteilung sind bisher keine gesetzlichen Regelungen erlassen, weshalb die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) als maßgeblich gelten. Bei der Betrachtung von Photovoltaikanlagen spielt vor allem die Blendung eine Rolle. Kritische Immissionsorte sind dabei solche, die sich in einem 100 m Radius westlich oder östlich der Anlage</p>	<p>Die aktuelle Rechtslage wird zur Kenntnis genommen.</p>

	befinden. Bei größeren Anlagen, wie im vorliegenden Fall, ist der Radius entsprechend zu erweitern.	
II.	<p>Im vorliegenden Fall befinden sich sämtliche geplante Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ in unmittelbarer Nähe (<100 m) westlich oder östlich zu Immissionsorten (z.B. Wohnbebauungen bzw. zu geplanten Wohnbebauungen). Dies gilt u.a. für die Ortsgemeinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Attenhausen (Flächen: ATT S-1, ATT-S2, ATT-S3) – Geisig (Fläche: GEI-S1) – Oberwies (Flächen: OBW-S1, OBW-S3) – Bad Ems (Fläche: EMS-G1) <p>Wie im Rahmen der Abwägung zu den Anregungen und Stellungnahmen beschrieben, sind im weiteren Verlauf der Planung (auf Ebene des Bebauungsplans) Aussagen zum Thema der Blendung zu treffen und erhebliche Belästigungen durch planerische Gestaltung auszuschließen.</p>	An der bisherigen Abwägung, wie neben beschrieben, wird weiterhin festgehalten. Das Thema Blendung kann auf nachfolgenden Planungsebenen über technische Maßnahmen gelöst werden und steht einer Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.
III.	<p>Gemäß vorliegender Planung soll in der Ortsgemeinde Seelbach eine G-Fläche (Fläche: SEE-G1) in unmittelbarer Nähe zu der bereits vorhandenen W-Fläche entwickelt werden. Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzungen) und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebiete) so zu trennen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden“. Die Beachtung des Trennungsgrundsatzes ist vor allem bei lärmintensiver Nutzung innerhalb der G-Fläche nicht zu erkennen. Es wird empfohlen, den Abstand zur W-Fläche zu vergrößern. Sollte die Planung so weiterverfolgt werden ist im weiteren Verlauf der Planung ein Lärmgutachten, das den Anforderungen des Anhangs A.2 der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm -) entspricht, erstellen zu lassen.</p>	<p>An der Planung wird festgehalten. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet befindet sich die L 324. Zudem können im Gewerbegebiet insbesondere im südlichen Bereich auch Maßnahmen zur Lärmreduzierung (z.B. Lärmkontingente) festgesetzt werden.</p> <p>Ein Hinweis auf den Immissionsschutz zugunsten der südlichen Wohnbaufläche wird im Steckbrief zur Fläche „SEE-G1“ unter „Immissionsbelastung“ ergänzt. Außerdem wird unter „Besonderheiten“ auf die Notwendigkeit eines Lärmgutachtes auf nachfolgenden Planungsebenen hingewiesen.</p> <p>Auf die Belange des Immissionsschutzes wird daher ausreichend hingewiesen.</p>

Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.

7	Landesforsten Rheinland-Pfalz	31.10.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Bad Ems-Nassau geben wir, ergänzend zu den bereits vorgelegten und gewürdigten Stellungnahmen, noch den Hinweis, dass sich in einigen überplanten Bereichen Wald befindet. Sollte es hier zu Umwandlungen bzw. Rodungen von Waldflächen kommen, ist nach § 14 (1) Nr. 1 LWaldG eine Umwandlungsgenehmigung beim Forstamt Lahnstein zu beantragen. Dies erfordert ein eigenständiges Verfahren unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Bei den folgenden Flächen bitte ich dies zu prüfen: EMS W1, EMS W2, EMS W3, EMS M1, DAU W2, DIE W2, FAC W1, SIN S1, SIN G2, WEI W1, WIN W1.	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Forstwirtschaft“ ein Hinweis auf die Umwandlungsgenehmigung aufgenommen. Außerdem wird in den Steckbriefen zu den genannten Flächen ein Hinweis jeweils unter „Besonderheiten“ ergänzt.
II.	Dies gilt auch für das im FNP bereits als Wohnbaufläche überplante Gebiet im Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“ der Stadt Bad Ems.	An dieser Stelle wird auf das weitfortgeschrittene Bebauungsplanverfahren verwiesen, das nach aktuellem Stand vor dem Satzungsbeschluss steht.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

8	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Zu den in der Begründung genannten Änderungen:</p> <p>ARZ-W1:</p> <p>Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte. Im weiteren Verfahren ist entsprechend auf die Wertigkeit des Grünlands, den gesetzlichen Schutz dessen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen einzugehen.</p>	<p>Auf die Agrarumweltmaßnahmen wird bereits im Steckbrief zu der Fläche unter dem Punkt „aktuelle Nutzung“ hingewiesen.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>
II.	<p>EMS-W2:</p> <p>Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte. Im weiteren Verfahren ist entsprechend auf die Wertigkeit des Grünlands, den gesetzlichen Schutz dessen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen einzugehen.</p>	<p>Auf die Agrarumweltmaßnahmen wird bereits im Steckbrief zu der Fläche unter dem Punkt „aktuelle Nutzung“ hingewiesen.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>
III.	<p>BEC-W3:</p> <p>Die Fläche ist mit Obstbäumen bestockt und hat daher eine hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Es ist davon auszugehen, dass die darunterliegende Fläche extensiv bewirtschaftet wird, sodass gegebenenfalls gesetzlich geschütztes Grünland vorliegt. Die Überplanung der Fläche wird kritisch gesehen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die vorhandenen Obstbäume wird im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ ergänzt.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>

IV.	<p>BEC-W4:</p> <p>Aufgrund der Festsetzung des Regionalen Raumordnungsplans als Biotopverbundsfläche sowie aufgrund des ökologischen Werts von Obstbäumen sollten diese bestehen bleiben.</p>	<p>Ein Hinweis auf die vorhandenen Obstbäume ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p> <p>Die Lage im Biotopverbund (Vorbehaltsfläche) wird ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans näher geprüft.</p>
V.	<p>DAU-W2:</p> <p>Da es sich um eine reich strukturierte Grünlandfläche handelt, lässt sich nicht ausschließen, dass es sich bei dieser um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Flächen wie diese sind naturschutzfachlich hochwertig und sollten zur Biotopvernetzung erhalten bleiben.</p>	<p>Ein Hinweis auf die reich strukturierte Grünlandfläche ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p> <p>Unter anderem die Nähe zum Bahnhof sprechen für eine Entwicklung der Fläche.</p>
VI.	<p>DAU-W3:</p> <p>Aufgrund der vorherrschenden Gehölzstrukturen weist die Fläche eine wichtige Funktion für den Natur- und Artenschutz auf. Die Fläche liegt in direkter Nähe zum Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“, weshalb im Verfahren des Bebauungsplans eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich werden würde. Die geplante Umnutzung steht im Widerspruch mit dem Biotopverbund.</p>	<p>Ein Hinweis auf die waldähnlichen Gehölzstrukturen ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p> <p>Ein Hinweis zur Notwendigkeit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für nachfolgende Planungsebenen wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.</p>
VII.	<p>DES-W2:</p>	<p>Die Fläche wurde bereits deutlich auf unter 1 ha reduziert. Gemeinsam mit der westlich angrenzenden</p>

	Die überplante Fläche erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht überdimensioniert, sie führt zu einer sehr deutlichen Vergrößerung des bestehenden Ortsbilds. Die bestehende Streuobstwiese ist aufgrund ihres naturschutzfachlichen Werts erhaltenswert.	Mischbaufläche werden etwa 1,8 ha Baufläche dargestellt. Dies ist notwendig, um ein Neubaugebiet wirtschaftlich zu entwickeln. Die Obstbäume befinden sich in der Mischbaufläche DES-M1. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
VIII.	DIE-W1: Aufgrund des starken Gehölzbewuchses auf der Fläche stellt diese einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Arten dar. Daher weist die Fläche eine wichtige naturschutzfachliche Relevanz auf.	Ein Hinweis auf den starken Gehölzbewuchs ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
IX.	DIE-W2: Aufgrund des starken Gehölzbewuchses auf der Fläche stellt diese einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Arten dar. Daher weist die Fläche eine wichtige naturschutzfachliche Relevanz auf und sollte erhalten bleiben.	Eine Fläche „DIE-W2“ ist nicht Bestandteil der Planung.
X.	EMS-W1: Der bestehende Gehölzbestand weist eine hohe Bedeutung für den Artenschutz auf und sollte daher bestehen bleiben. Die Rodung des Gehölzbestandes wird aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen.	Ein Hinweis auf den Gehölzbestand ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XI.	EMS-W2: Der bestehende Gehölzbestand weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf und sollte daher erhalten bleiben. Im weiteren	Ein Hinweis auf den Gehölzbestand ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.

	Verfahren ist zu klären, ob es sich um gesetzlich geschütztes Grünland handelt.	Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XII.	<p>FAC-W1:</p> <p>Der bestehende Wald sollte aufgrund der im Regionalen Raumordnungsplan festgelegten Klimafunktion nicht in die Planung mit einbezogen werden und bestehen bleiben. Da dort ein Vogelschutzgebiet vorliegt, handelt es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige und störepfindliche Fläche.</p>	<p>An der Überplanung der Waldflächen wird festgehalten, um einen geeigneten Flächenzuschnitt zu ermöglichen. Weitere Untersuchungen sind auf nachfolgenden Planungsebenen vorzunehmen.</p> <p>Die Fläche wurde so abgegrenzt, dass diese nicht im Vogelschutzgebiet liegen wird.</p>
XIII.	<p>NIE-W1:</p> <p>Aufgrund der Lage sowie des Luftbilds ist anzunehmen, dass das Grünland extensiv genutzt wird und somit dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen könnte. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche handelt, die erhalten bleiben sollte. Die Fläche ist Teil des Biotopkomplexes „Obstweiden und Quellbach östlich Nievern“. Im Schutzziel ist genannt, dass bauliche Beeinflussung zu vermeiden ist.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Gehölzbestand ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>
XIV.	<p>OBH-W1:</p> <p>Die dargestellte Planung wird naturschutzfachlich äußerst kritisch gesehen. Bei der Überplanung des bestehenden Waldes würde es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handeln. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Lahnhängen“ können Beeinträchtigungen dieses Gebiets nicht sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Wald ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p> <p>Ein Hinweis zur Notwendigkeit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für nachfolgende Planungsebenen wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.</p>
XV.	<p>SIN-W2:</p>	Ein Hinweis auf die Streuobstwiese ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.

	Die bestehende Streuobstwiese weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf. Daher ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche hier aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.	Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XVI.	WEI-W1: Die dargestellte Planung wird aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen, da es sich um einen Wald in steiler Lage handelt, der einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweist. Zudem befindet sich im direkten Umfeld das FFH-Gebiet „Lahnhängen“.	Ein Hinweis auf den Wald ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt. Ein Hinweis zur Notwendigkeit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für nachfolgende Planungsebenen wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.
XVII.	WIN-W1: Die siedlungsnah Waldfläche weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf und ist für die Klimafunktion relevant. Direkt angrenzend an die Planung befindet sich die Kernzone des Naturparks. Bei der Realisierung eines Wohnbaugebiets wäre mit Beunruhigung und Lärm zu rechnen, sodass der Schutzzweck des Naturparks negativ beeinflusst würde.	In den Wald wird nicht eingegriffen. Die Kernzone des Naturparks wird nicht beeinträchtigt, da eine Wohnnutzung keine störenden Lärmemissionen begründet.
XVIII.	WIN-W2: Bei einer extensiven Nutzung des Grünlands ist es gut möglich, dass es sich bei der überplanten Fläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die Fläche liegt zu einem kleinen Teil innerhalb der Kernzone des Naturparks. Bei Realisierung eines Wohnbaugebiets wäre mit Beunruhigung und Lärm zu rechnen, sodass der Schutzzweck des Naturparks beeinträchtigt werden könnte.	Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt. Die Kernzone des Naturparks wird nicht beeinträchtigt, da eine Wohnnutzung keine störenden Lärmemissionen begründet.
XIX.	WIN-W5: Der bestehende Gehölzbestand ist naturschutzfachlich hochwertig. Dennoch ist eine Erweiterung innerhalb des Bestandes grundsätzlich	Ein Hinweis auf den Gehölzbestand ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten.

	weiterer Außenentwicklung oder Zersplitterung von Siedlungen vorzuziehen. Im weiteren Verfahren ist der ökologische Wert der Fläche entsprechend zu erfassen, es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen, sodass die ökologische Funktion im Umfeld erhalten bleibt.	Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XX.	EMS-M1: Eine Entwicklung einer Mischbaufläche wäre an dieser Stelle aufgrund der Gründung eines neuen Stadtteils mit massiven Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Die Lage am Waldrand bzw. sogar innerhalb von Ausläufern des Waldes hätte zudem einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Gerade auch die Räume zwischen Wald und Offenland sollten als hochwertige Räume zum Biotopverbund genutzt und nicht überbaut werden.	Bad Ems ist aufgrund seiner Tallagen in seiner Entwicklung stark beschränkt. Auf den Höhen liegen häufig naturschutzfachlich hochwertige Flächen. Die Flächen auf der Mergelkaut sind bereits baulich geprägt (v.a. Erholung und Camping) und durch die Lage an der B 261 sehr gut erschlossen. Um eine bauliche Entwicklung, insbesondere für Gewerbenutzungen, zukünftig im Stadtgebiet zu ermöglichen, wird an diesen Flächen festgehalten.
XXI.	DAU-M1: Es handelt sich um eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche. Westlich der B 260 rasten häufig Schwäne und Gänse. Durch Errichtung eines Mischbaugebiets würde eine weitere Beunruhigung entstehen, sodass das Gebiet zur Rast nicht mehr geeignet wäre. Auch aufgrund der Lage direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ sowie die als Naturdenkmal ausgewiesene Sommerlinde-reihe wird eine Mischbaufläche aus naturschutzfachlicher Sicht an dieser Stelle äußerst kritisch gesehen.	In die Flächen westlich der B 260 sowie in das Naturdenkmal wird nicht eingegriffen. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt. Ein Hinweis zur Notwendigkeit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für nachfolgende Planungsebenen wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.
XXII.	DES-M1: Die dargestellte Fläche überplant einen Streuobstbestand, der aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert ist. Sollte an der Fläche festgehalten werden, ist im Rahmen des Bebauungsplans auf geeignete Maßnahmen zu achten, sodass die ökologische Funktion im Umfeld erhalten bleibt.	Ein Hinweis auf die Streuobstwiese ist im Steckbrief zu der Fläche unter „aktuelle Nutzung“ bereits enthalten. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.

XXIII.	<p>EMS-G1:</p> <p>Die Entwicklung einer Gewerbebaufläche ohne direkten Anschluss an die Stadtlage von Bad Ems wäre auch insbesondere wegen der Kuppenlage mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. In den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsplan ist von einer Mischbaufläche die Rede.</p> <p>Die Fläche ist in Teilen als artenreiche Glatthaferwiese kartiert, unterliegt also mit hoher Wahrscheinlichkeit dem gesetzlichen Biotopschutz. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist verboten (§ 30 BNatSchG). Weiterhin befindet sich südlich angrenzend der gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteil „Gräveheid“, dessen Schutzzweck durch die Planung verletzt werden könnte. Die Einschätzung, dass insgesamt geringe Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften entstehen (siehe Umweltbericht), kann nicht geteilt werden.</p>	<p>Bad Ems ist aufgrund seiner Tallagen in seiner Entwicklung stark beschränkt. Auf den Höhen liegen häufig naturschutzfachlich hochwertige Flächen. Die Flächen auf der Mergelkaut sind bereits baulich geprägt (v.a. Erholung und Camping) und durch die Lage an der B 261 sehr gut erschlossen. Um eine bauliche Entwicklung, insbesondere für Gewerbenutzungen, zukünftig im Stadtgebiet zu ermöglichen, wird an diesen Flächen festgehalten.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt. Die biotopkartierte Glatthaferwiese wird in den Umweltbericht aufgenommen und die möglichen Auswirkungen sowie die erforderlichen Prüfungen zur Ermittlung angemessener Ausgleichsflächen und -maßnahmen als Grundlage einer möglichen Ausnahme benannt.</p>
XXIV.	<p>SIN-G2:</p> <p>Bei einer Erweiterung des Rohstoffabbaugebiets sind die Baum- und Gehölzbestände nach Möglichkeit zu erhalten. Die Funktionalität bestehender Ökokonten darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.</p>
XXV.	<p>BEC-S1:</p> <p>Aufgrund der exponierten Lage würde eine Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an dieser Stelle einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten.</p>	<p>Die Fläche liegt in einer walddreichen Umgebung. Eine Sichtbarkeit ist insbesondere aus südlichen Lagen möglich (u.a. nahe des Stadtteils Hinterwald der Stadt Braubach). Durch Eingrünungsmaßnahmen können jedoch Sichtbarkeiten weiter reduziert werden. Die Lage eignet sich insbesondere aufgrund der Südexposition zur Entwicklung eines Solarparks.</p>
XXVI.	<p>HÖM-S1:</p> <p>Die überplante Fläche weist naturschutzfachlich hochwertige Strukturen aus unterschiedlichen Nutzungstypen auf und stellt somit ein</p>	<p>Ein Hinweis hierauf ist im Steckbrief unter „Berücksichtigung“ bereits enthalten. Weitere Prüfungen</p>

	wichtiges Trittsteinbiotop dar. Die bestehende Ausgleichsfläche ist zu erhalten. Gerade aufgrund der hohen artenschutzrechtlichen Relevanz (Vorkommen der Wirtspflanze für Maculinea) ist diese Sonderbaufläche aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Zur Klärung einer eventuellen Zulässigkeit wären zwingend weitere Untersuchungen erforderlich	werden mit der Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XVII.	NAS-S1: Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte. Im weiteren Verfahren ist entsprechend auf die Wertigkeit des Grünlands, den gesetzlichen Schutz dessen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen einzugehen.	Auf die Agrarumweltmaßnahmen wird bereits im Steckbrief zu der Fläche unter dem Punkt „aktuelle Nutzung“ hingewiesen. Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.
XVIII.	NIE-S1: Ein Blockheizkraftwerk stünde an dieser Stelle dem Ziel des regionalen Grünzugs entgegen. Zudem beeinträchtigt es aufgrund seiner Wirkung auf das Landschaftsbild die Erholungsfunktion und somit den Schutzzweck des Naturparks. Sollte an der Festlegung des Sondergebiets festgehalten werden, sind im Rahmen des Bebauungsplans Maßnahmen zur Verträglichkeit mit dem regionalen Grünzug festzulegen.	Auf den regionalen Grünzug wird bereits im Steckbrief unter „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“ hingewiesen. Die Verträglichkeit mit dem regionalen Grünzug ist auf nachfolgenden Planungsebenen sicherzustellen.
XIX.	NIE-S2: Bei Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage würde das Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinträchtigt. Zudem widerspricht dies nach unserer Einschätzung dem Schutzzweck des Naturparks.	Eine Fläche „DIE-W2“ ist bereits seit der Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme nicht mehr Bestandteil der Planung.
XXX.	NIE-S4: Eine Ausweisung und Realisierung eines Kurgebiets wird an dieser Stelle aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Bei	Auf die Lage im Vogelschutzgebiet wird im Steckbrief der Fläche bereits unter „Naturschutz“ hingewiesen.

	<p>Ausbau dieses nicht erschlossenen Raums innerhalb des Vogelschutzgebiets „Mittelrheintal“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erhaltungsziele des Schutzgebiets beeinträchtigt werden. Die Erschließung als Kurgebiet würde die Naherholung für diejenigen beeinträchtigen, die nicht Gäste des Kurgebiets sind. Somit kann ein Konflikt mit dem Schutzzweck des Naturparks entstehen.</p>	<p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p> <p>Ein Hinweis zur Notwendigkeit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für nachfolgende Planungsebenen wird unter „Besonderheiten“ im Steckbrief zur Fläche ergänzt.</p> <p>Die Schutzziele des Naturparks werden nicht beeinträchtigt, da eine Kurnutzung keine störenden Lärmemissionen begründet, vielmehr dient die Kurnutzung selbst der Erholung.</p>
XXI.	<p>OBH-S1:</p> <p>Der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage steht der regionale Grünzug entgegen. Gerade (extensiv genutzte) Grünflächen, die vom Wald umrandet sind, haben einen hohen ökologischen Wert und dienen der Biotopvernetzung. Sollte an der Festlegung eines Sondergebiets festgehalten werden, sind im weiteren Verfahren Festlegungen zur Verträglichkeit mit dem vorliegenden regionalen Grünzug zu treffen.</p>	<p>Auf den regionalen Grünzug wird bereits im Steckbrief unter „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“ hingewiesen. Die Verträglichkeit mit dem regionalen Grünzug ist auf nachfolgenden Planungsebenen sicherzustellen.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>
XXII.	<p>OBW-S3:</p> <p>Aufgrund des großen Flächenumfangs würde das Landschaftsbild bei der Umsetzung der Planungen stark beeinträchtigt. Daher ist im weiteren Verfahren auf eine landschaftsgerechte Planung zu achten.</p>	<p>Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungen auf nachfolgenden Planungsebenen minimiert werden.</p>
XXIII.	<p>SEE-S2:</p> <p>Aufgrund des großen Flächenumfangs würde das Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung an dieser Stelle stark beeinträchtigt. Zudem käme es zur großflächigen Überbauung von (potentiellen) Lebensräumen von Bodenbrütern wie der Feldlerche.</p>	<p>Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungen auf nachfolgenden Planungsebenen minimiert werden.</p> <p>Der Artenschutz ist auf nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen und entsprechend zu behandeln,</p>

		sodass Verstöße gegen das Artenschutzrecht ausgeschlossen werden können.
XXIV.	<p>SIN-S1:</p> <p>Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte. Im weiteren Verfahren ist entsprechend auf die Wertigkeit des Grünlands, den gesetzlichen Schutz dessen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen einzugehen.</p>	<p>Auf die Agrarumweltmaßnahmen wird bereits im Steckbrief zu der Fläche unter dem Punkt „aktuelle Nutzung“ hingewiesen.</p> <p>Die Wertigkeit der Biotope wird erst im Falle eines bauplanungsrechtlichen Eingriffs (in der Regel Aufstellung eines Bebauungsplans) ermittelt.</p>
XXV.	<p><u>Zum Umweltbericht:</u></p> <p>Im Umweltbericht wird auf S. 44 die Wohnbaufläche in Dienethal mit dem Kürzel DAU W2 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass hier DIE W2 gemeint ist.</p>	Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.
XXVI.	<p><u>Zum Landschaftsplan:</u></p> <p>Auf S. 20 wird weiterhin die Knauteiche in Misselberg als Naturdenkmal aufgeführt, der Schutzstatus wurde jedoch entzogen. In den weiteren Unterlagen fand diese Anpassung bereits statt. Auf S. 105 wird ATT-W1 als „Gewerbegebietsfläche“ beschrieben. Diesbezüglich bitten wir um Klarstellung.</p> <p>Auf S. 120 wird ausgeführt, dass die Haselmaus eine Mausart sei, wir weisen darauf hin, dass Haselmäuse zu den Bilchen gehören.</p>	Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert.
XVII.	<p>Allgemein zum Landschaftsplan: Die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope ist zu vermeiden. Sollte eine Vermeidung nicht möglich sein, so ist eine Ausnahme oder gegebenenfalls Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes zu beantragen. In der vorliegenden Planung ist dies insbesondere für gesetzlich geschütztes Grünland relevant. Bei Betroffenheit von Streuobstbeständen ist zu überprüfen, ob der gesetzliche Biotopschutz besteht.</p>	Die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Planungsebenen.

KVIII.	<p><u>Brandschutzstelle:</u></p> <p>Zur Sicherstellung des Grundschatzes der jeweiligen Bebauung mit L6schwasser gem66B Landeswassergesetz (LWG) § 48 (Tr66ger der Wasserversorgung) ist die Technische Regel des DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von L6schwasser durch den 66ffentlichen Trinkwasserversorger) verpflichtend einzuhalten.</p> <p>Hierbei sei noch einmal daran erinnert, dass der Grundschatz von L6schwasser in Gewerbe- und Industriegebieten, 96 m³/Stunde f66r die Dauer von mindestens zwei Stunden betr66gt.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen (Fachempfehlung AGBF), dass Laufwege f66r Einsatzkr66fte zur ersten L6schwasserentnahmestelle von 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundst66ckszufahrten) nicht 66berschritten werden sollen. Andernfalls ist die Einleitung wirksamer L6schma66Bnahmen gem66B Landesbauordnung von RLP (§ 15) durch die 66ffentliche Feuerwehr als gef66hrdet anzusehen.</p>	<p>Der nebenstehende Text ist bereits wortgleich in Kapitel 9 der Begr66ndung unter „Brandschutz“ enthalten. Eine zus66tzliche Ber66cksichtigung ist daher nicht notwendig.</p>
CXIX.	<p><u>Untere Landwirtschaftsbeh66rde:</u></p> <p>Zun66chst verweisen die Untere Landwirtschaftsbeh66rde auf die bisher vorgebrachten Belange.</p> <p>Hinsichtlich der bisher noch nicht bewerteten Fl66chen - Gemarkung Singhofen Flur 2 Flurst66cke 32/1 und 32/3 - ist anzumerken, dass es sich bei diesen Fl66chen um gro66Be zusammenh66ngende Ackerfl66chen (4,22 ha und 4,5 ha) mit EMZ von 44 bzw. 55 handelt.</p> <p>Der Verlust dieser Fl66chen f66r die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte kann von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbeh66rde nicht bef66rwortet werden.</p>	<p>Die Fl66che ist im Regionalplan bereits als Rohstoffabbaufl66che festgelegt. 66ber die Darstellung einer Gewerbebaufl66che soll an diesem Standort der Abbau, aber auch die Verarbeitung von Rohstoffen gesichert werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fl66chen soll dabei auf nachfolgenden Planungsebenen auf das notwendige Ma66B beschr66nkt bleiben.</p>
XL.	<p><u>Untere Wasserbeh66rde:</u></p> <p>Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht folgendes auszuf66hren:</p> <p>Gegen den uns vorliegenden Fl66chennutzungsplan bestehen erstmals keine grunds66tzlichen wasser- und bodenschutzrechtliche</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Bedenken. Wir bitten die unten angegebenen Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete), Altlasten, sturzflutgefährdete Flächen, Anlagen am Gewässer/ in Gewässernähe und Überschwemmungsgebiete sind unter den Folgenden Unterpunkten aufgelistet.</p>	
XLI.	<p>Von wasser- und bodenschutzrechtlicher Bedeutung sind folgende Sachverhalte:</p> <p>1. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers</p> <p>Bei gesammelter, gezielter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Baubeginn vorliegen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) oder in ein Oberflächengewässer (z.B. Gewässerverträglichkeit) sind im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens bzw. der jeweiligen Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>Sollte eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) beabsichtigt werden, so ist rechtzeitig ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzureichen.</p> <p>Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in das Grundwasser (z.B. Versickerungsmulde) bis 500 m² abflusswirksamer Fläche, gemäß § 19 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP), die Untere Wasserbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig ist. Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in das</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan werden unter dem Punkt „Abwasserbeseitigung“ die Hinweise auf die Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.</p>

	<p>Grundwasser bis 300 m² abflusswirksamer Fläche sind bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Bei einer abflusswirksamen Fläche ab 500 m² obliegt die Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde.</p> <p>Bei einer Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bis 2 ha abflusswirksamer Fläche ist die Untere Wasserbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig. Bei einer abflusswirksamen Fläche ab 2 ha liegt die Zuständigkeit bei der Oberen Wasserbehörde.</p>	
XLII.	<p>2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe</p> <p>Maßnahmen oder Vorhaben, welche im 40 m-Bereich von Gewässern 1. oder II. Ordnung oder im 10 m-Bereich von Gewässern III. Ordnung durchgeführt werden sollen und nicht nach anderen Rechtsvorschriften Gegenstand eines Zulassungsverfahrens nach anderen Rechtsvorschriften sind (z.B. baugenehmigungspflichtig), sind nach Wasserrecht zu genehmigen.</p> <p>Hierfür ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig und vor Baubeginn einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Genehmigung muss vor Baubeginn vorliegen.</p>	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan sind unter dem Punkt „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ bereits Hinweise auf die Gewässerrandstreifen enthalten.
XLIII.	<p>Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p>	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ der Hinweise auf den Hochwasserschutz aufgenommen.
XLIV.	<p>3. Überschwemmungsgebiete</p> <p>Für Maßnahmen in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die</p>	Auf § 5 WHG wird aufgrund des Belangs XLIII. bereits hinreichend eingegangen.


	Obere Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) erforderlich. Hierbei verweisen wir erneut auf den § 5 WHG (s. auch letzter Absatz unter Abschnitt 2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe).	
XLV.	<p>4. Wasserschutzgebiete</p> <p>Maßnahmen in Wasserschutzgebieten sollten vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.</p>	Auf die Wasserschutzgebiete wird in den Steckbriefen zu den Bauflächen bereits hingewiesen. Weitere Abstimmungen erfolgen erst auf nachfolgenden Planungsebenen.
XLVI.	<p>5. Sturzflut</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird dringend empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können z. B. dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden.</p> <p>Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes kann sich vereinzelt im Bereich des Flächennutzungsplanes, bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ausbreiten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht, können dabei (insgesamt betrachtet) maximale Wassertiefen < 400 cm und maximale Fließgeschwindigkeiten < 2,0 m/s erreicht werden.</p> <p>Es wird empfohlen, die jeweils vorherrschende standortbedingte Gefährdung bei einer zukünftigen Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	Auf die Sturzflutgefährdung wird in den Steckbriefen zu den Bauflächen bereits eingegangen. Dafür wurde sich auf die Sturzflutgefahrenkarten gestützt. Weitere Abstimmungen erfolgen erst auf nachfolgenden Planungsebenen.
LVII.	Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem Punkt „Oberflächengewässer

	nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert werden darf. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	und Hochwasserschutz“ der Hinweise wild abfließendes Wasser aufgenommen.
VIII.	<p>6. Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen</p> <p>Maßnahmen auf den kartierten Altlasten- oder Bodenschutzflächen sollten vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.</p>	Der nebenstehende Hinweis ist in Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan unter „Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen“ bereits wortgleich enthalten.
KLIX.	<p>7. Bodenversiegelungen</p> <p>Maßnahmen, welche mit einer Bodenversiegelung einhergehen, bedingen den (vollständigen) Verlust natürlicher Bodenfunktion und folglich einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Vor dem Hintergrund von wahrscheinlich künftig an Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen kann sich dies nachteilig auf betroffene Grundstücke auswirken und in einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Überlastung von Oberflächengewässern widerspiegeln.</p> <p>Dies sollte durch die Planung von geeigneten vorbeugenden Maßnahmen (z. B. wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Errichtung von Regenrückhaltebecken, gedrosselte Niederschlagswassereinleitungen) und Maßnahmen zum Schutz sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ebene des nachgeordneten Verfahrens berücksichtigt werden.</p>	Die nebenbeschriebenen vorbeugenden Maßnahmen können erst auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt werden. Daher wird der Belang an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.
L.	Im nachgeordneten Verfahren ist bei Vorhaben bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m ² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird vom Vorhabenträger bzw.	Der nebenstehende Hinweis ist in Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan unter „Bodenkundliche Baubegleitung“ bereits wortgleich enthalten.

	Grundstückseigentümer eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen.	
LI.	<p>8. Bodenerosionen</p> <p>Bei Maßnahmen, die zu einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund von Bodenerosion durch Wind oder Wasser führen können (z.B. Errichtung von PV-Freiflächenanlagen in Hanglagen) sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren geeignete vorbeugende Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Die vorbeugenden Maßnahmen können erst auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt werden. Daher wird der Belang an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes können auf Ebene der Bebauungspläne gelöst werden. An den Planungen wird daher festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

9	Landesbetrieb Mobilität Diez	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Mit Schreiben vom 08.10.2025 haben Sie um Stellungnahme zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.

	Da wir in dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht beteiligt waren, nehmen wir nunmehr aus straßenrechtlicher Sicht zu den geplanten Neuausweisungen Stellung.	
II.	<p><u>Ortsgemeinde Arzbach</u></p> <p><u>Fläche ARZ-W1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Arzbach. Dafür sollen bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Grundstücke künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen/Wirtschaftswege.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte L 329 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Arzbach durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Ortsgemeinde Arzbach hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die L329 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 3380 Kfz/24h auf.</p>	
III.	<p>Ortsgemeinde Attenhausen</p> <p>Fläche ATT-W1</p> 	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Attenhausen. Das Plangebiet befindet sich nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte L 323 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Attenhausen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Attenhausen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L323 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 994 Kfz/24h auf.</p>	
IV.	<u>Fläche ATT-G1</u>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis,</p>



Die Ortsgemeinde Attenhausen plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Anschluss an die bestehenden Gewerbebauflächen aus den Bebauungsplänen „Auf dem Bangert“ und „Auf dem Bangert-Erweiterung“. Dafür sollen bisherige landwirtschaftliche Flächen künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Attenhausen im Zuge der freien Strecke der L 323.

Wir weisen darauf hin, dass für geplante Bauvorhaben die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 323 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung hat daher über die vorhandene Gemeindestraße „Auf dem Bangert“ sowie das rückwärtige und ggf. noch auszubauende Wirtschaftswegenetz zu erfolgen.

Im Hinblick auf die benachbarte L 323 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Attenhausen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m.

dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.


Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Attenhausen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 323 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 994 Kfz/24h auf.</p> <p>Der Landesbetrieb Mobilität Diez ist in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	
V.	<p><u>Fläche ATT-S1</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>




Geplant ist die Ausweisung einer bisherigen Grünlandfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.
Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 16.
Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten.

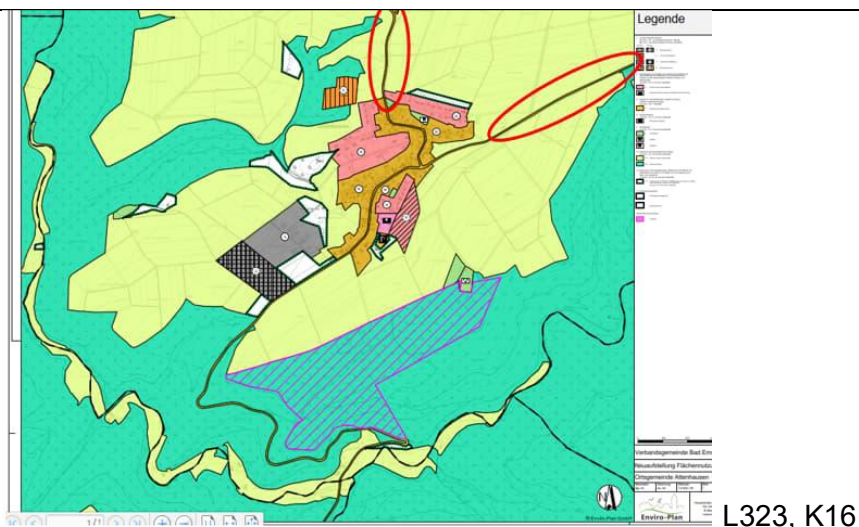
1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 16 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszonen von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.
2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 16 ausgeschlossen ist.
4. Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftsweernetz von der freien Strecke der K 16 aus vorgesehen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von

	<p>Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
VI.	<p><u>Fläche ATT-S2</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 323. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der L 323 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen. 2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. 3. Hinsichtlich der geplanten Solaranlagen ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der L 323 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen. 4. Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftsweernetz von der freien Strecke der L 323 aus vorzusehen. Direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 323 sind grundsätzlich unzulässig (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Zufahrten zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sowie die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer klassifizierten Straße einmünden, rechtlich betrachtet Sondernutzungen im Sinne der §§ 41, 43, 47 Landesstraßengesetz darstellen, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedürfen. Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen. Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 	
--	--	--

	<p>ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
VII.	<p><u>Flächen ATT-S3</u></p>  <p>Geplant sind die Ausweisungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als Sonderbau-flächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.</p> <p>Die Plangebiete befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 16. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 16 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen. 2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. 	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 16 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.</p> <p>4. Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftsweernetz von der freien Strecke der K 16 aus vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen. Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
VIII.	<p>Landespflegerische Belange Attenhausen:</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>



Im Bereich der K 16 sowie der L 323 befinden sich Baumreihen als landespflegerische Kompensationsmaßnahmen (siehe rote Markierungen). Deren Bestand ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen.

IX.

Stadt Bad Ems
Fläche EMS-W1

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“



Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Norden der Stadt Bad Ems.

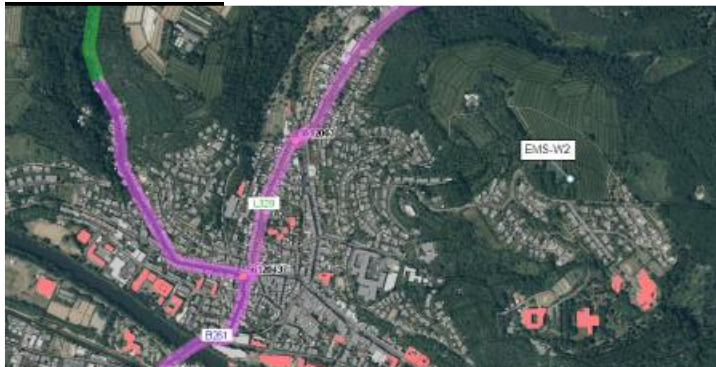
Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs und wird über Stadtstraßen verkehrlich erschlossen. Insofern bestehen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die benachbarte L 329 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Stadt Bad Ems durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt Bad Ems hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen

bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 329 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 3380 Kfz/24h auf.</p>	
X.	<p><u>Fläche EMS-W2</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand von Bad Ems. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Stadtstraßen.</p> <p>Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
XI.	<p><u>Fläche EMS-W3</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (Verknüpfungsbereich und freie Strecke) wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p>



Geplant ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Das Plangebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich bzw. im Bereich der freien Strecke der L 327 in Richtung Kemmenau.

Sowohl im Verknüpfungsbereich als auch im Bereich der freien Strecke ist für geplante Bauvorhaben die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist.

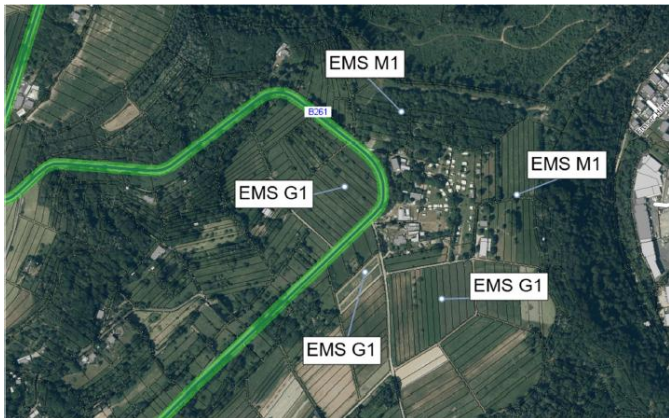
Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 327 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken klassifizierter Straßen haben ausschließlich eine Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung hat daher über vorhandene Stadtstraßen zu erfolgen.

Im Hinblick auf die benachbarte Landesstraßen L327 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Stadt Bad Ems durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.



Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt Bad Ems hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 327 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 2415 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
XII.	<p><u>Flächen EMS M1 und EMS G1</u></p>  <p>Geplant sind die Ausweisung von Mischbauflächen sowie von Gewerbebauflächen im Bereich „Mergelkaut“ nördlich des Stadtgebietes in Richtung Denzerheide.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der B 261. Hierzu gab es bereits Vorabstimmungen, zuletzt im Juni 2025, mit dem</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen. Die bereits erfolgten Abstimmungen werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weiterer Abstimmungen in den Steckbrief ergänzt.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p>

<p>Landesbetrieb Mobilität Diez. Allerdings beschränkten sich die Planungen auf den Bereich östlich der B 261. Neu ist die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche G1 westlich der B 261.</p> <p>Für geplante Bauvorhaben ist die in § 9 Abs. 1 FStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten. Wir weisen zudem darauf hin, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der B 261 grundsätzlich unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG).</p> <p>Bereits bei Vorgesprächen in der Vergangenheit wurde darauf hingewiesen, dass die Anlage von Zufahrten aufgrund des Streckenverlaufes der B 261 problematisch und daher zwingend mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen ist. Dies gilt insbesondere für den jetzt neu ausgewiesenen Bereich westlich der Bundesstraße.</p> <p>Für das Gebiet östlich der Bundesstraße wurden im Zuge der Vorabstimmung bereits mögliche Varianten der verkehrlichen Erschließung erörtert. In jedem Fall ist nur eine gemeinsame Zuwegung sowohl für das Mischgebiet als auch das Gewerbegebiet vorzusehen.</p> <p>Im Hinblick auf die B 261 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Stadt Bad Ems durch entsprechende Festsetzungen in der Plannurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt Bad Ems hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur</p>	<p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
--	--

	<p>insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 261 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 3547 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
XIII.	<p>Landespflegerische Belange Bad Ems</p>  <p>Bad Ems Nord L329</p>  <p>Es sind landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des Landesbetrieb Mobilität Diez vorhanden und zu berücksichtigen (rote</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>

Markierungen). Unserer Flächen sind auch in „Lanis“ ersichtlich. Insbesondere im Abschnitt der geplanten Misch-Bebauung, sind die Flächen im FNP zu sichern.



Bad Ems Südost B260



Es sind landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des LBM Diez vorhanden und bei der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen (rote Markierungen).



Bad Ems Zentrum B260



Es sind landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des LBM Diez vorhanden (Entwicklung Wald, Grünland). Sie sind z.T. sogar bereits dargestellt. Wir bitten die Flächen im FNP zu berücksichtigen (rote Markierungen).

XIV.

Ortsgemeinde Becheln:

Flächen BEC-W3 und BEC-W4




Auf bisher landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Grundstücken sollen künftig Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Becheln und grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Straßenrechtliche Belange werden daher zunächst nicht nachteilig berührt. Im Hinblick auf die L 333 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Becheln durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und


Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

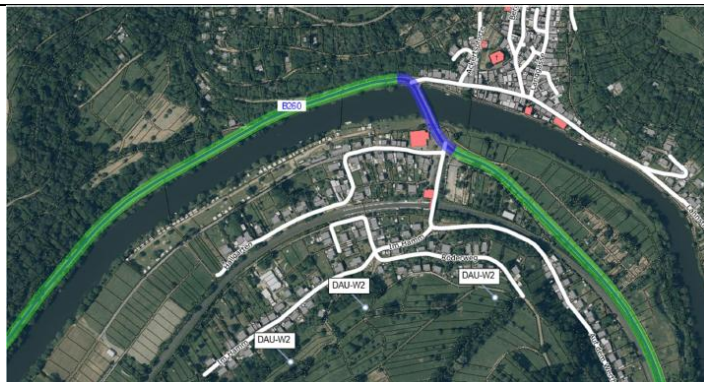
Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Becheln hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 333 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 1787 Kfz/24h auf.</p>	
XV.	<p><u>Fläche BEC-W5</u></p>  <p>Die Ortsgemeinde plant die Ausweisung neuer Wohnbauflächen südöstlich der Ortslage.</p> <p>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich an der freien Strecke der K 6 sowie teilweise an der freien Strecke der L 333 (siehe grüne Markierung).</p> <p>An den freien Strecken sind die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehenen Bauverbotszonen von 20 m bei Landesstraßen sowie 15 m bei</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße/ Kreisstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p>

<p>Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landes-/Kreisstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu den freien Strecke klassifizierter Straßen grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Eine verkehrliche Erschließung wäre zwingend aus der Ortslage bzw. rückwärtig über das Gemeindestraßennetz zu planen.</p> <p>Im Hinblick auf die L333 und die K 6 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Becheln durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Becheln hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 333 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 1787 Kfz/24h auf.</p> <p>Die K 6 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 228 Kfz/24h auf.</p>	<p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
--	--

	Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren	
XVI.	<p><u>Fläche BEC-S1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L333 Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der L 333 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 20 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen. 2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. 3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt 	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der L333 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.</p> <p>4. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist über das Wirtschaftswegenetz von der freien Strecke der L 333 aus vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landes-/Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
XVII.	<p><u>Ortsgemeinde Dausenau</u></p> <p><u>Fläche DAU-W2</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert.</p>



Geplant ist die Ausweisung mehrerer Wohnbauflächen südlich der Lahn.

Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs und wird über das Gemeindestraßennetz verkehrlich erschlossen.

Straßenrechtlich bestehen daher keine Bedenken.


Im Hinblick auf die B260 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Dausenau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.


Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Dausenau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der

Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereites hätte regeln müssen. Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 7368 Kfz/24h auf.</p>	
KVIII.	<p><u>Fläche DAU-W3</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz.</p> <p>Im Hinblick auf die B260 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Dausenau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Ortsgemeinde Dausenau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 7368 Kfz/24h auf.</p>	
XIX.	<p><u>Fläche DAU-M1</u></p>  <p>Am südöstlichen Ortsrand in Richtung Nassau sollen neue Mischbauflächen ausgewiesen werden. Die Flächen befinden sich im Zuge der freien Strecke der B 260. Die nachfolgend aufgeführten straßenrechtlichen Belange sind uneingeschränkt zu beachten: An der freien Strecke der B 260 ist die in § 9 Abs. 1 FStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten. Direkte Zufahrten zu der freien Strecke der B 260 sind grundsätzlich</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Bundesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG). Die freien Strecken haben eine ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion.</p> <p>Eine verkehrliche Erschließung ist daher zwingend aus der Ortslage bzw. rückwärtig über das Gemeindestraßennetz zu planen.</p> <p>Im Hinblick auf die B 260 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Dausenau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Dausenau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 7368 Kfz/24h auf.</p>	
XX.	Landespflegerische Belange Dausenau	In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.



Dausenau Ost B260



Entlang der B 260 bestehen landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des LBM Diez (Entwicklung Grünland, Gehölzpflanzungen) (s. rote Markierung). Obwohl die Kompensationsflächen die neuen Planungsabsichten nicht tangieren, würden wir es begrüßen, wenn die Flächen dargestellt werden, um bei zukünftigen Planungsabsichten rechtzeitig berücksichtigt werden zu können. Die Flächen bitten wir im Landschaftsplan zu beachten.

XXI.

Ortsgemeinde Dessighofen
Flächen DES M1 und DES W2

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis,



Die Ortsgemeinde plant die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer Mischbaufläche auf bisherigen ackerbaulich bzw. diversen sonstigen genutzten Flächen.

Das Plangebiet befindet sich an den freien Strecken der K 9 sowie der K 10 (siehe grüne Markierung).

An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 15 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße zwingend einzuhalten.

Direkte Zufahrten zu der freien Strecke der K9/K10 sind grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben ausschließliche Verbindungs- und keine Erschließungsfunktion. Eine verkehrliche Erschließung ist zwingend aus der Ortslage zu planen und mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Dabei ist von einem gemeinsamen Anschluss für sowohl Misch- als auch Wohngebiet auszugehen.

Im Hinblick auf die beiden Kreisstraßen K 9/K10 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Dessighofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor

dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Kreisstraßen grundsätzlich unzulässig ist.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Entwässerung in DES-M1 wird im Steckbrief unter „Besonderheiten“ aufgenommen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Dessighofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die K 9 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 270 Kfz/24h auf.</p> <p>Die K 10 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 297 Kfz/24h auf.</p> <p>Darüber hinaus hatten wir bereits im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur zehnten Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen VG Nassau darauf hingewiesen, dass für den Ausbau der K 10 zwischen L 335 und K9 Baurecht besteht. Im Zuge des Verfahrens wurden Einleiterlaubnisse zur Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße durch die SGD Nord erteilt. Die Einleitstelle E3 entwässert dabei auf das Grundstück Flur 2, Flurstück 148/2. Dieses liegt in dem dargestellten Planbereich für das Mischgebiet. Bei dessen Realisierung ist ggf. die Straßenentwässerung zu Lasten der Trägerin der Bauleitplanung anzupassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren</p>	
--	--	--

XXII.

Fläche DES-S1



Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 10. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten

5. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 10 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 15 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße,

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Die Punkte 5 bis 8 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.</p> <p>6. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>7. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 10 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.</p> <p>8. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist über das Wirtschaftswegenetz von der freien Strecke der K 10 aus vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landes-/Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
KXIII.	<p><u>Ortsgemeinde Dienethal</u></p> <p><u>Fläche DIE-W1</u></p>	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.



Die Ortsgemeinde Dienethal plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes an nördlichen Rand der Ortslage. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.


Im Hinblick auf die K 6 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Dienethal durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Dienethal hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	Die K 6 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 228 Kfz/24h auf.	
XXIV.	<p><u>Ortsgemeinde Dornholzhausen</u> <u>Flächen DOR-W1 und DOR-M1</u></p>  <p>Nordöstlich der Ortslage beabsichtigt die Ortsgemeinde Dornholzhausen die Ausweisung einer Mischbaufläche sowie angrenzend einer Wohnbaufläche. Das Plangebiet befindet sich abseits des klassifizierten Straßennetzes. Es bestehen daher keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
XXV.	<p><u>Fläche DOR-S1</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p>






Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet DOR-S1 befindet sich im Zuge der freien Strecke der K12.


Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten:


1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 12 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 15 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.
2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 12 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>4. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist über das Wirtschaftswegenetz von den freien Strecken der K 12 aus vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landes-/Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
XVI.	<p><u>Ortsgemeinde Fachbach</u></p> <p><u>Fläche FAC-W1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Fachbach. Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	das Gemeindestraßennetz. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Es bestehen keine Bedenken.	
XVII.	<p>Landespflegerische Belange Fachbach</p>  <p>Fachbach B 260; B 261 L 329 K 65</p>  <p>Es besteht eine größere Fläche zwischen Fachbach und Bad Ems, auf der eine landespflegerische Kompensationsmaßnahme des LBM Diez (Entwicklung Gras- und Staudenflur) umgesetzt wird. Da die Fläche unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt, bitten wir auch im Rahmen der dauerhaften Sicherung darum, sie im FNP zu berücksichtigen (s. rote Markierung).</p>	In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.
XVIII.	<u>Ortsgemeinde Frücht:</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

	Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.	
XIX.	<p><u>Ortsgemeinde Geisig</u></p> <p><u>Fläche GEI-W2</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Osten der Ortslage. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarten Kreisstraßen K 9/K12 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Geisig durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

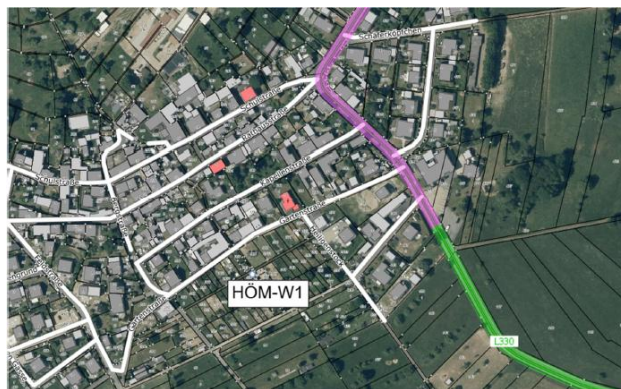
	<p>tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Ortsgemeinde Geisig hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die K 9 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 618 Kfz/24h auf. Die K 12 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 283 Kfz/24h auf.</p>	
XXX.	<p><u>Fläche GEI-S1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet GEI-S1 befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 12. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 12 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) 	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>vorgesehene Bauverbotszone von 15 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. 3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 12 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen. 4. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist über das Wirtschaftswegenetz von den freien Strecken der K 12 aus vorgesehen. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landes-/Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
--	---	--

XXI.

Ortsgemeinde Hömberg

Fläche HÖM-W1



Die Ortsgemeinde Hömberg plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am südlichen Rand der Ortslage. Das Areal wird derzeit kleingärtnerisch genutzt. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.


Im Hinblick auf die benachbarte L 330 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Hömberg durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.


Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.


Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.


	<p>Die Ortsgemeinde Hömberg hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 330 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 1924 Kfz/24h auf.</p>	
XXII.	<p><u>Fläche HÖM-S1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisherigen landwirtschaftlichen/bewaldeten Flächen.</p> <p>Das Plangebiet HÖM-S1 befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 330.</p> <p>Für die L 330 wird derzeit der Straßenausbau zwischen Hömberg und Zimmerschied durch den Landesbetrieb Mobilität Diez mit entsprechenden Verbreiterungen der Fahrbahn in Richtung des Plangebietes geplant.</p> <p>Dazu kommt, dass beidseitig der L 330 auf Höhe der vorgesehenen Sonderbaufläche für Photovoltaik die Wirtspflanze Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf) der Tagfalterart Maculinea spec. nachgewiesen wurde. Diese Art ist nach Anhang II und IV der FFH-</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Planung wird in Kapitel 7 der Begründung „Infrastrukturplanungen“ bereits hingewiesen.</p> <p>Auf die Wirtspflanze wird im Steckbrief zu HÖM-S1 unter Besonderheiten bereits hingewiesen. Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Die Belange werden jedoch auf den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geprüft und näher behandelt.</p> <p>Die Punkte 1 bis 4 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>Richtlinie geschützt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind daher im unmittelbaren lokalen Zusammenhang zur Straße Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Für die Ausweisung bestehen daher aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez in Bezug auf den Ausbau der L 330 sowohl planerisch als auch hinsichtlich der Landespflege Bedenken. Es wird um Prüfung der Ausweisung einer Sonderbaufläche an anderer Stelle gebeten.</p> <p>Bei der Auswahl und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an den freien Strecken des klassifizierten Straßennetzes sind zudem grundsätzlich die nachfolgenden straßenrechtlichen Belange zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecken ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 20 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen. 2. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. 3. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blindgutachten nachzuweisen. 4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landesstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Dies gilt auch für die Errichtung und Nutzung einer direkten Zufahrt zur freien 	
--	--	--



	<p>Strecke einer Landesstraße. Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen. Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um zwingende Beteiligung in den weiteren Verfahren.</p>	
<p>KXIII.</p>	<p><u>Ortsgemeinde Kemmenau</u></p> <p><u>Fläche KEM-W1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Süden der Ortslage. Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 327 und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Fahrbahnrand der Landesstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 327 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine reine Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Aufgrund des Streckenverlaufs und der Topographie der L 327 kommt daher eine verkehrliche Erschließung ausschließlich rückwärtig aus der Ortslage infrage. Im Hinblick auf die L327 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Kemmenau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Kemmenau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 327 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 2415 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
XIV.	<u>Ortsgemeinde Lollschied</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

	Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.	
XXV.	<p><u>Ortsgemeinde Miellen</u></p> <p>Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
XXVI.	<p><u>Ortsgemeinde Misselberg</u></p> <p>Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
XVII.	<p><u>Stadt Nassau</u></p> <p><u>Fläche NAS-W1</u></p>  <p>Die Stadt Nassau plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am südwestlichen Rand der Ortslage im Stadtteil Bergnassau. Das Areal wird derzeit als Grünland genutzt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Stadtstraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte B 260 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Stadt Nassau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt Nassau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5410 Kfz/24h auf.</p>	
KVIII.	<p><u>Fläche NAS-S1</u></p>  <p>Die Stadt Nassau plant die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Das Areal stellt derzeit eine Grünlandfläche dar.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an der Gemarkungsgrenze zu Weinähr</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert.</p>

<p>an der freien Strecke der L 325. In der Planurkunde von Nassau ist die Fläche nicht dargestellt, sie ist lediglich in den Planurkunden von Weinähr und Obernhof ersichtlich.</p> <p>An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 325 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine reine Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung ist daher in den weiteren Verfahren zwingend mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen.</p> <p>Im Hinblick auf die L325 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Stadt Nassau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt Nassau hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
---	---

	<p>Die L 325 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 688 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
XXIX.	<p>Landespflegerische Belange Nassau</p>  <p>Nassau B 260</p>  <p>An der B 260 befindet sich eine landespflegerische Kompensationsmaßnahme des LBM Diez, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist (s. rote Markierung).</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>
XL.	<p><u>Ortsgemeinde Nievern</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb.</p>

Fläche NIE-W1



Die Ortsgemeinde Nievern plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes an südöstlichen Rand der Ortslage.

Das Plangebiet grenzt westlich an die K 65. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.


Im Hinblick auf die benachbarte K 65 und die nördlich verlaufende B 260 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Nievern durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

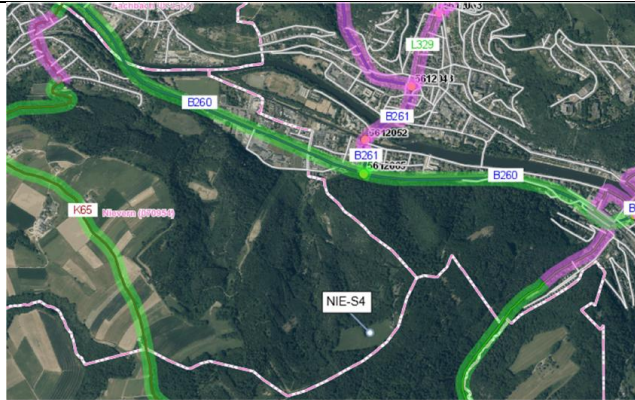
Die Ortsgemeinde Nievern hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundes-

Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>/Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 10943 Kfz/24h auf. Die K 65 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 582 Kfz/24h auf.</p>	
XLI.	<p><u>Fläche NIE-S1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ in der Ortslage Hühnerberg im Außenbereich. Derzeit erfolgt dort eine landwirtschaftliche Nutzung. Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 65. An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der K 65 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine reine Verbindungsfunktion und keine</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Kreisstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Im Fall eines Wärmekraftwerks dürfte der Immissionsschutz jedoch untergeordnet sein.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>Erschließungsfunktion. Aufgrund des Streckenverlaufs und der Topographie der K 65 ist die verkehrliche Erschließung zwingend mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen.</p> <p>Im Hinblick auf die K 65 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Nievern durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Nievern hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die K 65 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 582 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
XLII.	<u>Fläche NIE-S4</u>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche ist in den Gesamtplänen sichtbar.</p>



Derzeitige Grünlandflächen sollen künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Nievern an der Gemarkungsgrenze zu Frücht und grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Eine mögliche verkehrliche Erschließung muss über Gemeindestraßen sowie das Wirtschaftswegenetz erfolgen. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Die Fläche ist in der Planurkunde von Nievern nicht dargestellt. Sie ist nur in der Planurkunde von Bad Ems Süd ersichtlich.

XLIII.

Ortsgemeinde Obernhof

Fläche OBH-W1






Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“

<p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Süden der Ortslage.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 324 und ist derzeit überwiegend bewaldet.</p> <p>An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 324 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die freien Strecken haben eine reine Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Aufgrund des Streckenverlaufs und der Topographie der L 324 kommt daher eine verkehrliche Erschließung ausschließlich rückwärtig aus der Ortslage infrage.</p> <p>Im Hinblick auf die L324 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Obernhof durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Obernhof hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
--	---

	<p>Die L 324 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 913 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
KLIV.	<p><u>Fläche OBH-S1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisherigen Grünlandflächen.</p> <p>Das Plangebiet OBH-S1 befindet sich nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p> <p>Die nachfolgenden straßenrechtlichen Belange sind zu beachten:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist über das Wirtschaftswegenetz vorgesehen. Denkbar ist die Nutzung eines vorhandenen befestigten Wirtschaftsweges, der in die freie Strecke der K 22 einmündet. Die Zuwegung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Dies gilt auch für die Errichtung und Nutzung einer direkten Zufahrt zur freien Strecke einer Kreisstraße.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ konkretisiert. Konkret wird die Erschließung erst auf nachfolgenden Planungsebenen gesichert.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p>	
XLV.	<p>Landespflegerische Belange Obernhof</p>  <p>Obernhof B 417-L324</p>  <p>Entlang der B 417 bestehen landespflegerische Kompensationsmaßnahmen (Baumreihen, Einzelbaumpflanzungen), die darzustellen sind (s. rote Markierungen).</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>

KLVI.

Ortsgemeinde Oberwies

Fläche OBW-S1 und OBW-S3



Geplant ist die Ausweisung zweier Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf bisherigen Grünland- bzw. Ackerflächen.

Beide Plangebiete befinden sich nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Die nachfolgenden straßenrechtlichen Belange sind zu beachten:

1. Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete ist über das Gemeindestraßennetz bzw. das Wirtschaftswegenetz aus vorgesehen.


Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Dies gilt auch für die Errichtung und Nutzung einer direkten Zufahrt zur freien Strecke einer Kreisstraße.

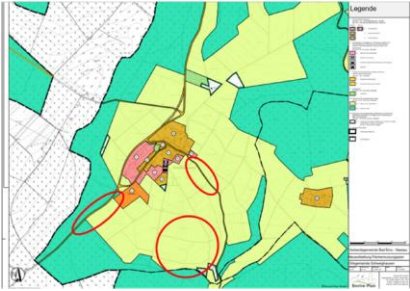

Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche OBW-S1 entfällt aufgrund eines Ortsgemeinderatsbeschlusses.

Die Punkte 1 und 2 (Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>2. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 13 ausgeschlossen ist.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
LVII.	<p><u>Ortsgemeinde Pohl:</u></p> <p>Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
LVIII.	<p>Landespflegerische Belange Pohl</p>  <p>B 260</p> <p>Entlang der B 260 bei Pohl bestehen landespflegerische Kompensationsmaßnahmen in Form von Baumreihen, die zu berücksichtigen sind (s. rote Markierung). Die Maßnahmen sind in Lanis ersichtlich.</p>	In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.
KLIX.	<p><u>Ortsgemeinde Schweighausen:</u></p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.	
L.	<p>Landespflegerische Belange Schweighausen:</p>  <p>L332-K9</p>  <p>Entlang der L 332, der K 9 sowie in der freien Landschaft bestehen bereits landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des LBM Diez. Die Maßnahmen sind im FNP zu berücksichtigen, sie können in Lanis abgerufen werden. (s. rote Markierungen).</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>
LI.	<p><u>Ortsgemeinde Seelbach:</u></p> <p><u>Fläche SEE-G1</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Landesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p>



Geplant ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Osten der Ortslage.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 324 und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.


An den freien Strecken ist die in § 22 Abs. 1 LStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße zwingend einzuhalten. Dazu kommt, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der L 324 grundsätzlich unzulässig sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Die verkehrliche Erschließung hat daher über die vorhandene Gemeindestraße „Am Weiher“ zu erfolgen, die zwischen Netzknoten 5613044 und 5613027 bei Station 0,315 in die freie Strecke der L 324 einmündet. Im Hinblick auf die L324 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Seelbach durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>Die Ortsgemeinde Seelbach hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 324 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 913 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
LII.	<p><u>Fläche SEE-S1</u></p>  <p>Geplant sind die Ausweisungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.</p> <p>Die Plangebiete befindet sich im Zuge der freien Strecke der K 16. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten.</p> <p>5. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der K 16 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 5 bis 8 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan) geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>

	<p>6. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>7. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der K 16 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.</p> <p>8. Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftsweernetz von der freien Strecke der K 16 aus vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Kreisstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen. Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
LIII.	<p><u>Fläche SEE-S2</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 9 bis 12 (Bauverbotszone, Blendwirkung, Erschließung) müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere Bebauungsplan)</p>




Geplant sind die Ausweisungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Die Plangebiete befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 324. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Auflagen zu beachten.

9. Für bauliche Anlagen im Zuge der freien Strecke der L 324 ist die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für etwaig vorgesehene Werbeanlagen.
10. Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
11. Hinsichtlich der geplanten Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass die Solarmodule so errichtet und geneigt werden, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der L 324 ausgeschlossen ist. Dies ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen.
12. Die verkehrliche Erschließung ist über das Wirtschaftsweernetz von der freien Strecke der L 324 aus vorgesehen.

geklärt werden, da diese stark vom konkreten Projekt abhängen. Hierauf wird bereits zu Beginn des Kapitels 6.4 in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter den „allgemeinen Hinweisen“ aufmerksam gemacht.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Wirtschaftswegen, die in die freie Strecke einer Landesstraße einmünden, rechtlich betrachtet eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43 Landesstraßengesetz darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.</p> <p>Für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn/Investor beim Landesbetrieb Mobilität Diez zu stellen und die genaue Zuwegung abzustimmen.</p> <p>Die separate Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren für die Errichtung des Solarparks beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgesprochen. Planunterlagen hinsichtlich der geplanten Zuwegung sind dann dem Bauantragsverfahren beizufügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	
LIV.	<p><u>Ortsgemeinde Singhofen</u></p> <p><u>Fläche SIN-W1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen südwestlich der Ortslage.</p> <p>Für einen Teil dieser Flächen ist bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steinkopf“ durch die Ortsgemeinde Singhofen erfolgt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung ist über das Gemeindestraßennetz vorgesehen.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte B 260 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Singhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Ortsgemeinde Singhofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5410 Kfz/24h auf.</p>	
LV.	<p><u>Fläche SIN-W2</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Bundesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p>



Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Rand der Ortslage. Das Areal wird derzeit als Streuobstwiese genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der B 260.

Für geplante Bauvorhaben ist die in § 9 Abs. 1 FStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten.


Wir weisen zudem darauf hin, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der B 260 unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG). Die freien Strecken klassifizierter Straßen haben eine ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung ist daher zwingend über das rückwärtige Gemeindestraßennetz vorzusehen.

Im Hinblick auf die B 260 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Singhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Singhofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5410 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
LVI.	<p><u>Fläche SIN-G1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung einer Gewerbebaufläche am nördlichen Rand der Ortslage im Anschluss an den Bestand. Das Areal wird</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Bundesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert.</p>

<p>derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der B 260.</p> <p>Für geplante Bauvorhaben ist die in § 9 Abs. 1 FStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der B 260 unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG). Die freien Strecken klassifizierter Straßen haben eine ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung ist daher zwingend über den vorhandenen Anschluss zum Kreisverkehrsplatz und den daran anschließend auszubauenden Gemeindestraßen vorzusehen.</p> <p>Im Hinblick auf die B 260 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Singhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Singhofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang</p>	<p>Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.</p>
--	---

	<p>mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5410 Kfz/24h auf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
LVII.	<p><u>Fläche SIN-G2</u></p>  <p>Im Bereich der Singhofener Quarz-Kieswerke sollen die bisher mit unterschiedlichen Nutzungen belegten Grundstücke künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Damit soll die Weiterentwicklung des Rohstoffstandortes gesichert werden.</p> <p>Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche beinhaltet auch das landeseigene Grundstück Flur 2, Flurstück 33. Auf diesem Grundstück befindet sich der Winterdienststützpunkt Bubenborn der Masterstraßenmeisterei Bad Ems (s. nachfolgendes Luftbild). Der Stützpunkt wurde in 2003 errichtet und umfasst eine Salzhalle mit Unterstellhalle und Aufenthaltsraum.</p> <p>Bereits in dem in 2006 erfolgten bergrechtlichen Verfahren zur Aufstellung des Hauptbetriebsplanes für eine Erweiterung des Quarzsandtagebaus Singhofen hatten wir darauf hingewiesen, dass unsererseits einer Erweiterung des Tagebaus nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden kann, dass dem Landesbetrieb Mobilität</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Steckbrief wird zugunsten des Winterdienststützpunktes Bubenborn folgender Absatz unter „Besonderheiten“ ergänzt:</p> <p><i>Der vorhandene Winterdienststützpunkt Bubenborn der Masterstraßenmeisterei Bad Ems soll am Standort so lange erhalten bleiben, bis die Fläche für den Tagebau benötigt wird. Für einen gleichwertigen Ersatz ist durch den Betreiber des Tagebaus zu sorgen. Grundsätzlich ist der Winterdienststützpunkt mit der Ausweisung dieser Gewerbebaufläche vereinbar.</i></p> <p>Die Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird im Steckbrief unter „Lage und Erschließung“ ergänzend aufgenommen sowie der Hinweis, dass eine direkte Erschließung über die freie Strecke der Bundesstraße grundsätzlich unzulässig ist.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert.</p>

Die vor Beginn des Abbaus im Bereich des bestehenden Stützpunktes ein gleichwertiger Ersatz seitens des Antragstellers zur Verfügung gestellt wird.

Dies muss auch für den jetzigen Flächennutzungsplan gelten. Eine Ausweisung der landeseigenen Fläche als Gewerbegebiet kann nur dann erfolgen, wenn dem Land ein gleichwertiger Ersatz für die dort befindlichen Anlagen zur Verfügung gestellt wird.

Die mögliche Ersatzfläche für einen Neubau einschließlich Ausstattung, Angabe der erforderlichen Flächen und technisch zu erfüllenden Anforderungen und Anschluss an das klassifizierte Straßennetz ist zuvor mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Betreiber des Tagebaus alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten zu übernehmen sind.



Darüber hinaus sind folgende allgemeinen straßenrechtlichen Belange zu beachten:

Für geplante Bauvorhaben sowie Abgrabungen ist die in § 9 Abs. 1 FStrG vorgesehene Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße zwingend einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

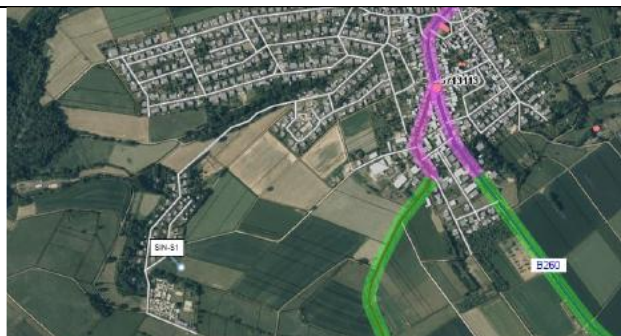
Wir weisen zudem darauf hin, dass direkte Zufahrten zu der freien Strecke der B 260 grundsätzlich unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG). Die freien Strecken klassifizierter Straßen haben eine

Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung richtet sich nach den nachfolgenden Verfahren.

	<p>ausschließliche Verbindungsfunktion und keine Erschließungsfunktion. Die verkehrliche Erschließung hat daher ausschließlich über die bereits erteilte Sondernutzungserlaubnis für die bestehende Zufahrt zur B 206 bei Station 3,538 zu erfolgen. Der Errichtung weiterer Zufahrten zur freien Strecke der B 260 wird nicht zugestimmt.</p> <p>Im Hinblick auf die B 260 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Singhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Singhofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5410 Kfz/24h auf.</p> <p>Eine Beteiligung in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren ist zwingend erforderlich.</p>	
VIII.	<u>Fläche SIN-S1</u>	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.



Die Ortsgemeinde Singhofen plant die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“.

Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung hat über das vorhandene Gemeindestraßennetz (Schwimmbadstraße, Dermbachtal) zu erfolgen.


Im Hinblick auf die benachbarte K 14 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Singhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Singhofen hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als

Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die K 14 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 593 Kfz/24h auf.</p>	
LIX.	<p>Landespflegerische Belange Singhofen</p>  <p>Es ist eine landespflegerische Kompensationsmaßnahme in Form einer Baumreihe entlang der B 260 vorhanden. Abstände von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Abgrabungen o.ä. sind mit genügend Abstand zu den bestehenden Vegetationsbeständen vorzusehen, sodass die Bestände durch Neuentwicklungen nicht beeinträchtigt werden. (s. rote Markierung). Dies hat in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez zu erfolgen.</p>	<p>In die Kompensationsmaßnahmen wird nicht eingegriffen. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.</p>
LX.	<p><u>Ortsgemeinde Sulzbach</u> <u>Fläche SUL-M1</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert.</p>



Die Ortsgemeinde Sulzbach plant die Ausweisung eines Mischgebietes am nordöstlichen Ortsrand.
Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandenen Gemeindestraßen. Insofern bestehen keine Bedenken.


Im Hinblick auf die benachbarte K 6 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Sulzbach durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.


Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.


Die Ortsgemeinde Sulzbach hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang

Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Die K 6 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 228 Kfz/24h auf.	
LXI.	<p><u>Ortsgemeinde Weinähr</u></p> <p><u>Fläche WEI-W1</u></p>  <p>Die Ortsgemeinde Weinähr plant die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Westen der Ortslage. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Weinähr an der L 325. Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte L 325 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Weinähr durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Ortsgemeinde Weinähr hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die L 325 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 688 Kfz/24h auf.</p>	
LXII.	<p><u>Ortsgemeinde Winden</u></p> <p><u>Fläche WIN-W1</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Norden der Ortslage.</p> <p>Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte K 4 und K 5 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Winden durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bun-</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>des Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Ortsgemeinde Winden hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die K 4 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 499 Kfz/24h auf.</p> <p>Die K5 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 635 Kfz/24h auf.</p>	
XIII.	<p><u>Fläche WIN-W2</u></p>  <p>Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Osten der Ortslage.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb. Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.</p> <p>Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt. Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarte K 4 und K 5 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Winden durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Ortsgemeinde Winden hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die K 4 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 499 Kfz/24h auf. Die K 5 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 635 Kfz/24h auf.</p>	
XIV.	<p><u>Flächen WIN-W4 und WIN-W5</u></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die immissionsrechtlichen Belange werden auf nachfolgenden Planungsebenen (insb.</p>



Geplant ist die Ausweisung zweier neuer Wohnbaugebiete im Süden der Ortslage.

Die Plangebiete befinden sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Winden und grenzen nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz. Insofern bestehen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die benachbarte K 5 und dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Winden durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Winden hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen

Bebauungsplan) geprüft. Ein Hinweis auf den Immissionsschutz ist im Steckbrief unter „Immissionsbelastung“ bereits enthalten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dann auch konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsschutzes formuliert. Dem Straßenbaulastträger entsteht hierdurch kein Mehraufwand.

Die Verkehrsmenge wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Die K 5 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 635 Kfz/24h auf.</p>	
LXV.	<p><u>Ortsgemeinde Zimmerschied</u></p> <p>Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

10	IHK Koblenz	12.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir gehen im Folgenden gerne hierauf ein.</p> <p>1. Allgemeine Einschätzung</p> <p>Aus Sicht der regionalen Wirtschaft begrüßt die IHK Koblenz die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Chance, die langfristigen Rahmenbedingungen für Unternehmen zu sichern und die Standortattraktivität der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zu stärken. Die planungsrechtlichen Festlegungen sind entscheidend, um Gewerbeentwicklung, Fachkräftesicherung und nachhaltige Infrastrukturplanung in Einklang zu bringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

II.	<p>2. Bedarf an gewerblichen Bauflächen</p> <p>Die Ergebnisse der Gewerbeflächenumfrage der IHK Koblenz (2024) im Rhein-Lahn-Kreis zeigen, dass rund zwei Drittel der Unternehmen mittelfristig einen Mangel an geeigneten Gewerbeflächen sehen. Besonders nachgefragt sind verfügbare, verkehrsgünstig gelegene Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m², die eine kurzfristige Realisierung ermöglichen.</p> <p>Der Entwurf des Flächennutzungsplans weist zwar punktuell neue Gewerbeflächen aus, jedoch erscheinen diese quantitativ und qualitativ unzureichend, um den absehbaren Bedarf zu decken – insbesondere im Raum Bad Ems, Dausenau und Fachbach, wo Flächenverfügbarkeit und topografische Einschränkungen bereits heute ein Standorthemmnis darstellen.</p>	<p>In Bad Ems werden auf der Mergelkaut etwa 4,5 ha Gewerbebauflächen und weitere 5,8 ha Mischbauflächen ausgewiesen. In Dausenau werden 4 ha Mischbauflächen dargestellt. Gemeinsam sind so mindestens 4,5 ha im Raum Bad Ems/ Fachbach für klassische Gewerbenutzungen und weitere knapp 10 ha für mit Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen in den drei genannten Gemeinden möglich. Weitere Ausweisungen sind aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Nutzung von Innenpotenzialen und der beengten Verhältnisse im Lahntal nicht vorgesehen. Die dargestellten Flächen in den drei Gemeinden werden als ausreichend erachtet.</p>
III.	<p>3. Flächenqualität und Erschließung</p> <p>Wesentlich ist, dass die ausgewiesenen Flächen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • planungsrechtlich zügig aktiviert werden können, • verkehrlich gut angebunden sind (Anbindung an B 260, Lahnbrücken, ÖPNV), • und digital voll erschlossen sind (Breitband / Glasfaser). <p>Mehrere im FNP ausgewiesene Potenzialflächen liegen in topografisch schwierigen Hanglagen oder in Gebieten mit hohem Erschließungsaufwand, was ihre tatsächliche Nutzbarkeit einschränkt. Hier sollte eine Priorisierung wirtschaftlich aktivierbarer Standorte erfolgen.</p>	<p>Die Flächen wurden in enger Absprache mit den jeweiligen Kommunen ausgewählt, sodass neben der Örtlichkeit auch die Verfügbarkeit und die politischen Ziele berücksichtigt werden konnte. Die Flächen haben dabei die Unterstützung der jeweiligen Räte, weshalb eine zeitnahe Umsetzung möglich sein wird.</p>
IV.	<p>4. Innenentwicklung und Bestandserhalt</p> <p>Die im FNP vorgesehene Stärkung der Innenentwicklung wird ausdrücklich begrüßt. Dennoch sollte beachtet werden, dass Umnutzungen im Bestand (z. B. leerstehende Einzelhandels- oder Gewerbebauten) durch flexible planungsrechtliche Regelungen unterstützt werden, um kleinere Betriebe im Dienstleistungs- und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Handwerkssektor zu halten. Die IHK regt an, in zentralen Lagen ein konzeptionelles Flächenmanagement aufzubauen, das aktiv Leerstände erfasst und vermarktet.	
V.	5. Nachhaltige Gewerbeentwicklung Die Zielsetzung einer nachhaltigen Flächenentwicklung ist richtig, darf aber nicht zu einer faktischen Verknappung betriebsnotwendiger Gewerbeflächen führen. Wirtschaftliche Entwicklung und Klimaschutz sind komplementär zu denken. Hierzu gehört, auch betriebsnahe Erweiterungsflächen zu sichern und Unternehmen eine energieeffiziente Nachverdichtung zu ermöglichen.	Innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems werden knapp 56 ha Gewerbeflächen ausgewiesen, wobei etwa 35 ha auf die Rohstoffverarbeitung entfallen. Demnach bleiben weitere etwa 20 ha für klassische Gewerbeflächen, die zu den bestehenden Flächen hinzukommen. Insbesondere die 35 ha der Rohstoffverarbeitung kommen der Erweiterung eines bestehenden Betriebes zugute. Weitere Erweiterungen sind unter anderem in Attenhausen, Seelbach und Singhofen in direkter Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten geplant.
VI.	6. Fazit und Empfehlung Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt die wirtschaftlichen Anforderungen nur teilweise. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Verbandsgemeinde zu sichern, empfiehlt die IHK Koblenz die <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung des Gewerbeflächenangebots um aktivierbare, verkehrsgünstige Flächen, • Beschleunigung von Planverfahren und Sicherung von Erweiterungsoptionen für Bestandsunternehmen, • Einrichtung eines kommunalen Flächenmanagements, • Integration digitaler und verkehrlicher Erschließungsaspekte als Standortfaktor. 	Am Gewerbeflächenangebot wird festgehalten, da dieses den Bedarf der nächsten 15 bis 20 Jahren innerhalb der Verbandsgemeinde decken kann. Die weiteren genannten Punkte sind nicht Teil der Flächennutzungsplanung und werden daher an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag		

An der Planung wird festgehalten. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind für die kommenden 15 bis 20 Jahre ausreichend und entsprechend nach den örtlichen Potenzialen und Bedarfen innerhalb der Verbandsgemeinde verteilt worden.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

11	Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau	13.11.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>In bezeichneter Sache haben die Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau keine <u>grundsätzlichen Bedenken</u>.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aus dieser Stellungnahme keine Ansprüche auf die Herstellung neuer oder dem Aus- und Umbau bestehender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsanlagen abgeleitet werden können. Konkrete Prüfungen und somit detaillierte Stellungnahmen, sind erst im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, Bauvoranfragen oder Bauanträgen möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verbandsgemeindewerke werden auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren projektspezifisch erneut beteiligt.</p>
II.	<p><u>Allgemeine Bemerkung:</u></p> <p>Die geplanten Wohnbauflächen sind im Trennsystem zu erschließen. Hierfür sind in den jeweiligen Baugebieten entsprechende Regenrückhaltebecken anzuordnen. Die dafür notwendigen Grundstücke sind von der jeweiligen Gemeinde zu erwerben/ mit einzuplanen. Der Notüberlauf des Beckens/ der Rückhaltung ist in die Vorflut abzuleiten, ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet.</p>	<p>Mit Verweis auf die nachfolgenden Planungsschritte wird die nebenstehende Anregung zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht festgelegt. Auf dieser Ebene geht es lediglich darum, dass einer Entwässerung keine offensichtlichen Hindernisse entgegenstehen.</p>

	<p>Eventuell ist es notwendig, die unterhalb liegende Bestandskanalisation von einem Mischsystem auf ein Trennsystem umzustellen.</p> <p>Auf den Baugrundstücksflächen ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser <u>nach Möglichkeit</u> in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten bzw. gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern.</p>	
III.	<p><u>Es ist denkbar</u>, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge auf den Baugrundstücksflächen zu verwenden.</p> <p>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. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhausanschluss vorzusehen.</p> <p>Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass trotz möglicher Rückhaltungen auf den Grundstücken, ein wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser erhoben wird.</p>	Die neben genannten Anliegen beziehen sich auf die Ebene der nachgelagerten Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren und finden bei der Neuaufstellung des FNPs keine gesonderte Berücksichtigung.
IV.	<p>Wenn der Löschwasserbedarf von 48 m³/h bzw. 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. im Planungsgebiet nicht gewährleistet werden kann, ist der Erschließungsträger bzw. bei größeren, speziellen Objekten der Bauherr dazu verpflichtet, die fehlende Löschwasserreserve zu schaffen.</p>	Die neben genannten Anliegen beziehen sich auf die Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren und finden bei der Neuaufstellung des FNPs keine gesonderte Berücksichtigung.
V.	<p>Bezugnehmend auf die einzelnen Ortsplanungen in Sachen Wohnbauflächen/ Mischbauflächen/ Gewerbebauflächen und Sonderbauflächen nehmen die Verbandsgemeindewerke folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Attenhausen:</u></p>	Die neben genannten Anliegen beziehen sich auf die Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren und finden bei der Neuaufstellung des FNPs keine gesonderte Berücksichtigung.

	Die Ortsgemeinde plant die Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen als Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf dem Bangert“. Der Anschluss an die Wasserversorgung kann über den Bestand realisiert werden. Die Abwasserbeseitigung gestaltet sich schwieriger. Aufgrund der Gefällesituation nach Nordwesten ist für die Entwässerung des Schmutzwassers voraussichtlich eine Druckentwässerung notwendig. Die jeweiligen Bauherren müssen eine Hebeanlage installieren und das Schmutzwasser bis zu einem Übergabeschacht pumpen. Die genauen Modalitäten sind im weiteren Verfahren zu klären. Ebenso sind Art, Umfang und Anschluss des notwendigen Erdbeckens im Zuge des BPlan-Verfahrens zu besprechen.	
VI.	<u>Bad Ems:</u> Die Stadt Bad Ems plant im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“ die Schaffung eines Mischgebietes (Fläche EMS-M1) ohne direkten Anschluss an die Stadtlage. Ob für das Schmutzwasser eine Druck- oder Freispiegelentwässerung erforderlich ist, ergibt die Fachplanung. Die Schmutzwasserverbundleitung ist durch den Vorhabenträger und der Stadt Bad Ems herzustellen. Das Regenwasser ist in Kombination mit einer zentralen Rückhaltung/ Versickerung dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus sind breitflächige Überläufe in das südlich liegende Gelände vorzusehen. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein absolutes Minimum zu begrenzen. Die Anlagen sind nach der Herstellung an die Verbandsgemeindewerke zu übergeben.	Die neben genannten Anliegen beziehen sich auf die Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren und finden bei der Neuaufstellung des FNPs keine gesonderte Berücksichtigung.
VII.	<u>Redaktionelle Anmerkungen:</u> Auf Seite 39 der Begründung müsste es Wasserschutzgebiet (WSG) Brunnen „Arbert“ und nicht Brunnen „Albert“ heißen.	Die Bezeichnung wird entsprechend redaktionell angepasst.
VIII.	Das WSG Brunnen Oberelbert + Quelle Niederelbert ist kein WSG der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau, sondern der VG Montabaur.	In der Begründung werden die Wasserschutzgebiete (unabhängig der Rechtskraft) gelistet, die mindestens teilweise im Verbandsgemeindegebiet liegen. Dabei spielt es keine Rolle, welche

		Schutzgebietszonen betroffen oder welche Körperschaft hierfür verantwortlich ist.
IX.	<p>Nach der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung sowie der allgemeinen Entwässerungssatzung bestimmt die Verbandsgemeinde im Rahmen der hierfür geltenden Gesetze und sonstigen rechtlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Art und Umfang der Wasserversorgungsanlagen sowie den Zeitpunkt ihrer Herstellung und ihres Ausbaus (Erneuerung, Erweiterung, Verbesserung und Umbau). Ein Rechtsanspruch auf Herstellung neuer oder den Aus- und Umbau bestehender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen besteht nicht.</p> <p>Auch in Fällen, in denen ein Anschlussrecht des Grundstückseigentümers grundsätzlich vorliegt, da das Grundstück bereits durch betriebsfertige Straßenleitungen/Kanäle erschlossen ist, kann die Verbandsgemeinde den Anschluss versagen, wenn das Grundstück wegen seiner besonderen Lage oder aus sonstigen technischen oder betrieblichen Gründen nur unter erheblichen Schwierigkeiten angeschlossen werden kann oder der Anschluss besondere Maßnahmen und Aufwendungen erfordert.</p> <p>Für den Fall, dass durch die Verbandsgemeindewerke eine Herstellung neuer oder dem Aus- und Umbau bestehender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsanlagen im Rahmen von Neubaugebieten/Gewerbegebieten erfolgt, können ggf. Kosten für die Gemeinde entstehen. Gemäß der Zusätzlichen Vertragsbedingungen Wasserversorgung sind die Städte und Ortsgemeinden zur Leistung des Baukostenzuschusses für die Wasserversorgung für Grundstücke in Neubau- und Gewerbegebieten verpflichtet, wenn diese Grundstücke nicht innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren einer Bebauung zugeführt werden. Hierüber sind zu gegebener Zeit entsprechende Verträge zwischen den Gemeinden und den Verbandsgemeindewerken zu schließen. Erst im Anschluss kann die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung durch die Verbandsgemeindewerke zugesichert werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Gleiches gilt auch für die Herstellung bzw. den Aus- und Umbau bestehender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsanlagen im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten/Gewerbegebieten, wenn hierdurch überdurchschnittlich hohe Aufwendungen zu erwarten sind (z. B. schwierige Topographie). Auch hier muss vorab eine vertragliche Verpflichtung der Gemeinden zu einer entsprechenden Kostenbeteiligung vorliegen.</p> <p>Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung entsteht der Beitragsanspruch für Einmalbeiträge und Wiederkehrende Beiträge nach der Entgeltsetzung Abwasserbeseitigung, sobald die Abwasseranlage-/einrichtung in Anspruch genommen werden kann. Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.</p> <p>Bei Fragen oder Unklarheiten gerne nochmals Rücksprache halten.</p>	
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

12	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	18.11.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.04.2025 (Az.: 3240-0164-25/V1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits am 25.09.2025 in der VG-Ratssitzung behandelt. An dieser Abwägung wird weiter festgehalten.</p>

II.	<p>Zudem machen wir darauf aufmerksam, dass die zusätzlichen Flächen von den folgenden aufrechterhaltenen Bergwerksfeldern teilweise überdeckt werden:</p> <p><u>Gemarkung Oberwies:</u></p> <p>"Gottesseggen cons." (Eisen, Blei, Kupfer, Silber und Zink)</p> <p><u>Gemarkung Dornholzhausen:</u></p> <p>"Guter Geselle" (Blei, Kupfer, Silber und Zink)</p> <p><u>Gemarkung Seelbach:</u></p> <p>"Steinriß" (Blei, Kupfer, Silber und Zink) sowie "Rückerhang" (Blei, Kupfer und Silber)</p> <p>Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten.</p>	<p>In der Begründung wird in Kapitel 3.5 „Freiraum“ sowie in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ unter „Bergbau“ auf aufrechterhaltene und erloschene Bergwerksfelder hingewiesen. Eine konkrete Benennung erfolgt nicht, auch nicht für andere Flächen. Die nebenstehenden Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>
III.	<p>Darüber hinaus ergab die Prüfung, dass die Fläche "SIN-G2" von den Bergwerksfeldern "Neuberg" (Blei, Kupfer, Silber, Zink), "Friedrich III" (Dachschiefer) und "Friedrich IV" (Eisen) überdeckt wird.</p> <p>Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Neuberg" wird ebenfalls durch die Firma Umicore Mining Heritage GmbH aufrechterhalten.</p> <p>Die Bergwerksfelder "Friedrich III" und "Friedrich IV" sind bereits erloschen. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.</p> <p>Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbe- reich SIN-G2 kein Altbergbau dokumentiert ist.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass auf einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahre 1902 eine Kiesgrube direkt nördlich (Flur 79, Flurstück 7, Gemarkung Singhofen) des in Rede stehenden Gebietes verzeichnet ist. Hierzu liegen unserer Behörde keine weiteren Dokumentationen und Informationen vor.</p>	<p>In der Begründung wird in Kapitel 3.5 „Freiraum“ sowie in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ unter „Bergbau“ auf aufrechterhaltene und erloschene Bergwerksfelder hingewiesen. Eine konkrete Benennung erfolgt nicht, auch nicht für andere Flächen. Darüber hinaus sieht die Fläche SIN-G2 weiterhin eine Bergbaunutzung vor. Die Gewerbeflächenausweisung soll zugleich die Rohstoffverarbeitung (importierter Rohstoffe) ermöglichen.</p> <p>Die nebenstehenden Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>

IV.	Die Gewinnung von Steinen und Erden steht im Allgemeinen unter Gewerbeaufsicht, nur der Abbau von Bodenschätzen gemäß § 3 des Bundesberggesetzes unterliegt der Zuständigkeit der Bergverwaltung. Wir empfehlen Ihnen daher sich diesbezüglich an die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion zu wenden.	Die Gewerbeaufsicht wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
V.	Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
VI.	Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass sich die Fläche "SIN-G2" mit der Hauptbetriebsplangrenze des Quarzsandgewinnungsbetriebes "Singhofen" überlagert. Die Betreiberin ist die Firma Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG, Rennweg 64-66 in 56626 Andernach. Von Seiten der Abteilung Bergbau kann deshalb dieser Planfläche nicht zugestimmt werden.	Die Fläche SIN-G2 wurde auf Wunsch der Firma Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG im Flächennutzungsplan aufgenommen, um neben dem Abbau von Rohstoffen auch die Weiterverarbeitung und das Recyceln zu ermöglichen. Die Fläche bleibt der Rohstoffindustrie damit nicht nur erhalten, sondern fördert zugleich eine Diversifizierung am Standort. An der Planung wird festgehalten.
VII.	Des Weiteren verweisen wir ausdrücklich auf die rohstoffgeologische Stellungnahme. Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, nicht gekennzeichnet. Die Firmen Umicore Mining Heritage GmbH und Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG erhalten eine Kopie dieses Schreibens. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkeigentümerinnen in Bezug auf die aufrechterhaltenen Bergwerkseigentume haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Firmen in Verbindung zu setzen.	Bei den hier genannten Bergwerksfeldern handelt es sich um eine Gewerbebaufläche zum Rohstoffabbau und -verarbeitung sowie um Sonderbauflächen für Photovoltaik. Beide Nutzungen stehen dem Bergbau nicht beziehungsweise nicht langfristig entgegen. Insbesondere mit der Firma Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG bestand während dem Verfahren ein enger Austausch.
VIII.	Boden und Baugrund	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>– allgemein:</p> <p>Die Aufnahme unserer Hinweise zum Boden und Baugrund wird fachlich begrüßt (siehe Seite 132 der Begründung und Seite 84 der Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen vom 01.10.2025).</p> <p>Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass für den Fall der Planung von Windenergieanlagen, frühzeitig der im LGB angesiedelte Landeserdbendienst zu beteiligen ist. Hierzu verweisen wir sowohl auf unsere Homepage (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21) als auch das Flächenportal Windenergie des Ministeriums für Inneres und Sport (https://rauminfo-fpee.de/daten.php).</p>	
IX.	<p>- mineralische Rohstoffe</p> <p>Einwände gegen das geplante Gewerbegebiet (SIN-G2) im Bereich des Quarzkieswerkes Singhofen:</p> <p>Durch das Vorhaben kommt es zu Überschneidungen mit Flächen, die im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald als „Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung“ gekennzeichnet sind. Eine Umwidmung der Nutzungsart kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn die Rohstoffvorkommen vollständig abgebaut sind. Aus der Sicht der Rohstoffsicherung kann der Planung erst dann zugestimmt werden, wenn durch neuere Erkenntnisse (Vorlage entsprechender Unterlagen) unzweifelhaft nachgewiesen wird, dass die Quantität und Qualität der Lagerstätte eine Ausweisung als Rohstoffvorrangfläche nicht mehr rechtfertigen.</p>	<p>Die Fläche SIN-G2 wurde auf Wunsch der Firma Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG im Flächennutzungsplan aufgenommen, um neben dem Abbau von Rohstoffen auch die Weiterverarbeitung und das Recyceln zu ermöglichen. Die Fläche bleibt der Rohstoffindustrie damit nicht nur erhalten, sondern fördert zugleich eine Diversifizierung am Standort.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
X.	<p>Übrige Planflächen:</p> <p>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete zu keinerlei Überschneidungen mit der im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Rohstoffsicherungsfläche kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.	
XI.	Entgegen den Ausführungen im Kapitel 4.3 der Begründung handelt es sich im Bereich der B 260 bei Singhofen um Vorranggebiete Rohstoffabbau; Vorbehaltsgebiete sind laut gültigem RROP Mittelrhein-Westerwald im Verbandsgemeindegebiet nicht ausgewiesen.	Die neben genannte redaktionelle Änderung wird in der Begründung entsprechend vorgenommen.
XII.	<p>Rohstoffsicherungsflächen:</p> <p>Laut §5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan u.a. "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind" gekennzeichnet werden.</p> <p>Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind die beiden Rohstoffsicherungsflächen lt. gültigem RROP (hier Vorranggebiete nördlich Singhofen) nicht gekennzeichnet.</p> <p>Da die im gültigem RROP ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen i.d.R. größer sind als die unter Abbau stehenden Bereiche, empfehlen wir - um auch für künftige Planungsvorhaben eine bessere Planungssicherheit zu haben - alle gültigen Rohstoffsicherungsflächen in den Flächennutzungsplan zu integrieren.</p>	Die Firma Singhofener Quarz-Kieswerke HW Schmitz GmbH & Co. KG als Inhaberin des Bergrechts möchte eine Diversifizierung am Standort vornehmen und zukünftig auch eine Rohstoffverarbeitung (inklusive externer Rohstoffe) vornehmen können. Daher wird an dieser Stelle eine Gewerbebaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus werden ebenfalls die bestehenden Nutzungen (Abfallwirtschaftsbetrieb) berücksichtigt. In den übrigen Randbereichen werden Rohstoffabbauflächen dargestellt. An dieser Systematik wird festgehalten, da diese den Bedürfnissen der örtlichen Unternehmen entspricht.
XIII.	<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">https://geoldg.lgb-rlp.de</p> <p>zur Verfügung.</p>	Die neben genannten Anliegen beziehen sich auf die Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren und finden bei der Neuaufstellung des FNPs keine gesonderte Berücksichtigung.

	<p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p>https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoidg.html</p>	
<p>Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

13	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz	27.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p><u>Archäologischer Sachstand</u></p> <p>Planungsinhalt</p> <p>Archäologische Fundstellen durch Planungsgebiet tangiert</p> <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind in Teilflächen der o.g. Planung archäologische Fundstellen verzeichnet. Dies ist in den Planunterlagen weitgehend korrekt wiedergegeben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	<p>Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf sehen wir in folgenden Flächen:</p> <p>EMS-G1: Das Plangebiet überlagert zum Teil eine bedeutende frühgeschichtliche Fundstelle. In weiteren Verfahrensschritten werden wir daher die Durchführung konkreter Maßnahmen fordern.</p>	Ein Hinweis auf die bedeutende frühgeschichtliche Fundstelle ist im Steckbrief zur Fläche EMS-G1 in der Begründung bereits enthalten.

III.	<p>SIN-G2: Das Plangebiet grenzt an eine vorgeschichtliche Fundstelle. In weiteren Verfahrensschritten werden wir daher die Durchführung konkreter Maßnahmen fordern.</p> <p>Überwindung / Forderung / Resultat Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung</p>	<p>Ein Hinweis auf die angrenzende vorgeschichtliche Fundstelle wird im Steckbrief zur Fläche SIN-G2 in der Begründung ergänzt.</p>
IV.	<p><u>Erläuterung zu archäologischem Sachstand</u></p> <p>Archäologische Fundstellen durch Planungsgebiet tangiert</p> <p>Im angegebenen Planungsgebiet oder dessen direktem Umfeld sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Unsere endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt stufen wir die Betroffenheit durch archäologische Befunde als hoch ein und haben Bedenken gegen die Planung. Wir weisen darauf hin, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann. Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen. Die „Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ schließt in Artikel 3 c) ausdrücklich „Sachgüter und kulturelles Erbe“ in den Umweltbegriff mit ein. Entsprechend muss der hier dargestellte archäologische Sachstand bezüglich der Auswirkung auf Kulturgüter berücksichtigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
V.	<p><u>Erläuterung Überwindungen / Forderungen</u></p> <p>Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung</p>	<p>Unter Verweis auf die Punkte II. und III. wird der nebenstehende Belang zur Kenntnis genommen.</p>

	Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.	Festsetzungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht getroffen.
VI.	Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).	Das Verfahren wird, sofern keine erneute Offenlage erfolgt, ohne eine weitere Beteiligung abgeschlossen. Eine weitere Beteiligung ist daher frühestens auf nachfolgenden Planungsebenen wieder vorgesehen. Dadurch werden auch die Vorschriften des DSchG gewahrt.
VII.	Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz (erdgeschichte@gdke.rlp.de). Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.	Die neben genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

14	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	09.10.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.	Die Daten wurden von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung heruntergeladen und liegen dieser vor.

	<p>Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter: https://share.deutsche-glasfaser.de/s/...</p> <p>Der Link ist bis zum 09.11.2025 aktiv.</p> <p>Ihr Passwort lautet: _____</p>	Eine Darstellung der Leitungen im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.
II.	<p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im angehängten Merkblatt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass für den FNP der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau Belange der Bundeswehr berührt sind.</p> <p>Mit Flughafen Büchel, JTFS, Schutzbereich Radar, FuDSt, IG mit Straßen, Emissionsschutzzone.</p> <p>Eine genaue Stellungnahme kann erst im späteren Verfahren BBP erfolgen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan werden unter dem Punkt „Belange der Bundeswehr“ Hinweise die Betroffenheiten der Bundeswehr bereits aufgeführt.</p>
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

--

16	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	14.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau hatte ich mit Schreiben vom 05.03.2024, Az.: 33-1/00/29.2, im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme sowie mit Schreiben vom 26.02.2025, Az.: wie vor, im Verfahren nach § 4 BauGB Stellung genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Zuvor genannte Stellungnahmen wurden in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Meine bisherigen Aussagen zu den Planungsabsichten der VG Bad Ems - Nassau haben weiterhin Bestand. Soweit im aktuellen Planwerk gegenüber den bisherigen Entwürfen Änderungen an den einzelnen Flächenausweisungen erfolgt sind, sind die allgemeinen Aussagen zu Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten, Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten sowie zu kartierten Altablagerungsflächen und allgemein bodenschutzrechtlichen Fragen, die in diesen Schreiben formuliert wurden, entsprechend zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

17	Amprion GmbH	16.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>1. 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127 (Maste 28 bis 38)</p> <p>2. Projekt Ultramet</p> <p>Mit Schreiben vom 17.02.2025 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	<p>Wie wir den eingereichten Unterlagen entnehmen können, hat sich die Planung im Bereich unserer Freileitung nicht verändert. Wir verweisen daher auf unsere v. g. Stellungnahme, die Sie in der Abwägung berücksichtigt haben.</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	<p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Weitere Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.
<p>Kennntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

18	Tyczka Energy	21.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p>Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan „<i>Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau</i>“.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir in folgenden Gebieten Leitungsbestand haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 56132 Becheln (Pachtnetz der Firma Syna / Firma Süwag) – bitte dort wenn gebraucht den Planausschnitt einholen. ➤ 56357 Geisig - Baugebiet Mühlberg ➤ 56379 Hömberg - Baugebiet Am Oberstein ➤ 56377 Seelbach - Baugebiet am alten Windrad (Pachtnetz der Süwag – Anlage außer Betrieb) ➤ 92237 Sulzbach Rosenberg – BG Stephansricht <p>Wenn Sie dennoch Planausschnitte aus diesen Gebieten benötigen, dürfen Sie sich gerne nochmals Kontakt aufnehmen.</p>	<p>Die Leitungen in diesen Baugebieten müssen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden und werden daher an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass die neben beschriebene Gemeinde Sulzbach nicht die Gemeinde Sulzbach innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist.</p>
II.	Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

19	Eisenbahn-Bundesamt	27.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung

I.	<p>Ihr Schreiben ist am 08.10.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Durch das Plangebiet verläuft ein Teil der Strecke 3710. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. In den Planzeichnungen sind die Eisenbahnanlagen ausgewiesen. Insofern bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	Eine gesonderte Beteiligung der DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail- Adresse: bau-recht-mitte@deutschebahn.com , wird empfohlen.	Die Deutsche Bahn wurde ebenfalls beteiligt und hat sich am 20.10.2025 mit einer Stellungnahme zum Verfahren geäußert.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

20	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	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	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>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:</p> <p>Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Bereitstellung von Planunterlagen halten wir zum jetzigen Zeitpunkt für nicht sinnvoll. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden in Standardtiefe nach TKG verlegt.</p>	
II.	<p>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://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	<p>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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
IV.	<p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser E-Mail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	<p>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.</p>	Der Flächennutzungsplan begründet noch keine Baumaßnahmen, weshalb auch keine Änderungen an den Leitungen durch die Planung erwartet werden. Die Kontaktadressen werden zur Kenntnis genommen.

	<p>Kontaktadresse betreffend die Bereiche Attenhausen, Seelbach und Winden: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen.</p> <p>Kontaktadresse betreffend den regionalen Zuständigkeitsbereich des PTI12: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Wallstraße 88, 55122 Mainz (Rufnummer 06131/1498062; E-Mail: Pti12-Bauleitplanung@telekom.de).</p>	
VI.	<p>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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p>	Der Flächennutzungsplan begründet noch keine Baumaßnahmen. Die nebenbeschriebenen Maßnahmen werden erst für nachfolgende Planungsschritte relevant.
VII.	Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben bzw. wir verweisen auf unsere im Rahmen von bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen. Wir bitten Sie uns in die weiteren Detailplanungen frühzeitig einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

--

21	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn	03.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Die beigefügte Stellungnahme des WSA vom 18.02.2025 findet weiterhin Anwendung.	Die Stellungnahme wurde bereits gewürdigt. Der Hinweis darauf wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

22	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Vor Baubeginn sind aktuelle Planungsunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html	Wird zur Kenntnis genommen.

	Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	
III.	Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

23	Handwerkskammer Koblenz	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehend geprüft und bewertet.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

24	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Erdgeschichtliche Denkmalpflege	11.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Für die Vorhaben ARZ-W2, EMS-W3, EMS-G1, EMS-M1, BEC-W3, BEC-W4, BEC-W5, DOR-W1, DOR-M1, FAC-W1, KEM-W1, NIE-W1, NIE-S1, NIE-S4, SEE-G1, SIN-W1, SIN-W2, SIN-G1, und SIN-G2 gilt jeweils folgende Stellungnahme:</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen das Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	<p>Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 	In Kapitel 9 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird unter dem neuen Punkt „Archäologie“ der nebenstehende Hinweis zu den Belangen der Landesarchäologie aufgenommen.

	<p>4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.</p> <p>Die Punkte 1 – 4 sind auch in die Bauausführungspläne bzw. Plan-genehmigung als Auflagen zu übernehmen.</p>	
III.	<p>Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.</p>	<p>Das Verfahren wird, sofern keine erneute Offenlage erfolgt, ohne eine weitere Beteiligung abgeschlossen. Eine weitere Beteiligung ist daher frühestens auf nachfolgenden Planungsebenen wieder vorge-sehen.</p>
IV.	<p>Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hinge-wiesen (§ 16-20 DSchG RLP).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
V.	<p>Für die Vorhaben ATT-W1, ATT-G1, ATT-S1, ATT-S2, ATT-S3, BEC-S1, EMS-W1, EMS-W2, DAU-W2, DAU-W3, DAU-M1, DES-W2, DES-S1, DES-M1, DIE-W1, DOR-S1, GEI-W2, GEI-S1, HÖM-W1, HÖM-S1, NAS-W1, NAS-S1, OBH-W1, OBH-S1, OBW-S1, OBW-S3, SEE-S1, SEE-S2, SIN-S1, SUL-M1, WEI-W1, WIN-W1, WIN-W2, WIN-W4, und WIN-W5 gilt jeweils folgende Stellung-nahme:</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denk-malpflege bestehen hiergegen keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
VI.	<p>Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmal-pflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesar-chäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und die Direktion Landesar-chäologie/Außenstelle Koblenz wurden ebenfalls be-teiligt.</p>

	Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

26	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	12.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir wurden von Ihnen erneut an der oben benannten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben sich von der letzten Stellungnahme 02.04.2025, mit ihrem Aktenzeichen 610-13mi mit ihrem Schreiben vom 12.02.2025, zur Beteiligung „Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad- Ems: Neuüberplanung nach Fusionsgesetz“, keine neuen Erkenntnisse ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die neben genannte Stellungnahme wurde umfassend berücksichtigt.
II.	Wir halten uns im Rahmen des laufenden Verfahrens die Möglichkeit offen, Anregungen oder Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht einzubringen und bei Bedarf in die weitere Planung einzubeziehen.	Im Verfahren ist keine weitere Beteiligung vorgesehen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

1	BürgerIn 1	31.10.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Die o.g. Planunterlagen sind vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau hat in seiner Sitzung vom 25.09.2025 den Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde gefasst. Der Beschluss erfolgte gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Nach Einsichtnahme, ergeben sich für uns nachfolgend aufgeführte Einwände:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	<p>TOP 1: Flächennutzungsplanentwurf</p> <p>Im Teil Bad Ems-Nord ist in den Planunterlagen eine Umwandlung im Bereich der Flur 69, Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22 in Wohnbaufläche durchgeführt worden. Im rechtsgültigen, bisherigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für Maßnahmen, Flächenregelungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen und als strukturreiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinberge und Brachen dargestellt - tatsächlich handelt es sich jedoch um eine Waldfläche laut Landeswaldgesetz -. Dies geht auch aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ hervor, der ja im Parallelverfahren entwickelt wird.</p>	Der Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ wird nicht im Parallelverfahren aufgestellt. Vielmehr handelt es sich hierbei um ein separates Verfahren der Stadt Bad Ems, dass in der Neuaufstellung des FNP Bad Ems-Nassau deshalb berücksichtigt wurde, weil das Bebauungsplanverfahren bereits kurz vor dem Satzungsbeschluss steht. Die Anpassung der Fläche erfolgt damit in Form einer nachrichtlichen Korrektur bereits weit fortgeschrittener städtischer Planungen. Ein Planungswille der Verbandsgemeinde liegt in diesem Bereich nicht vor, da die Fläche bereits beplant wird. Wie bei vielen anderen Korrekturen im Zuge der Neuaufstellung wurde auch diese Fläche deshalb nicht besonders in den Unterlagen hervorgehoben.
III.	<p>Befremdlich ist die formelle Ausführung dieser Änderung.</p> <p>Nach unserem Wissensstand gibt es keinerlei Ratsbeschluss</p>	Ein getrennter Ratsbeschluss ist nicht notwendig, da der Stadtrat und die weiteren städtischen Gremien durch die Aufstellung des Bebauungsplans bereits

	<p>des Stadtrates Bad Ems - Antrag an die VG zur Umwandlung der genannten Fläche -. Eine Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro, Enviro Plan, ergab, dass in einer Besprechung mit der Bauverwaltung im August 2025 diese Änderung besprochen und ohne Beteiligung der Gremien umgesetzt wurde. Ob dieses Vorgehen formell und rechtlich in Ordnung ist, wäre eventuell später rechtlich zu prüfen. Festzustellen ist weiterhin, dass die durchgeführte Änderung in den Planunterlagen nicht markiert ist. Die Änderung ist also für die Mitglieder des Verbandsgemeinderates nicht ohne weiteres erkennbar. Auch im Text ist diese Änderung nicht erwähnt -wie es zum Beispiel bei den Änderungen EMS-W1 bis W3 der Fall ist-. Nur „Insider“, die sich in der Örtlichkeit auskennen, sind in der Lage, diese Änderung zu erkennen. Bei dem erheblichen Umfang der Vorlagen zum FNP für die Sitzung des VG-Rates sind die Ratsmitglieder wohl kaum in der Lage, dies entsprechend durchzuarbeiten - es handelt sich um etliche hundert Seiten -.</p> <p>Es bleibt also festzuhalten, dass diese Vorgehensweise sehr fragwürdig ist. Die Änderung ist daher abzulehnen und rückgängig zu machen.</p>	<p>hinreichend ihren Planungswillen zum Ausdruck gebracht haben.</p> <p>Die Änderung erfolgte deshalb ohne ausdrückliche Beteiligung der Gremien, weil es sich durch die fortgeschrittene verbindliche Bauleitplanung um eine redaktionelle Korrektur in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelte. Den zuständigen VG-Ratsmitglieder*innen lag die Planzeichnung rechtzeitig vor, sodass diese über die Abgrenzung der Siedlungslage informiert waren.</p> <p>An der Darstellung wird weiterhin festgehalten, da der Flächennutzungsplan lediglich eine spezifischere Planung durch die Darstellung an dieser Stelle berücksichtigt.</p>
IV.	<p>TOP 2: Auswirkungen auf Natur und Umwelt</p> <p>Die Realität ist, dass fast der gesamte geänderte Planbereich- 4.110 m² von 4.200 m² mit Mischwald bestanden ist. Dies wird durch die Ausführungen im Umweltbericht – u.a. Punkt 2.1.1 des Bebauungsplans ebenfalls bestätigt. Dort wird auch ausgeführt, dass es sich aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht um den wichtigen Mischwaldtyp eines Hainbuchen-Eichenmischwaldes handelt. Es handelt sich um einen über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestand der ca. 40 Jahre alt ist, mit einzelnen Bäumen, die ca. 150 Jahre alt sind. Diese haben natürlich eine erhebliche</p>	<p>Wie neben beschrieben wurde sich im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich mit dem Ausgangszustand der Fläche auseinandergesetzt. Ebenso wird der naturschutzfachliche Ausgleich in diesem Umweltbericht ermittelt.</p> <p>An dieser Stelle kann daher lediglich ein Verweis auf die konkretere Bauleitplanung erfolgen: Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Verfahren zum Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ umfassend geprüft.</p>

	<p>Bedeutung für Natur und Umwelt. Es handelt sich somit um ein Biotop.</p> <p>Fakt ist, für die zu bebauende Fläche von 4.200 m² müssen 4.110 m² Waldfläche gerodet werden.</p> <p>Dies bedeutet die Vernichtung eines für die Natur und Umwelt wichtigen Biotops. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Rodung als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere gekennzeichnet. Ein Ausgleich in näherer Umgebung der Fläche ist nicht möglich.</p>	
V.	<p>Bereits im Offenlegungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf wurden zur erforderlichen Rodung entsprechende Stellungnahmen abgegeben, die diese ablehnen. Besondere Bedeutung kommt hier der Stellungnahme des Forstamtes Lahnstein zu -Zitat: zu dem o.a. Bebauungsplan der Stadt Bad Ems geben wir aus waldrechtlicher 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 und der Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich zu nennen, kann eine solche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden, Zitatende.</p>	<p>Die Stellungnahme des Forstamtes wird im Verfahren zum betroffenen Bebauungsplan gewürdigt und kann an dieser Stelle nicht weiter bewertet werden.</p>
VI.	<p>Nicht unerwähnt sollte weiterhin bleiben, dass im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichts u.a. festgestellt wurde, dass in dem Bereich 6 Fledermausarten beheimatet sind, diese sind streng geschützt.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die erheblichen negativen Folgen für Umwelt, Natur und menschliche Gesundheit und Wohlbefinden eindeutig ausgeführt. Die hier aufgeführten Auswirkungen lassen den Beschluss zu einer</p>	<p>Wie neben beschrieben wurde sich im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich mit dem Artenschutz auseinandergesetzt.</p> <p>An dieser Stelle kann daher lediglich ein Verweis auf die konkretere Bauleitplanung erfolgen: Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Verfahren zum</p>

	<p>solchen Wohnbaufläche gar nicht zu. Die Kühlfunktion der Waldflächen für die unterhalb liegende Bebauung würde entfallen und ist nicht ersetzbar.</p>	<p>Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ umfassend geprüft.</p>
VII.	<p>TOP 3: Bedarf Wohnbaufläche</p> <p>Es ist aus unserer Sicht festzustellen, dass ein Bedarf an Wohnbaufläche durch dieses Bauprojekt nicht gegeben ist. Die Topographie des zu bebauenden Geländes hat zur Folge, dass hier nur eine extrem teure Bauweise möglich ist und somit nur sehr teure Wohnungen bereitgestellt werden können. Wenn, dann braucht Bad Ems günstigen Wohnraum. In letzter Zeit sind im Übrigen durch Bauprojekte eine Vielzahl von Wohnungen in Bad Ems bereitgestellt worden - u.a. ehemaliges Harry Kraft-Gelände, ehemaliges Hotel Balzer; ein weiteres großes Wohnungsprojekt ist am alten Güterbahnhof im Bau.</p> <p>Ein weiteres Wohnraumentwicklungsprojekt mit einer großen Anzahl von Wohnungen ist im Bereich Mergelkaut begonnen worden.</p> <p>Wir weisen weiterhin darauf hin, dass der Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald einen Berechnungsmodus zum Bedarf an Wohnbaufläche pro Gemeinde und 1.000 Einwohnern enthält. Dieser Bedarf beträgt für Bad Ems ca. 24 ha/1.000 Einwohner; Ausgewiesenes Potenzial an Wohnbaufläche ist bereits jetzt eine Fläche von ca. 74 ha/1.000 Einwohner. Hieraus ist für uns also kein weiterer Bedarf erkennbar, d.h., es ist bereits jetzt eine Überversorgung in Höhe des ca. 3-fachen vorhanden. Des Weiteren gibt es in Bad Ems große, brachliegende, bebaute Flächen - u.a. altes Bundeswehrgelände, Mütterhaus (beides Alte Kemmenauer Straße) -, wo eine sehr große Anzahl an Wohnungen bereitgestellt werden könnten. Dies wäre gerade auch aus Umwelt- und Naturschutzgründen - bereits versiegelte Flächen - eine oberste Priorität, bevor man entgegen aller im BauGB</p>	<p>Im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2040 ermittelt. Dabei besteht für die VG BEN ein Bedarf von 27 ha, hiervon entfallen knapp 9 ha auf die Stadt Bad Ems. Bei einer angenommen Wohnungsdichte von 25 Wohnungseinheiten/ha benötigt die Stadt Bad Ems in den nächsten 15 Jahren folglich über 220 neue Wohnungen. Die verfügbaren Innenpotenziale wurden hier bereits herausgerechnet. Der Bedarf ist somit eindeutig vorhanden – auch für weitere Wohnbauprojekte.</p> <p>Welche Wohnungen sich wo wirtschaftlich und unter welchen Bedingungen lohnen, ist nicht Prüfaufgabe der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan geht es darum, geeignete Entwicklungsflächen zu identifizieren und (wie in diesem Fall) kommunale Planungen und Entwicklungen zu sichern.</p> <p>Das Projekt an der Mergelkaut ist noch in einer sehr frühen Entwicklungsphase, weshalb dieses als Planung auch im Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, um die zukünftigen Entwicklungswünsche an dem Standort bereits vorzubereiten.</p> <p>Die Innenentwicklungsflächen wurden in der Ermittlung des Flächenbedarfs bereits berücksichtigt.</p>

	festgeschriebenen Vorgaben zum Umweltschutz neue Versiegelungsflächen schafft und dafür auch noch gewachsene, wichtige Waldflächen rodet.	
VIII.	Die Verbandsgemeinde hat sich ja auch im Zuge der Neuaufstellung des FNP Ziele und Leitgedanken für die Entwicklung im Bereich der VG gegeben, die einer Umwandlung der genannten Flurstücke in Wohnbaufläche absolut entgegenstehen -z.B. keine Fällung von Bäumen, schon gar keine Rodung ganzer Waldflächen, keine neue Versiegelung von Flächen -.	Innerhalb der walddreichen Verbandsgemeinde ist es kaum möglich, Entwicklungen ausschließlich auf Landwirtschaftsflächen umzusetzen, auch vor dem Hintergrund, dass landwirtschaftliche Belange ebenso berücksichtigt werden müssen. Auf Waldflächen kann daher nicht vollständig verzichtet werden. Ebenso geht eine bauliche Entwicklung in den meisten Fällen mit einer Versiegelung von Flächen einher, eine Planung ohne Neuversiegelung ist nur in den seltenen Fällen auf Konversionsflächen möglich.
IX.	<p>TOP 4: Bewertung und Fazit:</p> <p>Nach Bewertung der vorstehend aufgeführten, negativen Sachverhalte, die einzig und allein auf die Rodung von 4.110 m² über Jahrzehnte gewachsenem Waldbestand -Hainbuchen - Eichenmischwald - zurückzuführen sind, ist diese Umwandlung in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplanentwurf komplett abzulehnen. -</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen auf die Natur -, und Umwelt-Schutzgüter können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden und auch nicht in unmittelbarer Nähe. Somit können diese Auswirkungen faktisch für die Stadt Bad Ems und das Wohlergehen der Einwohner nicht behoben werden, sondern nur rein rechnerisch kompensiert werden. Insbesondere sind die Schutzgüter „Mensch; Pflanzen, Tiere, Lebensräume; Boden; Wasser; Klima, Luft und Landschaft“ negativ betroffen. Klimawissenschaftler betonen immer wieder, dass auch kleine Maßnahmen jedes Einzelnen dazu beitragen, die negativen Folgen der Klimaveränderung zu begrenzen. Davon können wir in diesem Beschluss des</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obige Abwägung und insbesondere auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>An der Darstellung im Flächennutzungsplan wird festgehalten.</p>

	<p>Verbandsgemeinderates leider nichts erkennen. Es verwundert uns schon sehr, dass der Beschluss der VG-Rates ohne jegliche Berücksichtigung der in BauG – Bund und Land und z.B. Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – enthaltenen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben, wie, keine Neuversiegelung von Flächen, Erhaltung von gewachsenem Waldbestand, stattgefunden hat.</p> <p>Um ein langwieriges Verfahren und den damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand bei den beteiligten Behörden zu minimieren, schlagen wir vor, dass zu dem Verbandsgemeinderatssitzungstermin -in dem die Bewertung der Einwände erfolgen soll, - der Flächennutzungsplan dahingehen fortgeschrieben wird, dass die Umwandlung der Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22, Bad Ems Flur 69 in Wohnbaufläche rückgängig gemacht wird und die Fläche als Waldfläche gekennzeichnet wird.</p> <p>Die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau möge eine entsprechende Vorlage fertigen und dem Verbandsgemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Der VG-Rat betont nochmal, dass im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bad Ems-Nassau auch umfassende Korrekturen an der Abgrenzung der Siedlungslage vorgenommen werden. Dabei wird sich am tatsächlichen Bestand und insbesondere auch an den örtlichen Planungen orientiert. Der Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ stand bereits vor der Offenlage dieses FNPs vor dem Satzungsbeschluss, weshalb die Stadt Bad Ems hier über mehrere Beschlüsse ihren Planungswillen verdeutlichte. Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass hier sämtliche Belange umfassend abgewogen wurden und die Fläche als Bestand im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden kann.</p>		

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

2	BürgerIn 2, zu GEI-S2	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aufgrund der Abwägungsempfehlung zu meiner Stellungnahme, möchte ich mein Anliegen konkretisieren:	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	- Naturschutz: die vorgesehene Fläche ist an zwei Seiten von Wald eingeschlossen und an den anderen zwei Seiten auch durch Bäume und Büsche eingegrenzt. Dies bedeutet, dass die Fläche stark von heimischen Wildtieren (u. a. auch Wildkatze) genutzt wird. Dies wäre durch die Errichtung einer umzäunten PV-Anlage praktisch nicht mehr möglich.	Die Einfriedung wird erst auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene geregelt. Im Bau von Solarparks ist es Standard, den Zaun so zu bauen, dass Menschen nicht auf die Fläche gelangen können, Kleintiere jedoch schon. Regelmäßig werden am unteren Ende des Zauns ein Abstand zum Boden von 15 cm bis 20 cm festgesetzt. Dieser Bodenabstand lässt es zu, dass unter anderem kleine Nagetiere wie Kaninchen, aber auch die Wildkatze, die Fläche weiterhin nutzen können. Lediglich für Schwarz- und Rotwild sowie Rehe wäre die Fläche nicht mehr zugänglich. Wobei eine Zugänglichkeit für diese Arten bereits jetzt durch die Weidenutzung stark eingeschränkt ist.
III.	Darüber hinaus besteht die Fläche ungefähr zur Hälfte aus jahrzehntealter Weidefläche, welche nur extensiv genutzt wird. Die Fläche ist mit Obstbäumen und Sträucher, sowie Totholzbiotopen durchsetzt. Bei dieser Fläche würde durch die PV-Anlage	Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine umfangreiche Umweltprüfung mit einer Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung verpflichtend. Demnach darf es im Zuge der Planung nicht zu einer Verschlechterung des Umweltzustands kommen.

	mit Sicherheit keine Verbesserung der Strukturvielfalt oder Biodiversität erreicht, sondern eine starke Verschlechterung.	Die Eingriffe müssen vollständig ausgeglichen werden. Ob in diesem Zusammenhang Eingriffe in besonders sensible Bereiche vermieden werden oder ein höherwertiger Ausgleich umgesetzt wird, kann zu diesem Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Insgesamt ist bei der Errichtung von Solarparks jedoch von einer positiven Entwicklung der Biodiversität auszugehen, da die Fläche selbst wesentlich weniger Störungen unterliegt (Fläche wird kaum betreten), es durch verschattete und besonnte Bereiche zu unterschiedlichen Biotopen auf engem Raum mit hohem Grenzlinieneffekt kommt und durch begleitende Eingrünungen und sonstigen Maßnahmen weitere biodiversitätsfördernden Strukturen geschaffen werden.
IV.	- Landschaftsbild: im Moment schaut man von der auf der Höhe liegenden L335 (als Verbindung vom Rhein zur Bäderstrasse stark frequentiert, auch von Touristen) auf die kleinparzellige, landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft des Naturparks. Nach Errichtung der PV-Anlage in Geisig und der in unmittelbarer Nähe geplanten Fläche in Dessighofen, wäre dieses Bild zerstört, man würde genau auf die aufgestellten PV-Platten schauen. Eine Eingrünung würde durch die topographische Lage der L335 auf der Höhe nichts bringen. Die Geisiger Fläche ist wie oben beschrieben eh schon von hohem Bewuchs umgeben und trotzdem gut sichtbar.	Die geplanten Solarparks werden von umliegenden Straßen und Wegen, trotz möglicher Eingrünungen, sichtbar ein. Dies gilt insbesondere für Verkehrsteilnehmer auf der L 335, die durch ihre exponierte Lage gewissermaßen von oben auf die Flächen blickt. Eingrünungen helfen dabei, den Solarpark optisch in den Hintergrund zu rücken. Zudem liegen zwischen den geplanten Solarparks und der L 335 mindestens 1,3 km, sodass die Flächen auch gemeinsam wahrgenommen werden können, zugleich jedoch nicht dominant in Erscheinung treten werden, da auch die umliegenden Flächen das Landschaftsbild mitprägen. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das Thema Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen. Nach aktuellem Kenntnisstand stehen jedoch keine unüberwindbaren Belange den Flächen entgegen.
V.	Ein Vorschlag zum Schluss:	An der bisherigen Fläche wird festgehalten. Zum einen würde eine Planung an der L 335 wesentlich

	<p>Wenn die Gemeinde Geisig eine Freiflächen-PV-Anlage errichten möchte, wäre ein Streifen auf der Höhe entlang der L335 (welche sowieso einen gravierenden Einschnitt in die Landschaft und Natur darstellt) meiner Meinung nach wesentlich besser geeignet. Mit einer Eingrünung würde eine PV-Anlage dort kaum auffallen.</p>	<p>stärker in die Wahrnehmung des Landschaftsbilds von den Betrachtern auf der L 335 wirken (vgl. Punkt IV.), da das komplette Sichtfeld eingenommen würde. Zum anderen würde aus der Ortslage bei nach Süden ausgerichteten Modulen die Rückseite der Modultische wahrnehmbar sein. Die Rückseite der Modulfläche als heterogene Fläche mit Aufständungen, Tischkonstruktionen, Verkabelungen und Modulrückseiten wirkt wesentlich technischer als die homogene Modulvorderseite. Der Eingriff in das Landschaftsbild, aus der Ortslage heraus betrachtet, wäre damit erheblicher.</p> <p>Außerdem handelt es sich um die Flächen an der L 335 um für die Solarnutzung ungünstige Nordhänge.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Vom geplanten Solarpark in Geisig gehen zwar Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biodiversität und Landschaft aus. Diese können nach dem jetzigen Kenntnisstand jedoch umfassend auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden. An der Fläche wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

3	BürgerIn 3	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Neuaufstellung FNP gem. Fusionsgesetz in der Plandarstellung noch die beiden Parzellen</p> <p>Singhofen, Flur 2 Nr. 24/2 Betriebsfläche Singhofen, Flur 2 Nr. 19 Schlämmeteich.</p> <p>Wir haben diese im beigefügten Plan markiert. Der zukünftige Rohstoffbau innerhalb der bergrechtlichen Hauptbetriebsplanflächen sollte durch die Neuaufstellung nicht betroffen sein.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die beiden genannten Flurstücke liegen in einer Darstellung für den Abbau von Rohstoffen. An dieser Darstellung wird festgehalten, da eine Anpassung aus städtebaulichen Gründen aktuell nicht nachvollziehbar ist. Sollte hier eine Gewerbenutzung, die dem Rohstoffabbau entgegensteht, entstehen, ist der Flächennutzungsplan über ein Änderungsverfahren anzupassen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung aktuell nicht nachvollziehbar. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

4	BürgerIn 4	10.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Die o.g. Planunterlagen sind vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau hat in seiner Sitzung vom 25.09.2025 den Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde gefasst. Der Beschluss erfolgte gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.	
II.	<p>Nach Einsichtnahme, ergeben sich für mich nachfolgend aufgeführte Einwände:</p> <p>TOP 1: Flächennutzungsplanentwurf</p> <p>Im Teil Bad Ems-Nord ist in den Planunterlagen eine Umwandlung im Bereich der Flur 69, Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22 in Wohnbaufläche durchgeführt worden. Im rechtsgültigen, bisherigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für Maßnahmen, Flächenregelungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen und als strukturreiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinberge und Brachen dargestellt – tatsächlich handelt es sich jedoch um eine Waldfläche laut Landeswaldgesetz -. Dies geht auch aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ hervor, der ja im Parallelverfahren entwickelt wird.</p>	Der Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ wird nicht im Parallelverfahren aufgestellt. Vielmehr handelt es sich hierbei um ein separates Verfahren der Stadt Bad Ems, dass in der Neuaufstellung des FNP Bad Ems-Nassau deshalb berücksichtigt wurde, weil das Bebauungsplanverfahren bereits kurz vor dem Satzungsbeschluss steht. Die Anpassung der Fläche erfolgt damit in Form einer nachrichtlichen Korrektur bereits weit fortgeschrittener städtischer Planungen. Ein Planungswille der Verbandsgemeinde liegt in diesem Bereich nicht vor, da die Fläche bereits beplant wird. Wie bei vielen anderen Korrekturen im Zuge der Neuaufstellung wurde auch diese Fläche deshalb nicht besonders in den Unterlagen hervorgehoben.
III.	<p>Befremdlich ist die formelle Ausführung dieser Änderung.</p> <p>Nach meinem Wissensstand, gibt es keinerlei Ratsbeschluss des Stadtrates Bad Ems - Antrag an die VG zur Umwandlung der genannten Fläche -. Eine Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro, Enviro Plan, ergab, dass in einer Besprechung mit der Bauverwaltung im August 2025 diese Änderung besprochen und ohne Beteiligung der Gremien umgesetzt wurde. Ob dieses Vorgehen formell und rechtlich in Ordnung ist, wäre eventuell später rechtlich zu prüfen.</p> <p>Festzustellen ist weiterhin, dass die durchgeführte Änderung in den Planunterlagen nicht markiert ist. Die Änderung ist also für die Mitglieder des Verbandsgemeinderates nicht ohne weiteres</p>	<p>Ein getrennter Ratsbeschluss ist nicht notwendig, da der Stadtrat und die weiteren städtischen Gremien durch die Aufstellung des Bebauungsplans bereits hinreichend ihren Planungswillen zum Ausdruck gebracht haben.</p> <p>Die Änderung erfolgte deshalb ohne ausdrückliche Beteiligung der Gremien, weil es sich durch die fortgeschrittene verbindliche Bauleitplanung um eine redaktionelle Korrektur in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelte. Den zuständigen VG-Ratsmitglieder*innen lag die Planzeichnung</p>

	<p>erkennbar. Auch im Text ist die Änderung nicht erwähnt – wie es zum Beispiel bei den Änderungen EMS-W1 bis W3 der Fall ist -. Nur „Insider“, die sich in der Örtlichkeit auskennen, sind in der Lage, diese Änderung zu erkennen. Bei dem erheblichen Umfang der Vorlagen zum FNP für die Sitzung des VG-Rates sind die Ratsmitglieder wohl kaum in der Lage, dies entsprechend Durchzuarbeiten, - es handelt sich um etliche hundert Seiten -.</p> <p>Es bleibt also festzuhalten, dass diese Vorgehensweise sehr fragwürdig ist. Die Änderung ist daher abzulehnen und rückgängig zu machen.</p>	<p>rechtzeitig vor, sodass diese über die Abgrenzung der Siedlungslage informiert waren.</p> <p>An der Darstellung wird weiterhin festgehalten, da der Flächennutzungsplan lediglich eine spezifischere Planung durch die Darstellung an dieser Stelle berücksichtigt.</p>
IV.	<p>TOP 2: Auswirkungen auf Natur und Umwelt</p> <p>Die Realität ist, dass fast der gesamte geänderte Planbereich – 4.110 m² von 4.200 m² - mit Mischwald bestanden ist. Dies wird durch die Ausführungen im Umweltbericht - u.a. Punkt 2.1.1 des Bebauungsplans ebenfalls bestätigt. Dort wird auch ausgeführt, dass es sich aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht um den wichtigen Mischwaldtyp eines Hainbuchen-Eichenmischwaldes handelt. Es handelt sich um einen über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestand der ca. 40 Jahre alt ist, mit einzelnen Bäumen, die ca. 150 Jahre alt sind. Diese haben natürlich eine erhebliche Bedeutung für Natur und Umwelt. Es handelt sich somit um ein Biotop.</p> <p>Fakt ist, für die zu bebauende Fläche von 4.200 m² müssen 4.110 m² Waldfläche gerodet werden.</p> <p>Dies bedeutet die Vernichtung eines für die Natur und Umwelt wichtigen Biotops. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Rodung als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere gekennzeichnet. Ein Ausgleich in näherer Umgebung der Fläche ist nicht möglich.</p>	<p>Wie neben beschrieben wurde sich im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich mit dem Ausgangszustand der Fläche auseinandergesetzt. Ebenso wird der naturschutzfachliche Ausgleich in diesem Umweltbericht ermittelt.</p> <p>An dieser Stelle kann daher lediglich ein Verweis auf die konkretere Bauleitplanung erfolgen: Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Verfahren zum Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ umfassend geprüft.</p>

V.	<p>Bereits im Offenlegungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf wurden zur erforderlichen Rodung entsprechende Stellungnahmen abgegeben, die diese ablehnen. Besondere Bedeutung kommt hier der Stellungnahme des Forstamtes Lahnstein zu – Zitat: zu dem o.a. Bebauungsplan der Stadt Bad Ems geben wir aus waldrechtlicher 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 und der Schutz des Kleinklimas im innerstädtischen Bereich zu nennen, kann eine solche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden, Zitatende.</p>	<p>Die Stellungnahme des Forstamtes wird im Verfahren zum betroffenen Bebauungsplan gewürdigt und kann an dieser Stelle nicht weiter bewertet werden.</p>
VI.	<p>Nicht unerwähnt sollte weiterhin bleiben, dass im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichts u.a. festgestellt wurde, dass in dem Bereich 6 Fledermausarten beheimatet sind, diese sind streng geschützt.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die erheblichen negativen Folgen für Umwelt, Natur und menschliche Gesundheit und Wohlbefinden eindeutig ausgeführt. Die hier aufgeführten Auswirkungen lassen den Beschluss zu einer solchen Wohnbaufläche gar nicht zu.</p> <p>Die Kühlfunktion der Waldfläche für die unterhalb liegende Bebauung würde entfallen und ist nicht ersetzbar.</p>	<p>Wie neben beschrieben wurde sich im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich mit dem Artenschutz auseinandergesetzt.</p> <p>An dieser Stelle kann daher lediglich ein Verweis auf die konkretere Bauleitplanung erfolgen: Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Verfahren zum Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ umfassend geprüft.</p>
VII.	<p>TOP 3: Bedarf Wohnbaufläche</p> <p>Es ist aus meiner Sicht festzustellen, dass ein Bedarf an Wohnbaufläche durch dieses Bauprojekt nicht gegeben ist. Die Topographie des zu bebauenden Geländes hat zur Folge, dass hier nur eine extrem teure Bauweise möglich ist und somit nur sehr teure Wohnungen bereitgestellt werden können. Wenn, dann braucht Bad Ems günstigen Wohnraum. In letzter Zeit sind im Übrigen durch</p>	<p>Im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2040 ermittelt. Dabei besteht für die VG BEN ein Bedarf von 27 ha, hiervon entfallen knapp 9 ha auf die Stadt Bad Ems. Bei einer angenommen Wohnungsdichte von 25 Wohnungseinheiten/ha benötigt die Stadt Bad Ems in den nächsten 15 Jahren folglich über 220 neue Wohnungen. Die verfügbaren Innenpotenziale</p>

	<p>Bauprojekte eine Vielzahl von Wohnungen in Bad Ems bereitgestellt worden – u.a. ehemaliges Harry Kraft-Gelände, ehemaliges Hotel Balzer; ein weiteres großes Wohnungsprojekt ist am alten Güterbahnhof im Bau.</p> <p>Ein weiteres Wohnraumentwicklungsprojekt mit einer großen Anzahl von Wohnungen ist im Bereich Mergelkaut begonnen worden.</p> <p>Ich weisen weiterhin darauf hin, dass der Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald einen Berechnungsmodus zum Bedarf an Wohnbaufläche pro Gemeinde und 1.000 Einwohnern enthält. Dieser Bedarf beträgt für Bad Ems ca. 24 ha/1.000 Einwohner; Ausgewiesenes Potenzial an Wohnbaufläche ist bereits jetzt eine Fläche von ca. 74 ha/1.000 Einwohner. Hieraus ist für uns also kein weiterer Bedarf erkennbar, d.h., es ist bereits jetzt eine Übersorgung in Höhe des ca. 3-fachen vorhanden. Des Weiteren gibt es in Bad Ems große, brachliegende, bebaute Flächen – u.a. altes Bundeswehrgelände, Mütterhaus (beides Alte Kemmenauer Straße) -, wo eine sehr große Anzahl an Wohnungen bereitgestellt werden könnten. Dies wäre gerade auch aus Umwelt- und Naturschutzgründen - bereits versiegelte Flächen – eine oberste Priorität, bevor man entgegen aller in BauG festgeschriebenen Vorgaben zum Umweltschutz neue Versiegelungsflächen schafft und dafür auch noch gewachsene, wichtige Waldflächen rodet.</p>	<p>wurden hier bereits herausgerechnet. Der Bedarf ist somit eindeutig vorhanden – auch für weitere Wohnbauprojekte.</p> <p>Welche Wohnungen sich wo wirtschaftlich und unter welchen Bedingungen lohnen, ist nicht Prüfaufgabe der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan geht es darum, geeignete Entwicklungsflächen zu identifizieren und (wie in diesem Fall) kommunale Planungen und Entwicklungen zu sichern.</p> <p>Das Projekt an der Mergelkaut ist noch in einer sehr frühen Entwicklungsphase, weshalb dieses als Planung auch im Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, um die zukünftigen Entwicklungswünsche an dem Standort bereits vorzubereiten.</p> <p>Die Innenentwicklungsflächen wurden in der Ermittlung des Flächenbedarfs bereits berücksichtigt.</p>
VIII.	<p>Die Verbandsgemeinde hat sich ja auch im Zuge der Neuaufstellung des FNP Ziele und Leitgedanken für die Entwicklung im Bereich der VG gegeben, die einer Umwandlung der genannten Flurstücke in Wohnbaufläche absolut entgegenstehen -z.B. keine Fällung von Bäumen, schon gar keine Rodung ganzer Waldflächen, keine neue Versiegelung von Flächen -.</p>	<p>Innerhalb der walddreichen Verbandsgemeinde ist es kaum möglich, Entwicklungen ausschließlich auf Landwirtschaftsflächen umzusetzen, auch vor dem Hintergrund, dass landwirtschaftliche Belange ebenso berücksichtigt werden müssen. Auf Waldflächen kann daher nicht vollständig verzichtet werden. Ebenso geht eine bauliche Entwicklung in den meisten Fällen mit einer Versiegelung von Flächen einher, eine Planung ohne Neuversiegelung ist nur in den seltenen Fällen auf Konversionsflächen möglich.</p>

IX.	<p>TOP 4: Bewertung und Fazit</p> <p>Nach Bewertung der vorstehend aufgeführten, negativen Sachverhalte, die einzig und allein auf die Rodung von 4.110 m² über Jahrzehnte gewachsenem Waldbestand – Hainbuchen – Eichenmischwald – zurückzuführen sind, ist diese Umwandlung in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplanentwurf komplett abzulehnen. - Die nachteiligen Auswirkungen auf die Natur-, und Umwelt-Schutzgüter können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden und auch nicht in unmittelbarer Nähe. Somit können diese Auswirkungen faktisch für die Stadt Bad Ems und das Wohlergehen der Einwohner nicht behoben werden, sondern nur rein rechnerisch kompensiert werden. Insbesondere sind die Schutzgüter „Mensch; Pflanzen; Tiere; Lebensräume; Boden; Wasser; Klima; Luft und Landschaft“ negativ betroffen. Klimawissenschaftler betonen immer wieder, dass auch kleine Maßnahmen jedes Einzelnen dazu beitragen, die negativen Folgen der Klimaveränderung zu begrenzen. Davon kann ich in diesem Beschluss des Verbandsgemeinderates leider nichts erkennen.</p> <p>Es verwundert mich schon sehr, dass der Beschluss des VG-Rates ohne jegliche Berücksichtigung der in BauG -Bund und Land und z.B. Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – enthaltenen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben, wie, keine Neuversiegelung von Flächen, Erhaltung von gewachsenem Waldbestand, stattgefunden hat.</p> <p>Um ein langwieriges Verfahren und dem damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand bei den beteiligten Behörden zu minimieren, schlage ich vor, dass zu dem Verbandsgemeinderatssitzungstermin – in dem die Bewertung der Einwände erfolgen soll, - der Flächennutzungsplan dahingehen fortgeschrieben wird, dass die Umwandlung der Flurstücke: 178/8, 178/14 und 240/22, Bad Ems Flur 69 in Wohnbaufläche rückgängig gemacht wird und die Fläche als Waldfläche gekennzeichnet wird.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obige Abwägung und insbesondere auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>An der Darstellung im Flächennutzungsplan wird festgehalten.</p>
-----	---	--

	Die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau möge eine entsprechende Vorlage fertigen und dem Verbandsgemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.	
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Der VG-Rat betont nochmal, dass im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bad Ems-Nassau auch umfassende Korrekturen an der Abgrenzung der Siedlungslage vorgenommen werden. Dabei wird sich am tatsächlichen Bestand und insbesondere auch an den örtlichen Planungen orientiert. Der Bebauungsplan „Im Walme/ Alte Kemmenauer Straße“ stand bereits vor der Offenlage dieses FNP vor dem Satzungsbeschluss, weshalb die Stadt Bad Ems hier über mehrere Beschlüsse ihren Planungswillen verdeutlichte. Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass hier sämtliche Belange umfassend abgewogen wurden und die Fläche als Bestand im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden kann.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

5	BürgerIn 5	11.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Wir nehmen hiermit form- und fristgerecht wie folgt Stellung zum Flächennutzungsplan im Bereich Oberwies.</p> <p>Auf Grund der Ausweisung von den Freiflächenphotovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan nördlicher Bereich von Oberwies gehen wir davon aus, dass die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke und Wohnbebauungen von Blendwirkungen durch diese PV Anlagen betroffen sein werden.</p>	<p>Die Fläche OBW-S1 wird aus der Planung herausgenommen. Blendungen sind von diesem Standort nicht zu erwarten, da die Anlage entfällt.</p> <p>Die Fläche OBW-S3 wird zu den meisten Gebäuden in Oberwies einen Abstand von 100 m oder mehr einhalten, ab denen gewöhnlich keine nachteiligen Blendwirkungen mehr zu erwarten sind. Um</p>

	<p>Dies mindert den Wert unseres Eigentums erheblich.</p> <p>Wir fordern eine Beurteilung zu der Blendwirkung und eine Verschiebung der angedachte Fläche Richtung Nord/ Westen auf das dort gelegene Plateau.</p>	<p>Südosten rückt die Bebauung auf bis zu 60 m an die Planfläche heran. Durch eine entsprechende Ausrichtung der Module sowie Eingrünungen können Blendwirkungen minimiert beziehungsweise unterbunden werden. Diese Maßnahmen können jedoch erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festgesetzt werden.</p> <p>An der Planung wird festgehalten, da nach aktuellem Kenntnisstand Blendwirkungen nicht auftreten beziehungsweise durch einfache Maßnahmen unterbunden werden können.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Fläche OBW-S1 entfällt bereits aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom Juni 2025. An der Fläche OBW-S3 wird festgehalten. Blendwirkungen können hier durch Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vermieden werden.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

6	BürgerIn 6	12.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau möchten wir als Bauvorhabenträger nachfolgende Stellungnahme abgeben.	Mit Verweis auf Punkt II. wird die nebenstehende Anregung zur Kenntnis genommen.

	<p>Wir planen über unsere Schwestergesellschaft DPNH GmbH die Realisierung eines Bauvorhabens auf den Grundstücken:</p> <p>Flur: 69 Flurstücke: 98, 99, 106, 107, 108, 109, 110.</p> <p>Unser Vorhaben umfasst die Errichtung eines Naturhotels mit ca. 30-40 Gästezimmern (60-80 Betten) sowie angeschlossenen Räumlichkeiten für unsere derzeit im Kurhaus Bad Ems (Häcker's Grand Hotel) bestehende Privatklinik nach § 30 GewO auf einer Gesamtfläche für Hotel- und Klinikräumlichkeiten von ca. 2.500 m² NGF. Der Umfang der künftig zu versiegelnden Fläche hängt von der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens noch festzulegenden zulässigen Geschosshöhe sowie der daraus resultierenden baulichen Dichte ab. Dabei wird besonderer Wert auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung sowie die Integration ökologischer Maßnahmen gelegt.</p> <p>Die Grundstücke waren in der bisher geltenden Fassung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche hinterlegt und sollen laut dem derzeit zur Offenlage ausgelegtem Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt Bad Ems, dem Stadt- sowie Verbandsbürgermeister wurde uns geraten, unsere Vorhabenfläche (die o. g. Grundstücke) als „Sondergebiet Privatklinik/Hotel“ mit in den Flächennutzungsplan aufnehmen zu lassen.</p> <p>Das Projekt wurde bereits gegenüber dem Landrat, dem Stadt- sowie Verbandsbürgermeister und der Staatsbad Bad Ems GmbH vorgestellt und bisher von allen involvierten Parteien begrüßt und uns deren Unterstützung- aufgrund des Mehrwerts für die Region und die Kurstadt Bad Ems - zugesagt. Wir haben als anerkannte Privatklinik für Ayurveda (indische Naturheilmedizin) in den vergangenen 33 Jahren über 30.000 überregionale und internationale Kurgäste nach Bad Ems gebracht und dadurch p. a. ca. 10.000 Übernachtungen im Kurhaus und umliegenden Hotels und Pensionen generiert. Zudem</p>	
--	---	--

	<p>beschäftigen wir als Arbeitgeber in der Region mittlerweile über 70 Mitarbeiter, haben in den Jahren über 25 nationale und internationale Auszeichnungen erhalten und leisten dadurch einen Beitrag zur überregionalen Bekanntheit von Bad Ems als Kur- und Wellness-Standort. Unser geplantes Naturhotel soll neben Ayurveda-Kurgästen auch Menschen offenstehen, die naturnahe Erholung suchen und die Region genießen möchten - etwa im Rahmen von Yoga-Retreats, Wanderurlauben oder ähnlichen Angeboten.</p> <p>Da wir uns standorttechnisch neu ausrichten möchten, um den Wünschen unserer Gäste sowie den Anforderungen des Ayurveda-Marktes nach mehr Naturnähe, Ruhe und zeitgemäßer Ausstattung gerecht zu werden, bitten wir darum, das geplante Vorhaben im Rahmen des laufenden Änderungsprozesses des Flächennutzungsplans wohlwollend zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> <p>Nach unserer Einschätzung fügt sich das Projekt städtebaulich harmonisch in die bestehende Struktur ein und leistet zugleich einen wertvollen Beitrag zur touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde - insbesondere der Stadt Bad Ems als Gesundheits- und Kurstandort.</p> <p>Die mit der Vorhabenfläche verbundenen Herausforderungen als potenzielles Bergsenkungsgebiet sowie die Hinterlegung im Biotopregister sind bekannt. Beide Aspekte wurden bereits mit unseren Fachplanern sowie der unteren Naturschutzbehörde erörtert. Diese Themen werden im weiteren Planungsprozess angemessen berücksichtigt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend gewürdigt. Etwaige erforderliche Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den Fachbehörden konkret ausgearbeitet und umgesetzt, um eine umweltverträgliche, technisch sichere und nachhaltige Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten.</p>	
--	--	--

II.	<p>Berücksichtigungsklausel</p> <p>Unser Antrag soll nur dann berücksichtigt werden, falls im Rahmen der derzeitigen Offenlage bis zum 13.11.2025 aufgrund anderer Stellungnahmen oder Anfragen eine erneute Offenlage erforderlich wird. Andernfalls streben wir an, das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren, mit anschließender Übernahme in den Flächennutzungsplan.</p> <p>Für Rückfragen oder eine persönliche Abstimmung stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p>	<p>Eine erneute Offenlage ist nicht vorgesehen, da lediglich redaktionelle Planänderungen erfolgen, die keine neuen oder stärkeren Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB berühren. Die Stellungnahme wird daher nicht weiter berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Da keine erneute Offenlage erfolgt, wird diese Stellungnahme nicht weiter berücksichtigt. Die Verbandsgemeinde wird eine Flächennutzungsplanänderung zu dem beschriebenen Vorhaben politisch unterstützen, sollte ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

7	BürgerIn 7	12.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	wir sind Eigentümer des vorgenannten Grundstücks in der Gemarkung Dausenau. Im aktuell geplanten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist dieses im unverplanten Innenbereich liegende Flurstück zusammen mit dem im Eigentum der [REDACTED] stehenden Flurstück Flur 28, Flurstück [REDACTED] hinsichtlich der	Zunächst wird von den zuständigen Gremien positiv wahrgenommen, dass das Interesse an dem Verfahren hoch ist und eigene, private Belange mit der

<p>allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) dargestellt.</p> <p>Die beiden Flurstücke sind aus einer Teilung des ursprünglichen Flurstücks Flur 28, Flurstück ■■■ (Acker ■■■) entstanden. Der damalige Eigentümer des Flurstücks ■■■ (Herr ■■■ aus Dausenau) hatte das von ihm als Garten genutzte Grundstück mit Kaufvertrag vom ■■■.■■■.■■■ (siehe Anlage 1) an die ■■■ veräußert, da dort ein Trafohäuschen errichtet werden sollte. Herrn ■■■ wurde von Seiten der ■■■ schriftlich zugesichert, den nicht bebauten Teil des Grundstücks auch weiterhin als Garten nutzen zu dürfen (siehe Schreiben der ■■■ vom ■■■.■■■.■■■ unter Anlage 1).</p> <p>Mit Kaufvertrag vom ■■■.■■■.■■■ (siehe Anlage 2) wurde das im hinteren Bereich liegende Flurstück ■■■ von der ■■■ an das Ehepaar ■■■ veräußert. Das Flurstück wurde in der Folge auch weiterhin als Garten genutzt.</p> <p>Wir haben das 144 m² große Grundstück ■■■ mit Kaufvertrag vom ■■■.■■■.■■■ (siehe Anlage 3) übernommen und nutzen es ebenfalls ausschließlich als Gartengrundstück (Erholungsfläche).</p> <p>Eine Nutzung als gemischte Baufläche (Wohnen, Gewerbe) ist somit nachweislich zu keiner Zeit in Betracht gezogen worden.</p> <p>Im Übrigen ist eine bauliche Nutzung des Flurstücks ■■■ auch aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht möglich.</p> <p>Bei unserem Grundstück, das ausschließlich über das nunmehr im Eigentum der ■■■ stehende Flurstück ■■■ zugänglich ist, handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück, dass keinen Zugang zu einer gewidmeten oder sonstigen Straße hat und damit baurechtlich nicht erschlossen ist.</p> <p>Es existiert weder eine Zuwegungsbaulast, noch ein zivilrechtliches Wegerecht. Gemäß telefonischer Rücksprache mit ■■■ von der</p>	<p>kommunalen Planung abgeglichen und hinterfragt werden.</p> <p>An dieser Stelle wird jedoch klargestellt, dass der Flächennutzungsplan eine grobe Maßstabsebene beplant und nicht parzellenscharf ist. So werden im Grunde lediglich die Bereiche, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, von den Außenbereichen abgetrennt. Eine flurstückgenaue Betrachtung ist bereits deshalb auszuschließen da weder der zitierte Unterbach, noch die umliegenden Straßen entsprechend dargestellt werden. Alle Nutzungen in der Umgebung fallen unter die Darstellung einer Mischbaufläche. Das gleiche gilt auch für umliegende Gärten, die unter Umständen ebenfalls nicht bebaubar sind. Jedoch werden auch diese als Mischbaufläche dargestellt, da diese grundsätzlich dem Innenbereich zuzuordnen sind und unter Anpassung von Verträgen und Satzungen auch Bebauungen, sei es nur für Nebenanlagen, möglich werden könnten.</p> <p>Zuletzt wird darauf hingewiesen, dass bereits im alten Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Ems der gesamte Bereich als Mischbaufläche dargestellt war und auch hier keine kleinteilige Parzellierung vorgenommen wurde.</p>
--	--

	<p>■■■■, wird von Seiten der ■■■■ weder eine Zustimmung zu einer Baulast, noch zu einem zivilrechtlichen Wegerecht erfolgen.</p> <p>Den Eigentümern des Flurstücks ■■■■ wurde/wird von Seiten der früheren ■■■■ bzw. der heutigen ■■■■ auch kein Vorkaufsrecht zum Flurstück ■■■■ eingeräumt.</p> <p>Im Falle einer geplanten Bebauung müsste u.a. auch zu der auf dem Flurstück ■■■■ errichteten Trafostation die erforderliche Abstandsfläche eingehalten und die Unterhaltung der Lüftungsöffnungen geduldet werden (siehe dazu die im Kaufvertrag unter Anlage 2 vermerkte und im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit).</p> <p>Des Weiteren ist unser Grundstück gemäß Kaufvertrag vom ■■■■. ■■■■ (Urk.R.Nr. ■■■■ / ■■■■, Notar ■■■■) mit einer weiteren im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zugunsten der ■■■■ belastet (siehe dazu Anlage 2). Diese Dienstbarkeit beinhaltet das Recht der ■■■■, unser Flurstück ■■■■ für die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung von Energieversorgungserdkabeln in Anspruch zu nehmen, was zwangsläufig eine Bebauung des 144 m² umfassenden Grundstücks verhindert.</p> <p>Zugunsten des nördlich gelegenen Nachbargrundstücks Flur 28, Flurstück ■■■■ sind die beiden Flurstücke ■■■■ und ■■■■ mit einer Abstandsflächenbaulast belastet (dem Nachbargrundstück muss eine auf dem entsprechenden Lageplan schraffierte Teilfläche der beiden Grundstücke bei der Bemessung der nach § 8 LBauO erforderlichen Abstandsfläche von 5,65 m zugerechnet werden; des Weiteren ist unsererseits zu gestatten, dass bei einer evtl. Bebauung diese Teilfläche nicht auf die auf unserem Flurstück erforderliche Abstandsfläche angerechnet wird).</p> <p>In Richtung des westlich gelegenen Unterbachs (Gewässer 3. Ordnung) ist im Falle einer Bebauung gemäß Wasserrecht grundsätzlich ein Abstand von 10 m einzuhalten. Ein im Rahmen einer Bebauung zu fordernder Stellplatz kann auf dem Flurstück ■■■■ wegen Platzmangels und fehlender Zuwegung nicht errichtet werden.</p>	
--	---	--

	<p>Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist nach all dem festzustellen, dass die zur Verfügung stehende „Restfläche“ für eine Bebauung letztendlich viel zu klein ist.</p> <p>Das Grundstück ist faktisch und rechtlich nicht bebaubar, sodass eine Darstellung als allgemeine Baufläche als unrealistisch zu beurteilen ist.</p> <p>Aufgrund des vorgetragenen Sachverhaltes bitten wir daher um Prüfung, ob eine entsprechende Änderung/Anpassung und Darstellung z.B. als Grünfläche im geplanten Flächennutzungsplan möglich ist.</p> <p>Für Ihre Bemühungen vorab herzlichen Dank.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Aufgrund der Kleinteiligkeit der vorgeschlagenen Änderung, der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der Gleichbehandlung auch mit umliegenden Nutzungen wird an der Darstellung von Mischbauflächen im Innenbereich von Dausenau festgehalten. Eine Darstellung als Grünfläche für private Gärten erfolgt nicht.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

8	BürgerIn 8	14.11.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung

I.	Da die offene Auslegung des Abwägungsplan für die VG und Geisig bald endet, möchte ich hierzu noch meine Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Unsere Bedenken aus unserem Schreiben vom 24.03.2025 an Sie, haben sich, trotz der Abwägungsempfehlung Ihres Experten in keinem Punkt verändert oder gar zerstreut. War dieser vor Ort? Hat sich ein neutrales Bild von der Landschaft und deren Begebenheiten gemacht? „Entsprechend der Hochwasserkarten sind im Süden der geplanten Fläche geringe Hochwassergefahren kartiert“ ... In welchem Jahr wurden diese Karten erstellt? Wurden da die Starkregenfälle berücksichtigt, die wir hier schon persönlich im Ort und auf unserem Anwesen erlebt haben? Auch die Anlage von „Mulden“ dürfte im Akutfall nicht ausreichen, aber Sie, als die Experten werden die richtige Vorsorge treffen.	Am bisherigen Abwägungsergebnis wird festgehalten. Der Hochwasserschutz im konkreten Fall ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu behandeln. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Niederschlagswässer (auch im Starkregenfall) vom Plangebiet auf angrenzende Flächen abgeleitet werden. Mögliche Maßnahmen sind z.B. Mulden oder Wälle sowie entsprechend versickerungsfähige Böden. Es wird auf § 55 WHG hingewiesen.
III.	Ich möchte hier nochmals klarstellen, dass wir nicht gegen den Solarpark sind, nur der Standort ist unserer Überzeugung nach völlig ungeeignet.	Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass die Fläche grundsätzlich geeignet ist. Entsprechende Maßnahmen zum Starkregen oder auch Landschaftsbild sind auf nachfolgender Bebauungsplanebene zu behandeln.
IV.	Was wäre mit der Fläche oberhalb des Ortes an der L335 entlang? Da besteht keine Gefahr für unseren Ort. Auch würde das Landschaftsbild nicht zerstört und die bei uns im Wald und Wiese lebenden Tiere würden nicht ihren gewohnten und wichtigen Lebensraum verlieren. Jeden Morgen sind wir selbst bei unseren Runden mit unserem Hund sehr erfreut die Tiervielfalt in unserer unmittelbaren Nähe zu beobachten.	Zum einen würde eine Planung an der L 335 wesentlich stärker in die Wahrnehmung des Landschaftsbilds von den Betrachtern auf der L 335 wirken, da das komplette Sichtfeld eingenommen würde. Zum anderen würde aus der Ortslage bei nach Süden ausgerichteten Modulen die Rückseite der Modultische wahrnehmbar sein. Die Rückseite der Modulfläche als heterogene Fläche mit Aufständern, Tischkonstruktionen, Verkabelungen und Modulrückseiten wirkt wesentlich technischer als die homogene Modulvorderseite. Der Eingriff in das Landschaftsbild, aus der Ortslage heraus betrachtet, wäre damit erheblicher.

		<p>Auf die Biodiversität hat der Solarpark durch eine Reduktion des Nutzungsdrucks eher positive Auswirkungen. Die Einfriedungen werden in der Regel so gestaltet, dass diese für kleiner Wildtiere passierbar bleiben.</p> <p>Außerdem handelt es sich um die Flächen an der L 335 um für die Solarnutzung ungünstige Nordhänge.</p>
V.	<p>Noch ein wichtiger Punkt ist auch, die fast angrenzende Nähe zum Ort und den Häusern am oberen Ortsrand. Soweit ich bei den anderen Ortschaften in der VG gesehen habe, sind wir in Geisig, der einzige Ort mit der Solarfeldplanung in unmittelbarer Nähe zum Ort. Für uns, auch den angrenzenden Nachbarn, ein wichtiger Punkt der noch einmal dringend berücksichtigt werden sollte. Auch wenn unser Bundesland im Vergleich zu anderen Bundesländern keinen Mindestabstand festgelegt hat.</p> <p>Würden Sie gerne in direkter Nähe zum Solarpark wohnen wollen?</p>	<p>Ein Solarpark in Ortsnähe wird gerade in Winden umgesetzt. Darüber hinaus sind unter anderem Solarparks in Attenhausen, Becheln und Oberwies in Ortsnähe (unter 100 m) geplant. Die Errichtung von Solarparks in Siedlungsnähe ist grundsätzlich mit den Wohnnutzungen verträglich, sofern entsprechende Maßnahmen wie Eingrünungen umgesetzt werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die beschriebenen Folgen des Solarparks können im Rahmen nachfolgender Verfahren (insbesondere Bebauungsplan) gelöst werden. Am Standort und an der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

9	BürgerIn 9	13.11.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<p>Widerspruch gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, betrifft Ortsgemeinde Oberwies</p> <p>Zu der oben genannten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir als Gemeinderatsmitglieder</p> <p>■■■</p> <p>Widerspruch einlegen.</p> <p>Begründungen:</p> <p>1) Zwischen der Abstimmung zur Vorlage des Gemeinderatssitzung am 04.06.25 und dem Plan der Offenlegung, erstellt am 01.09.2025, haben wir gravierende Unstimmigkeiten festgestellt.</p>	<p>Die Abstimmung der Ortsgemeinde lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfs nicht vor. OBW-S1, als Fläche direkt an der Ortslage, wurde deshalb noch dargestellt. Die Fläche wird nun entfernt und als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Fläche OBW-S3 entspricht dem aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans, der u.a. über einen Aufstellungsbeschluss dem Willen der Ortsgemeinde entspricht.</p>
II.	<p>2) Der Standort der PV-Anlage grenzt unserer Meinung nach viel zu dicht an unser Neubaugebiet. Es entwertet somit die Bauplätze.</p>	<p>Die angrenzende Fläche OBW-S1 wird herausgenommen. Die Fläche OBW-S3 wird mindestens 50 m vom Neubaugebiet entfernt errichtet. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden Sichtbarkeiten weiter reduziert. Eine Entwertung der Bauplätze durch den geplanten Solarpark ist nicht zu erwarten, insbesondere da der Solarpark auch finanzielle Vorteile für den kommunalen Haushalt und damit die örtlichen Möglichkeiten bilden wird.</p>
III.	<p>3) Für die PV-Anlage sollen die besten Ackerflächen in der Gemarkung Oberwies verbaut werden</p>	<p>Nördlich und östlich der Ortslage sowie um den Ortsteil Dörstheck werden weiterhin gute landwirtschaftliche Böden nutzbar sein. Die Böden auf der Fläche</p>

		selbst bleiben langfristig in ihrer Qualität ebenfalls erhalten und können nach der Nutzungsaufgabe der Landwirtschaft wieder zugeführt werden.
IV.	4) Zudem wurden wir bereits mehrfach von verärgerten Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Oberwies darauf angesprochen. Hierzu erstellen wir Ihnen eine gesonderte Unterschriftenliste, die wir nachreichen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Planungen werden an die Beschlüsse der Ortsgemeinde aus dem Juni 2025 angepasst. Darüber hinaus wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

10	Unterschriftenliste Oberwies (27 Bürger*innen)	16.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Unterschriftenliste zum Widerspruch gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans, betrifft Ortsgemeinde Oberwies, PV-Anlage, Widerspruch vom 13.11.2025, Punkt 4.	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beschlussvorschlag</p>		

Entsprechend der Stellungnahme von BürgerIn 9 werden die Planungen an die Beschlüsse der Ortsgemeinde aus dem Juni 2025 angepasst. Darüber hinaus wird an der Planung festgehalten.

Abstimmung: ☐ **Einstimmig** ____ **Ja-Stimmen** ____ **Nein-Stimmen** ____ **Enthaltungen**

11	BürgerIn 10	23.11.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Stellungnehmend zur Offenlegung des Flächennutzungsplans möchten wir unsere Bedenken zur Nutzung von 152 ha intakter Waldfläche für Windenergieanlagen im Kemmenauer Wald ausdrücken. Wind- und Solarparks können große Schäden an der Natur hinterlassen. Die zunehmende Zahl von Windrädern in intakten Waldflächen übersteigt mit negativen Folgen die Vorteile um ein Vielfaches. Schon während des Baus verändern in den Wald geschlagene Zufahrtswege und Bauplätze das Mikroklima und die Nährstoffkreisläufe des umliegenden Gebiets. Höhere Temperaturen, fehlende Feuchtigkeit und irreversible Bodenverdichtung senken den Wasserspeicher – fatal, gerade in Anbetracht der Trockenheit vergangener Jahre. Aufgrund der unterirdischen Verankerung und anderer Recyclingprobleme bleiben diese negativen Folgen auch nach Rückbau alter Anlagen bestehen.</p> <p>Infolge der Veränderungen kommt es zudem zu einem Verlust von Lebensraum und einer Beeinträchtigung zahlreicher Tiere und eine umfassende Zerstörung des Landschaftsbilds.</p> <p>Wälder sind wichtige Verbündete in Zeiten des Klimawandels. Sie dienen als Wasserspeicher in Trockenzeit, kühlen die Landschaft bei</p>	<p>In dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden keine Flächen für die Windenergie dargestellt. Dies soll über separate Verfahren geschehen.</p> <p>Die Ablehnung zur Windkraft, insbesondere in Waldgebieten, wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Hitze und binden große Mengen von Kohlenstoff – Kohlenstoff, der bei Verlust des Waldes als Treibhausgas in die Atmosphäre gelangt. Ein Ausbau von Wind- und Solarenergie zulasten der Waldbestände ist damit auch unter Aspekten des Klimaschutzes fragwürdig und kontraproduktiv.	
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

Erstellt im Auftrag der **Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**

Odernheim am Glan, 14.01.2026