

**Ortsgemeinde Dausenau  
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

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

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

**Stand: Januar 2026**



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

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

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

<b>I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....</b>	<b>4</b>
1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 12.01.2026 .....	4
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 10.12.2025 .....	5
3. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 19.12.2025 .....	6
4. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 07.01.2026 und Stellungnahme vom 14.08.2025.	7
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, E-Mail vom 18.12.2025 .	9
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.12.2025 .....	11
7. IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Postfach 1261, 55402 Montabaur, Schreiben vom 06.01.2026 .....	13
8. Vodafone GmbH, Zur Maiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 30.12.2025	
15	
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 11.12.2025 .....	16
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken .....	18
<b>II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB .....</b>	<b>19</b>
<b>III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB .....</b>	<b>20</b>
1. Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 Planen und Bauen, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 18.12.2025 .....	20
2. Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Dolkstraße 3, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 11.12.2025 .....	21

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

**I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 12.01.2026**

<p><i>Seitens der Kreisverwaltung Rhein-Lahn wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir folgende Anregungen zur Planungsabsicht vorzutragen:</p> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b></p> <p>Es bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die geplante Änderung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden, insbesondere im Bereich des Dachs, der Artenschutz zu beachten ist. Bei Umbaumaßnahmen muss das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) sicher ausgeschlossen werden können. Dies gilt neben den gebäudebrütenden Vögeln auch für Fledermäuse. Der Artenschutz gilt für die Tiere direkt, aber auch für ihre Lebensstätten.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Bedenken</li><li>• Hinweis zu Artenschutz im Rahmen von Umbaumaßnahmen.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p>Sollte es im weiteren Verfahren zu baulichen Veränderungen kommen, die zu Änderungen am Niederschlagsabfluss führen, ist dies im Rahmen des Bauantrags mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Einwände.</li><li>• Bauliche Veränderungen, welche zu Änderungen des Niederschlagsabfluss führen müssen, im Rahmen des Bauantrags geklärt werden.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Es ist kein Beschluss erforderlich.</b></p>	



2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 10.12.2025

Seitens der SGD Nord wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Starkregengefährdung

Nach der aktuellen Starkregengefährdungskarte des Landes besteht bei dem Bemessungssereignis (SRI7) nur eine geringe Sturzflutgefahr bei einem Starkregenereignis.

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

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

Inhalt:

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

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**



### 3. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 19.12.2025

Seitens der VG Werke Bad Ems-Nassau wird folgende Stellungnahme abgegeben:

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.12.2025 und den Beschluss zur Eröffnung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Langgasse / Bergstraße / Obere Kirchstraße" - 1. Änderung.

Die Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau haben keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes. Wir gehen davon aus, dass die Anschluss situation wie im Bestand erhalten bleibt. Sollte, wie auf Seite 9 in der Textfestsetzung empfohlen, eine Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung angestrebt werden, muss dies vorher bei den Verbandsgemeindewerke beantragt werden. Wir bitten um Kenntnisnahme.

#### Inhalt:

- Keine Einwände
- Voraussetzung, dass Anschluss situation wie im Bestand erhalten bleibt
- Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung muss bei der VG beantragt werden

#### Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist kein Beschluss erforderlich



4. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 07.01.2026 und Stellungnahme vom 14.08.2025

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

vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 14.08.2025 (Az.: 3240-0673-25/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Inhalt:**

- Verweis auf Stellungnahme vom 14.08.2025

Hinweis auf Geologiedatengesetz (GeoIDG) ist identisch mit dem Hinweis aus der Stellungnahme vom 14.08.2025.

**Stellungnahme vom 14.08.2025:**

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

**Bergbau/ Altbergbau:**

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

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

**Inhalt:**

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

**Abwägung:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

<p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p><b>– allgemein:</b></p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4 werden fachlich bestätigt. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestätigung der Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 4.</li><li>• Thema Hangstabilität ist bei Bauvorhaben in Hanglage in Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>- mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Einwände.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Geologiedatengesetz (GeolDG)</b></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 <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter: <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durchführungen von Bohrungen sind beim Landesamt für Geologie anzuzeigen.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen der Textfestsetzungen ist die Anzeigepflicht aufgeführt</p>
<p><b>Es ist kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz,  
E-Mail vom 18.12.2025

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

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 03.12.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind im Rahmen des o.g. Planungsverfahren die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

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.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil einer noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

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.

**Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.**

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

**Inhalt:**

- Die Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen
- Hinweise zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen

[REDACTED]

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuhören.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

- *Stellungnahmen betrifft nur Belange der Direktion Landesdenkmalpflege*
- *Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuhören*

**Abwägung:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

6. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz Niederberger  
Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.12.2025

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

Betreff Archäologischer Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Durch die Textfestsetzung, Abschnitt 4, Absatz "Denkmalschutz", Seite 10 sind die Belange der Landesarchäologie berücksichtigt.

**Überwindung / Forderung / Resultat**

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

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

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 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]).

**Inhalt:**

- Textfestsetzungen berücksichtigen die Belange
- Keine weiteren Forderungen

Erläuterung archäologischer Sachstand:

- Keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen
- Planbereich wird aus topografisch-geografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft
- Vor Baumaßnahmen fachgerechte Untersuchung möglicher archäologischer Denkmäler durchführen
- Belange werden Berücksichtigt – keine weiteren Forderungen



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]).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz (geschaefsstelle-praktischenkmalpflege@gdke.rlp.de) zu den Baudenkmälern 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.

- *Stellungnahme ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und der Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte in Koblenz*

**Abwägung:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**

7. IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Postfach 1261, 55402 Montabaur, Schreiben vom 06.01.2026

Seitens der IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir gehen im Folgenden gerne hierauf ein.

Aus Sicht der örtlichen Wirtschaft ist die Planungsabsicht, das ehemalige evangelische Gemeindehaus einer neuen Nutzung zuzuführen, grundsätzlich zu begrüßen. Mit der Umwidmung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche zu einem Mischgebiet wird eine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung im Bestand ermöglicht und eine Innenentwicklung unterstützt. Dies trägt dazu bei, Leerstand zu vermeiden, ortsnahe Angebote zu stärken und Flächenanspruchnahmen im Außenbereich zu reduzieren.

Positiv bewerten wir insbesondere, dass im Mischgebiet ein breites Nutzungsspektrum zulässig sein soll, darunter Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung bzw. soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Nutzungsdurchmischung kann zur Belebung des Standortes beitragen und kleinteilige, ortsverträgliche Betriebe ermöglichen.

Für die weitere Planung und Abwägung regen wir aus wirtschaftlicher Sicht folgende Punkte an:

Praxistaugliche Nutzungsflexibilität sicherstellen:

Die IHK bittet darum, die Festsetzungen so auszulegen und umzusetzen, dass eine flexible Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe, Dienstleistungen sowie bürobasierter Nutzungen tatsächlich möglich bleibt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund wichtig, dass das Planungsziel ausdrücklich die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes ist.

Sichtbarkeit von Betrieben über angemessene Werbemöglichkeiten gewährleisten:

Wir erkennen an, dass im historischen Ortsbild und im Mischgebiet Werbeanlagen gestalterisch und hinsichtlich störender Beleuchtung begrenzt werden sollen. Gleichzeitig sollte die Regelung so praxistauglich gehandhabt werden, dass ortsverträgliche Betriebe für Kundinnen und Kunden auffindbar bleiben. Wir regen daher an, in der Anwendung insbesondere für zurückhaltend gestaltete, energiesparende und nicht blinkende Hinweis-/Beschilderungslösungen ausreichende Spielräume vorzusehen.

Inhalt:

- *Umwidmung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche wird begrüßt*
- *Unterstützung der Innenentwicklung*
- *Vermeidung von Leerstand*
- *Nutzungsdurchmischung führt zur Belebung des Standortes*
- *Auflistung von Anregungen, welche bei der weiteren Planung beachtet werden sollten (wirtschaftliche Sicht)*

Abwägung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.



**Verkehr, Stellplätze und kurze Lieferverkehre mitdenken:**

Da die Erschließung über die Bergstraße erfolgt und eine Anbindung an die B 260 besteht, sollte bei künftigen gewerblichen Nutzungen eine verträgliche Abwicklung von Kunden-, Besucher- und Lieferverkehren sichergestellt werden. Dazu gehören ausreichende und funktionale Stellplatzlösungen sowie praktikable Regelungen für Kurzzeitparken und Anlieferung im Bestand, soweit dies im Rahmen der konkreten Nutzung erforderlich wird.

**Technische Infrastruktur als Standortfaktor:**

Wir nehmen zur Kenntnis, dass Wasser-/Abwasser-, Energie- und Telekommunikationsanschlüsse bereits vorhanden sind. Im Zuge der Umnutzung sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere eine leistungsfähige Telekommunikationsversorgung (Breitband) bedarfsgerecht zur Verfügung steht, da sie für moderne Dienstleistungs- und Bürobetriebe ein wesentlicher Standortfaktor ist.

Sofern die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht der IHK Koblenz keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise im weiteren Verfahren.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

**Es ist kein Beschluss erforderlich.**



8. Vodafone GmbH, Zur Maiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 30.12.2025

<p>Seitens der Vodafone GmbH, Trier wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.12.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leistungsbestand abgeben.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Einwände</li><li>• Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen anzufordern</li><li>• Weiterführende Dokumente können per Link aufgerufen werden.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Es ist kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 11.12.2025

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden in Standardtiefe nach TKG verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto: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.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

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

**Inhalt:**

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

[Eine Kabelschutzanweisung liegt der Stellungnahme bei, wird aber aufgrund der Datenmenge hier nicht abgebildet. Sie kann auf Anfrage eingesehen werden.]

**Abwägung:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

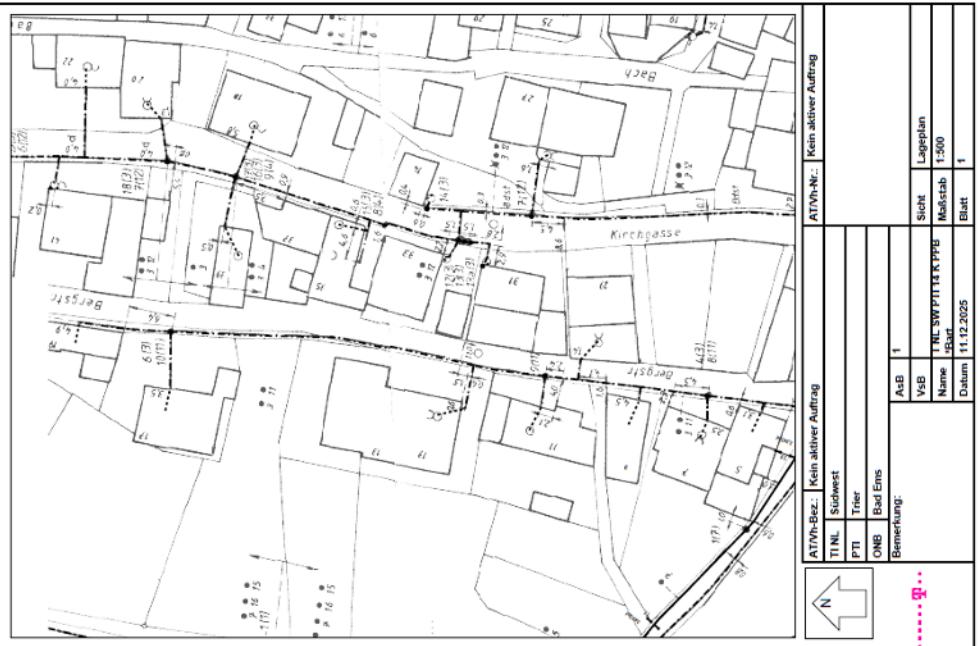
[REDACTED]

Elmar.Seibert@telekom.de).

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

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.



Es ist kein Beschluss erforderlich



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

1. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.12.2025



## II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

- keine



### III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

#### 1. Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 Planen und Bauen, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 18.12.2025

<p><i>Seitens der VG Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p>seitens der Verbandsgemeinde Montabaur sowie der 25 verbandsangehörigen Stadt/Ortsgemeinden bestehen keine Anregungen zu der von Ihnen vorgelegten Planung.</p> <p><b>Bitte beteiligen Sie uns zukünftig über unser Funktionspostfach <a href="mailto:bauleitplanung@montabaur.de">bauleitplanung@montabaur.de</a> und nicht mehr über die E-Mail Adresse <a href="mailto:info@montabaur.de">info@montabaur.de</a>!</b></p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Anregungen zur vorgelegten Planung.</li></ul> <p><b>Abwägung:</b> Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Es ist kein Beschluss erforderlich</b></p>	



2. Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Dolkstraße 3, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 11.12.2025

<p>Seitens der VG Loreley wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><b>1. Änderung Bebauungsplan „Obere Langgasse/Bergstraße/Obere Kirchgasse“ in Dausenau</b> <b>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p><b>Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Bedenken</li></ul>
<p><b>Es ist kein Beschluss erforderlich</b></p>	