

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“

W Ü R D I G U N G

der Anregungen geäußert während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB,
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB

A N R E G U N G E N	03. Februar 2026	W Ü R D I G U N G	13 044 Seite 1
---------------------	------------------	-------------------	-------------------

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 19.12.2025

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

Untere Wasserbehörde:

Es wird beabsichtigt das anfallende Oberflächenwasser auf einer südwestlich des Plangebietes ausgewiesenen Fläche zurückzuhalten. Details sollen im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festgelegt werden.

Sofern eine Einleitung in den Hornbach (Gewässer III. Ordnung) erfolgen soll, sollte die maximal zulässige Einleitungswassermenge, unter Berücksichtigung weiterer in der Nähe befindlicher Einleitstellen (z. B. Einleiterlaubnis WB-Nr. N061715), im Rahmen der Prüfung der Gewässerverträglichkeit ermittelt werden.

Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder die Einleitung über die belebte Bodenzone in das Grundwasser ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Erfassung der Vögel fand nicht nach den gängigen und anerkannten Methodenstandards zur Erfassung von Brutvögeln statt. Dennoch sind die genannten Arten nachvollziehbar und erscheinen in ihrer Zuordnung als bspw. Nahrungsgast plausibel.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, Bad Ems vom 19.12.2025 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend referatsbezogen gewürdigt.

Zur Unteren Wasserbehörde:

Die standardisierten wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einzelheiten obliegen der entwässerungstechnischen Fachplanung und wasserrechtsbezogenen fachplanerischen Genehmigungsverfahren.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Zur Unteren Naturschutzbehörde:

Die Hinweise bezüglich der Kartierung der Avifauna werden zur Kenntnis genommen. Anregungen, welche eine Planänderung auslösen würden, werden nicht hervorgebracht.

Wir bitten darum, die Berichte, die von der ökologischen Baubegleitung erstellt werden auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzusenden.

Das Regenrückhaltebecken stellt ein technisches Bauwerk dar. Daher sollte in der Bilanzierung ein entsprechender Wertpunkteabzug bei OB B vorgesehen werden (S. 56 der Begründung). Eine abschließende Stellungnahme zur Abhandlung des Eingriffs und Festlegung der Kompensation ist erst nach Festlegung der externen Ausgleichsfläche möglich.

Brandschutzdienststelle:

Gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl von max. 0,6 bei nicht mehr als zwei Vollgeschossen, werden aus Sicht der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser und gemäß DVGW Blatt W 405, 48 m³ Löschwasser die Stunde (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt.

Sollte der Bedarf an Löschwasser durch die Installation von Hydranten gedeckt werden, so ist der Feuerwehr die Entnahme bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zu ermöglichen.

Darüber hinaus muss der Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von maximal 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten), eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

Der Anregung kann Folge geleistet werden. Der Sachverhalt betrifft jedoch vielmehr die nachfolgende Bauausführung. Es wird daher ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass die Berichte der ökologischen Baubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde zugesendet werden sollen.

Die Bilanzierung erfolgte auf Grundlage des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Dieses Verfahren stellt ein landesweit abgestimmtes und etabliertes Instrument zur sachgerechten, objektiven Bewertung von Eingriffen und deren Kompensationsbedarf dar. Es gewährleistet Transparenz, Vergleichbarkeit und Vollständigkeit und wird regelmäßig von den Naturschutzbehörden als standardisiertes Verfahren gefordert und entsprechend in der Praxis angewendet.

Dieser Praxisleitfaden ordnet Regenrückhaltebecken das Biotoptypenkürzel FS0 zu und wurde dementsprechend in der vorliegenden Bilanzierung bewertet. Abwertungen gelten laut Praxisleitfaden für Polder (FS2), da sie ein technisches Bauwerk darstellen. Diese Abwertung wird jedoch nicht für Regenrückhaltebecken genannt, weshalb der Anregung nicht entsprochen wird.

Für das weitere Planverfahren (u.a. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) werden externe Kompensationsflächen und -maßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen, um den Eingriff hinreichend auszugleichen.

Zur Brandschutzdienststelle:

Die nebenstehenden Ausführungen zum Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 16.05.2024 ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. im gesamten Planungsgebiet gewährleistet. Dies ist für das in Rede stehende WA-Gebiet ausreichend.

Die nebenstehenden Ausführungen zu den Anforderungen an Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen und zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr, wird als Rettungsgerät die vierteilige Steckleiter zugrunde gelegt. Anleiterstellen sind demnach nur bei Gebäuden möglich, bei denen der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Betroffen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung Geisig Flur 5 Flurstücke 47 tlw, 26/9, 28, 30/3 tlw. und 29.

Bei Flurstück 47 handelt es sich um eine Ackerfläche mit EMZ 49 und der Erosionsstufe K-Wasser 0 - also eigentlich einer idealen Ackerfläche. Von der Baumaßnahme betroffen wäre ein Anteil von ca. 0,3 ha, so dass die verbleibende Restfläche auch weiterhin eine wirtschaftliche Bearbeitung ermöglicht.

Bei den übrigen Flurstücken handelt es sich um Dauergrünland mit EMZ von 33-44 und K-Wasser 2.

Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, für die Feuerwehr auskömmlich ist.

Planänderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme der Brand-schutzdienststelle nicht.

Zur Unteren Landwirtschaftsbehörde

Die Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht her-vorgebracht.

Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme der Landwirtschafts-kammer RLP vom 17.12.2025 verwiesen, aus der ebenfalls keine Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht hervorgehen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

1. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es werden für das weitere Verfah-ren externe Kompensationsflächen und -maßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen, um den Eingriff hinreichend planerisch auszugleichen. Weiter-hin werden die Ausführungen zu den Anforderungen an Löschwasserentnah-mestellen redaktionell in die Begründung aufgenommen.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, Koblenz (Postanschrift: Mainz), 21.11.2025

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

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.

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:

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/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
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.

Seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege werden keine Bedenken vorgetragen.

Nachfolgender Hinweis zum Denkmalschutz kann zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung sowie die Planurkunde aufgenommen werden:

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rhein-land-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vorhanden sein könnten. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher 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 Tel.: 0261-6675-3032.

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. 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. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).

Die Punkte 1 – 4 sind auch in die Bauausführungspläne bzw. Plangenehmigung als Auflagen zu übernehmen.

Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.
Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 10.12.2025

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.05.2024 (Az.: 3240-0332-24/V1), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Brunnenstraße" von dem auf Blei, Eisen, Kupfer, Silber und Zink verliehenen Bergwerksfeld "Basselstein" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau, aufrechterhalten.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

2. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Denkmalschutz bzw. zu potenziell fossilführenden Gesteinen im Plangebiet werden zu Informationszwecken in die Planunterlagen aufgenommen. Materieller Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl	Stimmen	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
		ja	nein			
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Die Ausführungen zum Thema „Bergbau / Altbergbau“ werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Inhalte sind bereits in der Begründung unter dem Punkt „Bergbau / Altbergbau“ berücksichtigt – gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 17.05.2024.

Weitergehende planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

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.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH in Verbindung zu setzen.

Der Betreiber erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die

Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 21.11.2024 hat die Firma Umicore Mining Heritage GmbH keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich der in Rede stehenden Plangebietsfläche vorgetragen. Ferner wurde seitens der Firma mitgeteilt, dass „Umicore [...] die eigenen vorhandenen Daten digitalisiert und den Bergbaubehörden zu Verfügung gestellt [hat], wodurch die Behörden Zugriff auf die notwendigen Daten haben. Alle Daten, [...] nämlich aus dem historischen Bergbau resultierende kennzeichnungspflichtige Flächen und Strukturen, liegen jetzt bei dem Bergamt. Wir möchten Sie deshalb darum bitten, uns zukünftig nicht in künftigen Planungsverfahren [...] zu beteiligen.“.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Ein entsprechender Hinweis zum Geologiedatengesetz befindet sich bereits in

Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

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

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

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

den Planunterlagen.

Die Stellungnahme ist lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

3. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

**Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez (Postanschrift: Koblenz),
08.12.2025**

mit Schreiben vom 20.11.2025 haben Sie uns den o.a. Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig zur Stellungnahme zugeleitet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand und grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Die verkehrliche Erschließung ist über das Gemeindestraßennetz vorgesehen. Straßenrechtliche Belange werden daher nicht nachteilig berührt.

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

Die allgemeinen, zusammenfassenden Ausführungen zur in Rede stehenden Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Gemäß nebenstehenden Ausführungen werden straßenrechtliche Belange nicht nachteilig berührt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms - ausgehend von der südlich verlaufenden Kreisstraße K 12 - wird auf die seitens der KARST INGENIEURE GMBH bereits vorgenommene überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 verwiesen. In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus dem Mobilitätsatlas (Straßenverkehrszählung 2021 der K 12):

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 Geisig hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulasträger 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.

DTV-Wert 723 Kfz/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 % (siehe Abb. unten)

- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur K 12 von ca. 170 m (Emissionsband Straßen-mitte).
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt).
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von **-10 dB(A)** ermittelt wurde.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte liegt somit **nicht** vor und es wird ein grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen **nicht** gesehen.

Da sich die Kreisstraße K 9 in größerer Entfernung befindet und zudem geringere, nebenstehend benannte DTV-Werte von lediglich 618 Kfz/24 h aufweist, wird eine ergänzende Schallprognose für die K 9 als nicht erforderlich erachtet.



Abb.: Mobilitätsatlas – Auszug OG Geisig.

(Quelle: <https://mobilitaetsatlas.de/#!/statistiken?center=50.25392,7.79265&zoom=17> , letzter Abruf: 26.01.2026)

Ein Planänderungsbedarf ergibt sich aus den nebenstehenden Ausführungen insgesamt nicht.

4. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
Montbaur, 22.12.2025

nach Prüfung der aktualisierten Planungs-Unterlagen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.05.2024, zu der es keine fachbehördlichen Ergänzungen oder Änderungen gibt.

Eine weitere Beteiligung ist nur vonnöten, wenn sich die Planung in ihren Grundzügen ändert oder Flächen außerhalb des Planbereichs (neu) betroffen sind/werden.

IHK Koblenz, IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Montabaur,
19.12.2025

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz bewertet den Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig aus Sicht der örtlichen Wirtschaft grundsätzlich positiv. Die geplante Schaffung zusätzlichen Wohnraums leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde und stärkt die Attraktivität des Standorts als Wohnort für Arbeitskräfte, Auszubildende

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Planungsrelevante Aspekte aus dem vorausgegangenen Verfahren nach § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB wurden in den Planunterlagen hinreichend berücksichtigt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Die grundsätzliche Zustimmung der IHK zur Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Wohnbauland zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde bereitzustellen und setzt hierfür ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Innerhalb dieses Gebiets sind nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe im Rahmen der bauplanungsrechtlichen

und Selbstständige.

Die klare Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit nicht störender Betriebe ist nachvollziehbar und geeignet, Nutzungskonflikte zu vermeiden. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass durch den Ausschluss versorgungsrelevanter Nutzungen keine Impulse für wohnortnahe Dienstleistungen oder kleinteilige gewerbliche Angebote entstehen. Eine langfristige Stärkung der lokalen Wirtschaft erfordert daher ergänzend geeignete Flächen oder Konzepte an anderer Stelle.

Vor diesem Hintergrund verweisen wir auf die im Jahr 2024 durchgeführte Unternehmensumfrage der IHK Koblenz zur Gewerbeflächensituation im Rhein-Lahn-Kreis. Die Ergebnisse zeigen, dass ein erheblicher Teil der Betriebe Entwicklungshemmnisse durch fehlende oder nicht bedarfsgerechte Gewerbeflächen sieht. Insbesondere Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe sowie verfügbare Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen wurden dabei als Engpass benannt. Aus unserer Sicht unterstreicht dies die Bedeutung einer vorausschauenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik auf kommunaler und interkommunaler Ebene.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erscheint für den vorgesehenen Umfang ausreichend. Dennoch sollten die bestehenden Engstellen der Brunnenstraße bei der weiteren Planung und insbesondere während der Bauphase berücksichtigt werden, um Beeinträchtigungen für Handwerks-, Liefer- und Serviceverkehre zu minimieren.

Wir regen zudem an, im weiteren Verfahren besonderes Augenmerk auf eine leistungsfähige digitale Infrastruktur zu legen. Eine zukunftsfähige Breitbandbeziehungsweise Glasfaseranbindung ist ein wesentlicher Standortfaktor und gewinnt auch in reinen Wohngebieten durch Homeoffice und wohnortnahe Selbstständigkeit zunehmend an Bedeutung.

Insgesamt bestehen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Der Bebauungsplan trägt zur Stabilisierung des Wirtschaftsstandorts Geisig bei, ersetzt jedoch nicht die Notwendigkeit einer eigenständigen, vorausschauenden Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde, wie sie auch durch die Ergebnisse der IHK-Unternehmensumfrage 2024 bestätigt wird.

Zulässigkeit denkbar.

Die weitergehenden Überlegungen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten sowie zur Förderung wohnortnaher Versorgungsangebote sind städtebaulich grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch nicht für vorliegendes Plangebiet erstrebenswert. Sie sind vielmehr auf übergeordneter Ebene – etwa im Rahmen der Flächennutzungsplanung oder eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzepts – zu behandeln. Eine inhaltliche Umsetzung dieser Aspekte ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens – insbesondere aus erschließungstechnischen Gründen - nicht gewollt.

Aus vorstehend genannten Gründen wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Bebauungsplan wird in der vorgelegten Fassung fortgeführt.

5. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthaltungen	☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. Februar 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 11
--	--

Handwerkskammer Koblenz, Koblenz, 24.11.2025

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingehend geprüft und bewertet.

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.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Landwirtschaftskammer RLP, Koblenz, 17.12.2025

gegen den o. g. Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn, 24.11.2025

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Dortmund, 28.11.2025

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 12, Mainz,
16.01.2026**

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 befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des

Die standardisierte Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 16.01.2026 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebietsbereich befinden.

In der Begründung ist bereits ein Hinweis mit vergleichbarem Wortlaut zur entsprechenden Trassenbreite in Straßen und Gehwegen sowie zum „Merkblatt Bäume“ (Ausgabe 2013) enthalten.

Die Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan mit dem Inhalt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, erfüllt nicht die Anforderungen an Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB. Handlungsanweisungen sind bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar.

Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht nachvollziehbar, da in der Stellungnahme weiter oben darauf hingewiesen wird, dass im Planbereich noch keine Leitungen der Telekom vorhanden sind. Zudem wurde der Stellungnahme kein Lageplan beigelegt, wodurch der Sachverhalt für die Plangeberin nicht überprüfbar ist. Eine Überplanung von Bestandsleitungen ist daher nicht erkennbar, weshalb kein Planänderungsbedarf erkannt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass neue Telekommunikationslinien zu verlegen sind. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar zu welchen „folgenden Straßen“

Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den

Informationen seitens der Telekom gewünscht sind. Eine Detailabstimmung zur Koordinierung wird zu gegebener Zeit angestrebt.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken sind im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung bis hierher somit insgesamt nicht ersichtlich.

Der Hinweis, dass eine unterirdische Bauweise nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, wird einerseits zur Kenntnis genommen, andererseits wird auf die Zusage des Vorstands der Deutschen Telekom AG und der entsprechenden Zusage gegenüber der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände vom Mai 2006 verwiesen. Hierin wird u.a. zugesichert, dass Leitungen im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden und dieses Vorgehen auch nicht von finanziellen Beteiligungen oder Sachleistungen der Gemeinden abhängig gemacht wird. Des Weiteren sagte der Vorstand der Deutschen Telekom zu, dass diese Haltung der Leitung der Deutschen Telekom zukünftig von allen Niederlassungen umgesetzt wird.

Es ist unklar, welche genannten „folgende Flächen“ gemeint sein sollen, da „folgende Flächen“ nicht weiter erläutert werden. Anzumerken ist, dass es für private Hausanschlüsse keiner Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan bedarf. Dies ist privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu regeln. Für Leitungsverläufe in öffentlichen Flächen bedarf es keiner Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Sollten Flächen zur Unterbringung von oberirdischen Schaltgehäusen erforderlich sein, hätte die Telekom eine genaue Flächengröße sowie die Verortung angeben müssen. Da ausschließlich vollumfänglich standardisierte Textbausteine vorliegen, geht die Plangeberin auch in diesem Fall davon aus, dass kein konkreter Feststellungsbedarf besteht. Ein Planänderungsbedarf wird daher weiterhin nicht festgestellt.

Eine Detailabstimmung zur Koordinierung wird zu gegebener Zeit angestrebt.

Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Eine Veränderung der Verkehrswege ist derzeit nicht vorgesehen, jedoch obliegt es der Ortsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit – auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beispielsweise eine Änderungsplanung an einen rechtskräftigen B-Plan vorzunehmen.

6. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Vodafone GmbH, Trier, 17.12.2025

Stellungnahme S01450118

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.11.2025.

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.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH keine Einwände geltend macht. Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich und es sind keine Neuverlegungen geplant.

Für die verbindliche Bauleitplanung planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. Februar 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 15
--	--

werden.

Stellungnahme S01450134

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.11.2025.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Es werden weiterhin keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Vodafone GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. Februar 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 16
--	--

Vodafone West GmbH, Düsseldorf, 18.12.2025

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.11.2025.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Brunnenstraße**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 21.11.2025

im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter: <https://share.deutsche-glasfaser.de/s/ts3NNQ2Mpxcs66p>

[...]

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Leitungen des Unternehmens befinden. Die Planunterlagen wurden gemäß Hinweis in der Stellungnahme heruntergeladen und können im Anhang der vorliegenden Würdigung eingesehen werden.

Gemäß der Darstellung im übersandten Lageplan verlaufen die Leitungen in bestehenden Straßen bzw. Wirtschaftswegen. Diese werden auch im vorlie-

KARST INGENIEURE GMBH

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. Februar 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 17
--	--

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.

Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, technischer Werkleiter, Nassau, 23.12.2025

in bezeichneter Sache haben die Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau keine grundsätzlichen Bedenken und verweisen auf die abgegebenen Stellungnahmen vom 16.05.2024 und 03.12.2024 inkl. Anlagen.

Neben den Anmerkungen der bereits abgegebenen Stellungnahmen möchten die Verbandsgemeindewerke noch zwei wichtige Punkte erläutern.

Zum Einen hat die Ortsgemeinde die benötigte Fläche zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf Flurstück Parzelle 47 käuflich zu erwerben. Dies sollte zeitnah während der Fachplanung erfolgen. Ohne den entsprechenden Grundstückskauf wird keine wasserrechtliche Genehmigung eingereicht.

Des Weiteren sollte nach Rücksprache mit der Syna GmbH zwecks Stromversorgung eine Fläche zur Herstellung einer Trafostation freigehalten werden. Idealerweise befindet sich diese Fläche in der Nähe zu Flurstück 116.

genden Bebauungsplan gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als solche erhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

Planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden im Rahmen der Stellungnahme nicht vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 16.05.2024 und 03.12.2024 wird zur Kenntnis genommen. Inhalte der Stellungnahme vom 16.05.2024 wurden bereits zu Informationszwecken in die Begründung integriert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kauf des Grundstücks Voraussetzung für die wasserrechtliche Genehmigung ist. Entsprechende Schritte werden eingeleitet.

Die Hinweise zur geplanten Transformatorenstation werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist hierfür bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ zeichnerisch festgesetzt. Gemäß telefonischer Abstimmung mit der Syna GmbH am 28.01.2026 wurden der vorgesehene Standort sowie die erforderliche Flächengröße nochmals bestätigt. Die Darstellung der Fläche mit einer Größe von ca. 6,0 m × 6,0 m kann am bislang vorgesehenen Standort beibehalten werden.

Planänderungsbedarf wird aufgrund der Stellungnahme insgesamt nicht erkannt.

7. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es wird kein Planänderungsbedarf erkannt.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Sankt Goarshausen, 24.11.2025

wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den o. g. Bebauungsplan.

Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley werden keine Bedenken vorgebracht.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Private Stellungnahme Nr. 1, Geisig, 18.11.2024 bzw. 25.11.2025

Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme wurde zunächst am 18.11.2024 eingereicht und liegt nun erneut mit Datum vom 25.11.2025 vor.

Hier möchte ich meine großen Bedenken äußern. Die Gemeinde will ein Neubaugebiet erschließen ohne zu berücksichtigen, dass die einzige Zugangsstr. (Brunnenstr.) sehr schmal ist und eine Engstelle hat. Im Besonderen steht in diesem Bereich ein Denkmal geschütztes Gehöft das dicht an die Straße grenzt. Für mich ist es undenkbar, dass für 17 Häuser große Baumaschinen und LKWs diesen Engpass passieren ohne Schäden zu verursachen. Wahrscheinlich gelingt ihnen die Durchfahrt gar nicht. Darum bitte ich diesen Sachverhalt gründlich zu prüfen gegebenenfalls eine Ortsbesichtigung zu machen. Denn was nützt ein Baugebiet das keine vernünftige Zugangsstr. hat, das hätte selbst dem

Die private Stellungnahme vom 18.11.2024 - nunmehr erneut mit Datum vom 25.11.2025 eingereicht – wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend angesprochene enge Straßensituation in der zum Plangebiet heranführenden Brunnenstraße ist bekannt und wurde im bisherigen Bebauungsplanaufstellungsprozess thematisiert. [...]

Es wird zudem auf die verkehrliche Situation in der Begründung und im Bebauungsplan eingegangen. Exemplarisch wird auf das Kapitel 6.2 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen und auf den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“. Dieser lautet wie folgt:

Planungsbüro auffallen müssen.

Verkehrliche Gebieterschließung über die Brunnenstraße: Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebieterschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechende Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebieterschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.

Das Planungsbüro hat im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen treffen zu können. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe beispielhaft nachfolgende Abbildung). [...].

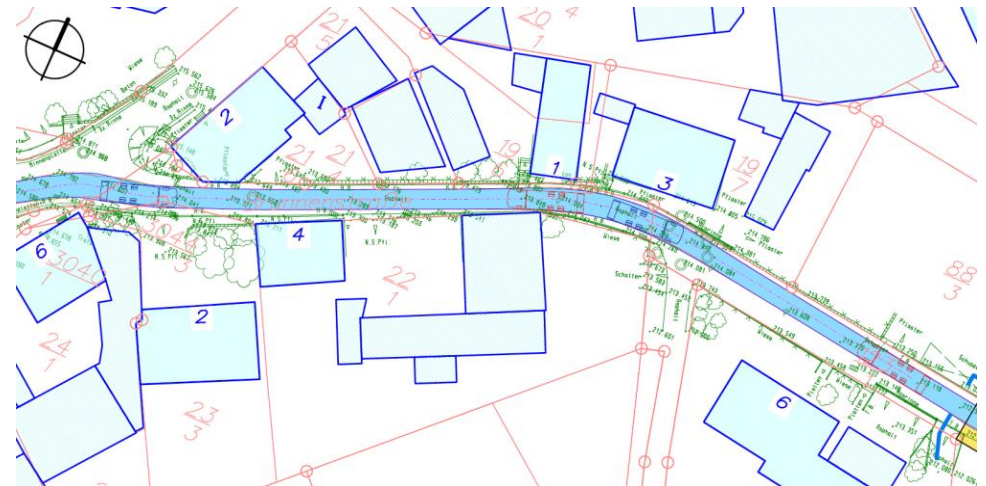


Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)

Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen im Rah-

Private Stellungnahme Nr. 2 (gleicher Petent wie Nr. 1), Geisig, 25.11.2025

Meiner Stellungnahme vom 18.11.24 betreffend Neubaugebiet Brunnenstr. Geisig hat sich nichts geändert, weil auch im neuen Planungsbereich die Zufahrtssituation nicht berücksichtigt wird. Ich finde es verantwortungslos den Anliegern der Brunnenstr. gegenüber und habe große Bedenken, dass die Bauplätze sich nicht verkaufen lassen und die Gemeinde auf den Kosten sitzen bleibt. Außerdem besteht kein Bedarf an Bauland, der solche Kosten rechtfertigt.

men der vorstehenden Würdigung, wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung kein Planänderungsbedarf erkannt.

Beschlussfassung gemäß Würdigung zur privaten Stellungnahme Nr. 2.

Die weiterhin vorgebrachten Bedenken werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierzu wird einerseits erneut auf die wiedergegebenen Inhalte weiter oben verwiesen.

Andererseits wird erneut darauf hingewiesen, dass die Brunnenstraße eine historisch gewachsene Gemeindestraße mit reduzierten Lichtraumprofilen ist, deren Situation der Plangeberin bekannt ist und die im Rahmen der Begründung (§ 6.2 „Verkehrliche Erschließung“) umfassend dokumentiert und erläutert wird. Zur Beurteilung der Befahrbarkeit wurden Schleppkurven für relevante Fahrzeuge, insbesondere ein dreiachsiges Müllfahrzeug, erstellt. Die Ergebnisse bestätigen, dass die Erschließung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

Die Erschließung ist damit in fachtechnischer Hinsicht grundsätzlich gewährleistet. Einschränkungen bei der Fahrzeuggröße während der Bauphase sind nicht unüblich und stellen keine Unzulässigkeit für die grundsätzliche Erschließbarkeit dar. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der örtlichen Situation zudem Rechnung.

Die geäußerten Zweifel an der Vermarktbarkeit der Baugrundstücke sowie die pauschale Aussage, es bestehe kein Bedarf an weiterem Bauland, werden nicht geteilt. Die Ortsgemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, die örtliche Eigenentwicklung zu ermöglichen und jungen Familien, Rückkehrern und Bauinteressierten ein Angebot zur Wohnnutzung zu unterbreiten. Der Bedarf wurde im Rahmen der gemeindlichen Planungsüberlegungen im Vorfeld der Bauleitplanung festgestellt. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden und die Ortsgemeinde ist nicht im Besitz weiterer Bauplätze, die sie vergeben könnte. Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich zudem mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor (Stand Oktober 2025). Die positive Resonanz aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (z. B. IHK) bekräftigt diese Einschätzung.

Aus vorstehend genannten Gründen wird daher an der in Rede stehenden Planung weiter festgehalten. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

8. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthaltungen	☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Private Stellungnahme Nr. 3, Geisig, 24.12.2025

Da unser Bürgermeister ja unbedingt das Baugebiet Brunnenstraße haben will haben wir Anlieger auch das Recht uns zu wehren.

Ich erinnere zum wiederholten mal an die viel zu enge Zufahrt an Haus Brunnenstraße 1, unter 4 m.

Dies ist jetzt in Ordnung (Ausbau) was ist nach der Erschliesung des Neubaugebietes, wer zahlt die Wiederherstellung. Meine Gartenmauer ist jetzt schon durch Kanalverlegung der VG total kaputt. Mittlerweile wurden auch Gottesanbeterrinnen auf der Wiese hinter meinem Garten gesichtet und gemeldet. Ich hoffe das die Anliegen der Bürger nicht nur von dem Herrn [REDACTED] abgeschmettert werden, sondern von neutraler Stelle. Ich fand es schon sehr frech das bei der ersten Aufstellung mein Garten (Ortsbereich) ohne Kontakt mit mir mit verplant wurde. Die Gemeinde sollte sich endlich mal um 30km für die Brunnenstr. kümmern.

Die private Stellungnahme vom 24.12.2025 wird zur Kenntnis genommen. Über die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen entscheidet der Gemeinderat als demokratisch legitimiertes Gremium im Rahmen von Mehrheitsbeschlüssen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die örtliche Eigenentwicklung zu ermöglichen und insbesondere jungen Familien, Rückkehrenden und Bauinteressierten ein Wohnangebot in der Ortslage zu unterbreiten. Ein entsprechender Bedarf wurde im Vorfeld der Planung auf kommunaler Ebene festgestellt.

Die angesprochene Engstelle im Bereich der Brunnenstraße ist der Trägerin der Planungshoheit bekannt. Die örtliche Erschließungssituation wurde daher im Zuge der Bauleitplanung umfassend untersucht. In der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.2 „Verkehrliche Erschließung“) sowie im Bebauungsplan selbst wird auf die beengten Verhältnisse und deren Auswirkungen auf Baustellen- und Anlieferverkehr ausdrücklich hingewiesen. Zur objektiven Beurteilung wurde eine planungsbegleitende Vermessung der Brunnenstraße durchgeführt sowie Schleppkurvenberechnungen für bemessungsrelevante Fahrzeuge – z. B. Müllfahrzeuge – erstellt und dokumentiert. Trotz der engen

Straßenverhältnisse ist die verkehrliche Erschließung aus fachlicher Sicht gewährleistet. Einschränkungen beim Baustellenverkehr sind üblich und stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung dar, die einer städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen würde.

Hinsichtlich der Beschädigung einer Gartenmauer durch eine Kanalverlegung ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine Maßnahme handelt, die außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegt. Eine rechtliche oder fachliche Relevanz für die bauleitplanerische Abwägung ergibt sich hieraus nicht.

Die Anregung zur Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Brunnenstraße betrifft straßenverkehrsrechtliche Anordnungen, für die die zuständige Verkehrsbehörde verantwortlich ist. Diese Thematik ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Angabe, dass Gottesanbeterinnen (*Mantis religiosa*) gesichtet wurden, wird zur Kenntnis genommen. Auf der Roten Liste wird sie als ungefährdet eingestuft - sie gilt als Gewinnerin des Klimawandels. Die Gottesanbeterin genießt nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung besonderen Schutz, gilt aber nicht als streng geschützt. Somit unterliegt sie nicht automatisch dem vollen artenschutzrechtlichen Verbotssystem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG besagen, dass es verboten ist, „wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“ Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population - nicht einzelner Individuen - der Art nicht verschlechtert. Aufgrund fehlender Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine nicht gegebene populationsrelevante Bedeutung des Vorkommens sind erhebliche Beeinträchtigungen der Art nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet.

Abschließend ist bezüglich der Kritik an der Rolle einzelner Beteiligter im Verfahren festzuhalten, dass alle eingehenden Stellungnahmen im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungsprozesses sorgfältig geprüft und fach-

lich bewertet werden. Das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro nimmt hierbei eine beratende Funktion wahr und erarbeitet auf Grundlage der fachlichen und rechtlichen Vorgaben – in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung - Empfehlungen zur Abwägung. Die abschließende Entscheidung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung von Anregungen bzw. Bedenken trifft ausschließlich das zuständige kommunale Gremium im Rahmen seiner Abwägungshoheit. Eine sachlich fundierte und neutrale Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist somit gewährleistet.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen wird daher an der in Rede stehenden Planung weiter festgehalten.

9. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthaltungen	☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Private Stellungnahme Nr. 4, Geisig, 28.12.2025

anbei meine Stellungnahme gegen den geplanten Bebauungsplan „Brunnenstraße, 56357 Geisig“ mit entsprechender Begründung:

Die Straßenführung der bestehenden Brunnenstraße verläuft auf einer Länge von fast 10 Metern und einer Breite von bis zu 40 cm über mein Grundstück. Dies ist bislang stillschweigend meinerseits so geduldet. Sollte es zum geplanten Baugebiet kommen, werde ich von der Ortsgemeinde Geisig verlangen, den Straßenverlauf entsprechend auf ihre Kosten zurück zu bauen. Dies auch wenn nötig unter Anwendung rechtlicher Mittel.

Die private Stellungnahme vom 28.12.2025 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Ausführungen zum Straßenverlauf der Brunnenstraße außerhalb der Straßenparzelle vor dem Wohngebäude mit der Hausnummer 3 werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist jedoch außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu thematisieren, da sich das in Rede stehende Flurstück außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindet.

Der Knick in der Brunnenstraße auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen.

len, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies wird anhand der nachfolgend dargestellten Schleppkurvenberechnungen nachgewiesen und ersichtlich. **Planänderungsbedarf wird somit nicht erkannt.**

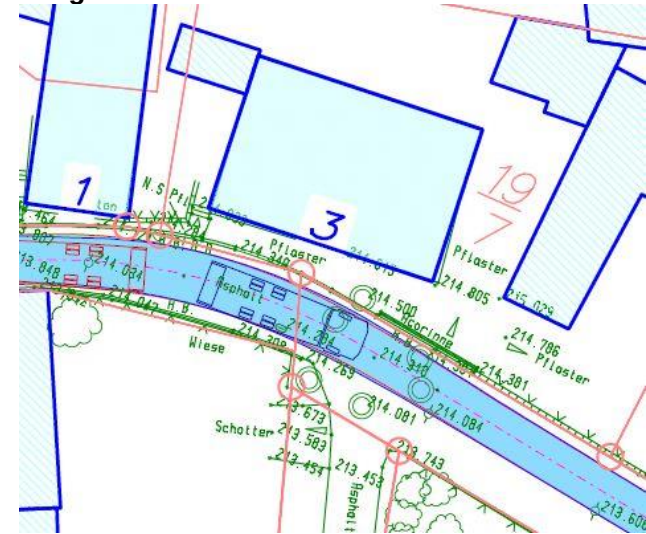


Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (3-achsiges Müllfahrzeug)



Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)

Ein zwischenzeitlich durchgeführter Fahrversuch mittels LKW mit Auflieger bzw. Anhänger durch meine Nachbarn [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED], Geisig) hat ergeben, dass die Brunnenstraße mit solch großen Fahrzeugen nur bedingt und nur mit Einweiser befahrbar ist. Dies auch nur, wenn die Fahrzeuge bedingt durch die Kurve in der Straße über mein Grundstück fahren und die montierte PV-Anlage gefährlich tangiert wird. Entsprechende Fotos sollten bereits bei der VGBEN bzw. der OG Geisig vorliegen. Wie stellt man sich die Anlieferung von Baumaterial und großen Maschinen bzw. den Abtransport von anfallenden Erdmassen vor? Bei entsprechender Einfriedung meines Grundstückes ist dies natürlich zukünftig so nicht mehr möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die enge Straßensituation in der zum Plangebiet heranführenden Brunnenstraße ist bekannt und wurde in der Planung bereits berücksichtigt.

Es wird auf die verkehrliche Situation in der Begründung und im Bebauungsplan eingegangen. Exemplarisch wird auf das Kapitel 6.2 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen und auf den Hinweis im Bebauungsplan unter der Überschrift „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“. Dieser lautet wie folgt:

Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße: Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.

Das Planungsbüro hat im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen eine planungsbegleitende Vermessung als Bestandsaufnahme durchgeführt. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessen, um qualifizierte Aussagen zu den Breitenverhältnissen treffen zu können. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt (siehe beispielhaft nachfolgende Abbildung).

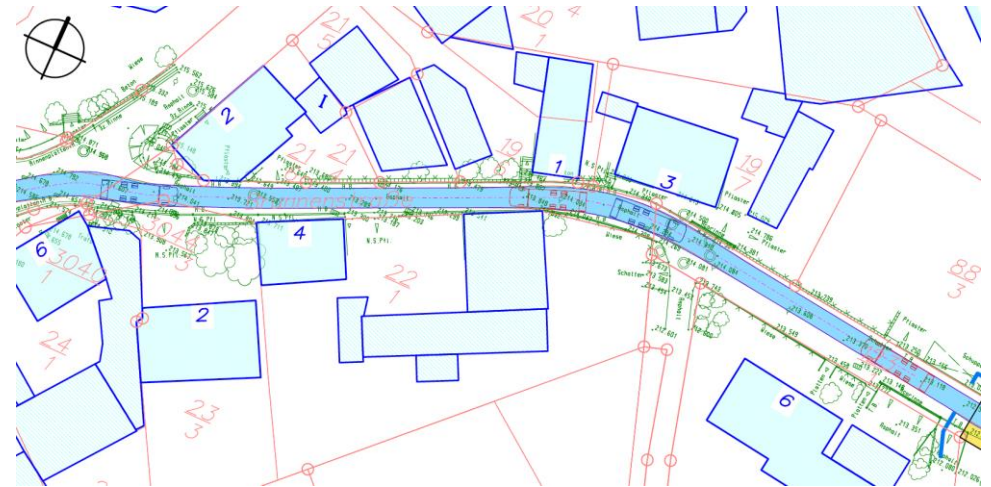


Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)

Der Fahrbahnaufbau der Brunnenstraße ist überhaupt nicht für das Befahren mit schweren Fahrzeugen/ LKW's ausgelegt. Das heißt durch den zu erwartenden Baustellenverkehr, den das geplante Baugebiet mit sich bringt, wird der momentane Straßenzustand sehr stark beschädigt werden. Dies wurde auch schon gegenüber Bürgermeister Thomas Heymann / Geisig kommuniziert. Auch ist davon auszugehen, dass durch den Baustellenverkehr Schäden an meinen Gebäuden und Grundstück entstehen. Hierzu verlange ich ein entsprechendes Gutachten, das den derzeitigen Zustand dokumentiert. Auch werde ich keinerlei Kosten für eine entsprechende Wiederherstellung der Fahrbahn nach Ende der Erschließung des Baugebiets tragen. Hier behalte ich mir Rechtsmittel vor.

Es ist grundsätzlich üblich, dass im Rahmen der Bauphase bzw. Erschließungsmaßnahmen die bestehenden Gemeindestraßen einer Ortslage mittels Baufahrzeugen befahren werden. Entgegen der hier befürchteten Annahme, dass die umliegenden Gemeindestraßen erheblich beschädigt werden könnten, ist jedoch anzumerken, dass jene Straßen auch heute schon durch beispielsweise dreiachsige Müllfahrzeuge oder schwere landwirtschaftliche Maschinen befahren werden.

Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mähdrescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

Die Ortsgemeinde nimmt die Bedenken der Anwohner grundsätzlich ernst. Für potenziell entstehende Schäden an Bestandsgebäuden bzw. umliegenden Grundstücken können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch

Thema Artenschutz: Wo bitte ist die europäische Gottesanbeterin im Artenschutzbericht genannt? Diese wurde von mir schon mehrfach bei Mäharbeiten des an das geplante Baugebiet angrenzenden Wirtschaftsweges gesichtet und auch dem NABU gemeldet sowie auf einer entsprechenden Internetseite dokumentiert und veröffentlicht. Auch Nachbarn in der Brunnenstraße haben diese seltene Insektenart schon hier gesehen.

keine ergänzenden Regelungen getroffen werden. Dies bleibt Aspekten außerhalb der kommunalen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Erforderlichkeit zur Einholung eines entsprechenden Gutachtens wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt und der Anregung daher nicht entsprochen.

Die Angabe, dass Gottesanbeterinnen (*Mantis religiosa*) gesichtet wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Roten Liste wird die Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) als ungefährdet eingestuft - sie gilt als Gewinnerin des Klimawandels. Die Gottesanbeterin genießt nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung besonderen Schutz, gilt aber nicht als streng geschützt. Somit unterliegt sie nicht automatisch dem vollen artenschutzrechtlichen Verbotssystem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG besagen, dass es verboten ist, „wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“ Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population - nicht einzelner Individuen) - der Art nicht verschlechtert. Aufgrund fehlender Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine nicht gegebene populationsrelevante Bedeutung des Vorkommens sind erhebliche Beeinträchtigungen der Art nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet.

Es liegen keine Nachweise im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS), im Artdatenportal des Landesamts für Umwelt oder im rheinland-pfälzischen Portal ArtenAnalyse vor (Stand 22.01.2026).

Die Insektenart ist in unseren Breiten selten, da die wärmeliebende Gottesanbeterin ihre ursprüngliche Heimat im Mittelmeerraum hat (siehe Artporträt des NABU: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/insekten-und-spinnen/sonstige-insekten/21589.html>). Sie gilt als Gewinnerin des Klimawandels mit zunehmender Ausbreitung Richtung Norden.

Warum werden die zahlreichen noch vorhandenen unbebauten Bauplätze im Baugebiet „Mühlbachstraße“ nicht genutzt und bebaut? Diese wurden anscheinend von den derzeitigen Eigentümern als Anlageobjekte erworben. In anderen Gemeinde besteht ein „Bauzwang“ - erworbene Grundstücke müssen innerhalb einer bestimmten Zeit bebaut werden oder gehen wieder an die Gemeinde zurück. Warum nicht hier???

In den nächsten Jahren werden viele Häuser / Grundstücke im Ortsbereich von Geisig vakant werden da die derzeitigen Besitzer teils schon im hohen Alter sind und deren Nachkommen nicht in Geisig leben und daher die geerbten Grundstücke verkaufen werden. Hier droht dann ein Leerstand.

Und vor allem: Wer kann es sich bei den immer höher steigenden Preisen und der Wirtschaftssituation in diesem Land noch leisten neu zu bauen? Wie lange will die Gemeinde Geisig die Bauplätze im geplanten Baugebiet „Brunnenstraße“ anbieten bis diese alle verkauft sind? Und das vor dem Hintergrund chronisch leerer Kassen!?

Planänderungsbedarf wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.

Die Ortsgemeinde besitzt keine gemeindeeigenen Baugrundstücke. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Allerdings strebt die Ortsgemeinde an, dass bei künftigen Grundstücksvergaben grundsätzlich darauf geachtet wird, einer spekulativen Zurückhaltung von Baugrundstücken entgegenzuwirken. Ein sogenannter „Bauzwang“ im Sinne öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen kann bauplanungsrechtlich nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Die rechtssichere Umsetzung solcher Regelungen erfolgt regelmäßig über privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen, sofern die Gemeinde Eigentümerin der betroffenen Flächen ist. Eine Rückübertragungspflicht bei Nichtbebauung kann nicht pauschal eingefordert werden.

Die Befürchtung hinsichtlich künftiger, möglicher Leerstände von Bestandsgebäuden wird zur Kenntnis genommen und seitens der Ortsgemeinde ebenfalls im Blick behalten. Dieser Sachverhalt ist jedoch in den kommenden Jahren im Detail zu prüfen und zu bewerten. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden. Zudem liegen der Ortsgemeinde mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor (Stand Oktober 2025).

Die Entwicklung des Baugebiets „Brunnenstraße“ dient in diesem Zusammenhang der gezielten Eigenentwicklung der Ortsgemeinde – zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs; insbesondere mit Blick auf junge Familien, Rückkehrende sowie ortsverbundene Bauinteressierte, denen aktuell kein passendes Angebot zur Verfügung steht. Die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnbauflächen ist ein zentrales kommunales Anliegen zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur langfristigen Sicherung der örtlichen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung).

Hinsichtlich der Sorge um steigende Baukosten ist festzuhalten, dass diese eine bundesweite Herausforderung darstellen, die jedoch nicht gegen die planungsrechtliche Ausweisung geeigneter Bauflächen spricht.

Bei der letzten Offenlegung der Pläne zum „Baugebiet Brunnenstraße“ wurden die Stellungnahmen durch das beauftragte Planungsbüro „gewürdigt“. Wie kann das sein? Die Würdigung müßte doch von einer unabhängigen Stelle bearbeitet werden. Schließlich dürfen durch das geplante Baugebiet „betroffene“ Gemeinderatsmitglieder auch nicht an Abstimmungen dazu teilnehmen.

Die Finanzierung des städtebaulichen Vorhabens erfolgt im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Investition in die Schaffung von Wohnbauland stellt eine zukunftsorientierte Maßnahme dar, die mittel- und langfristig auch zur Stabilisierung der kommunalen Einnahmen beiträgt (z. B. über Einkommensteueranteile, Grundsteuer, Zuzug junger Familien).

Im Rahmen von Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist es gängige und rechtlich zulässige Praxis, dass Kommunen zur fachlichen Unterstützung ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sowie der Zusammenstellung, fachlichen Bewertung und Formulierung von Abwägungsvorschlägen beauftragen. Gemäß Anlage 3 der HOAI 2021 ist das Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zudem Teil der Grundleistungen.

Diese sogenannte „Würdigung“ der eingegangenen Stellungnahmen durch das Planungsbüro erfolgt dabei ausschließlich vorbereitend und im Rahmen der fachlichen Zuarbeit. Die abschließende Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB obliegt uneingeschränkt dem zuständigen Beschlussorgan der Gemeinde – in der Regel dem Gemeinderat.

Die Einschätzungen des Planungsbüros stellen somit keine bindende Entscheidung dar, sondern dienen den Ratsmitgliedern als fachliche Entscheidungsgrundlage. Eine unabhängige Beurteilung ist hierbei gewährleistet, da das Büro in seiner Funktion zur sachlichen, objektiven und gesetzeskonformen Bearbeitung verpflichtet ist. Dies entspricht der üblichen Praxis in Kommunen aller Größenordnungen.

Bezüglich der Beteiligung betroffener Ratsmitglieder ist darauf hinzuweisen, dass etwaige Befangenheiten gemäß § 22 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) im Rahmen der Ratsarbeit von der Verwaltung geprüft und ordnungsgemäß berücksichtigt werden. Mitglieder des Gemeinderats, die persönlich oder wirtschaftlich vom Bebauungsplanvorhaben betroffen sind, sind von Beratung und Beschlussfassung auszuschließen. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist Bestandteil eines rechtssicheren Verfahrens und wird durch die Verwaltung sichergestellt.

Das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro nimmt hingegen eine beratende Funktion wahr und erarbeitet auf Grundlage der fachlichen und rechtlichen Vorgaben – in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung - Emp-

fehlungen zur Abwägung. Die abschließende Entscheidung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung von Anregungen bzw. Bedenken trifft ausschließlich das zuständige kommunale Gremium im Rahmen seiner Abwägungshoheit. Eine sachlich fundierte und neutrale Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist somit gewährleistet.

10. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

☐ ein-	☐ mit Stimmen-	Anzahl	Stimmen	Enthal-	☐ wie Be-	☐ Anträge u.ä./
stimmig	mehrheit	ja	nein	tungen	schlussvorschlag	abweichender
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Private Stellungnahme Nr. 5, Geisig, 30.12.2025

gegen den 2025 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Brunnenstraße“ in 56357 Geisig möchte ich erneut, wie auch im Jahr 2024 folgende Einwände hervorbringen:

1. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung von Fa. PlanB GbR zweifle ich aus folgen Gründen an, stelle die Glaubwürdigkeit des Gutachtens in Frage und bitte um weitere Prüfung:

- 1.1 Um eine Kräutervielseitigkeit feststellen zu können wird unter anderem in einer Publikation des Landesamtes für Umwelt der Zeitraum der Artenerfassung von Anfang Mai bis Ende Juli empfohlen.
- 1.2 Bei Begehungen am 08.07.25, 24.07.25 und 21.08.25, welche keine 2 Monate auseinanderliegen und weder in der Hauptblütezeit noch in der Brutzeit der in meinem letztjährigen Einspruch aufgeführten

Die private Stellungnahme vom 30.12.2025 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro (PlanB GbR) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39, 44 BNatSchG) sowie auf Grundlage anerkannter naturschutzfachlicher Methodenstandards. In dem Gutachten (Artenschutzprüfung) heißt es hinsichtlich des Leistungsumfangs (kursiver Text): *„Das Gelände wurde im Rahmen von drei querschnittorientierten Begehungen am 8.7., 24.7. und 21.8.2025 auf mögliche Vorkommen und Habitate geschützter Arten untersucht. Dabei wurden am 8.7. und 21.8. die vorhandenen Biotoptypen und an allen Tagen Vögel optisch und akustisch erfasst. Bei der Begehung wurden die Artnennungen aus privaten Stellungnahmen besonders berücksichtigt.“*

Brutvögel liegen kann kaum eine standhafte Beweissicherung erbracht werden. Sowohl meine Gattin als diplomierte Agraringenieurin wie auch ich als interessierter Naturbeobachter haben die von mir aufgeführten Tierarten im Gebiet des Bebauungsplanes wie auf den direkt angrenzenden Flächen über das ganze Jahr hinweg beobachtet.

Da Habitatstrukturen fehlen, wurde auf eine eigene Untersuchung von Fledermäusen verzichtet.“

Zum Biotoppschutz wird auf S. 12 weiterhin festgehalten: „Im Plangebiet kommen keine geschützten, seltenen oder schützenswerten Biotope vor. Die Grünlandflächen sind in ihrer aktuellen Ausstattung nicht pauschal geschützt. Ein Verstoß gegen §30 (2) BNatSchG und §15 sowie §16 LNatSchG kann aufgrund der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.“

Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass die gewählten Erfassungszeitpunkte (08.07.25, 24.07.25 und 21.08.25) in einem geeigneten Zeitraum zur faunistisch-floristischen Bestandserhebung liegen. Für die Bewertung der relevanten Artengruppen wurden die jahreszeitlichen Erfassungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Erhebungen wurden durch fachkundige Kartierer (Diplom-Biologen) durchgeführt. Vor diesem Hintergrund bestehen keine belastbaren Anhaltspunkte dafür, dass die gutachterlichen Feststellungen methodisch oder inhaltlich unzutreffend wären.

Ferner stellt die Artenschutzprüfung keine Vollerfassung sämtlicher über das Jahr hinweg auftretender Individuen dar, sondern dient der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf das geplante Vorhaben. Das Vorkommen einzelner Individuen oder gelegentliche Beobachtungen stellen noch keinen Hinweis auf das Vorliegen eines Verbotstatbestands dar. Maßgeblich ist vielmehr, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind oder sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die Artenschutzprüfung thematisiert die kartierten sowie in den aus 2024 vorliegenden privaten Stellungnahmen angeführten Arten und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung - unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Bauzeitenregelung - erfolgt.

Aus vorstehend genannten Gründen werden keine belastbaren Anhaltspunkte dafür erkannt, dass die gutachterlichen Feststellungen methodisch oder inhaltlich unzutreffend wären.

- 1.3 Entgegen der Darstellung befinden sich im Planungsgebiet alte und poröse Mauern mit breiten Fugen, welche Lebensräume bieten können und blütenreiche Beetkulturen (HS2, veg2).

Die blütenreichen Beetkulturen (HS2) werden in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen und entsprechend bilanziert. Im bestehenden BNT ist die Fläche schon entsprechend gekennzeichnet. Gemäß den

Bestandsaufnahmen 2025 sind Sonderbiotope in Form von aufgesetztem Brennholz am Rand des Plangebiets zu verzeichnen. Sollten diese im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt werden, hat dies unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, gemäß Vorgaben des Artenschutzgutachtens. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der Anregung kann insofern entsprochen werden, als die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ergänzende Erläuterungen - entsprechend den vorstehenden Ausführungen - angepasst bzw. in die Begründung aufgenommen werden.

- 1.4 Die Tatsache, dass in der LANIS-Datenbank diese Arten nicht aufgeführt sind schließt wie auch auf vielen anderen Flächen das Vorkommen nicht aus.

Die nebenstehende Aussage ist grundsätzlich korrekt und es wird in den vorliegenden Planunterlagen sowie separaten Anlagen auch nichts Gegenteiliges geäußert.

In den Planunterlagen wird lediglich darauf hingewiesen, dass neben der LANIS-Datenbank auch das Artdatenportal und das Portal Artenanalyse genutzt bzw. abgefragt worden ist.

- 1.5 Lebende Weinbergschnecken sind im Planungsgebiet vorhanden und selbst in der „heißen Jahreszeit“ der Begehung zumindest an den zahlreichen verlassenen Schneckenhäusern zu erkennen.

Das Vorkommen einzelner Individuen oder gelegentliche Beobachtungen stellen noch keinen Hinweis auf das Vorliegen eines Verbotstatbestands dar (siehe Ausführungen weiter oben). Zu den Weinbergschnecken heißt es zudem in der Artenschutzprüfung auf Seite 11: „kein eigener Nachweis, auf Grünland und Ackerland nicht zu erwarten, in den Gärten möglicherweise verbreitet“. Die Anlage weiterer Hausgärten mit beschatteten Bereichen und Rückzugsmöglichkeiten könnte den Individuen zugutekommen, da die Flächen strukturierter und weniger exponiert wären als sie es derzeit sind.

- 1.6 Der Feuersalamander war mehrmals auf dem Grundstück der Brunnengasse 2 ansässig und wird durch die einzige Zuwegung zum Planungsgebiet und dem um ein vielfach höheres Verkehrsaufkommen deutlich gefährdet.

Um Dopplungen zu vermeiden wird auf die Ausführungen zum Vorkommen einzelner Individuen weiter oben verwiesen. Zu Feuersalamandern heißt es in der Artenschutzprüfung auf Seite 11: „keine Vorkommen möglich“.

Ergänzend werden folgende Hinweise zur Lebensweise und den Habitatansprüchen von Feuersalamandern gegeben: Feuersalamander besiedeln typischerweise feuchte Laubmischwälder mit hohem Strukturgehalt und Versteckmöglichkeiten. Feuersalamander sind nachtaktiv und verstecken sich tagsüber in Baumwurzeln, Steinhäufen, Höhlen, Stollen oder Kleinsäugerbauten. Nur während und nach starkem Regen sind sie auch am Tag aktiv. In sonnenexponierten Lebensräumen kommen sie nur vor, wenn hier ausreichend feuchte Quartiere wie Felsblöcke und Blockhalden vorhanden sind (s. auch Feuersa-

- 1.7 Weitere Zwergfledermäuse haben ihre Wochenstube auf dem Grundstück der Mühlbachstr 28 und fliegen täglich zur Nahrungssuche um die benachbarten Häuser.

lamander - LBV, zuletzt 02.12.2024). Der Aktionsradius der Tiere beträgt bis zu 350 m. Aufgrund der fehlenden Strukturen innerhalb des Plangebiets ist nicht davon auszugehen, dass sich Feuersalamander im Gebiet tagsüber verstecken. Zur Fortpflanzungszeit benötigt die Art saubere und kühle Quellbäche, Quelltümpel und quellwassergespeiste Kleingewässer, die ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs anzutreffen sind. Gemäß der erneuten Abfrage (02.12.2024) im Portal Arten Analyse Rheinland-Pfalz sind für das Gebiet oder die nähere Umgebung keine Nachweise des Feuersalamanders gelistet. Die erneute Abfrage im Artdatenportal des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (02.12.2024) ergibt weiterhin mehrere gelistete Sichtungen nördlich des Plangebiets in mindestens 320 m Entfernung mit dem aktuellen Datum von 1993. Es ist davon auszugehen, dass die Sichtungen vor allem in dem Bachtal des Mühlbachs stattgefunden haben. Alle Sichtungen befinden sich somit außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets - bezogen auf den Aktionsradius der Tierart.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zwergfledermaus jagend im Gebiet zu erwarten ist. Quartierplätze im Gebiet selbst sind nicht vorhanden.

Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) schreibt zum Lebensraum der Zwergfledermaus: *„Die Zwergfledermaus bewohnt eine Vielzahl von Lebensräumen. Da sie ihre Quartiere häufig in Gebäuden bezieht, liegen ihre Hauptlebensräume in Siedlungen und deren direktem Umfeld. Die Zwergfledermaus gilt als sehr anpassungsfähig und nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd. Bevorzugte Jagdgebiete sind Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitende Baumreihen) und Waldrandbereiche.“* Weiter heißt es beim BfN zur Ökologie der Art: *„Die Zwergfledermaus wechselt häufig ihr Quartier (Sammelquartiere ungefähr alle 6-14 Tage).“* Als Schutzmaßnahmen listet das BfN bei den Sonstigen Maßnahmen unter anderem folgende Maßnahme auf: *„Gewährleistung eines hohen Quartierangebotes in Siedlungsbereichen (z.T. Nutzung von bis zu 27 Wochenstubenquartieren durch eine Kolonie innerhalb eines Dorfes (...))“* (BfN 2026, abrufbar unter: <https://www.bfn.de/artenportraits/pipistrellus-pipistrellus>).

Aus diesem Grund wurde das Gutachterbüro „Plan b GbR“ um ergänzende Ausführungen zu den nebenstehend benannten Beobachtungen gebeten. Das bereits vorliegende Gutachten wurde daraufhin entsprechend erweitert und in aktualisierter Fassung erneut vorgelegt und ist entsprechend in die Planunter-

lagen für die Offenlage einzuarbeiten bzw. anstelle des bisherigen Gutachtens den Planunterlagen als separate Anlage beizufügen.

In Bezug auf die Zwergfledermäuse heißt es darin nunmehr unter anderem auf Seite 14 der Artenschutzprüfung: „[...] *[Baubedingte] Störungen der Zwergfledermausquartiere in der Brunnenstraße 2, bzw. der Mühlbachstraße 28 sind aktuell nicht abzusehen. Der Baustellenverkehr läuft absehbar größtenteils nicht während der Aktivitätszeiten der Tiere ab. Eine Unterschreitung der bisherigen Distanzen ist nicht erkennbar. Für die betroffenen Singvogelarten mit Brutvorkommen sind je nach Jahreszeit Minimierungsmaßnahmen zum Schutz erforderlich.*“

Unter den benannten Maßnahmen wird weiterhin festgehalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht über die im Plan bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinaus keine zusätzlichen Aufwertungen des umliegenden Lebensraums erforderlich sind. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind jedoch die Maßnahmen V1 (jahreszeitliche Bauzeitenregelung) und V2 (ökologische Baubegleitung) als Minderungsmaßnahmen umzusetzen.

Bezüglich der Fledermäuse (sowie Wildbienen und Hummeln) wird unter V2 nunmehr ergänzend ausgeführt: „Für die streng geschützten Fledermäuse ist anhand der Bauablaufplanung zu dokumentieren, dass es zu keiner Störung während der Quartierzeiten kommt und bisherige Distanzen zu den Quartieren baubedingt nicht unterschritten werden. Die Quartiere in der Brunnenstraße und in der Mühlbachstraße werden von der Ökologischen Baubegleitung in Augenschein genommen.“

- 1.8 Auch wenn direkt im Planungsgebiet keine Nistmöglichkeiten vorhanden sind, sind diese in unmittelbar angrenzenden Flächen vorhanden und es wird vorwiegend das Planungsgebiet als direktes Nahrungshabitat zur Aufzucht der Jungtiere genutzt. Als Brutgebiete wären hier die hohen Bäume Richtung Mühlbachtal, die alten Eichen Richtung Hombachtal wie auch die Steilhänge des alten Steinbruches und hoher Baumbestand auf dem Grundstück der Brunnengasse 2 zu nennen.

- 1.9 Die von mir aufgeführten Vogelarten, welche ihren Lebensraum im direkten Umfeld haben sind mehrmals jährlich bis dauerhaft auf den Flächen des Planungsgebietes mehrstündlich pro Sichtung mit der

Die genannten Strukturen werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Umliegend verbleiben zahlreiche Wiesen und Ackerflächen, sodass es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nahrungshabitate kommt. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Artenschutzprüfung auf Seite 13: „Anlagebedingt geht mäßig ausgestatteter Wiesenlebensraum verloren, in dem Nahrungserwerb für Sing- und Greifvögel möglich ist. Diese Arten finden im Außenbereich von Geisig auf großen Flächen vergleichbare Lebensraumbedingungen vor. Anlagebedingt verstößt das Vorhaben für die Singvogelarten absehbar nicht gegen das Störungsverbot nach §44(1)2 BNatSchG. Es entstehen neue Brutplätze für Gehölzbrüter in den Bereichen der Gebietseingrünung. Für die im Gebiet beobachteten Greifvogelarten geht Nahrungsraum verloren. Der Verlust von ca. 1,7 ha ist gemessen am zur Verfügung stehenden Ackerle-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. Februar 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 35
--	---

Nahrungsaufnahme beschäftigt.

*bensraum in der Gemeinde Geisig gering und kann vernachlässigt werden. **Für die betroffenen Greifvogelarten ohne Brutvorkommen sind keine Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz erforderlich. Offenlandarten sind nicht betroffen.***

1.10 Solitärbienen und Erdhummeln haben ihren Lebensraum direkt im Planungsgebiet.

Die Artenschutzprüfung bestätigt, dass „*Hummeln, Wildbienen und weitere ggfls. seltene Insektenarten [...] im Gebiet auf Wiesen, Weiden und in Sonderbiotopen vorkommen [können].*“

Auf Seite 14 heißt es zu den Maßnahmen: „*Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei der Umsetzung des Vorhabens über die im Plangebiet bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Aufwertungen des umliegenden Lebensraumes erforderlich.*“

Die extensive Begrünung des Ordnungsbereichs B sowie die umliegend verbleibenden Wiesenflächen und verbleibende Sonderbiotope außerhalb des Plangebiets sorgen dafür, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population kommt.

Weiterhin wird auf die Erläuterungen hinsichtlich der aktualisierten Artenschutzprüfung weiter oben verwiesen. In der Fassung aus 2026 heißt es bezüglich Wildbienen und Hummeln unter V2 nunmehr ergänzend: „*[...] Mögliche Überwinterungsstätten von Wildbienen und Hummeln werden durch die Ökologische Baubegleitung nach Möglichkeit zur Schonung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, wird geprüft, ob eine erhaltende Umsetzung der Strukturen an eine ungefährdete Stelle möglich ist.*“

Planänderungsbedarf wird hinsichtlich der Anregungen zum Thema „Artenschutz“ gemäß den vorstehenden Ausführungen insgesamt nicht erkannt. Die aktualisierte Artenschutzprüfung aus 2026 ist entsprechend in die Planunterlagen für die Offenlage einzuarbeiten bzw. anstelle des bisherigen Gutachtens den Planunterlagen als separate Anlage beizufügen.

2. Die Notwendigkeit und Refinanzierung für die Gemeindekasse des geplanten Neubaugebietes wird in Frage gestellt, da:

2.1 der ehemalige zeitliche Vorteil in der Verfügbarkeit der neuen Bauplätze der Nachbargemeinden gegenüber durch das „Vereinfachte Verfahren“ aus dem letzten Jahr keinen Bestand mehr

Die Entwicklung des Baugebiets „Brunnenstraße“ dient der gezielten Eigenentwicklung der Ortsgemeinde – zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs; insbesondere mit Blick auf junge Familien, Rückkehrende sowie ortsverbundene Bauinteressierte, denen aktuell kein passendes Angebot zur Verfügung steht. Die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnbauflächen ist ein zentrales kommunales Anliegen zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur langfristigen Sicherung der örtlichen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Grund-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 36 03. Februar 2026 W Ü R D I G U N G
---	--

hat.

- 2.2 die vollständige Bebauung des letzten Neubaugebiets „Mühlbachstraße“ noch nicht erfolgt ist.
- 2.3 der Verkauf der ortseigenen Baugrundstücke des letzten Neubaugebietes „Mühlbachstraße“ über 20 Jahre gedauert hat und nur durch die Coronapandemie begünstigt wurde.
- 2.4 zur Zeit noch private Bauplätze zum Verkauf stehen.
- 2.5 perspektivisch in den nächsten 10 Jahren altersbedingt mit ca. 30 Leerständen innerorts zu rechnen ist und eine Vergreisung des Ortskerns zu befürchten ist.

3. Nachfolgend wiederhole ich meine Beobachtungen der Flora und Fauna im bzw. direkt angrenzend an das Planungsgebiet:

- 3.1 Die Wiesenfläche ist aktuell ein ständiges Lebenshabitat
 - des streng geschützten Rotmilans,
 - des streng geschützten Weißstorchs
 - des streng geschützten Grünspechtes
 - des Schwarzstorchs
 - des Mäusebussards
 - des Graureihers
 - des Silberreihers

schule, Nahversorgung).

Die Befürchtung hinsichtlich künftiger, möglicher Leerstände von Bestandsgebäuden wird zur Kenntnis genommen und seitens der Ortsgemeinde ebenfalls im Blick behalten. Dieser Sachverhalt ist jedoch in den kommenden Jahren im Detail zu prüfen und zu bewerten. Innerörtlich sind zurzeit keine Leerstände der Bestandsbebauung vorhanden. Zudem liegen der Ortsgemeinde mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor (Stand Oktober 2025).

Die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen steht zudem nicht im Widerspruch zur Stärkung des Ortskerns.

Die Finanzierung des Vorhabens wurde im Vorfeld geprüft und als tragfähig bewertet.

Planänderungsbedarf wird daher nicht erkannt.

Die wiederholten Anregungen zu den Beobachtungen der Avifauna werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist anzumerken, dass nicht nur die nebenstehend einzeln aufgeführten Vogelarten unter strengem Schutz stehen, sondern alle in der EU heimischen Vogelarten diesem Schutzstatus unterliegen. Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden bzw. darf der Erhaltungszustand ihrer Populationen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Nahrungshabitate, die beträchtliche Ausdehnungen erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Für die genannten Vogelarten stellt das Plangebiet nur einen sehr kleinen potenziellen Teil ihres Nahrungshabitats dar. Ein relevanter Verlust an Nahrungshabitaten ist daher nicht zu erwarten. Dies wird auch auf Seite 13 der Artenschutzprüfung bestätigt: *„Für die im Gebiet beobachteten Greifvogelarten geht Nahrungsraum verloren. Der Verlust von ca. 1,7 ha ist gemessen am zur Verfügung stehenden Ackerlebensraum in der Gemeinde Geisig gering und kann vernachlässigt werden. Für die betroffenen Greifvogelarten ohne Brutvorkommen sind keine Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz erforderlich. Offenlandarten sind nicht betroffen.“*

Zum Rotmilan: Das bevorzugte Habitat des Rotmilans besteht aus einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus offenen Agrarflächen und (lichten) Waldbeständen. Auf frisch bearbeiteten Feldern sucht er häufig nach Nahrung. Sein Jagdrevier erstreckt sich typischer-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. Februar 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 37
--	---

- des Turmfalken

3.2 Zudem sind die direkt angrenzende Grundstücke Bruthabitate

- des streng geschützten Grünspechtes

- des Turmfalkens

weise über mehrere Quadratkilometer. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, stehen weiterhin ausreichend Flächen zur Jagd zur Verfügung. Eine negative Beeinträchtigung der lokalen Population ist daher nicht zu erwarten. Für den Rotmilan ist kein relevanter Verlust an Nahrungshabitaten anzunehmen.

Zum Weißstorch: „In Deutschland besiedeln Weißstörche bevorzugt naturnahe Niederungen mit hohem Grünlandanteil und hoch anstehendem Grundwasser. Während sich die Neststandorte heute ganz überwiegend in Siedlungen befinden, werden als Nahrungshabitate vielfältig strukturierte Niederungslandschaften mit offenen, vegetationsreichen Flach- und Seichtwasserbereichen oder kurzlebige und überdauernde Gewässer benötigt“ (BfN 2024, URL: Ciconia ciconia | BfN, zuletzt 02.12.2024). Der bayerische Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) beschreibt den Lebensraum wie folgt: „Offene Landschaften, Feuchtgrünland, Flussniederungen mit periodischen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden [...]. Sümpfe, feuchte Wiesen und Auen [...]“ (LBV o.J., URL: Weißstorch - LBV, zuletzt 02.12.2024). Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse Rheinland-Pfalz sowie des Artdatenportals (Abfrage: 02.12.2024) sind für das Gebiet rund um Geisig keine Weißstörche als Sichtungen gelistet.

Die Kartierungen des Brutbestandes im Jahr 2022 - durchgeführt vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – lassen vermuten, dass die Sichtung lediglich auf einem Durchzügler beruht (siehe nachfolgende Abb.).

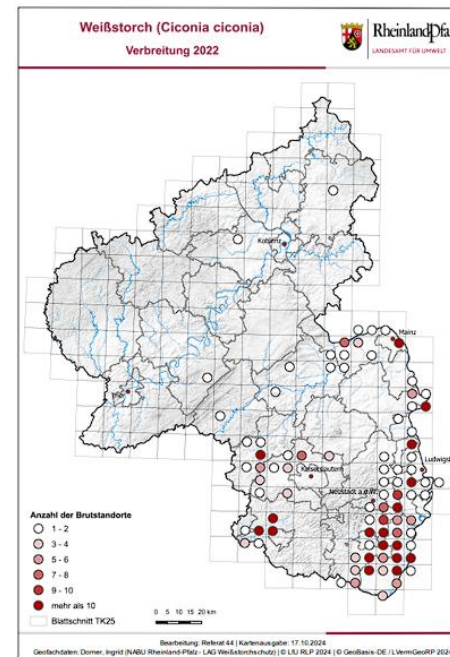


Abb.: Brutvorkommen des Weißstorchs im Jahr 2022 (LfU 2022, URL: TK10_Brutbestand_2022_in_den_Quadranten.pdf, zuletzt 02.12.2024)

Zum Grünspecht: Der bayrische Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) beschreibt den typischen Lebensraum des Grünspechts wie folgt: „Der Grünspecht findet überall dort ein Domizil, wo es alte Bäume zur Anlage von Höhlen und ausreichend Ameisen gibt – sei es in halboffenen Waldlandschaften, in Gärten und Parks oder auf städtischen Brachflächen. Besonders geeignete Bedingungen bietet auch die Streuobstwiese. Aber auch Industriebrachen hat der Grünspecht zunehmend für sich entdeckt. Dort nimmt er im Gegensatz zu den Streuobstwiesen sogar stark zu. Im städtischen Bereich bieten besonders Ortsränder und Gegenden mit altem Baumbestand ideale Bedingungen für den Grünspecht – sofern dort keine Pestizide verwendet werden, die seine Nahrungsgrundlage, die Ameisen, beeinträchtigen.“ (LBV 2024, URL: Grünspecht - LBV, zuletzt 09.12.2024). Da sich der Eingriff auf das Offenland bezieht, ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblich negativen Auswirkungen auf die Bestände des Grünspechts rund um Geisig kommt.

Zum Schwarzstorch: Der Schwarzstorch gilt als „seltener und scheuer Wald-

bewohner“ (LfU o.J., URL: Schwarzstorch. Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, zuletzt 02.12.2024). Das rheinland-pfälzische Landesamt für Umwelt beschreibt den Lebensraum des Schwarzstorchs wie folgt: „Der Schwarzstorch ist ein typischer Waldbewohner und Indikator für störungsarme, altholzreiche Waldökosysteme. Die Brutgebiete liegen überwiegend in großflächigen, strukturreichen und ungestörten Waldgebieten der Mittelgebirge mit eingestreuten aufgelichteten Altholzbeständen (insbesondere Buche und Eiche). Zur Nahrungssuche nutzt die Art abwechslungsreiche Feuchtgebiete, d.h. fischreiche Fließgewässer und Gräben, Bruchwälder, teichgebiete sowie Nass- und Feuchtwiesen. Der Horst, der durch eine natürliche Anflugschneise (ungenutzte Wege, alte Schneisen) gedeckt angefliegen werden kann, befindet sich in der Regel in altem Baumbestand. [...] Neben der Großflächigkeit des Waldgebietes, die allerdings nicht der ausschlaggebende Faktor zu sein scheint, sind offensichtlich vor allem relative Ruhe und Ungestörtheit sowie gut erreichbare Nahrungsgründe für die Brutgebietsauswahl relevant.“ (LfU o.J., URL: a030 - Schwarzstorch (Ciconia nigra) | VSG-Arten in RLP, zuletzt 02.12.2024). Auf der Seite des Landesforsten Rheinland-Pfalz wird der Lebensraum des Schwarzstorchs ähnlich beschrieben: „Schwarzstörche bevorzugen zum Brüten größere, naturnahe Laub- und Mischwälder im Reifestadium (alte Bäume). Zur Nahrungssuche sind zahlreiche Kleingewässer und Feuchtgebiete im näheren und weiteren Umfeld erforderlich, insbesondere naturnahe Bachläufe und Täler. [...] Zur Nahrungssuche hält er sich gerne in Bächen oder Gräben auf oder an Teichen und Tümpeln. [...] Die Nahrungsreviere in unseren Mittelgebirgslandschaft(en) sind sehr groß. Ein brütendes Schwarzstorchpaar benötigt ein Gebiet von 12 bis 15 km Radius rund um das Nest.“ (Landesforsten Rheinland-Pfalz, URL: Schwarzstorch (Ciconia nigra), zuletzt 09.12.2024). Da die in Rede stehende Planung im Offenland erfolgt ist folglich nicht davon auszugehen, dass sich erheblich negative Auswirkungen auf mögliche Populationen des Schwarzstorchs ergeben.

Zum Turmfalken: Die Jagdreviere von Turmfalken betragen bis zu 2 km². Der Turmfalke ist ein Kulturfolger und brütet gerne in vom Menschen geprägten Gebieten. Hohe Gebäudestrukturen oder Kirchtürme werden oft als Nistplatz genutzt. Die Tierart bevorzugt offene Landschaften wie Felder, Wiesen, Heidelandschaften oder sogar städtische Gebiete. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist davon auszugehen, dass nach wie vor genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen. Ferner werden keine Bruthabitate tangiert.

Zum Mäusebussard: Die Jagdreviere von Bussarden betragen ebenfalls bis zu

KARST INGENIEURE GMBH

3.3 Die geplante Fläche ist Lebensraum

- der streng geschützten Zauneidechse
- der besonders geschützten gewöhnlichen Weinbergschnecke
- der besonders geschützten großen Wiesenameise
- der Blindschleiche

2 km². Während sie ihre Horste in Waldrandnähe bauen jagen sie im Offenland. Sie bevorzugen offene Landschaften wie Felder, Wiesen, Heidelandschaften für die Jagd. Da Geisig nahezu vollständig von Acker- und Grünland umgeben ist, ist davon auszugehen, dass bei der Größe der Jagdreviere weiterhin genügend Flächen zur Jagd zur Verfügung stehen. Bruthabitate werden somit nicht tangiert.

Zum Graureiher: Graureiher bevorzugen Feuchtgebiete wie Seen, Teiche, Flüsse, Sümpfe oder Marschland. Sie suchen nach Orten mit dichter Ufervegetation um Nester zu bauen. Ihre Hauptnahrung sind Fische. Sie fressen aber auch Frösche, Kröten, Insekten und kleine Nagetiere. Graureiher gelten als anpassungsfähig und können in städtischen Umgebungen, Parks und Gärten gefunden werden, solange es Wasserquellen und geeignete Brutplätze gibt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein Brutrevier des Graureihers handelt. Vielmehr ist zu erwarten, dass die genannte Sichtung des Graureihers lediglich ein Nahrungsgast war. Da diese Art in städtischen Umgebungen ebenfalls anzutreffen ist und sich das Plangebiet in etwa 100 m Entfernung zu dem Hombach befindet, ist nicht davon auszugehen, dass lokal gesichtete Individuen beeinträchtigt werden.

Zum Silberreiher: Das typische Habitat des nicht heimischen Silberreiher befindet sich an Flussmündungen, Seen und Teichen, Sumpfbereichen und Uferbereichen. Die Bruthabitate befinden sich in ausgedehnten Schilfflächen. Zum Jagen begibt er sich in Flachwasserzonen von Seen, aber auch auf Weiden und Äcker. Aufgrund der fehlenden flächigen Schilfvegetation am Hombach handelt es sich nicht um ein Bruthabitat in relevanter Nähe zum Plangebiet. Es ist auch hier davon auszugehen, dass es sich um einen Nahrungsgast handelt, der auch nach Umsetzung der Planung das Gebiet aufsuchen kann.

Um Dopplungen zu vermeiden wird bzgl. der Weinbergschnecke auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Für keine der in der Stellungnahme genannten Tierarten liegt ein Sichtungsnachweis (z. B. in Form von Bilddokumentationen) vor. Die Plangeberin verweist in diesem Zusammenhang erneut auf die Ausführungen zur Habitatbewertung im Rahmen der Artenschutzprüfung. In Tabelle 3 auf Seite 11 (siehe nachfolgenden Auszug) werden die genannten Arten wie folgt bewertet:

Zauneidechse	Vorkommen möglich an Sonderbiotopen angrenzend an Plangebiet
Weinbergschnecke	kein eigener Nachweis, auf Grünland und Ackerland nicht zu erwarten, in den Gärten möglicherweise verbreitet
Große Wiesenameise	Vorkommen möglich
Blindschleiche	Vorkommen möglich an Sonderbiotopen, in Gärten und auf mageren Wiesen

Weiter heißt es auf Seite 13: *„Besonders und streng geschützte Reptilien kommen im Gebiet oder direkt angrenzend vor, auch wenn direkte Nachweise im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erbracht werden konnten.“* Auf Seite 14 wird ergänzt: *„Vorkommen von Zauneidechsen werden am nördlichen Rand des Plangebiets in Ruderalfluren und Sonderbiotopen angrenzend an das Plangebiet vermutet. Der städtebauliche Plan sieht in diesen Bereichen keine Bebauung vor, so dass die Vorkommen hier geschont werden. Die besonders geschützte Blindschleiche kommt in diesen Bereichen ebenfalls vor, kann aber auch auf mageren Wiesen leben. Für die Blindschleiche, wie auch für im Offenland lebende Insekten [Große Wiesenameise] geht Lebensraum verloren, der aber mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens auf einer Ackerfläche zumindest teilweise kompensiert werden kann.“*

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei der Umsetzung des Vorhabens über die im Plan bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Aufwertungen des umliegenden Lebensraumes erforderlich. Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44BNatschG zu vermeiden, sind die Maßnahmen V1 und V2 als Minderungsmaßnahmen zu ergreifen.“

- 3.4 Entgegen der beschriebenen Blütenarmut handelt es sich bei den Flächen um Wiesen, welche seit Jahren zur Pferdeheuernte genutzt werden, welche wegen dem notwendigen mageren Nährstoffanteil im Pferdeheu erst nach der Blüte gemäht werden.

Auch daraus ergibt sich eine besondere Bedeutung als Nahrungsquelle für verschiedene Wildbienenarten, Hummelarten, Tagfalterarten und direkt angrenzende Zuchtbienen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bauleitplanerische Anregungen oder Bedenken gehen hieraus nicht direkt hervor.

In der Artenschutzprüfung heißt es zum Flächenzustand: *„Das nach Süd geneigte Plangebiet wird von Grünlandflächen dominiert. Die steileren Geländeabschnitte sind dabei als mageres Grünland anzusprechen. Südlich des Wirtschaftsweges ist das Gelände flacher und es kommen Acker- und intensive Wiesenutzungen vor. Das magere Grünland ist kräuterarm und weist nicht die gesellschaftstypische Artkombination für Grünlandflächen mit Pauschalschutz auf. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass einerseits der Gräseranteil zu hoch, und andererseits Grünland-Kennarten nicht frequent auf den Flächen gefunden werden können. Dieser Umstand trifft sowohl für die Mähwiese, wie auch auf die Weide im Nordosten des Untersuchungsgebietes zu. Unge-*

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN 03. Februar 2026	WÜRDIGUNG 13 044 Seite 42
--	---------------------------------

achtet dessen konnte beim Begehungstermin im August ein lokaler Blühaspekt mit Glockenblumen festgehalten werden. Das Wirtschaftsgrünland und der Acker südlich des Wirtschaftsweges erreichen ebenfalls keinen Schutzstatus.“

Die Artenschutzprüfung bewertet das Grünland nicht pauschal als blütenarm, sondern ordnet die Flächen differenziert ein und begründet fachlich, warum das magere Grünland trotz einzelner Blühaspekte nicht die typische Artenzusammensetzung pauschal geschützter Grünlandgesellschaften erreicht. Die Erhebungen wurden durch fachkundige Kartierer (Diplom-Biologen) durchgeführt.

Planänderungsbedarf wird hinsichtlich der Anregungen zum Thema „Flora und Fauna“ insgesamt nicht erkannt.

4. Ich bitte um Prüfung, ob es sich um eine verfahrenskonforme Veröffentlichung im Lokalanzeiger „Bad Ems – Nassau Aktuell“ vom Donnerstag den 20.11.2025 handelt in der weder die Adresse eines möglichen Einspruchs noch die Einspruchsfrist genannt wurde.

Ich behalte mir das Recht vor, bei Nichtbeachtung der aufgeführten Einsprüche rechtsanwaltlichen Beistand in Anspruch zu nehmen.

Der Rechtsbehelf eines „Einspruchs“ und eine „Einspruchsfrist“ gibt es bei Verfahren der Bauleitplanung nicht.

In der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Lokalanzeiger (Ausgabe 47/2025 vom 19.11.2025) wurden sowohl der Auslegungszeitraum (24.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026) als auch der Ort der Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung bzw. im Internet benannt (siehe nachfolgende Abbildung bzw. Auszug im Anhang der vorliegenden Würdigung).

Die nebenstehenden Ausführungen werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung der Planunterlagen.

Ausschnitt aus der Flurkarte
Gemarkung Geisig, Flur 1
Mastab: nicht maßstäblich
[Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz -
[Zustimmung vom 15. Oktober 2025]

Stand: 11/2025

Gemäß der Beschlüsse des Rates der Ortsgemeinde Geisig vom 13.10.2025 wird für den Bereich „Brunnenstraße“ ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Nachdem nunmehr das Planungskonzept vorliegt und beschlossen wurde, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt werden.

aktuell 47/2025

Die Einsichtnahme kann im Internet unter www.vgben.de (Gemeinden - Geisig - Aktuelle Offenlagen) oder bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau, Bauverwaltung, Zimmer 06, Bleichstraße 1a (Rathausnebengebäude), 56130 Bad Ems, während folgender Zeiten erfolgen:

montags und dienstags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und	von 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
mittwochs	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
donnerstags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und	von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr
freitags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr

Das Nebengebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Mobilitätseingeschränkte Personen erhalten die Möglichkeit, sich zum Zwecke der Einsichtnahme in die Planunterlagen an der barrierefreien Pforte des Rathauses (Haupthaus) zu melden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in nachstehend abgedrucktem Flurkartenausschnitt mit einer dicken, unterbrochenen Linie umgrenzt. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder innerhalb der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Diese Bekanntmachung erfolgt im Auftrag der Ortsgemeinde Geisig.

Bad Ems, den 14.11.2025
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau
Uwe Bruchhäuser, Bürgermeister

11. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die aktualisierter Fassung der Artenschutzprüfung wird in die Planunterlagen für die Offenlage eingearbeitet bzw. anstelle des bisherigen Gutachtens den Planunterlagen als separate An-

lage beigelegt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend den vorstehenden Ausführungen angepasst.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der vorliegenden Planung weiterhin der Vorrang eingeräumt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

Private Stellungnahme Nr. 6, Geisig, 31.12.2025

zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig habe ich folgende Bedenken:

Ich sehe Schwierigkeiten in der Vermarktungsfähigkeit der geplanten Grundstücke, woraus ein großes finanzielles Risiko für die Gemeinde entsteht.

1. Logistische Einschränkungen bei Grundstücksbebauung durch Engstelle Brunnenstraße

Durch die Einschränkung der Fahrzeuggröße wird die Zufahrt für z. B. Tieflader mit vorgefertigten Elementen für weiße Wannen im Kellerbau, die angesichts drückenden Wassers durch Hanglage/Grundwasser im Plangebiet erforderlich sind, nicht möglich sein. Eine im Bauwesen gängige weiße Wanne kann somit nicht errichtet werden, allenfalls vor Ort mit erheblichem finanziellem Mehraufwand. Insgesamt gilt dies für die gesamte bautechnische Umsetzbarkeit, wenn große Baufahrzeuge eingesetzt werden müssen.

Die private Stellungnahme vom 31.12.2025 mit Bedenken zur in Rede stehenden Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die angesprochenen logistischen Herausforderungen im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung im Plangebiet, insbesondere durch die bestehende Engstelle der Brunnenstraße, wurden im Rahmen der Bauleitplanung bereits eingehend untersucht und bewertet. Die Situation der Brunnenstraße ist der Planungsträgerin bekannt und wurde sowohl im Bebauungsplan selbst als auch in der Begründung (vgl. Kapitel 6.2 „Verkehrliche Erschließung“) ausführlich dargestellt.

Es ist zutreffend, dass bestimmte Anlieferungen mit übergroßen Fahrzeugen – wie z. B. Tiefladern für vorgefertigte Bauelemente – unter Umständen nicht uneingeschränkt möglich sind. Dies stellt jedoch keine unzumutbare oder außergewöhnliche bauliche Einschränkung dar. Vielmehr handelt es sich um einen planungsüblichen Umstand, wie er in vielen Ortslagen mit historisch gewachsenen Infrastrukturen gegeben ist. Die bauliche Umsetzung ist jedoch grundsätzlich möglich. Der Einsatz vorgefertigter Systeme ist zwar in der Baupraxis verbreitet, jedoch nicht zwingend erforderlich. Auch konventionelle Bauweisen vor Ort sind nach wie vor gängig und stellen keine unüberwindbare Hürde dar.

Die angeführte Sorge hinsichtlich eines daraus resultierenden Vermarktungsrisikos wird nicht geteilt. Die Gemeinde verfolgt mit der Entwicklung des Baugebiets „Brunnenstraße“ das Ziel einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung. Die

2. Jahreszeitliche Bauzeitenregelung

Reguläre witterungsbedingte oder logistisch geprägte Verzögerungen im Verlauf eines Bauprojekts erzeugen Folgeprobleme und sind damit kostentreibend. Zusätzliche zwingende Bauzeitenregelungen, die sich auf Abstimmung der Lebenszyklen betroffener Tierarten im Plangebiet beziehen, bedeuten bereits am Anfang eines Bauprojekts eine erhebliche Einschränkung. Dies ist ein Sachverhalt, der die Vermarktung der Grundstücke erschweren wird.

3. Zusätzliche ökologische Baubegleitung

Die Anforderung, eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung in diesem Gebiet nicht nur zu Beginn, sondern über die gesamte Bauphase durchzuführen, zeigt an, daß Konfliktpotential vorliegt, welches einerseits zu erhöhtem administrativem Aufwand führt (Informationspflicht des Bauverantwortlichen über Beginn verschiedener Bauphasen, vorbereitender Maßnahmen etc. gegenüber der ökologischen Baubegleitung). Andererseits macht die Aussicht, daß etwaige Konflikte ökologisch/biologischer Art mit dem Artenschutz zwischen Bauherr und Naturschutzbehörde gelöst werden müssen, den Kauf eines Baugrundstücks unattraktiv. In normalen

weiterhin bestehende Nachfrage nach Bauplätzen stützen die Einschätzung, dass eine grundsätzliche Vermarktungsfähigkeit gegeben ist. Die mit der Entwicklung verbundenen finanziellen Aufwendungen wurden seitens der Gemeinde geprüft und als vertretbar eingestuft.

Aus vorstehend genannten Gründen wird an der in Rede stehenden Planung weiter festgehalten. Planänderungsbedarf wird somit nicht erkannt.

Die Artenschutzprüfung gibt die jahreszeitliche Bauzeitenregelung als zwingend erforderliche Minderungsmaßnahme vor, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Dies obliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung und ist daher zwingend erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die bauzeitlichen Einschränkungen auf klar definierte, artspezifische Zeiträume – hier die Vegetationszeit (von März bis Oktober) beschränken und somit in ihrer Dauer sowie ihrem Umfang begrenzt sind. Ferner heißt es in dem Gutachten bzw. der Artenschutzprüfung diesbezüglich: „Im vorliegenden Fall sollte der Baubeginn in der Vegetationszeit liegen, in der Reptilien und Insekten fluchtfähig sind. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung (V2) immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.“

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die ökologische Baubegleitung keine generelle Einschränkung der Baufreiheit darstellt, sondern als begleitende Maßnahme im laufenden Bauprozess wirkt. Bauverzögerungen sind bei frühzeitiger Einbindung und transparenter Kommunikation aller Beteiligten in der Regel vermeidbar.

Die vorgesehene ökologische Baubegleitung im Plangebiet stellt ein übliches Instrument zur Umsetzung naturschutzfachlicher Vorgaben dar und dient der rechtskonformen Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG während der Bauausführung. Die Maßnahme ergibt sich aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dient der rechtssicheren Umsetzung der Planung. Die Durchführung erfolgt dabei im üblichen Rahmen, wie sie auch bei vielen anderen Bebauungsvorhaben praktiziert wird.

Die ökologische Baubegleitung ist weder Ausdruck eines unzumutbaren Konfliktpotenzials noch mit außergewöhnlichen administrativen Hürden verbunden. Die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Baubegleitung und Natur-

Bauprojekten treten bereits genügend Schwierigkeiten auf. Die erforderliche ökologische Baubegleitung zeigt an, daß zusätzliche Schwierigkeiten wahrscheinlich sind, wenn nicht gar vorprogrammiert. Dadurch wird es zu weiteren Verzögerungen und Mehrkosten kommen.

Bitte, welcher Bauwillige wird sich das antun? Von Bauträgern, die grundsätzlich einfache Standardsituationen bevorzugen, ganz zu schweigen.

Ich sehe ein großes finanzielles Risiko, das Plangebiet überhaupt zu erschließen, wenn sich die Grundstücke schwierig vermarkten lassen.

schutzbehörde erfolgt auf Grundlage standardisierter Verfahren, die sich in der Praxis vielfach bewährt haben.

Die Einschätzung, dass die ökologische Baubegleitung die Vermarktung der Grundstücke wesentlich erschwere, wird nicht geteilt. Die Anforderungen werden im Vorfeld transparent kommuniziert und sind Bestandteil einer verantwortungsvollen, naturverträglichen Bauentwicklung. Für Bauwillige ergeben sich daraus keine unzumutbaren Einschränkungen. Eine Verzögerung oder erhebliche Mehrkosten sind bei regelkonformer Durchführung nicht zu erwarten.

Das Risiko, dass sich die Grundstücke infolge der naturschutzfachlichen Vorgaben nicht vermarkten lassen, ist nach aktueller Einschätzung nicht gegeben. Vielmehr liegt eine zunehmende gesellschaftliche Akzeptanz für eine naturverträgliche Siedlungsentwicklung vor. Die ökologische Baubegleitung trägt im Übrigen zur rechtlichen Absicherung des Vorhabens bei und verhindert Konflikte im späteren Bauablauf.

12. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

☐ einstimmig	☐ mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen ja nein	Enthaltungen	☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:					

Private Stellungnahme Nr. 7, Geisig, 04.01.2026

wir haben folgende Einwände gegen den Bebauungsplan "Vorn auf dem Scheid" / "Brunnenstraße" der Ortsgemeinde Geisig:

Als wir 2023 unser Haus an der Mühlbachstr. 22 in Geisig gekauft haben, war der ausschlaggebende Punkt für diese Kaufentscheidung die Randlage des Grundstücks und die somit freie Aussicht in die Natur. Dies wird nach Umsetzung

Die persönliche Sichtweise wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf folgende Rechtsprechung hingewiesen (kursive Schrift):

„Eigentümer von Grundstücken, die bisher am Rand des Außenbereichs liegen und dadurch eine freie Aussicht auf die Landschaft genießen, haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, von der Planung weiterer Bau-

KARST INGENIEURE GMBH

des neuen Bebauungsplan nicht mehr gegeben sein. Im Falle der Umsetzung des Planes werden wir uns überlegen, ob wir wirklich hier wohnen bleiben möchten.

Außerdem ist zu bezweifeln, dass es überhaupt eine Nachfrage nach neuem Baugrund geben wird; zum Einen weil es in der Mühlbachstraße immer noch unbebaute Grundstücke gibt, und zum Anderen, da einige Grundstücke im Ortskern, die vielfach von älteren Mitbürgern bewohnt werden, in den kommenden Jahren vermutlich ebenso für neue Bewohner frei werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Einwände.

reihen verschont zu bleiben. Sie müssen mit Veränderungen in der Umgebung von vornherein rechnen. Im Übrigen besteht keine Gewähr dafür, dass die Außenbereichsqualität auf unabsehbare Zeit erhalten bleibt (Bundesverwaltungsgericht - BVerwG, Urteil vom 28.10.1993 – 4 C5.93).

Aus einer Baugenehmigung, die zu einer Ausnutzung eines bloß augenblicklichen Lagevorteils am Rande des Außenbereichs Gelegenheit bietet, lässt sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten (BVerwG, Urteil vom 03.01.1983 – 4 B 224.82).“

Die Entscheidung über die Ausweisung und bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine planungspolitische Entscheidung des gewählten Ortsgemeinderates und ist über die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gedeckt. Dabei stellt kommunale Bauleitplanung in fast allen Fällen immer auch eine Angebotsplanung dar (Ausnahme ist z.B. der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB).

Der Ortsgemeinde liegen zwischenzeitlich mehrere Anfragen für Baugrundstücke vor. Durch den derzeit steigenden Wohnraumbedarf in Geisig und insbesondere aufgrund dessen, dass die Ortsgemeinde keine gemeindeeigenen Baugrundstücke besitzt, ist die Ausweisung der vorliegenden Baugrundstücke als erforderlich anzusehen.

Weiterhin gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass unbebaute und in Privatbesitz befindliche Grundstücke in der Ortslage oftmals von den Eigentümer*innen für die nachfolgenden Generationen vorgehalten werden, dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird ein Bedarf für Baugrundstücke in der Gemeinde gesehen und an der Planungsabsicht festgehalten.

13. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt bzw. der vorliegenden Planung der Vorrang eingeräumt.

☐ ein- stimmig	☐ mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Stimmen nein	Enthal- tungen	☐ wie Be- schlussvorschlag	☐ Anträge u.ä./ abweichender Beschluss s. Rückseite
An der Abstimmung nahm/en nicht teil:						

03. Februar 2026

Herr Dipl.-Ing. Heuser/-bs
 Frau Sarah Grajewski, M. Sc.
 Frau Maren Hoffmann, B. Sc.

Projektnummer:

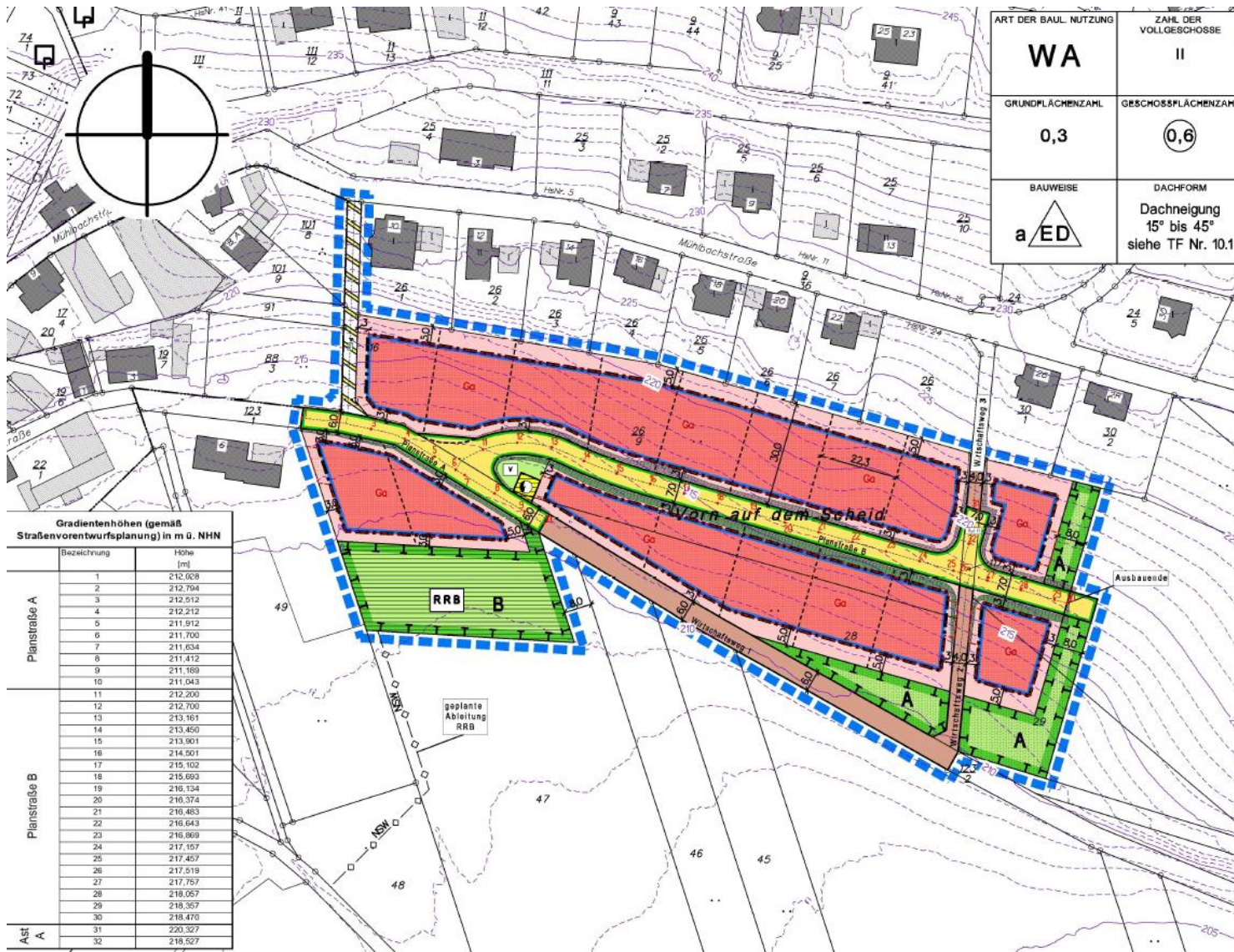
13044

KARST INGENIEURE GmbH

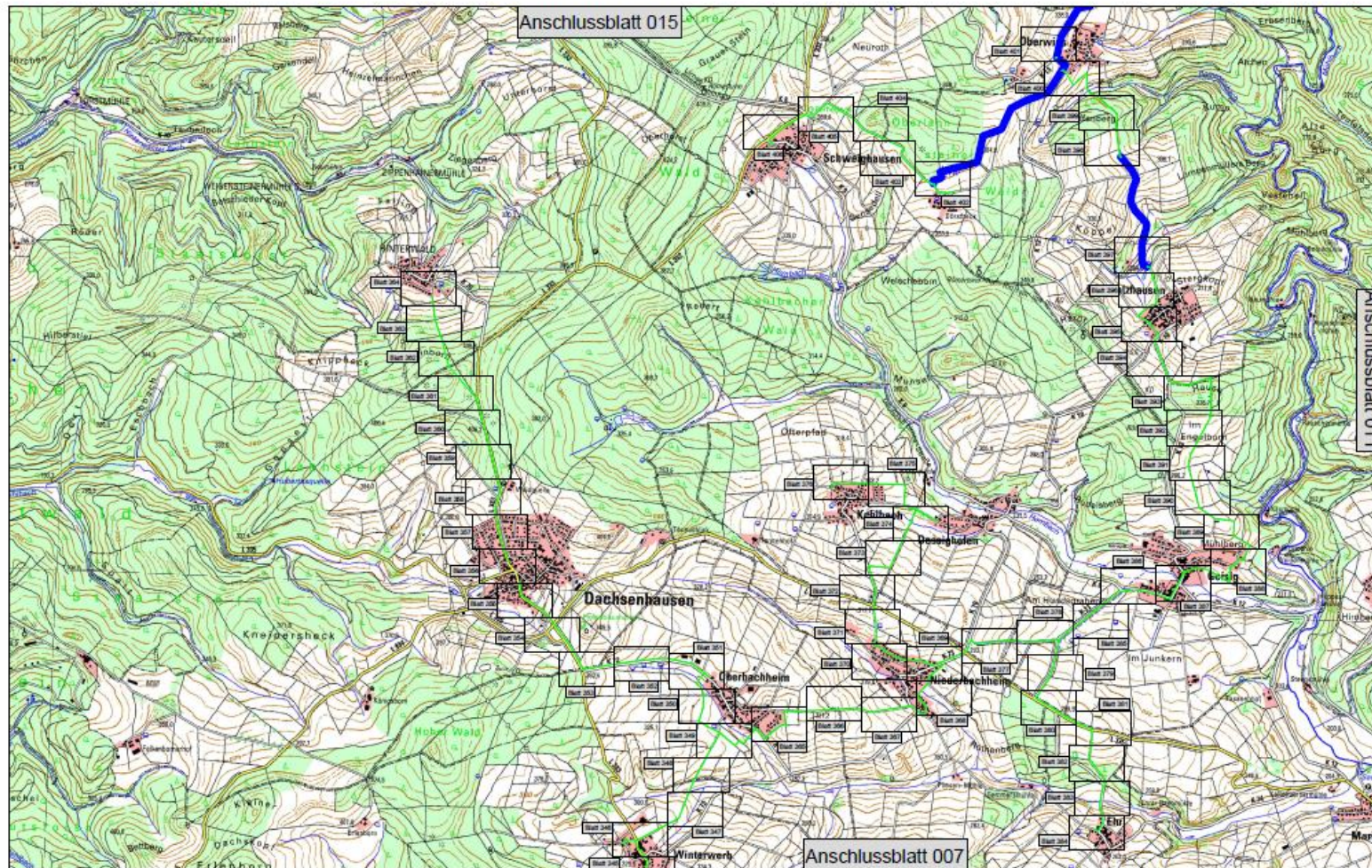
Anhang

- Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (1), 4 (1) BauGB)
- Anlagen zu der Stellungnahme der inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 21.11.2025
- Anlagen zu der Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, technischer Werkleiter, Nassau, 23.12.2025
- Anlage zur Würdigung der privaten Stellungnahme vom 30.12.2025 (Auszug der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Lokalanzeiger (Ausgabe 47/2025 vom 19.11.2025))

Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (1), 4 (1) BauGB)



Anlagen zu der Stellungnahme der inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 21.11.2025



Dokumentation: Übersichtsplan Rhein-Lahn-Kreis

ERKLÄRUNGEN

inexo IT GmbH
Am Saaraltarm 1
66740 Saarlouis

— TRASSENVERLAUF
— BESTEHENDE TRASSE_INEXO

Blatt 1

BLATTNUMMER LAGEPLAN

Bauunternehmer:
KHL Kerstholt GmbH

Gezeichnet:
Y. Heibach

Geprüft:
J. Klein

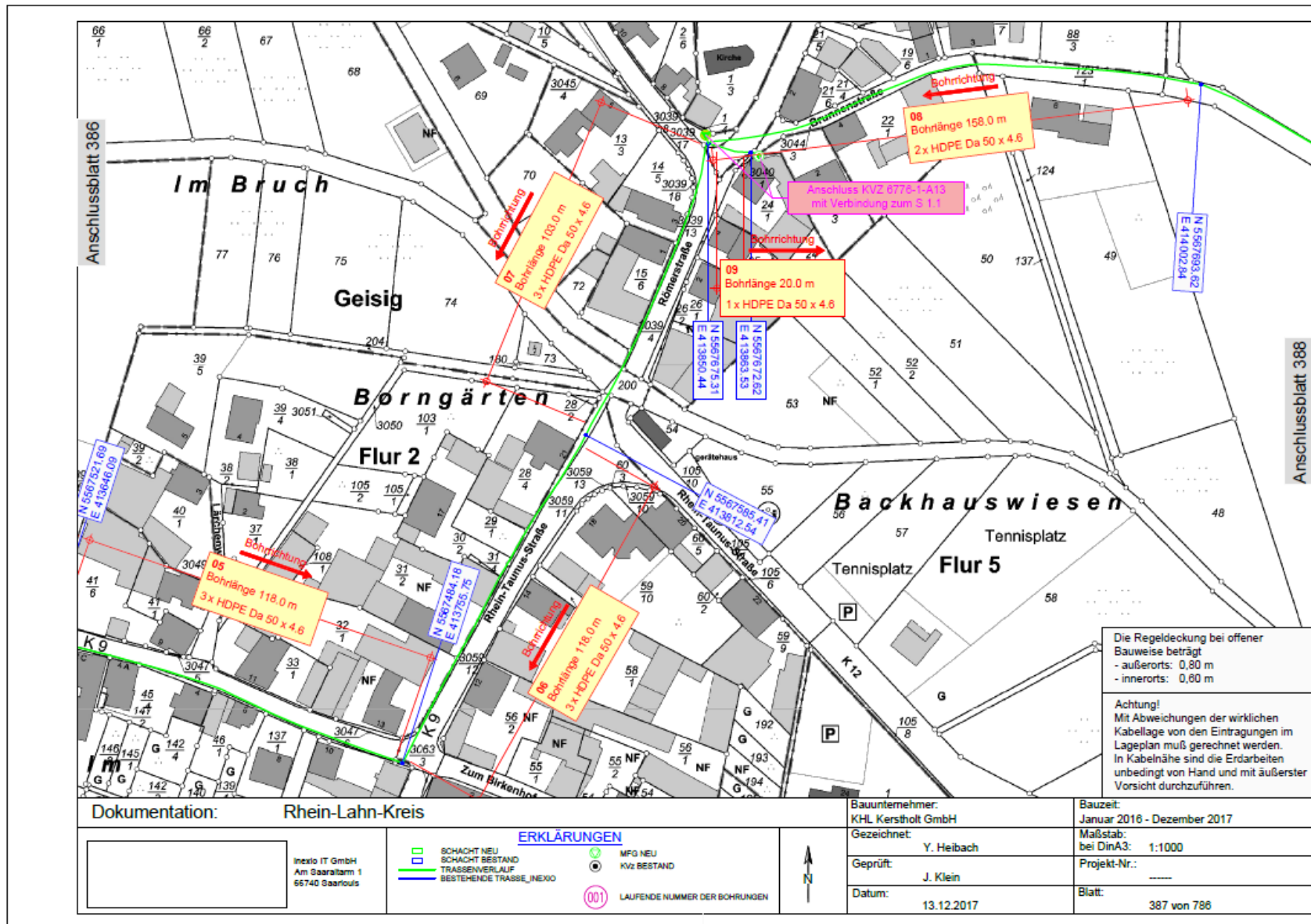
Datum:
22.12.2017

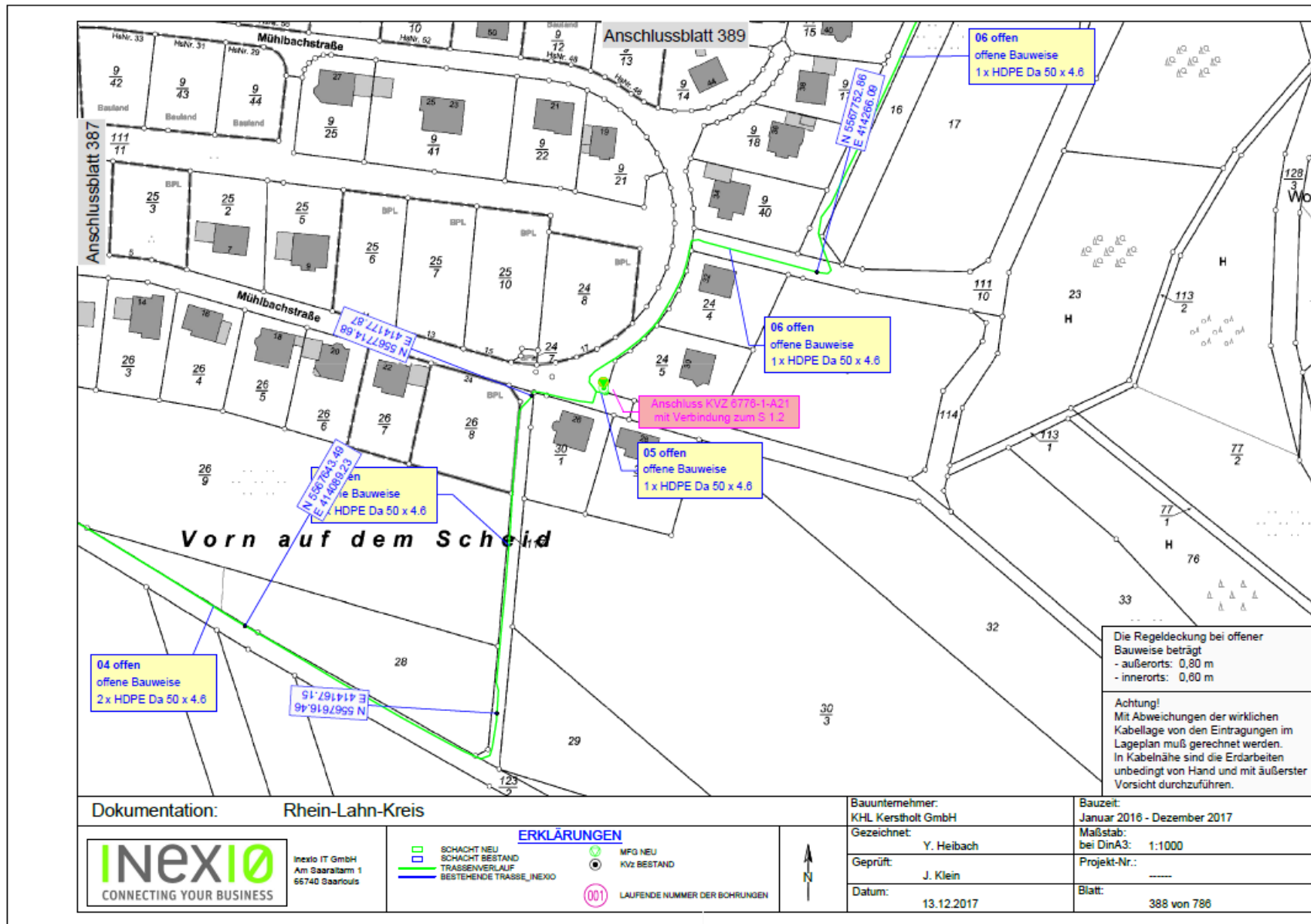
Bauzeit:
Januar 2016 - Dezember 2017

Maßstab:
bei DinA3: 1:25 000

Projekt-Nr.:

Blatt:
09 von 10





Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



1. Vorbemerkung

Die nachstehenden Hinweise und Bitten erfolgen zum Zwecke der Schadensvermeidung und -minimierung im Zuge eines Gefälligkeitsverhältnisses.
Die inxio hat dieses Merkblatt unter dem Gesichtspunkt erstellt, dass allen Beteiligten die Verrichtung ihrer Arbeit erleichtert wird und Schäden an unseren Einrichtungen vermieden werden können.
Auch bei sorgfältiger Vorgehensweise können wir jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit unserer Angaben übernehmen.

2. Planauskunft

Grundsätzlich sind allen Beteiligten an Tiefbaumaßnahmen die Einholung von Fremdleitungsauskünften im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zum Zwecke der etwaigen Reduzierung der eigenen Haftung anzuraten.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter den unten angegebenen Adressen erhalten Sie Auskunft über die uns bekannte Lage unserer Leitungen.
Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Eine automatisierte Planauskunft erhalten Sie unter:

<https://planauskunft.inexio.net>

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: leitungen@noc.inexio.net

Aufgrund des kontinuierlichen Netzausbaus haben erteilte Auskünfte eine Gültigkeitsdauer von höchstens 4 Wochen.
Die ausgehängten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Wir weisen darauf hin, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

3. Verantwortlichkeit

Wir bitten darum, alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich empfehlen wir zur Vermeidung von Schäden eine Handschachtung.

Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen



Die Anwesenheit eines inxio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inxio.

4. Arbeiten im Umfeld von unterirdischen Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Schäden empfehlen wir die Einhaltung nachstehender Vorgehensweise:

4.1. Arbeiten im Parallelverlauf

Bei Arbeiten im Parallelverlauf sollte ein Mindestabstand von 0,5m zur inxio – Telekommunikationslinie (TK-Linie) eingehalten werden.
Wir bitten darum, innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) einen Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inxio vorzunehmen.
Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen empfehlen wir dringend eine Handschachtung.
Eine Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt, eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inxio zugelassen werden.

4.2. Umgebungsbeschaffenheit, Wiederherstellung

Unser TK-Linien können zur Schadensvermeidung mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung <3mm) umgeben, wird diese Umgebung verändert, bitten wir darum, diese wiederherzustellen.
Die Kabelanlagen der inxio haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerhalb von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen.
Hierzu gilt das Vorstehende sinngemäß.

4.3. Schutzmaßnahmen

Sofern Maßnahmen zum Schutz unserer Einrichtungen ergriffen werden müssen, empfehlen wir zur Vermeidung von Folgeschäden Folgendes:

4.3.1. Zusammenarbeit

Bei der Errichtung durch Sie bitten wir um eine Zusammenarbeit.
Diese Zusammenarbeit erfolgt, wie alle diese Hinweise auch, im Zuge einer Gefälligkeit.

4.3.2. Überprüfung der konkreten Lage

Vor einem Eingriff in die TK-Linie selbst kann deren Lage ggf. anhand der Umgebung nachvollzogen werden, wir bitten Sie daher um Prüfung.

4.4. Verlegung unserer Telekommunikationslinien

Sollte eine Umverlegung unserer Leitung notwendig werden, empfehlen wir zur Einhaltung Ihres Zeitplanes die Vorgehensweise mit der inxio mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

5. Mitteilung einer anderen Lage unserer Telekommunikationslinien

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, bedanken wir uns für Ihre Mitteilung an leitungen@noc.inexio.net.

6. Maßnahmen im Schadensfall

Bei einem Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) oder sonstigen Auffälligkeiten an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr bitten wir um Kontaktaufnahme und Schadensmeldung.

6.1. Meldung des Schadens

Bitte melden Sie den Schaden unter 0800-7849375 oder 06831-935-0.

6.2. Meldungsinhalt

Bitte teilen Sie uns mindestens folgendes mit:

- Ort des Schadens
- die Art der Beschädigung
- die ausführende Firma
- den Namen des konkret handelnden Mitarbeiters, bevorzugt auch dessen Anschrift
- bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner mit Telefonnummer

6.3. Sicherung

Bitte sichern Sie einen möglichen Gefahrenbereich, sperren Sie Schadenstellen ab und verhindern Sie den Zutritt unberechtigter Personen.

6.4. Abstimmung des weiteren Vorgehens

Weitere Maßnahmen stimmen Sie bitte mit den Mitarbeitern der inexo ab.

Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inexo vor Ort.

6.5. Sicherheitshinweis

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten.

Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

7. Allgemeine Hinweise

Die inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Deshalb bitten wir in allen Phasen des Einbaus, des Betriebes und der Bestandssicherheit um eine sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen.

Die Folgen einer Beschädigung an unseren TK-Linien sind oft erst nach Jahren erkennbar.

Durch solche Beschädigungen kann der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexo erheblich gestört werden, das schuldhaft Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

Anlagen zu der Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, technischer Werkleiter, Nassau, 23.12.2025

Anlage 1



Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppelsack 26 - 56377 Nassau

Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau
z.Hd. Herr Minor
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems

HIER NACHRICHT VOM:

HIER ZEICHEN:

UNTER ZEICHEN:
LS
BÜRGERMEISTER:
Lukas Schneider
TEL:
(02603) 793-538
MAIL:
l.schneider@vgben.de

Donnerstag, 16. Mai 2024

**Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
hier: Stellungnahme VGW Bad Ems – Nassau

die Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau haben keine Bedenken gegenüber dem aufgestellten Bebauungsplan.

Die Erschließung des Gebietes mittels Kanal- und Wasserleitungen ist über das vorhandene Versorgungsnetz bzw. die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Geisig, Brunnenstraße sowie Mühlbachstraße, vorgesehen.

Es ist eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem vorgesehen, wobei das anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in der Erschließungsstraße gesammelt und dem Gefälle nach in den Bestand (Anschluss an Schacht 0502KS020) in der westlich gelegenen Brunnenstraße entwässert wird (siehe Gestaltungsentwurf anbei). Aufgrund des geringen Gefälles wird bei den talseitigen Grundstücken evtl. jeweils eine Hebeanlage benötigt. Von der Brunnenstraße aus gelangt das Schmutzwasser über das RÜ Geisig und mit Hilfe der Pumpstation Geisig zur Kläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten). Das leitungsgebundene Regenwasser aus der Erschließungsstraße wird dem geplanten Regenrückhaltebecken (Rückhaltevolumen ergibt sich final durch die Fachplanung) zugeführt und von dort gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal hin zur Vorflut (Hombach) eingeleitet. Der Anschluss des Drosselablaufs vom RRB an den Regenwasserkanal würde auf kürzestem Wege über ein Privatgrundstück (Flurstück 49) laufen. Hierfür müsste eine entsprechende Dienstbarkeit mit dem Privateigentümer geschlossen werden. Die vier östlichen Bauplätze können ggf. direkt an einen bestehenden Regenwasserkanal, welcher letztlich in den Hombach entwässert, angeschlossen werden.

Auf den Baugrundstücksflächen ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten bzw. gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern. Es ist denkbar, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge auf den Baugrundstücksflächen zu verwenden.

Verbandsgemeindewerke

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. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasseranschluss vorzusehen.

Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass trotz möglicher Rückhaltungen auf den Grundstücken, ein wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser erhoben wird.

Die Wasserversorgung kann über die Bestandsleitungen der Brunnenstraße sowie der Mühlbachstraße hergestellt werden (siehe Gestaltungsentwurf anbei). Der Anschluss in der Mühlbachstraße ist als Ringschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit gedacht.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. kann im gesamten Planungsgebiet gewährleistet werden.

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Schneider
techn. Werkleiter

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppelsack 26 - 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 werke@vgben.de www.vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 - BIC: NASSDE33XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG - IBAN DE46 5709 2800 0207 4906 01 - BIC: GENODE330DE
Westwälder Bank eG Volks- und Raiffeisenbank - IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 - BIC: GENODE33LWW1
Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de/vg-werke) oder auf dem Informationsblatt zum Datenschutz oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag – Freitag
08.30 – 12.00
zusätzlich
Montag, Dienstag
14.00 – 18.00
Donnerstag
14.00 – 18.00

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau - Koppelsack 26 - 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 werke@vgben.de www.vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 - BIC: NASSDE33XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG - IBAN DE46 5709 2800 0207 4906 01 - BIC: GENODE330DE
Westwälder Bank eG Volks- und Raiffeisenbank - IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 - BIC: GENODE33LWW1
Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de/vg-werke) oder auf dem Informationsblatt zum Datenschutz oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag – Freitag
08.30 – 12.00
zusätzlich
Montag, Dienstag
14.00 – 18.00
Donnerstag
14.00 – 18.00



Anlage 2

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kuppelheck 26 · 56377 Nassau

Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau
z. Hd. Herr Minor
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



VERBANDSGEMEINDE

www.vgben.de

VERBANDSGEMEINDE
GB für Schneider
VERBANDSGEMEINDE
Herr Schneider

TEL
02603/793-538

E-MAIL
l.schneider@vgben.de

Dienstag, 3. Dezember 2024

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Offenlegungs- verfahren

hier: Stellungnahme Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau

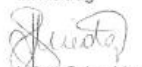
Sehr geehrte Damen und Herren,

in bezeichneter Sache haben die Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau keine
Bedenken und verweisen auf die abgegebene Stellungnahme vom 16.05.2024 inkl. Anlagen.

In der Begründung wird beschrieben, dass der Drosselablauf vom RRB in südlicher Richtung
über das Flurstück Parzelle 47 und letztlich über das gemeindeeigene Flurstück 48 mit An-
schluss an den bestehenden Regenwasserkanal hin zur Vorflut (Hombach) geführt werden soll.
Die Möglichkeit des Anschlusses auf kurzem Wege über das Privatgrundstück (Flurstück 49)
sollte weiterhin geprüft werden.

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne nochmals Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Lukas Schneider
techn. Werkleiter

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kuppelheck 26 · 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 wera@vgben.de www.vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden 044 0192 5105 0015 0562 0000 00 - KIC NASSAUSSXXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg aG 044 0146 5709 2800 0207 4906 01 - auf GEN006510H
Westenwald Bank aG Volks- und Raiffeisenbank 044 0146 5739 1800 0030 0158 00 - KIC GEN00651WWW

Übernahme des Informations zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die
Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erreichen Sie auf der Internetseite der
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag - Freitag
8.30 - 12.00

außerhalb

Montag, Dienstag

14.00 - 16.00

Dienstag

14.00 - 18.00

Anlage zur Würdigung der privaten Stellungnahme vom 30.12.2025 (Auszug der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Lokalanzeiger (Ausgabe 47/2025 vom 19.11.2025))

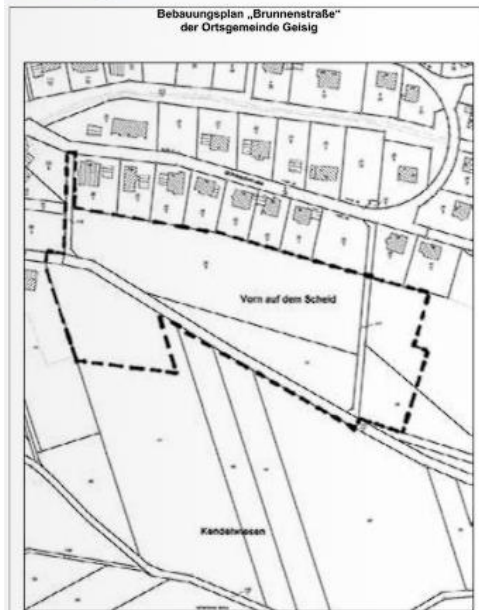


Bekanntmachung

■ Aufstellung des Bebauungsplan

„Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig

hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung der Planunterlagen.



Ausschnitt aus der Flurkarte
Gemarkung Geisig, Flur 5
Maßstab: nicht maßstäblich
„Datsengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz -
[Zustimmung vom 15. Oktober 2002]“

Stand: 11/2025

Gemäß der Beschlüsse des Rates der Ortsgemeinde Geisig vom 13.10.2025 wird für den Bereich „Brunnenstraße“ ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Nachdem nunmehr das Planungskonzept vorliegt und beschlossen wurde, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt werden.

Diese liegen in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026 öffentlich aus.

aktuell

47/2025

Die Einsichtnahme kann im Internet unter www.vgben.de (Gemeinden - Geisig - Aktuelle Offenlagen) oder bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau, Bauverwaltung, Zimmer 06, Bleichstraße 1a (Rathausnebengebäude), 56130 Bad Ems, während folgender Zeiten erfolgen:

montags und dienstags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und	von 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
mittwochs	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
donnerstags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und	von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr
freitags	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr

Das Nebengebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Mobilitätseingeschränkte Personen erhalten die Möglichkeit, sich zum Zwecke der Einsichtnahme in die Planunterlagen an der barrierefreien Pforte des Rathauses (Haupthaus) zu melden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in nachstehend abgedrucktem Flurkartenausschnitt mit einer dicken, unterbrochenen Linie umgrenzt. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder innerhalb der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Diese Bekanntmachung erfolgt im Auftrag der Ortsgemeinde Geisig.

Bad Ems, den 14. 11. 2025
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau
Uwe Bruchhäuser, Bürgermeister