

Stadt Bad Ems
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Aufstellung des Bebauungsplans
„Grisselberg“

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

Stand: Januar 2026

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Krügel,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Stadtrates,

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

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	4
1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 17.06.2025	4
2. Landesbetrieb Mobilität (LBM) Diez, Postfach 201365, 56013 Koblenz, Schreiben vom 18.06.2025	9
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 06.06.2025	15
4. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 03.06.2025	20
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 27.05.2025	22
6. Forstamt Lahnstein, Emser Landstraße 8, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 03.06.2025	25
7. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Jahnstraße 5, 56457 Westerburg, Schreiben vom 22.05.2025	26
8. Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt am Main, Schreiben vom 04.06.2025.....	29
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PT114, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 14.05.2025	30
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken	33
II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	34
1. Bürger 01, Bad Ems, E-Mail vom 12.06.2025	34
III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB	35

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





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

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56129 Bad Ems, Schreiben vom 17.06.2025

Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Untere Wasserschutzbehörde:

Das Gebiet liegt in der Zone B II des „Heilquellenschutzgebiet Bad Ems“ mit RVO und mit der Nummer 403220244. Im Kapitel 2.4 „Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte“ der Begründung des Bebauungsplanentwurfes sind weitere Informationen zum Heilquellenschutzgebiet beschrieben.

Zudem ist im südlichen Bereich ein Wasserrecht vergeben. Es handelt sich hierbei um die Einleitung von Abwasser aus einer technischen Kleinkläranlage über eine Sickermulde in den Untergrund.

Altlasten, sturzflutgefährdete Flächen, Anlagen am Gewässer/ in Gewässernähe und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplanentwurfes nicht kartiert.

Die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebietes zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken. Die Entwässerungssituation wird gemäß Kapitel 3.1 „Planungskonzeption“, Unterpunkt „Entwässerung“ der Begründung des Bebauungsplanentwurfes „Grisselberg“ bis zur Offenlage ermittelt und dargelegt. Ein Anschluss an vorhandene Kanäle wird auf Grund der peripheren Lage des Plangebiets als nicht möglich eingestuft. Gemäß Kapitel 4.3 „Abwasserversorgung“ sind keine Abwasserkanäle in der Nähe des Plangebietes vorhanden. Gegebenenfalls kann das Abwasser laut Begründung des Bebauungsplanentwurfes „Grisselberg“ an die vorhandene Kleinkläranlage (KKA) angeschlossen oder die Kleinkläranlage erweitert werden. Hierfür ist ggfs. ein Antrag bei den Verbandsgemeindewerken der VG Bad Ems-Nassau zu stellen und eine wasserrechtliche

Abwägung:

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf. Die thematisierten Aspekte sind in den Planunterlagen bereits enthalten.

Der Hinweis auf ein ggf. notwendiges wasserrecht-



Genehmigung/Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf „Grisselberg“ der VG Bad Ems-Nassau bestehen keine grundsätzlichen wasser- und bodenschutzrechtlichen Bedenken.

Die in der Textfestsetzung unter dem Punkt 4. „Hinweise“ beschriebenen Hinweise, insbesondere zum Niederschlagswasser, Nutzung des Oberflächenwassers, Baugrunduntersuchungen, Maßnahmen zum Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens, Heilquellenschutzgebiet und Schutz vor Starkregenereignissen sind zu beachten.

Zudem sind folgende Sachverhalte von wasserrechtlicher Bedeutung:

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in das Grundwasser, in Abhängigkeit der Größe der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche, ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzureichen ist. Die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Baubeginn vorliegen.

Nutzung des Oberflächenwassers

Wie in Punkt 4. „Hinweise“ der Textfestsetzung des Bebauungsplans bereits erwähnt, wird empfohlen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken dezentral in Zisternen zurückzuhalten.

Zisternen benötigen einen Überlauf, der nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindenwerken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist. Ggf. ist zusätzlich ein Antrag zur Erteilung oder Änderung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens (k_f -Wert $> 1 \times 10^{-6}$ m/s) vorausgesetzt, wird eine ortsnahe Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone empfohlen.

liches Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf. Die Begründung wird punktuell ergänzt.

Der Hinweis auf eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Der Hinweis auf eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf. Die Begründung wird punktuell ergänzt.



Es ist zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser nur auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Anlieger bzw. angrenzende Grundstücke dürfen nicht durch eventuellen Abfluss des nicht versickernden Wassers nachteilig beeinflusst werden.

Kleinkläranlagen

Hinweisend ist zu erwähnen, dass Kleinkläranlagen in Schutzgebieten bei der Oberen Wasserbehörde abgeklärt werden und einem speziellen Sicherheitsgrad entsprechen müssen, sowie nur auf eine bestimmte Personenzahl abgestimmt sind. KKA müssen regelmäßig durch entsprechendes Fachpersonal gewartet werden. Bei einer größeren Anzahl von Personen/Anschlüssen können weitere KKA nötig sein, welche von Fachpersonal unter entsprechenden DIN-Vorschriften errichtet werden müssen und für die ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Wasserschutzgebiete

Maßnahmen in Wasserschutzgebieten sollten vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.

Radonpotential

Aufgrund von geologischen Untergrundsituationen im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 51,3 kBq/m³ und ein Radonpotential von 32,7 prognostiziert. Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen des Baugrundgutachtens zu bewerten. Darüber hinaus verweisen wir, hinsichtlich einzuhaltender präventiver Radonschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG).

Untere Naturschutzbehörde:

Das Vorhaben ist aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch zu sehen. Der geplante Standort für das Mischgebiet liegt weit außerhalb des Stadtgebietes von Bad Ems und würde eine Versiegelung und Bebauung in einem landschaftlich sensiblen Raum darstellen.

Der Hinweis auf eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Eine Vorabstimmung mit der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, wird vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Radonsituation wird in den Planunterlagen bereits hingewiesen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht wurden zur Offenlage erstellt.



Die bisherige Bebauung stellt eine in sich geschlossene Einheit dar, eine Erweiterung würde das Landschaftsbild sehr stark beeinträchtigen. Zum derzeitigen Planungsstand fehlen Aussagen zum Artenschutz, ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Daher ist beizeitigem Stand keine endgültige naturschutzfachliche Stellungnahme möglich. Wir regen jedoch an, aufgrund der stark negativen Wirkung auf das Landschaftsbild sowie die bei Umsetzung des Vorhabens entstehende Beunruhigung des bisherigen Außenbereichs zu überprüfen, ob störungsärmere Alternativen im direkten Umfeld des Stadtgebiets oder innerhalb dessen gegeben sind.	Der Anregung, eine Alternativenprüfung durchzuführen, wird nicht gefolgt. Der Bereich Grisselberg ist bereits baulich vorgeprägt. Im Süden und weiter im Norden befinden sich einzelne bauliche Anlagen. Die Wirkung auf das Landschaftsbild wird mittels entsprechender gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Zudem liegt im vorliegenden Fall ein konkretes Interesse eines Handwerksbetriebs (mit detailliertem Vorhabenbezug) vor, welcher bereits über die Flächen verfügt. Auch aus diesem Grund würde eine Alternativenprüfung nicht zum Ergebnis führen, dass das Vorhaben an einem anderen Standort realisiert würde.
<u>Brandschutzdienststelle:</u> Gemäß der Nutzung als Gewerbemischgebiet und der damit verbundenen Errichtung von Gebäuden unter Anwendung der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (IndBauRL), werden aus Sicht der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser und gemäß DVGW Blatt W 405, 96 m³ Löschwasser die Stunde (1.600 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. Das übrige Volumen kann in einem Umkreis von 300 m zum Bauort zur Verfügung gestellt werden. Reicht das im öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellte Löschwasser gemäß Begründung Punkt 4.2 nicht aus um den Grundschutz sicher zu stellen, so können Löschteiche nur als Wasserentnahmestellen herangezogen werden, wenn diese bereits bauordnungsrechtlich genehmigt wurden und Baulasten diesbezüglich eingetragen wurden	<u>Abwägung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf, da der Grundschutz vrs. über das Trinkwassernetz und einen Löschteich gedeckt werden kann. Im Rahmen der konkreten Bauantragstellung für neu hinzukommende Bebauung ist ein detaillierter Nachweis zu führen.



sowie für die Feuerwehr Entnahmeverrichtungen vorhanden sind, die eine schnelle und witterungsunabhängige (auch bei Frost) Entnahme ermöglichen. Besser ist deshalb die Errichtung von unterirdische Zisternen gemäß DIN 14230. Das Volumen des notwendigen Löschwasserreservoirs wird durch das in zwei Stunden benötigte Gesamtvolumen von 192 m³ abzüglich das im Trinkwassernetz zur Verfügung gestellte Volumen bestimmt. Hinweis: Die Errichtung von Löschwasserbehältern ist bauantragspflichtig.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu. Es erfolgt keine Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes für das Mischgebiet.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



2. Landesbetrieb Mobilität (LBM) Diez, Postfach 201365, 56013 Koblenz, Schreiben vom 18.06.2025

Seitens des LBM Diez wird folgende Stellungnahme abgegeben:

mit Schreiben vom 12.05.2025 haben Sie uns den o.a. Entwurf des Bebauungsplanes „Grisselberg“ der Stadt Bad Ems zur Stellungnahme zugeleitet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen werden, um einem derzeit in der Stadt Bad Ems ansässigen Handwerksbetrieb die Verlagerung in den Außenbereich zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Bad Ems an der freien Strecke der B 261.

Dem Bebauungsplan „Grisselberg“ kann aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez zugestimmt werden, sofern die nachfolgend aufgeführten straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Belange berücksichtigt werden:

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der B 261 ist der in § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten (Bauverbotszone).
Dieser Abstand gilt auch für eventuell geplante Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG).
2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die verkehrliche Erschließung soll, gemäß Planurkunde, über zwei Zufahrten zur freien Strecke der B 261 möglich sein.

Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde bereits im aktuellen Planungsstand berücksichtigt. Die Bauverbotszone ist in die Planunterlagen mit entsprechenden Regelungen eingeflossen.

Die Anregung betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplans. Im Rahmen von ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren ist der LBM zu beteiligen.



Wir teilen dazu aus rechtlicher Sicht folgendes mit:

Für die Anlage von Zufahrten im Bereich der freien Strecken hat der Gesetzgeber spezialgesetzliche Regelungen erlassen. Danach sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG Zufahrten zu den freien Strecken grundsätzlich nicht zulässig. Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass für die freien Strecken der klassifizierten Straßen grundsätzlich deren Verbindungsfunktion sowie ein reibungsloser und sicherer Verkehr gewährleistet werden soll, der durch Zufahrten beeinträchtigt werden könnte. Die freien Strecken haben somit keine Erschließungs- sondern ausschließlich eine Verbindungsfunktion. Unmittelbare und mittelbare Zufahrten im Außenbereich zu klassifizierten Straßen, die der Erschließung baulicher Anlagen dienen, führen wegen Ein- und Ausfahrverkehr typischerweise zu Verkehrsgefährdungen und zu Erschwerungen des Verkehrsflusses. Demzufolge bedürfen solche Zufahrten an der freien Strecke der Erlaubnis der Straßenbaubehörde.

Für die verkehrliche Erschließung des Planbereiches wurde in der Vergangenheit eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis bei Station 2,675 ausgesprochen.



Es handelt sich dabei um die auf der nachfolgenden Abbildung dargestellte Zufahrt.



Darüber hinaus sieht die Planurkunde noch einen Zufahrtsbereich bei Station 2,710 (siehe nachfolgendes Luftbild) vor:



Diese Zufahrt ist mit einem massiven Tor verschlossen, was darauf schließen lässt, dass diese tatsächlich nicht als Zufahrt genutzt wird.



Für diese Zufahrt gibt es auch keine Sondernutzungserlaubnis. Eine solche kann unsererseits auch nicht in Aussicht gestellt werden, da der Planbereich bereits über eine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügt.

Die Darstellung dieser Zufahrtsmöglichkeit in der Planurkunde ist daher zu entfernen.

4. Im Einmündungsbereich der vorhandenen und erlaubten Zufahrt bei Station 2,675 sind die Sichtflächen gemäß RAL 2012 nachzuweisen. Diese betragen vom 3-Meter-Punkt jeweils 200 m in beide Richtungen. Die Sichtflächen sind in den Plan einzutragen. Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden. Die freizuhaltenen Sichtflächen sind in den Plan einzutragen. Die Stadt Bad Ems muss auch die Freihaltung der Sichtflächen der nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke gewährleisten
5. Aus den Bebauungsplanunterlagen geht nicht hervor, mit welchem ein- und ausfahrenden Verkehr durch den Handwerksbetrieb künftig zu rechnen ist.
Im Hinblick auf die Frage, ob für eine verkehrlich unbedenkliche Erschließung auch die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich wird, ist durch die Stadt Bad Ems gemäß den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006“ die künftige Verkehrsmenge abzuschätzen und dem Landesbetrieb Mobilität Diez mitzuteilen.
6. Sofern sich aufgrund der ermittelten Zahlen ergeben sollte, dass die Errichtung einer Linksabbiegespur notwendig ist, sind die hierfür erforderlich werdenden Flächen in der Bauleitplanung sicherzustellen.
7. Im Falle einer erforderlich werdenden Linksabbiegespur ist rechtzeitig vor dem erforderlichen Baubeginn eine entsprechende Baudurchführungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Mobilität Diez und der Trägerin der Bauleitplanung abzuschließen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Zufahrt bei Station 2,710 wird aus den Planunterlagen entfernt. Sie bestand in Vorzeiten einmal, wird aber nicht zwingend zur Entwicklung des Mischgebiets benötigt. Hier ist eine Zufahrt ausreichend.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Sichtflächen wurden in die Planzeichnung übernommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Ebenfalls wurde die entsprechende Textfestsetzung zu Einfriedungen ergänzt, um den Anforderungen des LBM Rechnung zu tragen.



8. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der B 261 lückenlos einzufrieden.
9. Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen.
Dem Straßengelände –insbesondere den offenen Gräben- dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der B 261 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht verändert werden.
10. Im Hinblick auf die B 261 hat die Stadt Bad Ems durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.
Die Stadt Bad Ems hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.
Die B 261 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 3547 Kfz/24 h auf.

Der Anregung wird gefolgt.
Eine entsprechende Abschätzung/ Berechnung wurde zwischenzeitlich erstellt und mit dem LBM Diez abgestimmt. Gemäß dieser Abstimmung ist ein Linksabbieger zunächst nicht erforderlich. Jedoch möchte sich der LBM eine zukünftige Errichtung eines Linksabbiegers offen lassen und hat um eine planungsrechtliche Sicherung der entsprechenden Verkehrsflächen im Bebauungsplanverfahren gefordert. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden. Das Plangebiet wird entsprechend vergrößert. Die Dokumentation erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Entscheidung kann im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist nicht beabsichtigt dem Straßengelände Abwässer zuzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein entsprechendes Immissionsgutachten wurde erstellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach



Beiblatt1 zu DIN 18005-1 /9/ (Schallschutz im Städtebau) werden eingehalten. Insofern besteht kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan. In der Begründung zur Offenlage wurden die Aussagen zum Immissionsschutz entsprechend dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt den folgenden Abwägungsvorschlägen zu:

- Die zweite Zufahrt zum Plangebiet von der B261 wird aus den Planunterlagen entfernt.
- Die Sichtflächen werden in die Planzeichnung übernommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Ebenfalls wird die entsprechende Textfestsetzung zu Einfriedungen ergänzt, um den Anforderungen des LBM Rechnung zu tragen.
- Das Plangebiet wird vergrößert, um auch die künftige verkehrliche Erschließung durch eine ggf. zukünftig erforderliche Linksabbiegespur planungsrechtlich sicherzustellen.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



3. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 06.06.2025

<i>Seitens der SGD Nord, Montabaur wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i> die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebiets, an einem teilweise bereits zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken genutzten Standort im planerischen Außenbereich nördlich der Ortslage von Bad Ems. Hierzu wurde das Bebauungskonzept „Grisselberg“ vorgelegt. Es beinhaltet die Schaffung nutzbarer Flächen für weitere gewerbliche (u. a. Verlagerung und Erweiterung eines metallverarbeitenden Handwerbetriebs) als auch wohnbauliche Vorhaben (u. a. auch Sicherung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen am Standort). Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar von der Planung betroffen. Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.	Abwägung: Die Zusammenfassung der vorgelegten Planung wird zur Kenntnis genommen.
Wasser-/Heilquellenschutzgebiet Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 des mit Rechtsverordnung vom 27.02.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Ems“. In den vorliegenden Unterlagen wurde dieser Sachverhalt aufgeführt. Aufgrund der Lage im HQSG ist durch die vorgesehene Maßnahme folgender Verbotstatbestand zu überprüfen: - Erdaufschlüsse von mehr als 20 m sowie Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m ü. NN reichen.	



Ausgenommen von dem Verbot sind Keller und Flachgründungen. Eingriffe, welche die Höhenkoten von 79,10 m ü. NN bis 72,96 m ü. NN - je nach lokal betroffener Mittelwasserstandszone - unterschreiten, bedürfen der Zustimmung der oberen Wasserbehörde.

Gem. dem vorliegenden Konzept ist die Ausweisung eines Mischgebiets zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken vorgesehen. Besondere Tiefengründungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Im Vorhabenbereich erstrecken sich die Geländehöhen von ca. 280 bis 287 m ü. NN. Die für das HQSG o. a. maßgebliche Eingriffstiefe (lokal betroffener Mittelwasserstandszone) beträgt hier 72,96 m ü. NN und ist aufgrund der Höhenlage des Vorhabens hier nicht relevant. Erdaufschlüsse von mehr als 20 m sind in den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar und aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Unter Einhaltung der vorstehenden Vorgaben bestehen hinsichtlich des quantitativen Heilquellenschutzgebietes keine Bedenken gegen die Planung.

Ferner grenzt das Mischgebiet an die Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom 21.12.1993 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Fachbach, Am Sportplatz“ an.

Die Errichtung von Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes ist nicht zulässig.

Unter Einhaltung der vorstehenden Vorgaben bestehen hinsichtlich des vorsorgenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Dokumenten zum Bebauungsplan sind bereits Verweise auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet vorhanden. In der Begründung wird der Belang ebenfalls gewürdigt. Insofern besteht kein Handlungsbedarf.

Die konkrete Prüfung exakter Bautiefen ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu überprüfen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Werte nicht erreicht werden und insofern keine Problemlage erkennbar ist.

Die Lage des Plangebiets angrenzend an das Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird dies entsprechend nachrichtlich ergänzt.



Ver- und Entsorgung Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorerst sichergestellt. Zur geplanten Entwässerung werden keine verwertbaren Aussagen gemacht. Die Problematik der Niederschlagswasser-Entwässerung wird nicht einmal erwähnt. Das Schmutzwasser wird nach hiesigem Kenntnisstand über vorhandene Kleinkläranlagen gereinigt, zu deren Leistungsfähigkeit hier keine Daten vorliegen. Ob diese bei einer geplanten Vergrößerung des Gebiets bzw. Erhöhung der Personenanzahl noch ausreichend leistungsfähig sind, wird bezweifelt. Insofern kann die Entwässerung nicht als gesichert betrachtet und dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden. Aufgrund der geplanten GRZ von 0,6 ist weiterhin für das Gebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen und hier vorzulegen. Es wird empfohlen, die Wasserhaushaltsbilanz entsprechend DWA Merkblatt M 102-4 zu ermitteln. Ohne Vorlage der Wasserhaushaltsbilanz kann dem Bebauungsplan ebenfalls nicht zugestimmt werden.	<u>Abwägung:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan wird zunächst nicht erstellt. Die beabsichtigte Entwässerung wurde in der Begründung detaillierter dargelegt. So wird davon ausgegangen, dass die bestehende Kleinkläranlage aktuell überdimensioniert ist und noch Kapazitäten der neu hinzukommenden Nutzung aufnehmen kann. Der Anregung wird gefolgt. Die Wasserhaushaltsbilanz wurde erstellt und das Ergebnis floss in die weitere Planung bzw. Begründung ein.
Starkegeengefährdung Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus nord/nordöstlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde), werden dabei Wassertiefen auf der nord/nordöstlichen Seite der Bestandsgebäude von bis zu < 30 cm	<u>Abwägung:</u> Die Hinweise zur Starkregenengefährdung werden zur Kenntnis genommen. In den Dokumenten wird auf die Gefahr bereits hingewiesen, so dass künftige Bauherren informiert sind und bei Bedarf Vorsorgemaßnahmen treffen können.

bei Fließgeschwindigkeiten bis $< 1,0$ m/s erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.)



Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)



Weitere Informationen und die öffentlichen Sturzflutgefahrenkarten finden Sie hier:
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.



Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt den folgenden Abwägungsvorschlägen zu:

- Es wird keine detaillierte Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan erstellt. Die beabsichtigte Entwässerung wird plausibel in der Begründung dargelegt.
- Zum Bebauungsplan wird eine Wasserhaushaltsbilanz aufgestellt. Die Erkenntnisse fließen in die weitere Planung ein.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



4. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 03.06.2025

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

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Grisselberg" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass in der Gemarkung Ems sowie in den angrenzenden Gemarkungen umfangreicher Erzbergbau bekannt ist.

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

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen die spätere Bauausführung



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. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht derzeit keine Einwände.	<u>Abwägung:</u> Die Hinweise bzw. Bestätigung der Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf.
Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	<u>Abwägung:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf, da die Infos bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten sind.
Beschlussvorschlag: Es ist kein Beschluss erforderlich.	



5. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 27.05.2025

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

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

Betreff Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten Archäologische Fundstellen benachbart

Westlich der B 261 sind uns zahlreiche frühgeschichtliche Funde bekannt, die auf eine Besiedlung dieses Geländerrückens in der römischen Kaiserzeit hindeuten. Entsprechend ist auch im hier überplanten Bereich mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Daher ist bei Bauvorhaben in bislang unbebauten Bereichen des Plangebietes eine bauvorbereitende Sachstandsermittlung mittels Baggersondage vorzunehmen, um den archäologischen Sachstand frühzeitig zu prüfen.

Wir möchten über die Bauvorhaben im Plangebiet näher informiert werden und bitten um Terminvorschläge zu einem Abstimmungsgespräch.

In der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich auf Seite 8, Abschnitt 1.6 die Angabe, dass sich im Plangebiet keine Kulturdenkmäler befinden.

Eine entsprechende Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Projekts auf den Faktor "Kulturgüter" kann landeshoheitlich nur durch die entsprechenden Fachbehörden der Generaldirektion Kulturelles Erbe durchgeführt werden. Bei der Erarbeitung dieses Abschnittes bezüglich der archäologischen Betroffenheit wurde die GDKE - Direktion Landesarchäologie bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht befragt. Wir fordern daher die Richtigstellung anhand des durch vorliegende Stellungnahme geschilderten Sachstandes.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie nachfolgend im Detail behandelt.

Der Anregung wird gefolgt. Eine Kontaktaufnahme zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise hat bereits stattgefunden. Die Erkenntnisse sind in die Planunterlagen zur Offenlage eingeflossen.

Der Anregung wird gefolgt. Der Punkt Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz in der Begründung sowie im Umweltbericht wurden mit einem Verweis auf bekannte und mögliche archäologische Fundstellen gem. der vorliegenden Stellungnahme ergänzt. Ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden wurde in den Planunterlagen ergänzt.



Überwindung / Forderung: Richtigstellung des Umweltberichtes Abstimmungsgespräch Sachstandsermittlung durch Sondage	
<u>Erläuterungen zu archäologischem Sachstand</u> Archäologische Fundstellen benachbart In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Unser Forschungsstand basiert - je nach Lage des Plangebietes – auf Einzelfundmeldungen, der Auswertung von Altgrabungen, Luftbildern, Geländemodellen und/ oder Begehungen. Die tatsächliche Ausdehnung eines archäologischen Befundkomplexes lässt sich anhand dieser überwiegend auf Oberflächeninformationen basierenden Kenntnisstandes nicht belastbar bestimmen. Daher besteht der dringende Verdacht, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde und Funde vorhanden sind. <u>Erläuterung Überwindungen / Forderungen</u> Abstimmungsgespräch Die Planungen in der vorliegenden Form stehen in Konflikt mit den Belangen der Landesarchäologie. Daher bittet die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, um eine Besprechung mit den Trägern und Planern des Vorhabens. Hierbei ist abzustimmen, wie das Vorhaben unter vollumfänglicher Berücksichtigung der archäologischen Belange umgesetzt werden kann. Richtigstellung des Umweltberichtes Die „Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei öffentlichen und privaten Projekten“ schließt in Artikel 3 c) ausdrücklich „Sachgüter und kulturelles Erbe“ in den Umweltbegriff mit ein. Die Angabe zur Betroffenheit von archäologischen Befunden und Funden muss	Die Formulierung ist eine Wiederholung und weitere inhaltliche Ausformulierung des vorangegangenen Punktes. Insofern besteht kein nochmaliger Abwägungsbedarf. Die Formulierung ist eine Wiederholung des vorangegangenen Punktes. Insofern besteht kein nochmaliger Abwägungsbedarf. Eine Kontaktaufnahme mit der GDKE hat bereits stattgefunden. Die Formulierung ist eine Wiederholung und weitere inhaltliche Ausformulierung des vorangegangenen Punktes. Insofern besteht kein nochmaliger Abwägungsbedarf.



den aktuellen Kenntnisstand der GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie als zuständige Denkmalfachbehörde berücksichtigen.

Sachstandsermittlung durch Sondage

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände eine fachgerechte Sachstandsermittlung, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Diese erfolgt in Form von Baggersondagen. Hierbei wird durch Mitarbeiter der Landesarchäologie ermittelt, ob im Plangebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Kosten dieser Sachstandsermittlung sind gemäß §21 Abs. 3 DSchG RLP durch den Verursacher zu tragen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dem Vorhabenträger von Seiten der Landesarchäologie schriftlich mitgeteilt.

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

Die Formulierung ist eine Wiederholung und weitere Ausformulierung eines vorangegangenen Punktes. Insofern besteht kein nochmaliger Abwägungsbedarf. Eine Kontaktaufnahme mit der GDKE zur Abstimmung hat bereits stattgefunden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt den folgenden Abwägungsvorschlägen zu:

- Es erfolgt eine Abstimmung mit der GDKE, um die Planung zu besprechen und die erforderlichen Sondage-Arbeiten abzustimmen. Die Erkenntnisse fließen in die weitere Planung ein.
- Das Themenfeld Kulturdenkmäler/Denkmalschutz werden in der Begründung sowie im Umweltbericht mit einem Verweis auf bekannte und mögliche archäologische Fundstellen gem. der vorliegenden Stellungnahme ergänzt.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



6. Forstamt Lahnstein, Emser Landstraße 8, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 03.06.2025

Seitens des Forstamtes Lahnstein wird folgende Stellungnahme abgegeben:

zu dem o.a. Bebauungsplan der Stadt Bad Ems geben wir aus waldrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Bei der Fläche handelt es sich in Teilen um Wald im Sinne des LWaldG. Bei einer Rodung bzw. Umwandlung des Waldes ist ein Genehmigungsverfahren nach § 14 LWaldG erforderlich.

Wir bitten um Auskunft, ob Eingriffe in den bestehenden Wald geplant sind.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Es sind randlich Eingriffe in bestehende Waldflächen geplant. Es wurde nach Rücksprache mit dem Forstamt zunächst ein formloser Antrag auf Umwandlung/Entwidmung des Waldes gestellt. Die Ergebnisse dieses Genehmigungsverfahrens fließen danach in die Planung ein.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu:

Das erforderliche Genehmigungsverfahren gem. § 14 LWaldG wird gestartet. Die Ergebnisse dieses Genehmigungsverfahrens fließen danach in die Planung ein.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



7. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Jahnstraße 5, 56457 Westerburg, Schreiben vom 22.05.2025

Seitens des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus, Westerburg wird folgende Stellungnahme abgegeben:

mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/ Kommunen) aus dem Jahr 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasisdaten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdatenverarbeiter (z.B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben. Es obliegt der Kommune, den Auftragnehmer zur Einhaltung der Nutzungsbedingungen, gemäß Anlagen 5 und 6 zum Gesamtvertrag, zu verpflichten.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“.

Im vorliegenden Fall wurde als Grundlage die Liegenschaftskarte verwendet, jedoch ohne den korrekten Hinweis. Wir bitten Sie, diesen anzubringen.

Die gewählte Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes überlagert im Bereich des Geltungsbereichs die bestehenden Liegenschaften. Wir schlagen vor, sowohl die Gebäude als auch alle Flurstücksgrenzen und -kennzeichen im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Der Verweis auf die Datengrundlage wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine nachrichtliche Anpassung wird vorgenommen, um die Lesbarkeit aller Planinhalte zu verbessern.



Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Grisselberg“



Abb. 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Markierung des Plangebietes



Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu:
Der Verweis auf die Datengrundlage der Liegenschaftskarte wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Beratungsergebnis:

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



8. Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt am Main, Schreiben vom 04.06.2025

Seitens der Syna GmbH, Frankfurt a. Main wird folgende Stellungnahme abgegeben:

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 06.05.2025 mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Änderung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Sollten bei Baumaßnahmen, Versorgungsleitungen der SYNA GmbH betroffen sein, bitten wir um frühzeitig in Kenntnis zu setzen zu werden, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte in der Stellungnahme betreffen die Ausführungsplanung, daher bestehen keine direkten Bedenken zum Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Es ist kein Beschluss erforderlich.



9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PT114, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 14.05.2025

Seitens der Deutsche Telekom GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

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

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

Abwägung:

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



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

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

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

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

Die Kabelschutzanweisung liegt vor, wird aber nicht abgebildet.



ATTENZIONE: Kein aktiver Auftrag		ATTENZIONE: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	SUBJECT	TI NL	SUBJECT
PTI	Titel	PTI	Titel
CHB	Ende Ende	CHB	Ende Ende
Bemerkung		Bemerkung	
Name		Name	
Datum		Datum	
14.04.2025		14.04.2025	
1		1	
Lageplan		Lageplan	
1:500		1:500	
1		1	

Beschlussvorschlag:
Es ist kein Beschluss erforderlich.



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

1. Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.05.2025
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 27.05.2025
3. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 16.05.2025
4. Verbandsgemeinde Montabaur, SG 2.1 Planen und Bauen, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 20.05.2025



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

1. Bürger 01, Bad Ems, E-Mail vom 12.06.2025

Seitens des Bürgers 01, Bad Ems wird folgende Stellungnahme abgegeben:

bezüglich des Bebauungsplanes "Grisselberg" haben wir folgende Fragen und bitten um ihre Stellungnahme:

Auf Seite 8 der Textfestsetzungen ist unter der Überschrift *Artenschutz* zu lesen, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Wir möchten zu diesem Punkt gerne wissen, wann diese Überprüfung vorzuliegen hat und ob diese öffentlich einzusehen ist.

Ebenso ist zu lesen, dass ein festgelegter Abstand zur B261 einzuhalten ist und Baumbestände zu erhalten sind. Hier möchten wir gerne wissen, wer dies im Baufall überprüft.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Fragen (keine Hinweise/Anregungen) des Bürgers beantworten.

Beschlussvorschlag:

Es ist kein Beschluss erforderlich.



III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

- keine