

**Ortsgemeinde Singhofen  
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„Am Sportplatz“**

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

**Stand: Juni 2026**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Singhofen**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Paul,  
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Ortsgemeinderates,

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

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

<b>I.</b>	<b>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB</b> .....	4
1.	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, Schreiben vom 10.11.2025 .....	4
2.	Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 27.11.2025 und vom 22.03.2024 .....	8
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 29.10.2025 und vom 15.02.2024 .....	11
4.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.11.2025 und vom 26.02.2024 .....	13
5.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.12.2025 .....	16
6.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 08.12.2025 .....	19
7.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, E-Mail vom 23.10.2025 .....	21
8.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 06.11.2025 und vom 21.03.2024 .....	23
9.	Industrie- und Handelskammer Koblenz (IHK), Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Bahnhofsplatz 2-4, 56410 Montabaur, Schreiben vom 25.11.2025 .....	26
10.	Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, 2 x E-Mail vom 20.11.2025 .....	28
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI14, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 27.03.2024 .....	30
12.	Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken .....	33
<b>II.</b>	<b>Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> .....	37
1.	Privatperson 01, E-Mail vom 30.10.2025 .....	37
2.	Privatperson 02, Singhofen, Schreiben vom 23.11.2025 .....	38



### III.        **Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB** ..... 45

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

Es werden die Stellungnahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage gemeinsam abgewogen. Hierzu werden beide Stellungnahmen (sofern vorhanden) einer eingebundenen Stelle zusammen dargelegt und abgewogen. Die Stellungnahmen von Stellen ohne Anregungen oder Bedenken sind der Übersichtlichkeit halber ihrem Verfahrensschritt nach gebündelt dargestellt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Juni 2026



**I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) und §§ 3(2) sowie 4(2) BauGB (2024)**

**1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, Schreiben vom 10.11.2025 (§4a(3) BauGB) und 27.03.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wird folgendes mitgeteilt:*

Schreiben vom 10.11.2025

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

**Brandschutzdienststelle:**

Gegen das o.a. Planungsvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieses entsprechend den vorgelegten Unterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

- 1) Gemäß vorgelegten Unterlagen und unter der Voraussetzung das sowohl Gewerbe als auch Gebäude für Seniorengerechtes Wohnen mit einer geschossflächenzahl von 1,2 errichtet werden, wird ein **Grundschutz** an Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von **96 m<sup>3</sup>/h** für die Dauer von 2 Stunden, bei einen Hydrantenfließdruck von 1,5 bar benötigt.
- 2) Die Erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Lauflänge von 75 m (gemessen ab dem Grundstückszugang) für die Feuerwehr erreichbar sein. Das übrige Löschwasser kann aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m bereitgestellt werden.
- 3) Die genaue Festlegung des LW-bedarfs erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren.
- 4) Die Erschließung der Bebauung für 3 achsige Müllfahrzeuge ist für die Feuerwehr auskömmlich.

**Abwägung:**

Eine Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist gewährleistet. Gegenüber der letzten Stellungnahme hat sich die beschriebene Löschwassermenge im Grundschutz verdoppelt. Der genaue Löschwasserbedarf ist dabei vom konkreten Vorhaben abhängig und ist entsprechend auf dieser Ebene zu klären. Sollte die vorhandene Löschwassermenge unzureichend sein, ist eine Löschwasservorhaltung im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzusehen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist hierzu nicht erforderlich.



Schreiben vom 27.03.2024

**Brandschutzdienststelle:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieses entsprechend den vorgelegten Bauantragsunterlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

- 1) Gemäß vorgelegten Unterlagen und unter der Voraussetzung, dass nicht mehr als 2 Vollgeschosse errichtet werden, wird ein Grundschutz an Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden, bei einem Hydrantenfließdruck von 1,5 bar benötigt.
- 2) Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Lauflänge von 75 m (gemessen ab dem Grundstückszugang) für die Feuerwehr erreichbar sein.
- 3) Zur Erfüllung dieser Vorgaben ist ein Nachweis des Trinkwasserversorgers vor Erteilung einer Baugenehmigung vorzulegen.
- 4) Die Erschließung der Bebauung für 3-achsige Müllfahrzeuge ist für die Feuerwehr auskömmlich.

1. *Es bestehen keine weiteren Bedenken bei Einhaltung der aufgeführten Punkte.*

**Abwägung:**

1. Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den benannten Anforderungen, Details sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die benannten Details sind im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung nachzuweisen.

**Beratungsergebnis:**

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



Schreiben vom 27.03.2024

**Untere Naturschutzbehörde:**

Da die Ausführungen zur Erweiterung der Streuobstwiese in der textlichen Festsetzung des BPL-Entwurfes den Absprachen entsprechen, die im Vorhinein mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen wurden, bestehen keine weiteren Einwände oder Hinweise.

*Die Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit, dass*  
*1. Es bestehen keine weiteren Einwände oder Hinweise.*

**Abwägung:**

1. Die Eingabe ist zur Kenntnis zu nehmen

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



Schreiben vom 27.03.2024

**Untere Wasserbehörde:**

Das Vorhaben befindet sich in Gemarkung Singhofen, Flur 10, Flurstück 241, 23, 24, 25 und 26.

Durch die Planung werden Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nicht berührt.

Weiterhin sind in diesem Bereich keine Altlasten kartiert und keine Wasserrechte vergeben.

Gemäß den Angaben soll die Entwässerung des auf dem Plangebiet anfallenden Niederschlags im Trennsystem erfolgen und wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalsystem bzw. Trennsystem ist den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Ggf. erforderliche Ertüchtigungen bestehender Regenrückhaltesysteme sind mit der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau abzustimmen.

Der geologische Untergrund des Baugebiets wird von devonischen Schiefen und Grauwacken gebildet. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 22,6 kBq/m<sup>3</sup> prognostiziert.

Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen des Baugrundgutachtens zu bewerten.

Darüber hinaus verweisen wir, hinsichtlich einzuhaltender präventiver Radon Schutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG).

*Die Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt folgendes mit:*

- 1. Keine Betroffenheit von abwägungsrelevanten Aspekten.*
- 2. Hinweis auf Abstimmung d. Entwässerungsplanung mit Werken.*
- 3. Hinweis auf potenzielle Radonbelastung.*

**Abwägung:**

1. Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Entwässerungsplanung wird in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken erstellt (vgl. Stellungnahme unter I. 2.).
3. Das Thema der Radonbelastung ist bereits in den Hinweisen der Textfestsetzungen berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung berücksichtigt.

**Beratungsergebnis:**

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



## 2. Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Koppelheck 26, 56377 Nassau, Schreiben vom 27.11.2025 (§4a(3) BauGB) und vom 22.03.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)

*Seitens der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau wird folgendes mitgeteilt:*

### Stellungnahme vom 27.11.2025:

die Verbandsgemeindewerke Bad Ems – Nassau haben keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem aufgestellten Bebauungsplan und verweisen auf ihre Stellungnahme vom 22.03.2024.

In der Abwägung unserer Eingabe wird die Variantenvorstellung bzgl. der Entwässerung (Anschluss an das Mischsystem vs. Herstellung eines neuen Regenwasserkanals mit Anschluss an das System RRB Zeberswies) zur Kenntnis genommen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Variante eines neuen Regenwasserkanals seitens der Ortsgemeinde finanziert und zukünftig auch von ihr unterhalten werden müsste. Durch die Fachplanung sollte die Vorzugsvariante herausgearbeitet und gemeinsam abgestimmt 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.

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. Gemäß Stellungnahme der SGD Nord ist für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserhausanschluss vorzusehen.

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne Rücksprache halten.

### Stellungnahme vom 22.03.2024:

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

Die Erschließung des Gebietes mittels Kanal- und Wasserleitungen ist gemäß den Planskizzen anbei über das vorhandene Versorgungsnetz bzw. die vorhandene Abwasserbeseitigung (Erich-Kästner-Straße) der Ortsgemeinde Singhofen vorgesehen.

Abstimmungsbedarf besteht bezüglich der Entwässerung des Oberflächenwassers. Folgende zwei Varianten sind denkbar:

- 1) Herstellung einer Mischwasser-Sammelleitung (Flurstück 241) und Anschluss an das Mischwassersystem der Erich-Kästner-Straße (siehe Anlage/ Plan Nr. 1).
- 2) Herstellung eines neuen Regenwasserkanals (Flurstück 241, 243/3, 17/10) mit Anschluss an das System RRB Zeberswies gemäß Dartellung unter dem Punkt 7.2 der Begründung bzw. siehe Anlage/ Plan Nr. 2

Die Variante der Herstellung eines neuen Regenwasserkanals über rund 200 Meter stellt sich für die Verbandsgemeindewerke als unwirtschaftlich dar. Sie müsste seitens der Ortsgemeinde finanziert und zukünftig auch von ihr unterhalten werden. Vorteil für die Ortsgemeinde wäre eine Ersparnis der Entgelte zur Entwässerung des Oberflächenwassers. Ebenfalls könnten über dieses System in Zukunft weitere Bebauungen angeschlossen werden.





kann, bevor eine Einleitung in Kanalsysteme erfolgt. Dies entspricht den geltenden Gesetzen und Richtlinien und ist nicht auf der Bebauungsplanebene zu regeln. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

**Beschlussvorschlag:**

- Eine konkrete Entwässerungsplanung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den Werken erarbeitet.
- Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind den Hinweisen nachrichtlich der Stellungnahme entsprechend anzupassen.

**Beratungsergebnis:**

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



**3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom (§4a(3) BauGB) 29.10.2025 und vom 15.02.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird folgendes mitgeteilt:*

Stellungnahme vom 29.10.2025:

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ hatte ich im Verfahren nach § 13a BauGB am 15.02.2024, Az.: 33-1/00/27.7, eine Stellungnahme abgegeben.

Diese Stellungnahme hat auch für die aktuelle Planfassung Gültigkeit.

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

Stellungnahme vom 15.02.2024:

die Ortsgemeinde Singhofen beabsichtigt mit dem B-Plan „Am Sportplatz“ die Erweiterung ihrer Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich und ist weitgehend von bereits bebauten Flächen umgeben.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

**Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Singhofen zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll dem bestehenden Trennsystem für das Gewerbegebiet „Auf den Weiden“/Baugebiet „Niederfeld“ zugeleitet werden. Hierfür ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis 334-KN-141-05263/2000 vom 08.01.2020 zu beantragen.

**Gefährdung durch Starkregenereignisse**

Ausweislich der vorliegenden Karten zur Starkregengefährdung ist bei extremen Niederschlagsereignissen nicht mit einer erhöhten Abflusskonzentration im Plangebiet zu rechnen.

Weitere Hinweise aus fachlicher Sicht habe ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu geben.

1. *Keine relevanten Betroffenheiten abwägungsrelevanter Aspekte.*
2. *Hinweis auf Erfordernis wasserrechtlicher Erlaubnis für Niederschlagsentwässerung.*
3. *Keine besondere Gebietsgefährdung bei Starkregenereignissen.*



**Abwägung:**

Die Stellungnahmen sind zur Kenntnis zu nehmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung zur Entwässerung erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 11.11.2025 und vom 26.02.2024**

*Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird folgendes mitgeteilt:*

Stellungnahme vom 11.11.2025:

aufgrund der erneut angepassten Planunterlagen stimmt das aktualisierte schalltechnische Gutachten vom 08.11.2024 des Ingenieurbüro Pies (Auftrag-Nr.:1/20669/0523/2) nicht mit der Planung überein. Das Gutachten bezieht sich auf den zweiten Entwurf und berücksichtigt nicht die aktuelle Planung bezüglich der/ des geänderten Allgemeinen Wohngebiete/ Sondergebiets.

Auf unsere Anregung bzgl. der Bewertung von Emissionen, ausgehend von einer gewerblichen Nutzung wie bspw. eines klassischen Seniorenwohnheims, wurde nicht eingegangen. Da Ihrer Ausführung zur Zulässigkeit von Altenwohnheimen in Allgemeinen Wohngebieten prinzipiell gefolgt werden kann, wird zwecks Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im bestehenden und geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Erstellung eines Immissionsgutachtens im weiteren Verlauf der Planung (Baugenehmigungsverfahren) empfohlen.

Im Rahmen der Abwägung und Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen gemäß §§ 2(2), 3(2) und 4(2) BauGB vom Mai 2024 ist man unter Bezugnahme zu unserer Stellungnahme vom 26.02.2024 zu Entschluss gekommen, dass die Fortsetzung landwirtschaftlicher Nutzung südlich des Plangebietes geklärt werden soll. In dem aktualisierten Kapitel 7.7 „Bestandaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung“ in der Begründung wird angeführt, dass südlich zum Plangebiet eine uns unbekannt landwirtschaftliche Nutzung in Form von Großviehhaltung mit temporärer Weidehaltung vertreten und diese zu dulden ist. Im Rahmen unserer Stellungnahme vom 16.12.2021 hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die Unterbringung von Tieren auf dem Gelände nicht mit einer geplanten Wohnnutzung vereinbar ist.

Bzgl. der südlich vom Plangebiet vertretenden privaten Pferdehaltung sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Konflikte des Immissionsschutzes in Bezug auf Lärm und Geruch (Umgang mit dem anfallenden Mist) nicht auszuschließen sind.

**Abwägung:**

Der Hinweis auf die Anpassung des Schallgutachtens ist sinnvoll und wurde umgesetzt (April 2026). Die Änderungen umfassen das Entfallen eines Wendehammers und die Verteilung der Sondergebiets- und Allgemeinen Wohngebietsflächen. Das Sondergebiet und das Wohngebiet weisen vergleichbare Schutzbedürftigkeit auf und die äußere Abgrenzung ist unverändert, daher kommt es zu keinen inhaltlichen Veränderungen. Eine nachrichtliche Ergänzung der Unterlagen ist daher unschädlich.



Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine abschließende Bewertung des Themas Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich und muss auf der Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene erfolgen.

Der beschriebene Konflikt zwischen Wohnnutzung und Großtierhaltung existieren für das Plangebiet und seine Umgebung bereits ohne die vorliegende Planung im Bestand auch direkt aneinander angrenzend. Es ist daher grundsätzlich von einer gegenseitigen Verträglichkeit auszugehen. Eine Klärung zum Thema der Geruchsbelästigung durch Großtiere kann nur über ein Gutachten herbeigeführt werden. Die Ortsgemeinde entscheidet darüber, ob der existierende Bestand als hinreichend klarer Indikator für eine Verträglichkeit angesehen werden kann, oder ob ein Gutachten erfolgen soll. Alternativ kann eine Aufgabe der Tierhaltung eine Lösung darstellen.

Stellungnahme vom 26.02.2024:

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Der im Anhang 1.2 des schalltechnischen Gutachtens vom 08.05.2023 Auftrag-Nr.: 1/20669/0523/1 verwendete Bebauungsplanentwurf stimmt nicht mit der aktuellen Planung überein. Das Schallgutachten bezieht sich auf den ersten Entwurf und berücksichtigt nicht die aktuelle Planung bezüglich der Sondergebiete. Das Gutachten ist zu überarbeiten und die neuen Immissionsorte zu berücksichtigen. Sollten in den Sondergebieten gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise klassische Seniorenwohnheime geplant sein sind auch diese Emissionen zu bewerten.

Des Weiteren ist aus den Ausführungen der Begründung nicht gänzlich ersichtlich ob die landwirtschaftliche Nutzung um das Plangebiet vollständig aufgegeben wird oder ob hier weitere Konfliktfelder, verursacht durch beispielsweise Geruch, betrachtet werden müssen.

Die Unterlagen sind zu den o.g. Punkten im weiteren Verlauf der Planung zu überarbeiten.

1. *Forderung Anpassung Schalltechnisches Gutachten aufgrund von Planungsänderung.*
2. *Potenzieller Nutzungskonflikt mit landwirtschaftlicher Nutzung südlich des Plangebiets.*

**Abwägung:**

1. Altenwohnheime gelten als Wohngebäude: „*Altenwohnheime mit möblierten oder unmöblierten Apartments (Wohnungen) oder mit Zimmern, in denen alte Menschen selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden ihren Haushalt führen, sind auch dann unstreitig Wohngebäude, wenn der Heimträger zB eine Gemeinschaftsverpflegung oder Betreuungsdienste anbietet.*“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, §3 BauNVO, RN47). Da diese Nutzung im angrenzenden Nutzungstyp (Wohnen) zulässig wäre, ist nicht von planungsrelevanten Auswirkungen auszugehen. Altenpflege dagegen ist der gesundheitlichen Versorgung zuzurechnen. Die entsprechende Nutzung ist ebenfalls in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, eine erhebliche Belastung des Plangebiets und der Umgebung entsprechend nicht wahrscheinlich.



2. Die Fortsetzung landwirtschaftlicher Nutzung südlich des Plangebiets und möglicherweise relevanter Implikationen bzgl. des Immissionsschutzes sollten geklärt werden. Hier ist insbesondere der Umgang mit Mist relevant (Geruch).

**Beschlussvorschlag:**

Das schalltechnische Gutachten wurde nachrichtlich an die neue Planung angepasst und in den Dokumenten des Bebauungsplans berücksichtigt (April 2026).

Es wird kein Geruchsgutachten durchgeführt. Die Bestandssituation ist ein klarer Indikator für eine Verträglichkeit der Situation.

**Beratungsergebnis:**

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



5. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 19.12.2025 (§4a (3) BauGB) und 28.02.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**  
*Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie werden folgende Einwände mitgeteilt:*

Schreiben vom 19.12.2025

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

Betreff

Archäologischer Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Durch die Textfestsetzung, Abschnitt IV., Absatz "Denkmalschutz", Seite 10-11, sind die Belange der Landesarchäologie berücksichtigt.

**Überwindung / Forderung / Resultat**

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

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

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

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

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz (geschäftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz (erdgeschichte@gdke.rlp.de). Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

1. *Die Belange der Landesarchäologie sind berücksichtigt.*
2. *Es wird darauf hingewiesen, die anderen Dienststellen der GDKE zu beteiligen.*





**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 08.12.2025**

*Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege werden folgende Einwände mitgeteilt:*

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](mailto: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.

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

Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist 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.

**Abwägung:**

Es ist mit fossilführenden Gesteinen im Plangebiet zu rechnen, daher bestehen grundsätzlich Auflagen für die bauliche Umsetzung der Planungen. Diese Auflagen sollten nachrichtlich in die Hinweise der Textfestsetzungen aufgenommen werden. Die übrigen Eingaben sind bereits berücksichtigt.



**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise der Textfestsetzungen werden nachrichtlich um die Auflagen der Eingabe ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

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



**7. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, E-Mail vom 23.10.2025 (§4a(3) BauGB)**

*Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Praktische Denkmalpflege werden folgende Einwände mitgeteilt:*

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 21.10.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

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

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

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

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

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

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

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

**Abwägung:**

Es bestehen keine Bedenken. Der Vollständigkeit halber sollten die Aussagen zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen nachrichtlich in die Hinweise der Textfestsetzungen übernommen werden. Es kommt hierdurch zu keinen inhaltlichen Änderungen der Unterlagen des Bebauungsplans.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise der Textfestsetzungen werden nachrichtlich um Aussagen zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen ergänzt.



**Beratungsergebnis:**

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



**8. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 06.11.2025 (§4a(3) BauGB) und vom 21.03.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz wird folgendes mitgeteilt:*

Stellungnahme vom 06.11.2025:

vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 21.03.2024 (Az.: 3240-1350-21/V2) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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>

Stellungnahme vom 21.03.2024:

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 der ausgewiesene Bebauungsplan "Am Sportplatz" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Joseph" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

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

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.



## **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 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 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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

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

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

1. *Keine Erkenntnisse über Altbergbau, Hinweis auf Gefahrenpotenziale auf Ausgleichsfläche bei Einsatz schwerer Maschinen.*
2. *Bestätigung der Hinweise*
3. *Forderung Ergänzung um Geologiedatengesetz*



**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Aussagen zum Geologiedatengesetz sind in den Hinweisen nachrichtlich ergänzt worden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden nachrichtlich um Angaben zum Geologiedatengesetz ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

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



**9. Industrie- und Handelskammer Koblenz (IHK), Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Bahnhofplatz 2-4, 56410 Montabaur, Schreiben vom 25.11.2025 (§4a(3) BauGB) und 22.03.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der IHK, Regionalgeschäftsstelle Montabaur wird folgendes mitgeteilt:*

Schreiben vom 25.11.2025

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

**1. Gesamteinschätzung**

Die IHK Koblenz begrüßt grundsätzlich die beabsichtigte Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum sowie Flächen für seniorengerechtes und betreutes Wohnen. Die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für gesundheits- und pflegebezogene Nutzungen stärkt die örtliche Daseinsvorsorge und schafft wirtschaftliche Potenziale für Dienstleistungsanbieter der Region. Die zentrale Lage innerhalb des Ortes sowie die Nähe zu Einzelhandel, Bildungs- und Sporteinrichtungen bilden eine gute Voraussetzung für eine nachhaltige Nutzung des Standortes.

**2. Bedeutung für die regionale Wirtschaft**

Die vorgesehenen Nutzungen tragen dazu bei, zusätzliche Arbeitsplätze in Pflege-, Betreuungs- und Gesundheitsberufen zu schaffen, Existenzgründungen im medizinischen und therapeutischen Bereich zu erleichtern, die kaufkraftrelevante Nachfrage im Ort und im direkten Umfeld zu erhöhen und langfristig die Attraktivität des Standortes Singhofen zu sichern. Die Entwicklung ist daher aus wirtschaftsstruktureller Sicht positiv zu bewerten.

**3. Verkehrliche Erschließung und Stellplatzangebot**

Für Beschäftigte, Dienstleister sowie Besucher der geplanten Einrichtungen ist die verkehrliche Erreichbarkeit ein wichtiger Faktor. Die äußere Anbindung über die Erich-Kästner-Straße und die Nähe zur B 260 sind grundsätzlich günstig. Aus Sicht der IHK Koblenz sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Erschließungskapazitäten den zu erwartenden Verkehrsspitzen genügen und ob das Stellplatzangebot ausreichend dimensioniert ist, insbesondere im Hinblick auf medizinische oder therapeutische Praxen.

**4. Immissionschutz und Bestandssicherung örtlicher Betriebe**

Die IHK begrüßt, dass die Lärmsituation gutachterlich untersucht wurde und bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass aus der künftigen Wohnnutzung kein Konfliktpotenzial gegenüber bestehenden gewerblichen oder sportlichen Nutzungen entsteht. Die Sicherung der Bestandsbetriebe entspricht einer wirtschaftsfreundlichen Planung.

**5. Versorgung und Infrastruktur**

Die Lagegunst im direkten Umfeld vorhandener Infrastruktur ist ein wirtschaftlicher Vorteil. Die Planung stärkt die Nachfrage im örtlichen Einzelhandel, die Auslastung ortsnaher Dienstleistungen, die fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten des täglichen Bedarfs sowie die Nutzung des ÖPNV. Langfristig kann dies zu einer Stabilisierung des Grundzentrums Nassau und der umliegenden Gemeinden beitragen.

**6. Empfehlung**

Die IHK Koblenz unterstützt das Vorhaben. Ergänzend empfiehlt sie die Sicherstellung eines angemessen dimensionierten Stellplatz- und Verkehrsmanagements, eine frühzeitige Einbindung potenzieller Gesundheitsdienstleister sowie eine städtebaulich sorgfältige Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet, um eine verträgliche Integration in die Nachbarschaft zu gewährleisten.

**7. Fazit**

Aus Sicht der örtlichen Wirtschaft bestehen gegen den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der innerörtlichen Struktur dar und bietet Entwicklungspotenziale für Dienstleistungen, Gesundheitsangebote und Beschäftigung im ländlichen Raum.

Schreiben vom 22.03.2024



Keine Anregungen oder Bedenken.

1. *Grundsätzliche positive Bewertung*
2. *Positiv für Lokalwirtschaft*
3. *Unklare verkehrliche Erschließung*
4. *Sicherstellung Immissionsschutz*
5. *Stärkung Grundzentrum Nassau*
6. *Synergien und Verkehrserschließung sichern*
7. *Keine grundsätzlichen Bedenken*

**Abwägung:**

Die Eingaben sind zur Kenntnis zu nehmen. Die benannten Faktoren (Immissionsschutz, Verkehrliche Erschließung, Synergien mit Bestandsunternehmen im Umfeld...) betreffen die Ausführungsebene und können nicht auf der Ebene eines Angebotsbebauungsplans abschließend behandelt werden. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**10. Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, 2 x E-Mail vom  
20.11.2025 (§4a(3) BauGB) und 26.03.2024 (§§3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der Vodafone GmbH, Trier wird folgendes mitgeteilt:*

Schreiben vom 20.11.2025

E-Mail 1:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.10.2025.

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 werden.

E-Mail 2:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.10.2025.

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:

Vodafone GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto: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.

Schreiben vom 26.03.2024



Es wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Sie betrifft die Ausführungsplanung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI14,  
Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 05.11.2025  
(§4a(3) BauGB)**

*Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird folgendes mitgeteilt:*

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

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

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

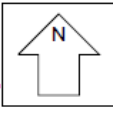
Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

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



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Trier				
ONB	Nassau		AsB	1	
Bemerkung:			VsB		Sicht Lageplan
			Name	T NL SW PTI 14 K PPB *Bart	Maßstab 1:1000
			Datum	05.11.2025	Blatt 1



**Abwägung:**

Dem Schreiben war eine Kabelschutzanweisung beigelegt, die aufgrund ihrer Länge und nicht auf den konkreten Bebauungsplan bezogenen Natur nicht wiedergegeben wird. Die Aussagen der Stellungnahme betreffen im Wegebereich des Plangebiets verlaufende Bestandskabel und damit die Ausführungsplanung bzw. die konkrete Ausführung. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**12. Syna GmbH, Operative Netzplanung Rhein-Lahn, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 27.03.2024 (§§ 3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der Syna GmbH, Lahnstein wird folgendes mitgeteilt:*

wir beziehen uns auf Ihr Anschreiben vom 13.02.2024 mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 03.12.2021 unter dem u. g. Titel verliert hiermit ihre Wirkung.  
**Bebauungsplan „Am Sportplatz“ der Ortsgemeinde Singhofen**  
**Beteiligung der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

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

Um die neuen Gebäude (Wohnpflege/ betreutes Wohnen/ Seniorengerechtes Wohnen) mit Strom zu versorgen, ist eine Trafostationen notwendig.

Der Platzbedarf beträgt z. Zt. ca. 36m.

Ob es eine Kundenstation oder eine Station der SYNA GmbH die Versorgung übernimmt, wird festgelegt, wenn eine Leistungsangabe/ bedarf vor liegt.

Eine Versorgung mit Erdgas kann aus der angrenzenden Erich- Kästner-Str. erfolgen.

*Versorgung mit Strom und Gas kann gesichert werden. Es besteht ein Platzbedarf von 36m<sup>2</sup> für eine Trafostation.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine kleinflächige Trafostation bedarf nicht zwingend einer Festlegung von entsprechenden Flächen im Bebauungsplan. Die entsprechende Planung sollte bedarfsgerecht auf Ausführungsebene erfolgen. Die Begründung sollte nachrichtlich um die Aussagen zu Platzbedarf der Trafostation und Betrieb ergänzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde nachrichtlich um Aussagen zu Platzbedarf der Trafostation und Betrieb ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

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



**13. Umicore Mining Heritage GmbH, Postfach 1351, 63403 Hanau, Schreiben vom 19.02.2024 (§§ 3(2) u. 4(2) BauGB)**

*Seitens der Umicore Mining Heritage GmbH, Hanau wird folgendes mitgeteilt:*

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 13.02.2024 per E-Mail und dürfen Ihnen mitteilen, dass für das oben genannte Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, auch unsererseits, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das Nichtvorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen.

Unsere Auskunft erfolgt unentgeltlich und als reine Gefälligkeit. Es kommt ausdrücklich kein Auskunftserteilungsvertrag zustande. Für die Richtigkeit der von uns erteilten Auskünfte übernehmen wir keine Haftung. § 276 Abs.3 BGB bleibt unberührt.

Es werden von der Fa. Umicore Mining Heritage GmbH auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

*Keine Hinweise auf Altbergbau im Plangebiet.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beratungsergebnis:**

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



**14. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken (§4(3)a BauGB)**

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53019 Bonn, Schreiben vom 21.10.2025
- inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis, E-Mail vom 21.10.2025
- Tyczka Energy GmbH, Fachbereich Gasnetze VVPKS, Blumenstraße 5, 82538 Geretsried, E-Mail vom 21.10.2025
- Amprion GmbH, Bestandsicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 30.10.2025
- Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Dolkstraße 3, 56346 Sankt Goarshausen, Schreiben vom 30.10.2025
- Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, E-Mail vom 06.11.2025
- Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, Bahnhofstraße 1, 56355 Nastätten, Schreiben vom 29.10.2025



**15. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken (§§ 3(2) u. 4(2) BauGB)**

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53019 Bonn, Schreiben vom 20.02.2024
- Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.02.2024
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Bahnhofplatz 2-4, 56410 Montabaur, Schreiben vom 22.03.2024
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 22.03.2024
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur, E-Brief vom 27.03.2024
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, E-Mail vom 26.03.2024
- Forstamt Lahnstein, Emser Straße 8, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 22.02.2024
- Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 16.02.2024



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

### 1. Privatperson 01, E-Mail vom 30.10.2025 (§4a(3) BauGB)

*Seitens der Privatperson 02 wird folgendes mitgeteilt:*

Bei Ansicht des geänderten Bebauungsplanes hätte ich gerne folgende Fragen beantwortet.

Entgegen einer früheren Planung (mit Wendehammer) wird in diesem Bebauungsplan eine durchgehende Straße zwischen Erich-Kästner-Str. und Schulstraße gezeigt.

Wird diese Straße als neu hergestellte Erschließungsstraße (mit Entwässerungskanal, Beleuchtung etc.) geplant?

Sind durch die Änderung des Bebauungsplanes, die bisher nicht betroffenen Anlieger, jetzt zur Zahlung von Anliegerkosten verpflichtet. Besteht durch die Änderung des Straßenverlaufes jetzt die Möglichkeit für die Eigentümer der Parzellen 27 u. 28 Baumaßnahmen zu tätigen, zB Bau eines Einfamilienhauses?

- Unklare Straßenerschließung
- Unklare Bebaubarkeit übriger Parzellen

#### **Abwägung:**

- Die konkrete Ausgestaltung des Verkehrsweges ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Gemeinde zu klären. Eine Klärung muss nicht auf der Bebauungsplanebene erfolgen.
- Die Details sind mit der zuständigen Abteilung in der Verbandsgemeinde abzustimmen. Es ist von einer Regelung vergleichbar mit der für die benannten Parzellen 27 und 28 bezüglich der Straße „Am Sportplatz“ bestehenden auszugehen. Eine Klärung muss nicht auf der Bebauungsplanebene erfolgen.
- Eine Bebaubarkeit der zuvor benannten Parzellen ist mit der Gemeinde abzustimmen. Eine Klärung muss nicht auf der Bebauungsplanebene erfolgen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beratungsergebnis:**

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



## 2. Privatperson 02, Singhofen, Schreiben vom 23.11.2025 (§4a(3) BauGB)

Seitens der Privatperson 02 wird folgendes mitgeteilt:

ich, [REDACTED] wohnhaft in [REDACTED] 56379 Singhofen, nehme Stellung zum Planungsentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ der Ortsgemeinde Singhofen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf und das ihm zugrunde liegende städtebauliche Konzept bestehen durchgreifende Bedenken:

1. Zunächst weicht die Planzeichnung von den schriftlichen Festsetzungen ab.

Gemäß der Planzeichnung soll die Zufahrt zu dem neuen Baugebiet über eine durchgehende Straße, beginnend von der Schulstraße bis zur Erich-Kästner-Straße erfolgen. Diese Straße soll laut einer Gemeinderatssitzung als Einbahnstraße ausgebaut werden.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet wäre dann über die Schulstraße und nicht wie ursprünglich geplant über die Erich-Kästner-Straße. Der Wendehammer und der Wirtschaftsweg sind entfallen.

Diese Änderungen in der Planzeichnung finden sich nicht in den schriftlichen Festsetzungen auf Seite 16 wieder. Die dortigen Beschreibungen zur Erschließung passen nicht zur vorgelegten Planzeichnung und widersprechen sich. Sowohl der schriftlich erwähnte Wirtschaftsweg, als auch der Wendehammer, existieren in der aktuellen Planzeichnung nicht mehr.

Die schriftlichen Festsetzungen sind noch auf dem alten Stand der Bauleitungsplanung Januar 2024. Der Widerspruch ist zwingend zu beseitigen und der Text gem. der neuen Planzeichnung zu korrigieren.

2.

Auf Grund des vorliegenden Widerspruchs zwischen Planzeichnung und schriftlichen Festsetzungen kommt es zu Folgefehlern im Schallschutzgutachten.

Im Schallschutzgutachten wurde gerade nicht die Planzeichnung mit der durchgehenden Straße, Schulstraße bis zur Erich-Kästner-Straße, berücksichtigt. Damit wird in dem aktuellen Schallschutzgutachten von falschen Tatsachen ausgegangen, sodass die Ergebnisse des Gutachtens nicht zu verwerfen sind.

Vielmehr muss erneut ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben werden unter Berücksichtigung der Gegebenheiten in der Planzeichnung.

### Weiterhin:

Im Schallschutzgutachten wird unter Ziffer 2.4.2. von folgenden betrieblichen Tätigkeiten während der Tageszeit 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgegangen:

- „- 10 an- und abfahrende Kleinbusse zur Schülerbeförderung.
- 2 an- und abfahrende Lkw zur Essenslieferung.
- 30 min Verladetätigkeiten.
- 14 an- und abfahrende Lehrer-Pkw.
- Kontinuierlicher Betrieb der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Mehrzweckhalle.“

Tatsächlich sind die betrieblichen Tätigkeiten weitaus höher.

Nach eigener Zählung gestaltet sich das Verkehrsaufkommen jeweils vormittags und nachmittags wie folgt:



- 18 Kleinbusse
- 2 Linienbusse
- ca. 15 private PKW's von Eltern, die ihre Kinder persönlich zur Schule bzw. in den Kindergarten bringen
- mehrere Fahrzeuge der Lehrkräfte und Therapeuten
- 2 an- und abfahrende LKW zur Essenlieferung

Im Jahr 2021 wurde das Gebäude der Erich-Kästner-Schule aufgestockt um mehr Kinder aufnehmen zu können. Offensichtlich stammen die im Schallgutachten genannten Zahlen noch aus dem 1. Gutachten, vor Eröffnung der Schulerweiterung.

Das Verkehrsaufkommen ist seit der Schulerweiterung tatsächlich massiv höher, als im Schallgutachten berücksichtigt wird.

Weiterhin erfolgt die Zufahrt zum neuen Baugebiet über die Schulstraße als Einbahnstraße. An der Mehrzweckhalle befindet sich der Parkplatz der Schule „Am Windrad“. Für uns bedeutet dies zwangsläufig, dass zusätzlicher Verkehrslärm durch die Fahrzeuge der Lehrkräfte der Schule „Am Windrad“ und der Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen bzw. abholen, entsteht.

Zudem wird die Mehrzweckhalle nachmittags für Kinderturnen, Kindertanzen usw. genutzt. Auch dieser Verkehr, der bringenden bzw. abholenden Eltern würde durch diese Einbahnstraße geleitet werden.

Am Wochenende finden Sportveranstaltungen und Feierlichkeiten in der Mehrzweckhalle statt. Dieser Verkehr würde ebenfalls zusätzlich anfallen, vor allem auch nach 22:00 Uhr nachts.

Auf Grund der geplanten baulichen Nutzung (Wohnpflege / Betreutes Wohnen, Seniorengerechtes Wohnen) ist mit einem erheblichen gesteigerten Verkehrsaufkommen unmittelbar an unserem Grundstück zu rechnen; insbesondere durch den regelmäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten der Wohnpflege und des Seniorenheims.

Die Anzahl der Beschäftigten wird voraussichtlich verhältnismäßig hoch sein, da verschiedenste Berufsgruppen (Pflege, Therapeutische Berufe, Köche, Reinigungspersonal, Verwaltung etc.) im Seniorenheim tätig sein werden.

Zudem werden zumindest die Arbeitnehmer in der Pflege im 3-Schichtensystem beschäftigt sein, so dass insbesondere auch nachts mit Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen sein wird.

Neben den Beschäftigten ist außerdem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf Grund der Besucher der Bewohner des Betreuten Wohnens und Seniorenheims zu rechnen.

Darüber hinaus ist – auf Grund der voraussichtlichen hohen Altersstruktur der Bewohner des Betreuten Wohnens und Seniorenheims – mit vermehrten Notfällen zu rechnen, so dass vermehrt mit Verkehr durch Notärzte und Krankenwägen, insbesondere mit Martinshorn, zu rechnen sein wird.



Die Festsetzung im sonstigen Sondergebiet erlauben neben den wohnverwandten Nutzungen zur Wohnpflege sowie dem betreuten bzw. seniorengerechten Wohnen auch Gesundheitsnutzungen. Dies soll die Ansiedlung von Arzt und therapeutischen Praxen, auch alle medizinischen Dienstleistungen wie z.B. medizinische Fußpflege beinhalten. Durch diese geänderte Festsetzung ist mit einem weiteren, zusätzlichen erheblichen gesteigerten Verkehrsaufkommen unmittelbar an unserem Grundstück zu rechnen; insbesondere durch den regelmäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten der Arzt und therapeutischen Praxen, der medizinischen Dienstleistungen und der Patienten.

Die für die Berücksichtigung des Immissionssschutzes in der Bauleitplanung entwickelten Planungsgrundsätzen werden wesentlich bestimmt durch die Anforderungen des Abwägungsverbots (§ 1 Abs. 7 BauGB) und ergänzt durch immissionsrechtliche Regelungen des BImSchG sowie den zugehörigen Verwaltungsvorschriften TA-Lärm und TA-Luft. Speziell für die Berücksichtigung von der von Straßenwegen ausgehenden Verkehrsgeräusche sind die §§ 41 bis 43 BImSchG von Bedeutung.

Damit eine Beurteilung und eine Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen kann, muss zunächst das Abwägungsmaterial vollständig zusammengestellt werden.

Wie bereits oben ausgeführt, ist die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials noch nicht vollständig erfolgt.

Bislang unberücksichtigt ist das durch das Plangebiet hervorgerufene gesteigerte Verkehrsaufkommen und die in diesem Zusammenhang entstehenden Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf die schutzbedürftige Umgebung, insbesondere mein Grundstück, Erich-Kästner-Straße 3, 56379 Singhofen, einwirken.

Hier müsste zunächst eine umfangreiche Ermittlung zur Frage erfolgen, in wie weit und in welchem Ausmaß das Plangebiet selbst Immissionen hervorruft, insbesondere im Hinblick auf den entstehenden Verkehr.

Ich gehe davon aus, dass das Plangebiet selbst erhebliche Immissionen verursacht und ohne entsprechende Maßnahmen im Plangebiet Verletzungen der maßgeblichen Werte des Immissionsrechts vorliegen werden.

Insgesamt darf ich nochmals auf meine 1. Stellungnahme vom 24.03.2024 verweisen. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde mir nicht mitgeteilt.

1. *Abweichung Begründung – Planzeichnung*
2. *Schallgutachten auf altem Stand, fehlerhafte Ausgangsdaten, zusätzlicher Verkehrslärm durch Planung*

#### **Abwägung:**

1. Die Aussagen der Planungsbeschreibung auf S. 16 der Begründung waren in der Tat überholt und wurden an den tatsächlichen Planungsstand angepasst (April 2026). Dies geschah nachrichtlich und ist unschädlich.
2. Eine Aktualisierung des Schallgutachtens (vgl. auch I. 4.) ist sinnvoll und erfolge April 2026. Aus den unter I. 4. benannten Gründen ergibt sich hieraus keine inhaltliche Veränderung.

Die Eingabe verweist auf erhebliche Abweichungen zwischen den Annahmen des Schallgutachtens zur Bestandsbelastung und der Realität. Das Gutachten wurde ursprünglich Ende November 2021 erstellt, daher ist nicht sicher auszuschließen, dass



die beschriebene Aufstockung im Jahr 2021 nicht umfassend berücksichtigt wurde. Das aktualisierte Gutachten (April 2026) berücksichtigt die entsprechenden Rahmenbedingungen umfassend.

Die Bedenken bezüglich einer erheblichen Mehrbelastung durch von im Plangebiet anzusiedelnden Nutzungen sind zur Kenntnis zu nehmen. Altenwohnheime gelten als Wohngebäude: *„Altenwohnheime mit möblierten oder unmöblierten Apartments (Wohnungen) oder mit Zimmern, in denen alte Menschen selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden ihren Haushalt führen, sind auch dann unstreitig Wohngebäude, wenn der Heimträger zB eine Gemeinschaftsverpflegung oder Betreuungsdienste anbietet.“* (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, §3 BauNVO, RN47). Da diese Nutzung im angrenzenden Nutzungstyp (Wohnen) zulässig wäre, ist nicht von planungsrelevanten Auswirkungen auszugehen. Altenpflege dagegen ist der gesundheitlichen Versorgung zuzurechnen. Die entsprechende Nutzung ist ebenfalls in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, eine erhebliche Belastung des Plangebiets und der Umgebung entsprechend nicht wahrscheinlich. Da die konkrete Nutzung und der Umfang dieser nicht bekannt ist, kann eine abschließende Beurteilung nicht auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans erfolgen. Der Nachweis einer Verträglichkeit ist entsprechend auf der konkreten Planungsebene zu erbringen.

Das Schallschutzgutachten teilt die ermittelten Werte jeweils tags und nachts folgendermaßen auf:

- Sportlärm
- Verkehrslärm
- Gewerbelärm

Die Eingabe beschränkt sich für die beschriebenen Lärmrisiken auf den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärm. Dieser muss den bestehenden und vorgesehenen Gebiets-typen folgend wohnverträglich sein. Im Gutachten wird eine Unterschreitung von mindestens 5 Dezibel attestiert, was einen erheblichen Spielraum nahe an der Irrelevanz (6 Dezibel Unterschreitung nach TA-Lärm) darstellt.

#### Schreiben vom 24.03.2024

*Seitens der Privatperson wird folgendes mitgeteilt:*

Ich nehme zum Planentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ der Ortsgemeinde Singhofen wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplanentwurf und das ihm zugrunde liegende städtebauliche Konzept bestehen durchgreifende Bedenken:

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Wohnpflege/Betreutes Wohnen“ gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig seien alle Anlagen und Einrichtungen, die für Wohnpflege und/oder Betreutes Wohnen erforderlich sind.



Zudem ist im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Seniorengerechtes Wohnen“ gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig seien alle Anlagen und Einrichtungen, die für Seniorengerechtes Wohnen erforderlich sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: Die **Vermeidung von Emissionen** sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwasser besitzen typischerweise Bedeutung für das einzelfallbezogene Zulassungsverfahren. Die Belange des Umweltschutzes erfordern bei der Bauleitplanung insbesondere eine hinreichende Berücksichtigung von Emissionen, die von gewerblichen Flächen oder Anlagen ausgehen und von Immissionen, die auf schutzwürdige und schutzbedürftige Nutzungen einwirken.

Damit kommt der Bauleitplanung vor allem eine erhebliche Bedeutung für den vorsorglichen Immissionsschutz zu.

Hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die auf das Plangebiet einwirkenden Sport-, Gewerbe- und Verkehrsgeschallimmissionen ermittelt und nach den Vorgaben der aktuellen Richtlinien und Verordnungen beurteilt.

Bislang **unberücksichtigt** sind Immissionen, die von dem Plangebiet ausgehen und auf die schutzbedürftige Umgebung, insbesondere auf mein Grundstück, Erich-Kästner Straße 3, 56379 Singhofen, einwirken.

Gemäß dem Planungsentwurf existiert lediglich eine Erschließungsstraße – welche unmittelbar an meinem Grundstück vorbeiführt – um das Plangebiet zu erschließen.

Für die geplanten Nutzungen sind gem. § 47 LBauO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in dem Plangebiet herzustellen (notwendige Stellplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Damit sind zwangsläufig die zu errichtenden Stellplätze nur über die an meinem Grundstück vorbeiführende Erschließungsstraße zu erreichen.

Auf Grund der geplanten baulichen Nutzung (Wohnpflege/ Betreutes Wohnen, Seniorengerechtes Wohnen) ist mit einem erheblichen gesteigerten Verkehrsaufkommen unmittelbar an meinem Grundstück zu rechnen; insbesondere durch den regelmäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten der Wohnpflege und des Seniorenheims.

Die Anzahl der Beschäftigten wird voraussichtlich verhältnismäßig hoch sein, da verschiedenste Berufsgruppen (Pflege, Therapeutische Berufe, Köche, Reinigungspersonal, Verwaltung etc.) im Seniorenheim tätig sein werden.

Zudem werden zumindest die Arbeitnehmer in der Pflege im 3-Schichtensystem beschäftigt sein, so dass insbesondere auch nachts mit Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen sein wird.

Neben den Beschäftigten ist außerdem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf Grund der Besucher der Bewohner des Betreuten Wohnens und Seniorenheims zu rechnen.



Darüber hinaus ist – auf Grund der voraussichtlichen hohen Altersstruktur der Bewohner des Betreuten Wohnens und Seniorenheims – mit vermehrten Notfällen zu rechnen, so dass vermehrt mit Verkehr durch Notärzte und Krankenwägen, insbesondere mit Martinshorn, zu rechnen sein wird.

Die für die Berücksichtigung des Immissionssschutzes in der Bauleitplanung entwickelten Planungsgrundsätzen werden wesentlich bestimmt durch die Anforderungen des Abwägungsverbots (§ 1 Abs. 7 BauGB) und ergänzt durch immissionsrechtliche Regelungen des BImSchG sowie den zugehörigen Verwaltungsvorschriften TA-Lärm und TA-Luft. Speziell für die Berücksichtigung von der von Straßenwegen ausgehenden Verkehrsgeräusche sind die §§ 41 bis 43 BImSchG von Bedeutung.

Damit eine Beurteilung und eine Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen kann, muss zunächst das Abwägungsmaterial vollständig zusammengestellt werden.

Wie bereits oben ausgeführt, ist die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials noch nicht vollständig erfolgt. Bislang unberücksichtigt ist das durch das Plangebiet hervorgerufene gesteigerte Verkehrsaufkommen und die in diesem Zusammenhang entstehenden Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf die schutzbedürftige Umgebung, insbesondere auf mein Grundstück, Erich-Kästner Straße 3, 56379 Singhofen, einwirken.

Hier müsste zunächst eine umfangreiche Ermittlung zur Frage erfolgen, in wie weit und in welchem Ausmaß das Plangebiet selbst Immissionen hervorruft, insbesondere im Hinblick auf den entstehenden Verkehr.

Ich gehe davon aus, dass das Plangebiet selbst erhebliche Immissionen verursacht und ohne entsprechende Maßnahmen im Plangebiet Verletzungen der maßgeblichen Werte des Immissionsrechts vorliegen werden.

1. *Forderung Ermittlung und planerische Bewältigung von Emissionen ausgehend vom Plangebiet*
2. *Befürchtung einer erheblichen Verkehrszunahme von Beschäftigten, Rettungsfahrzeugen und Nachtverkehr*

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich in weiten Teilen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (Schreiben vom 26.02.2024, vgl. I.4.). Eine Anpassung des schalltechnischen Gutachtens an die vorliegende Planung ist zwischenzeitlich erfolgt (April 2026). Ein Beschluss hierzu wurde im Rahmen von I. 4. gefasst und muss hierzu entsprechend nicht erneut gefasst werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aktualität der Grunddaten zur Ermittlung der Lärmbelastungen im Plangebiet wurde geprüft, das Gutachten wurde angepasst.

#### **Beratungsergebnis:**

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



--	--	--	--	--	--



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

Keine