

Ortsgemeinde Geisig

Bebauungsplan „Brunnenstraße“

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

A N R E G U N G E N

03. August 2026

W Ü R D I G U N G

13 044
Seite 1

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 17.07.2026

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

Untere Naturschutzbehörde:

Artenschutzprüfung:

- Auf S. 6 werden Mauern als Sonderbiotop genannt. Diese werden weder auf der Karte eingezeichnet, noch auf den Bildern dargestellt. Da Mauern ein potenziell wertvolles Habitat für Reptilien darstellen sind diese in die Planung mit zu integrieren.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 17.07.2026 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Zur Unteren Naturschutzbehörde:

Hinsichtlich der Artenschutzprüfung ist zunächst festzustellen, dass diese bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war. Die Untere Naturschutzbehörde hatte seinerzeit im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Brutvögel nicht vollständig nach den gängigen methodischen Standards erfolgt sei, die benannten Arten und ihre Einordnung, etwa als Nahrungsgäste, jedoch nachvollziehbar und plausibel erschienen. Zudem wurde angeregt, die Berichte der ökologischen Baubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Diesen damaligen Hinweisen wurde Rechnung getragen. Die nunmehr im weiteren Verfahren vorgetragenen, deutlich weitergehenden fachlichen Aspekte wären für die Plangeberin zu einem früheren Zeitpunkt somit hilfreich gewesen. Gleichwohl werden diese nicht allein deshalb zurückgewiesen, weil sie in der frühzeitigen Beteiligung noch nicht in gleicher Ausführlichkeit erhoben wurden. Maßgeblich ist vielmehr, ob sie für die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans erheblich sind.

Die ergänzenden Einwendungen werden daher vollständig in die Abwägung eingestellt und nachfolgend im Einzelnen fachlich gewürdigt.

Die im Artenschutzbericht genannten Mauern befinden sich im nördlichen Randbereich bzw. im Übergang zu den bereits bebauten Grundstücken. Es handelt sich dabei um eine Betonmauer mit glatter Oberfläche sowie eine Mauer aus Hangsteinen, welche in Reihe (nicht versetzt, sodass keine Hohl-

räume oder Freiräume entstehen) angelegt ist. Diese Strukturen befinden sich jedoch im Randbereich bzw. auf der privaten Grundstücksparzelle (Flurstück 26/1, außerhalb des Geltungsbereichs). Zudem sieht der in Rede stehende Bebauungsplan für diesen Bereich keine Eingriffsrelevanz vor. Ob ein Rückbau der Mauer erforderlich wird - weil Grundstücksgrenzen nicht eingehalten worden sind - ist privatrechtlich an anderer Stelle zu klären. Dies ist nicht Aufgabe eines Bauleitplanverfahrens.

Dennoch wurden die Mauern im Artenschutzbericht als potenziell wertgebende Randstrukturen berücksichtigt. Ein Nachweis einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Reptilien wurde bei den Begehungen nicht erbracht. Unabhängig davon wird vorsorglich von einer möglichen Nutzung durch Reptilien ausgegangen.

Die Strukturen werden deshalb einschließlich ihres besonnten unmittelbaren Umfelds erhalten. Während der Bauzeit sind sie durch einen ortsfesten Schutzzaun gegenüber dem Baufeld abzugrenzen. Befahren, Überschüttungen, Abgrabungen und Materialablagerungen sind unzulässig.

Da die potenziellen Habitatstrukturen aufgrund der Ausbildung der Mauern recht gering sind und in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist ein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zu erwarten.

Die Ausführungen zur Ausgestaltung der Mauern werden ergänzend in die Begründung in die Beschreibung der Bestandssituation hinzugefügt.

Die benannten Holzstapel befinden sich auf den angrenzenden Privatgrundstücken und sind somit nicht Teil des Geltungsbereichs. Da sie sich in Privatbesitz auf fremden Privatgrundstücken befinden, ist nicht davon auszugehen, dass diese im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entfernt werden. Da somit kein vorhabenbedingter Verlust der Strukturen eintritt, besteht kein Anlass für eine Umsiedlung oder die Herstellung von Ersatzhabitaten.

Dennoch wird folgender Abschnitt zu den artenschutzrechtlichen Hinweisen unter „*Vermeidungsmaßnahme V2 Ökologische Baubegleitung*“ in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ ergänzt:

„Zum vorsorglichen Schutz potenziell vorkommender Individuen der Reptilien sind etwaig zu entfernende Sonderstrukturen wie Holzstapel und Mauern außerhalb der Aktivitäts- und Ruhezeiten von Reptilien zu entfernen oder umzu-

- Es befinden sich Holzstapel in direktem Anschluss an das Bebauungsgebiet. Diese können Habitate und Brutstätten für Reptilien und Vögel bieten. Es wird nicht diskutiert, ob die Holzstapel entfernt und welche Maßnahmen vorgenommen werden. Falls die Strukturen Holzstapel und Mauer bestehen bleiben sollen, sind baubedingte Störungen zu beachten und Vermeidungsmaßnahmen vorzustellen. Falls die Strukturen entfernt werden sollen, sollte dies außerhalb der Aktivitäts- und Ruhezeit der Reptilien geschehen, damit diese aktiv sind, aber nicht in der Paarungszeit gestört werden. Der ideale Zeitpunkt ist hier zwischen März-April. Die ÖBB sollte diese Maßnahme begleiten. Da hier Lebensräume verloren gehen, müssen diese in Form von Ersatzhabitaten außerhalb des Baufeldes ausgeglichen werden. Das können gleichwertige Holzstapel, aber auch Totholzhaufen sein.

setzen. In diesem Zeitraum sind die Reptilien aktiv und fluchtfähig, werden aber nicht während der Paarungszeit gestört. Die Umsetzungs- oder Entfernungszeiten sind zwischen März und April vorzunehmen.“

- Die Vermeidungsmaßnahme V1 zur Jahreszeitliche Bauzeitenregelung ist unklar definiert. Es ist v.a. eine Bauzeitenregelung für Vögel festzusetzen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können. Die Brutzeit der Vögel, in welcher diese besonders störungsanfällig sind, erstreckt sich von März bis September.
- Auf der Fläche befinden sich geeignete Lebensräume für Reptilien (Mauern, Holzstapel), es wurden diverse Vogelarten auf der Fläche kartiert, Quartiere streng geschützter Fledermäuse im Baueinzugsgebiet festgestellt, sowie geschützte Bienen und Hummeln beobachtet. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind unzureichend und vage formuliert. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können sind geeignete Vermeidungs-/ Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für die genannten Tiergruppen vorzustellen. Maßnahmen müssen fest definiert werden und können nicht unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Baubegleitung im Nachhinein abgehandelt werden. Zu den auszuformulierenden Maßnahmen zählt eine vordefinierte Bauzeitenregelung für Vögel, Schutzmaßnahmen der streng geschützten Fledermausquartiere, der Umgang mit den Holstapeln/ Mauern als Habitat für Reptilien, und die Umsiedelung der Insekten und Reptilien.

Die bisherigen Begehungen ergaben keine Hinweise auf Brutstätten innerhalb der offenen Acker- und Grünlandflächen. Da eine Ansiedlung von Brutvögeln bis zum tatsächlichen Baubeginn gleichwohl nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird der Anregung dahingehend entsprochen, dass ergänzende Hinweise zur Bauzeitenregelungen redaktionell in die Begründung aufgenommen werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der betroffenen Artengruppen, ihrer räumlichen Geltung, der maßgeblichen Zeiträume und der konkreten Durchführung weiter präzisiert werden.

Die Gemeinde erkennt nicht, dass sich im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Randbereich und weiterer Umgebung Strukturen befinden, die für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und verschiedene Insektengruppen von Bedeutung sein können. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere das Töten und Verletzen besonders geschützter Tiere, erhebliche Störungen bestimmter streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sowie die Beschädigung oder Zerstörung geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten verboten. Bei zulässigen Eingriffen ist hinsichtlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten insbesondere maßgeblich, ob deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aus dem Vorhandensein potenziell geeigneter Habitatstrukturen folgt allerdings nicht automatisch, dass für sämtliche genannten Tiergruppen CEF-Maßnahmen oder Umsiedlungen erforderlich sind. Hierfür bedarf es einer art- und wirkungsbezogenen Prüfung. CEF-Maßnahmen sind insbesondere dann erforderlich, wenn eine von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfasste Fortpflanzungs- oder Ruhestätte betroffen ist und deren ökologische Funktion ohne eine vorgezogene Maßnahme nicht erhalten bliebe. Eine pauschale Forderung nach CEF-Maßnahmen für sämtliche beobachteten Vögel, Insekten, Reptilien und Fledermäuse ist daher fachlich nicht hinreichend differenziert. Maßgeblich ist, ob die vorhandene Datengrundlage eine hinreichend belastbare artenschutzrechtliche Prognose zulässt. **Gemäß Aussage des Biologen bzw. vorliegen-der Artenschutzprüfung ist jedoch kein Konflikt erkennbar.**

Für die europäischen **Vogelarten** wird eine kombinierte Bauzeiten- und Kontrollregelung festgelegt. Die erstmalige Baufeldfreimachung soll vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Ende September erfolgen. Da in diesem Zeitraum einzelne Vogelarten noch brüten können, ist das Baufeld unmittelbar zuvor durch eine fachkundige Person auf besetzte Nester und flugunfähige Jungvögel zu kontrollieren. Bei einem Brutnachweis sind der betreffende Bereich und ein artspezifisch festzulegender Schutzabstand bis zum Abschluss der Brut von Arbeiten auszunehmen. Nach erfolgter Baufeldfreimachung sind die Flächen bis zum Beginn beziehungsweise während der Fortführung der Bauarbeiten so zu unterhalten, dass keine erneute Ansiedlung von Brutvögeln oder anderen geschützten Arten begünstigt wird. Nach längeren Bauunterbrechungen oder erneutem Vegetationsaufwuchs ist eine erneute Kontrolle erforderlich.

Die ökologische Baubegleitung entscheidet hierbei nicht erst über das „Ob“ der Schutzmaßnahme, sondern kontrolliert die Einhaltung der bereits festgelegten Vorgaben und bestimmt lediglich im konkreten Einzelfall den erforderlichen Schutzabstand und den Zeitpunkt, zu dem eine nachgewiesene Brut beendet ist.

Die im Artenschutzbericht genannten Mauern, Holzstapel und sonstigen struktureichen Randbereiche werden vorsorglich als potenziell geeignete **Reptilien- und Insekten**habitate behandelt, auch wenn sie auf den angrenzenden Privatgrundstücken liegen. Sie werden vor Baubeginn durch die ökologische Baubegleitung räumlich abgegrenzt und während der Bauzeit als Tabuflächen gesichert. Die erstmalige Inanspruchnahme der übrigen Acker- und Grünlandflächen erfolgt vorzugsweise während einer Aktivitätsphase der Reptilien und mobiler Insektenstadien. Potenzielle Überwinterungsstrukturen dürfen während der Winterruhe nicht geöffnet oder beseitigt werden.

Hinsichtlich der bekannten **Fledermausquartiere der Zwergfledermaus** in der Brunnenstraße und im Bereich der Mühlbachstraße erfolgt weder ein Eingriff in die Quartiergebäude noch in den jeweiligen Einflugöffnungen. Zur Vermeidung baubedingter Störungen werden folgende Konkretisierungen unter der Rubrik „Hinweise“ bei den artenschutzrechtlichen Hinweisen ergänzt:

„Zur Vermeidung baubedingter Störungen sind Baustellenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und nach unten auszurichten. Eine direkte Beleuchtung der bekannten Wochenstubenquartiere sowie regelmäßige

lärmintensive Nachtarbeiten im unmittelbaren Quartierumfeld sind auszuschießen. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird durch die ökologische Bauleitung kontrolliert und dokumentiert.“

Laut Biologe kann die Zwergfledermaus an sehr vielen Stellen an Gebäuden Quartier beziehen. Die regelmäßigen Quartierwechsel bei dieser Art, selbst während der Wochenstubenzeit (siehe Fledermaus-Handbuch des LBM) lässt eine baubedingte Beeinträchtigung sehr unwahrscheinlich erscheinen. Durch die Planung werden keine essenziellen Flugkorridore oder für die Quartiere unverzichtbaren Nahrungshabitate erheblich beeinträchtigt.

CEF-Maßnahmen für die bekannten Fledermausquartiere sind nicht erforderlich, da fachgutachterlich bestätigt wird, dass weder Quartiere noch deren Zugänglichkeit oder funktional notwendige Verbundstrukturen beeinträchtigt werden.

Der weitergehenden Forderung nach einer **vorsorglichen Umsiedlung von Reptilien und Insekten sowie nach CEF-Maßnahmen für sämtliche Artengruppen** wird nicht gefolgt. Maßgeblich ist, ob durch das Vorhaben tatsächlich Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind und ob deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang verloren geht. Da die potenziell wertgebenden Mauern, Holzstapel und Randstrukturen erhalten und bauzeitlich geschützt werden und auch die bekannten Fledermausquartiere nicht in Anspruch genommen werden, ist ein entsprechender Funktionsverlust nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine pauschale Umsiedlung nicht näher bestimmter Insekten ist zudem fachlich nicht sachgerecht. Für Wildbienen und Hummeln steht die Erhaltung ihrer potenziellen Nist-, Überwinterungs- und Nahrungshabitate im Vordergrund. Soweit bei der Baufeldkontrolle unerwartet eine besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer europarechtlich relevanten Art festgestellt wird, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist dann artspezifisch und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Hierfür gibt es jedoch derzeit keine Anhaltspunkte.

Es wird daher – aufgrund der vorstehenden Ausführungen – kein Planänderungsbedarf erkannt.

- Es sind Flächenbegehungen zwischen dem 08.07. und 21.08. erfolgt. Dies entspricht nicht der gängigen Kartiermethoden. Um alle möglichen

Der Einwand bezüglich der erfolgten Flächenbegehungen ist nachvollziehbar, jedoch fachlich nicht grundsätzlich zutreffend. Gemäß Aussage des Gutachters

Artvorkommen kartieren zu können hätten die Begehungen zwischen März und Juli regelmäßig verteilt stattfinden sollen. Somit wurden nicht alle potenziell vorkommenden Arten aufgenommen und im Artenschutzkonzept betrachtet. Dies betrifft Flora und Fauna.

- Das magere Grünland ist laut Bericht kräuterarm. Eine Magerwiese wird üblicherweise Mitte Mai bis Ende Juli kartiert. Weiterhin ist auf Abbildung 6 der Artenschutzprüfung zu erkennen, dass eine Mahd vor kurzem stattgefunden haben muss, wodurch die Kartierung abermals erschwert wurde. Mit den durchgeführten Kartierungen kann keine abschließende Bewertung zum Zustand des Biotops getroffen werden. Falls es sich um ein nach §30 BNatschG geschütztes Biotop - hier Magere Flachland-Mähwiese - handelt, ist je nach Erhaltungszustand eine Ausnahme oder Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Zudem ist eine Magere Flachland-Mähwiese gleichwertig auszugleichen.
- Zum jetzigen Zeitpunkt besteht der Verdacht auf ein gesetzlich geschütztes Biotop (nach §30 BNatschG geschützt). Um das Biotop sicher bestimmen zu können, ist eine Grünlandkartierung nach gängiger Methode (Braun-Blanquet) notwendig. Das erstellte Gutachten mit Artenliste und ggf. Erhaltungszustand des Biotops ist der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Derzeit sind die Planunterlagen nicht vollständig, womit keine abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden kann.

fand die erste Mahd kurz vor dem ersten Geländetermin statt. Die Grünlandbegehung wurde deshalb nach einem Regenerationszeitraum von etwa vier Wochen wiederholt. Hierzu wurde auf Grundlage der Geländenotizen ein Grünland-Erfassungsbogen nach den in Rheinland-Pfalz angewandten Kartierstandards erstellt (siehe Anhang der vorliegenden Würdigung).

Die landesweite Grünlandkartierung in Rheinland-Pfalz erfolgt nach landesspezifischen Fachstandards und dient unter anderem der Erfassung gesetzlich geschützter artenreicher Grünlandbiotope, einschließlich Magerer Flachland-Mähwiesen. Die Verwendung der hierfür vorgesehenen landeseigenen Kartier- und Bewertungsunterlagen ist daher fachlich sachgerecht.

Eine unmittelbar vorangegangene Mahd führt nicht zwangsläufig dazu, dass eine Grünlandfläche nicht mehr bewertet werden kann. Sie kann die Erkennbarkeit einzelner Arten und die Einschätzung ihrer Häufigkeit erschweren. In einem solchen Fall ist jedoch erforderlich, dass die Kartierung nach ausreichendem Wiederaufwuchs wiederholt und die verbleibende Unsicherheit in der Bewertung berücksichtigt wird. Nach den Angaben des Gutachters vom 24.07.2026 ist dies erfolgt.

Die fachliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der für die Einstufung maßgebliche Kräuteranteil zu gering ist und das in den rheinland-pfälzischen Erfassungsstandards verwendete Grundkriterium „kk1“ nicht erfüllt wird. Zusätzlich wurde Ampfer häufig als Störzeiger festgestellt. **Nach der gutachterlichen Einschätzung liegen damit die Voraussetzungen für die Einstufung als geschützte Magere Flachland-Mähwiese nicht vor.**

Der Aussage der Unteren Naturschutzbehörde, es bestehe weiterhin ein Verdacht auf ein gesetzlich geschütztes Biotop, wird nicht gefolgt. Es wird auf den ergänzend vorgelegten Grünlandbogen verwiesen.

Der Grünlandbogen wird den Planunterlagen als separate Anlage beigelegt und zudem vorstehende Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufgenommen.

Die Forderung nach einer Grünlandkartierung nach Braun-Blanquet wird zur Kenntnis genommen, der Anregung jedoch nicht entsprochen. Die Methode nach Braun-Blanquet ist ein anerkanntes vegetationskundliches Verfahren zur Aufnahme von Pflanzenbeständen. Daraus folgt jedoch nicht, dass ausschließlich eine nach diesem Verfahren durchgeführte pflanzensoziologi-

Bebauungsplan:

- Bei den Bepflanzungsmaßnahmen ist uneinheitlich entweder nur „Regiosaatgut“ oder „Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7“ benannt. Es ist zu empfehlen namentliche für sämtliche Maßnahmen das „Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7: Rheinhessisches Bergland“ festzusetzen.
- Im Ordnungsbereich D ist das Anbringen von je 5 Nistkästen für Fledermaus- und Vogelnistkästen „verschiedener Bauweise“ vorgesehen. Es gibt viele unterschiedliche Modelle für die diversen Tierarten. Um einen Ausgleich für den Artenschutz zu erbringen sind die Nistkästen den vorgefundenen Fledermaus- und Vogelarten zuzuordnen und genau zu definieren. Weiterhin sollte die Ausrichtung (Himmelsrichtung Süd-Südosten) und der Abstand zum Boden definiert werden (je nach Tierart unterschiedlich).

sche Aufnahme geeignet wäre, das Vorliegen eines gesetzlich geschützten Grünlandbiotops zu beurteilen.

Für die Biotopkartierung sind die in Rheinland-Pfalz eingeführten landesspezifischen Kartier- und Bewertungsvorgaben maßgeblich. Die Naturschutzverwaltung des Landes stellt hierfür eigene Kartieranleitungen und Erfassungsstandards bereit. Nach Angabe des Gutachters wurde die Fläche anhand dieser Standards bewertet und der dafür vorgesehene Grünlandbogen ausgefüllt. Weiterhin wurde im Rahmen dessen mitgeteilt, dass das beauftragte Büro aufgrund seiner Schulungs- und Kartiererfahrung über die entsprechenden Fachkenntnisse und Erfassungsunterlagen verfüge.

Planänderungsbedarf wird daher nicht erkannt.

Der Anmerkung bezüglich der uneinheitlichen Benennung des Regiosaatguts wird entsprochen. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Ursprungsgebiet gemäß der Regionenkarte für Regiosaatgut nicht rheinhessisches sondern „Rheinisches Bergland“ heißt. Dementsprechend werden die Textfestsetzungen dahingehend überprüft, ob die Bezeichnung „Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“ vorhanden sind. Sollte dies bei einzelnen Festsetzungen nicht der Fall sein, wird die Bezeichnung redaktionell ergänzt.

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die im Ordnungsbereich D vorgesehenen fünf Fledermauskästen und fünf Vogelnistkästen dienen als allgemeine Aufwertungsmaßnahmen. Sie stellen keine CEF-Maßnahme dar. Eine Zuordnung zu einzelnen Arten ist deshalb nicht erforderlich. Die bisherige Formulierung „verschiedener Bauweise“ wird jedoch hinsichtlich der funktionalen Kastentypen und ihrer Anbringung konkretisiert.

Bei den Fledermauskästen wird das bekannte Vorkommen der Zwergfledermaus im Umfeld berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung von etwa 400 m zum bekannten Wochenstubenquartier ist eine Nutzung der Kästen als Tages-, Zwischen-, Paarungs- oder Ausweichquartier grundsätzlich möglich, ohne dass eine tatsächliche Annahme vorausgesetzt werden kann. Vorgesehen werden daher 5 Spaltenkästen. Die Anbringung erfolgt in mindestens 3 m Höhe mit freiem Anflug. Von einer einheitlichen Ausrichtung sämtlicher Kästen nach Süden bis Südosten wird abgesehen, da unterschiedlich exponierte Kästen den Tieren eine Auswahl verschiedener mikroklimatischer Bedingungen ermöglichen und das Risiko einer sommerlichen Überhitzung vermindern. Die Kästen und ihre Anflugbereiche dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Für Vögel sind vorrangig Kästen für Arten gehölz- und heckenreicher Siedlungsränder vorzusehen. Es werden drei Halbhöhlen- und zwei geschlossene Höhlenbrüterkästen in mindestens 2 m Höhe angebracht. Die Einflugöffnungen sollen überwiegend nach Ost bis Südost ausgerichtet und von der Hauptwetterseite abzuwenden.

Die oben genannten Informationen zur Ausführung der Kästen werden zu Informationszwecken in die Begründung redaktionell aufgenommen.

- Der Ordnungsbereich B wird definiert durch „randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen sind.“ Wo genau die Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich zu platzieren sind ist nicht genannt. Für die Bilanzierung ist die genaue Definition und Aufteilung erforderlich. Bei den Pflegehinweisen wird empfohlen eine bedarfsweise Entschlammung mitaufzunehmen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass ein Bebauungsplan keine fachtechnische Ausführungsplanung ist.

Die genaue Verortung der Gehölze wird nicht vorgenommen, da diese der entwässerungstechnischen Fachplanungen auf nachfolgender Ebene im Wege stehen können. Daher wird sich auf die Anzahl der Gehölzpflanzungen beschränkt. Von einer gesonderten Bilanzierung wird ebenfalls abgesehen, da die Gehölzpflanzungen als punktuelle Strukturaufwertungen dienen und Teil des Gesamtkomplexes werden. Zudem ist im derzeitigen Planungsstand aufgrund der nicht vorzunehmenden Verortung noch nicht feststellbar, ob es sich in der späteren Ausführung um kleinere Gehölzgruppen oder Solitärgehölze handeln wird.

Die ergänzenden Hinweise zur bedarfsweisen Entschlammung des Regenrückhaltebeckens werden zu Informationszwecken mit in die Begründung aufgenommen.

Biotopbilanzierung:

- Die Wiesenfläche ist als ED1 Magerwiese artenarm mit 10 BWP bezeichnet worden. Eine ED1 Magerwiese kann niemals 10 BWP erhalten. (Laut Praxisleitfaden zur Kompensationsbewertung hat eine Magerwiese 17 oder 20 BWP). Da derzeit nicht klar ist, ob es sich tatsächlich um eine Flachland-Mähwiese oder eine Fettwiese handelt, kann der genaue Biotopwert nicht festgelegt werden. Der geringste mögliche Biotopwert liegt bei 15 BWP, im Fall einer mäßig artenreichen Fettwiese. Somit müsste die Bilanzierung in jedem Fall angepasst werden.

Der Anregung, die Bestandsfläche zwingend mit mindestens 15 Biotopwertpunkten zu bewerten und den Zielwert der Ausgleichsflächen in den Ordnungsbereichen C und D rechnerisch auf 12,5 Biotopwertpunkte zu reduzieren, wird nach erneuter fachlicher Prüfung nicht gefolgt.

Die Eingriffsregelung wird im Bauleitplanverfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung bewältigt. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Der in Rheinland-Pfalz eingeführte Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellt hierfür ein fachliches Bewertungs- und Orientierungssystem dar. Er dient insbesondere der Vereinheitlichung,

Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Eingriffsbewertung. Er besitzt für die kommunale Bauleitplanung jedoch keine unmittelbar rechtsnormative Bindungswirkung. Das zuständige Landesministerium weist selbst darauf hin, dass der Praxisleitfaden die Bauleitplanung nicht binden kann, auch wenn seine Anwendung empfohlen wird.

Die Gemeinde ist daher nicht verpflichtet, einzelne Tabellenwerte des Praxisleitfadens schematisch und ohne Berücksichtigung des konkret festgestellten Zustands zu übernehmen. Sie darf im Rahmen ihrer planerischen Abwägung eine fachlich begründete Einzelfallbewertung vornehmen.

Die Grünlandfläche wurde fachgutachterlich untersucht und erfüllt demgemäß weder die Kartierschwelle für den Lebensraumtyp 6510 noch die Voraussetzungen eines gesetzlich geschützten artenreichen Grünlandbiotops. Der erforderliche Kräuteranteil wird nicht erreicht. Zudem wurde Ampfer (häufig vertreten) als Störzeiger festgestellt. Die Fläche ist damit weder als geschützte Magere Flachland-Mähwiese noch als typisch oder durchschnittlich ausgeprägte mäßig artenreiche Fettwiese anzusprechen.

Die Bezeichnung „ED1 Magerwiese“ wird deshalb in der Begründung klarstellend ergänzt beziehungsweise fachlich präzisiert. Entscheidend ist, dass es sich um eine deutlich verarmte, unterhalb der einschlägigen Kartierschwellen liegende Grünlandausprägung handelt. Die Wahl des Biototyps dient der typologischen Zuordnung; der angesetzte Biotopwert bildet demgegenüber die tatsächlich festgestellte Qualität der konkreten Fläche ab.

Der Einwand der Unteren Naturschutzbehörde, eine Magerwiese könne nach dem Praxisleitfaden ausschließlich mit 17 oder 20 Biotopwertpunkten angesetzt werden, folgt der tabellarischen Regelbewertung. Diese Regelbewertung setzt jedoch eine dem jeweiligen Biototyp entsprechende typische Ausprägung voraus. Eine solche typische Ausprägung liegt nach den Kartierungsergebnissen jedoch gerade nicht vor.

Auch die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene Bewertung als mäßig artenreiche Fettwiese mit 15 Biotopwertpunkten würde die tatsächliche Bestandsqualität nur unzureichend abbilden. Die Fläche ist nach den fachgutachterlichen Feststellungen nicht mäßig artenreich, sondern kräuterarm, durch Störzeiger geprägt und unterschreitet die maßgeblichen

- Auf den Ausgleichsflächen im Ordnungsbereich C und D soll eine mäßig artenreiche Fettwiese entstehen. Hier wurde der Time-Lag Faktor 1,2 angesetzt. Bei 15 BWP für eine artenreiche Fettwiese mit Time-Lag 1,2 liegt der anzuwendende BWP bei 12,5. ($15/1,2=12,5$)

Kartierschwellen. Die schematische Anwendung des Mindestwerts von 15 Biotopwertpunkten würde ihr deshalb eine ökologische Qualität zuschreiben, die im Gelände nicht festgestellt wurde.

Vor diesem Hintergrund wird an einer einzelfallbezogenen Abwertung festgehalten. Der Wert von 10 Biotopwertpunkten berücksichtigt: I) den geringen Kräuteranteil, II) die fehlende typische Artenausstattung, III) das Unterschreiten der Kartierschwelle für den LRT 6510, IV) das Fehlen des gesetzlichen Biotopschutzes, V) das häufige Auftreten von Ampfer als Störzeiger sowie VI) die nach gutachterlicher Einschätzung insgesamt deutlich verarmte Grünlandausprägung.

Die Abwertung beträgt gegenüber einer mäßig artenreichen Ausprägung fünf Biotopwertpunkte. Sie bewegt sich damit innerhalb einer fachlich nachvollziehbaren Differenzierung zwischen einer typischen mäßig artenreichen Wiese und der hier tatsächlich vorgefundenen, deutlich artenärmeren Bestandsqualität.

Der Time-Lag-Ansatz des Praxisleitfadens soll berücksichtigen, dass bestimmte Zielbiotope ihre volle Funktion erst nach einer Entwicklungszeit erreichen. Auch hierbei handelt es sich um ein methodisches Hilfsmittel des Leitfadens, nicht um eine unmittelbar bindende gesetzliche Rechenvorgabe für die Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall wird die Zielerreichung durch konkrete Herstellungs- und Pflegevorgaben abgesichert. Vorgesehen sind insbesondere: I) die Verwendung standortgerechten Regiosaatguts, II) eine extensive und dauerhafte Pflege, III) der Ausschluss von Düngung und Pflanzenschutzmitteln, IV) ein fachlich festgelegtes Mahdregime, V) die Entfernung des Mahdguts, VI) die Kontrolle von Stör- und Problemarten sowie VII) erforderlichenfalls eine Nachsaat oder Nachsteuerung.

Die Maßnahmen werden zeitnah im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung hergestellt und dauerhaft gesichert. Die angestrebte mäßig artenreiche Grünlandausprägung ist kein nur langfristig oder unter außergewöhnlich schwierigen Bedingungen erreichbarer Biotopzustand. Bei fachgerechter Herstellung und Pflege ist mit einer überschaubaren Entwicklungszeit zu rechnen.

Die Gemeinde bewertet deshalb den ungekürzten Zielwert von 15

Biotopwertpunkten als sachgerecht. Der Zielwert beschreibt den dauerhaft angestrebten und verbindlich zu sichernden Endzustand der Fläche. Die vorübergehende Entwicklungsphase rechtfertigt nach Auffassung der Gemeinde bei der hier vorgesehenen, vergleichsweise kurzfristig entwickelbaren Grünlandstruktur keine zwingende dauerhafte Reduktion des anrechenbaren Zielwerts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine CEF-Maßnahme sondern um allgemeine strukturaufwertende Maßnahme, die ergänzend erfolgen soll. An der Aufwertung mit 2 BWP wird daher festgehalten.

Eine flächenscharfe Verortung der Gehölzpflanzungen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans nicht, da die konkrete Anordnung mit der nachfolgenden entwässerungstechnischen Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens abgestimmt werden muss. Die Anzahl und Qualität der anzupflanzenden Gehölze werden jedoch verbindlich vorgegeben. Eine gesonderte flächenbezogene Bilanzierung der Gehölze ist daher im Bebauungsplan nicht sachgerecht. Die Gehölze werden vielmehr als Bestandteil des Gesamtkomplexes aus Extensivgrünland, Regenrückhaltung und randlichen Gehölzstrukturen bewertet.

Für das Entwicklungsziel einer mäßig artenreichen Fettwiese wird zunächst ein Grundwert von 15 Biotopwertpunkten angesetzt. Unter Berücksichtigung des Time-Lag-Faktors von 1,2 ergibt sich ein Wert von 12,5 Biotopwertpunkten. Aufgrund der vorgesehenen wiederkehrenden Überflutung beziehungsweise des zeitweisen Einstaus des Regenrückhaltebeckens wird entsprechend der Stellungnahme eine Aufwertung um 2 Biotopwertpunkte berücksichtigt. Die festgesetzten randlichen Baum- und Strauchpflanzungen führen darüber hinaus zu einer dauerhaften strukturellen Anreicherung der Fläche. Sie schaffen zusätzliche Vertikalstrukturen, Rand- und Übergangsbereiche sowie Nahrungs-, Rückzugs- und Vernetzungsfunktionen. Hierfür wird ein weiterer Zuschlag von 2 Biotopwertpunkten angesetzt.

Eine Doppelanrechnung findet nicht statt, da die Gehölze nicht zusätzlich als eigenständige Flächenbiotope bilanziert werden. Insgesamt ergibt sich für den angestrebten Biotopkomplex ein Wert von 16,5 Biotopwertpunkten, der in der Gesamtbilanz auf 17 Biotopwertpunkte gerundet wird. An der bisherigen Bewertung des Ordnungsbereichs B mit 17 Biotopwertpunkten wird daher festgehalten.

- Im Ordnungsbereich D sollen Nistkästen in den Gehölzstreifen angebracht werden. Dies wird als CEF-Maßnahme für den Artenschutz anerkannt. In der Biotopbilanzierung kann dies nicht berücksichtigt werden, somit ist die Aufwertung von 2 BWP nicht anzuwenden.
- Der Ordnungsbereich B ist als Extensivgrünland mit randlicher Gehölzpflanzung mit 17 BWP auf einer Fläche von 1.516 m² bilanziert worden. Je nachdem wie die Gehölze auf der Fläche angeordnet werden, sind die Biotope einzeln zu bewerten. Die Bäume, die Sträucher und die extensiv zu pflegende Wiese, welche als Regenrückhaltebecken genutzt wird. Bei der mäßig artenreichen Fettwiese lautet die Bewertung wie folgt: 15 BWP als Ausgangszustand, 1,2 als Time-Lag und falls eine regelmäßige Flutung geplant ist eine Aufwertung von 2 BWP.

- Der Eingriff ist somit nicht komplett ausgeglichen. Es bedarf größerer Ausgleichsflächen und einer Anpassung der Bilanzierung.

Stellungnahme Naturschutzbeirat:

- Der Naturschutzbeirat stimmt dem Bebauungsplan nur mit den folgenden Ergänzungen grundsätzlich zu:

- Zunächst kritisiert der Beirat die Aussagen des Fachbüros „plan b“ im Artenschutzbericht (K. 4.1) zu der Einschätzung des vorhandenen Magergrünlandes (Bauflächen) als artenarm. Diese Aussage ist nicht durch Vegetationsaufnahmen belegt, die mindestens auch den Mai/Juni-Blühaspekt 2025 erfassen mussten - auch hätte durchaus 2026 diese nachgeholt werden können -. Hierzu bittet der Beirat das Fachbüro um Vorlage von vollständigen Kartierungsergebnissen. Nach eigener Stichprobe sind Kennarten vorhanden, die mindestens auf eine mittelartenreiche magere Flachlandmähwiese hinweisen. Somit lässt sich nicht ausschließen, dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop Flachlandmähwiese im Außenbereich vor der Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungs-

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der rheinland-pfälzische Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellt für die Bauleitplanung lediglich ein fachliches Hilfsmittel dar, besitzt jedoch keine unmittelbar bindende Rechtswirkung. Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung eine fachlich begründete und einzelfallbezogene Bewertung vorzunehmen. Es wird diesbezüglich auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Planänderungsbedarf wird daher nicht erkannt.

Die Stellungnahme des Naturschutzbeirats wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass dem Naturschutzbeirat im Bauleitplanverfahren keine eigenständige Zustimmungs- oder Genehmigungsbefugnis zukommt. Nach § 28 LNatSchG Rheinland-Pfalz dient der Beirat der Beratung und Unterstützung der Naturschutzbehörde. Die Entscheidung über die Aufstellung und den Inhalt des Bebauungsplans obliegt dem zuständigen kommunalen Planungsträger im Rahmen seiner Planungshoheit und der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Formulierung, wonach dem Bebauungsplan „nur mit den folgenden Ergänzungen“ zugestimmt werde, wird daher nicht als rechtliche Bedingung für die Fortführung oder den Abschluss des Bauleitplanverfahrens verstanden. Ungeachtet dessen werden die vom Naturschutzbeirat vorgetragenen fachlichen Hinweise als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung eingestellt und nachfolgend inhaltlich geprüft und gewürdigt.

Der Naturschutzbeirat beanstandet die Bewertung der Grünlandfläche als artenarm und verweist auf eine eigene Stichprobe, nach der Kennarten einer mindestens mittelartenreichen mageren Flachland-Mähwiese vorhanden seien.

Dieser Hinweis wird ernst genommen. Aus der Stellungnahme geht jedoch nicht hervor, wann und an welchen konkreten Stellen die Stichprobe durchgeführt wurde, welche Methode angewandt wurde, welche Arten mit welcher Häufigkeit festgestellt wurden und ob die gesamte Eingriffsfläche oder lediglich ein kleinräumiger Teilbereich betrachtet wurde. Die Aussage besitzt deshalb für sich genommen nicht die gleiche Nachvollziehbarkeit wie eine dokumentierte, flächenbezogene Kartierung. Sie ist gleichwohl Anlass, die gutachterliche

planes und der Änderung des FNP handelte. Die Bebauung eines höherwertigen Grünlandes erfordert auch einen höherwertigen Ausgleich - also für die große Grünlandfläche einen höheren Biotopwert je qm - statt mit 10 Punkten also bis zu 15 Punkten. Damit wäre die Ausgleich-Eingriffsbewertung in Frage zu stellen und zu korrigieren.

Bewertung nochmals zu überprüfen.

Nach den ergänzenden Angaben des Fachgutachters erfolgte die erste Begehung kurz nach einer Mahd. Die Grünlandfläche wurde deshalb nach einem Wiederaufwuchszeitraum von etwa vier Wochen erneut untersucht. Auf Grundlage der Geländenotizen wurde ein Grünland-Erfassungsbogen nach den in Rheinland-Pfalz verwendeten Kartierstandards erstellt. Das Fachbüro hat an entsprechenden landesweiten Schulungen teilgenommen und verfügt über praktische Erfahrung mit der Anwendung dieser Erfassungsstandards.

Nach dem ergänzend übermittelten Grünlandbogen erreicht die Fläche insbesondere wegen ihres geringen Kräuteranteils und des häufigen Auftretens von Ampfer als Störzeiger nicht die maßgebliche Kartierschwelle. Die Voraussetzungen für eine Einstufung als Lebensraumtyp 6510 beziehungsweise als gesetzlich geschütztes artenreiches Grünland werden nach der fachgutachterlichen Bewertung nicht erfüllt. **Der zunächst nachvollziehbare Prüfverdacht wurde damit fachlich untersucht und ausgeräumt.**

Das Vorkommen einzelner Kennarten genügt nicht zwingend für die Einstufung der gesamten Fläche als geschütztes Biotop. Maßgeblich sind die Gesamtartenausstattung, die Häufigkeit und Verteilung der Kennarten, der Kräuteranteil, die Vegetationsstruktur, vorhandene Störzeiger und die Erfüllung der landesweit angewandten Kartierkriterien. Eine punktuelle Stichprobe ohne dokumentierte Gesamtaufnahme kann diese Gesamtbewertung nicht ersetzen.

Gemäß Aussage des Fachgutachterbüros „plan b“ vom 24.07.2026 liegt kein gesetzlich geschütztes Biotop vor. Die Grünlandbewertung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden daher entsprechend der bereits gesondert vorgenommenen Würdigung beibehalten.

Weitere Hinweise/ Anregungen:

Zum Bebauungsplan bzw. der textlichen Festsetzung:

- Einbau von Insekten, Fledermaus und Vogel gerechten Straßenbeleuchtungen - auch für Fassadenbeleuchtungen.
- Straßenbeleuchtungen sind mit Bewegungsmeldern (Dimmen in der Nacht, s. Angebot der syna / auch Energie sparend) auszustatten.
- Große Glasflächen sind für Vögel zu kennzeichnen.
- 3-4 großkronige heimische Laubbäume im Sinne der Klimaschutzvorsorge

Zu den vorgetragenen Hinweisen/Anregungen:

- **Spiegelstrich 1:** Ein entsprechender Hinweis zu Beleuchtungsmitteln befindet sich bereits unter der Rubrik „Hinweise“ – Artenschutz in den Textfestsetzungen.
- **Spiegelstrich 2:** Die genaue Ausführung der Straßenbeleuchtungen ist nicht auf Ebene der Bauleitplanung festzusetzen. Dies obliegt der nachfolgenden objektbezogenen Ausführungsplanung.
- **Spiegelstrich 3:** Ein entsprechender Hinweis zu großflächigen, spiegelnden

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. August 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 14
--	---

sind im Straßenraum der Erschließungsstraßen zu pflanzen.

- 12 großkronige Straßenbäume (Linde, Birke, Esche) sind entlang des Feldweges Parzelle 123/2 (linksseitig ca. 150m Länge) zur Einpassung des Baugebietes in die Tallandschaft zu pflanzen.

Glasfronten ist bereits unter der Rubrik „Hinweise“ – Artenschutz in den Textfestsetzungen enthalten.

- **Spiegelstrich 4:** Die Anregung zur Pflanzung heimischer Laubbäume wird im Hinblick auf die klimatische Wirksamkeit, die Verschattung und die gestalterische Aufwertung des Straßenraums grundsätzlich begrüßt. Einer verbindlichen Festsetzung von drei bis vier großkronigen Bäumen innerhalb der künftigen Straßenparzelle kann jedoch nicht gefolgt werden. Die geplante Straßenparzelle weist zunächst eine Breite von 6 m und im weiteren Verlauf von 7 m auf. Innerhalb dieses begrenzten Querschnitts müssen neben den für die verkehrssichere Erschließung erforderlichen Flächen auch Entwässerungseinrichtungen, Beleuchtung sowie die notwendigen Kabel-, Kanal- und sonstigen Ver- und Entsorgungstrassen untergebracht werden.

Großkronige Bäume benötigen sowohl oberirdisch zur dauerhaften Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils als auch unterirdisch einen ausreichend dimensionierten und möglichst leitungsfreien Wurzelraum. Eine verbindliche Anordnung entsprechender Baumstandorte würde daher mögliche Konflikte mit der Verkehrssicherheit, der Leitungsführung sowie der späteren Zugänglichkeit und Unterhaltung der Versorgungsanlagen erwarten lassen. Die abschließende Lage der Leitungstrassen steht zudem erst im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung fest.

Die verbindliche Pflanzung von drei bis vier großkronigen Laubbäumen im Straßenraum wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung kann geprüft werden, ob sich einzelne konfliktfreie Standorte für standortgerechte Bäume geringerer oder mittlerer Kronengröße ergeben.

- **Spiegelstrich 5:** Die Anregung zur Anpflanzung großkroniger Straßenbäume wird hinsichtlich ihrer Zielsetzung grundsätzlich begrüßt. Eine Baumreihe könnte grundsätzlich zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets beitragen. Der vorgeschlagenen Pflanzung von 12 großkronigen Bäumen auf der Wegeparzelle 123/2 kann jedoch nicht gefolgt werden. Bei der betreffenden Parzelle handelt es sich um einen lediglich etwa 6 m breiten Wirtschaftsweg, dessen dauerhafte Nutzbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten gewährleistet bleiben muss. Großkronige Bäume benötigen neben der eigentlichen Pflanzfläche ausreichenden Wurzel- und Kronenraum, der innerhalb des vorhandenen Wegequerschnitts nicht zur Verfügung steht.

Zur Begründung des Bebauungsplanes Kapitel 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Im Bebauungsplan wird außerdem geregelt, dass Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig sind. Dabei ist eine Einfriedung mit sichtundurchlässigen Materialien nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Damit sind undurchlässige Kunststoffelemente über diese Höhe unzulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung. Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Folgender Hinweis zur textliche Ausführung zum Artenschutz:

Gehölzarbeiten sind im Sinne des schonenden Erhaltungs- und Pflegeschnittes unter der Beachtung des Naturschutzrechtes (Verbotstatbestände nach § 44 und Lebensstättenschutz nach § 39 Abs 1 Bundesnaturschutzgesetz) zulässig. Zusätzlich gilt ein Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 für den Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober. Eine Gehölzrodung in der übrigen Zeit ist dann nicht zulässig, wenn Lebensstätten und wildlebende Tiere betroffen sind.

Darüber hinaus sind die Grenzabstände nach §§ 44 und 46 des rheinland-pfälzischen Landesnachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ergeben sich abhängig von der Wuchsstärke der Baumart Abstände von 4 m, bei stark wachsenden Arten wie Linde oder Esche bis zu 6 m. Bereits diese Abstände können innerhalb der insgesamt nur 6 m breiten Wegeparzelle nicht eingehalten werden, ohne die Nutzbarkeit des Wirtschaftswegs erheblich einzuschränken bzw. vollständig infrage zu stellen.

Da zusätzliche Grundstücksflächen für die Pflanzung nicht zur Verfügung stehen und eine Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht gesichert ist, ist die vorgeschlagene Baumreihe an diesem Standort tatsächlich und rechtlich nicht umsetzbar. Der Anregung wird daher trotz ihrer grundsätzlich zu begrüßenden landschaftsplanerischen Zielsetzung nicht gefolgt.

Zur Begründung des Bebauungsplanes Kapitel 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die nebenstehenden Ausführungen bezüglich Einfriedungen werden zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Die ergänzenden Hinweise zu schonenden Erhaltungs- oder Pflegeschnitten werden zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung aufgenommen.

1. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Ergänzende Hinweise werden gemäß den vorstehenden Ausführungen in die Planunterlagen bzw. in die Begründung aufgenommen; u.a. wird der Grünlandbogen den Planunter-

lagen als separate Anlage beigelegt.

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, 22.06.2026

die Ortsgemeinde Geisig plant die Erweiterung ihrer Wohnbauflächen. Zu dem Bebauungsplanentwurf „Brunnenstraße“ hatte ich bereits mit Schreiben vom 09.04.2024 (Az.: 33-1/00/27.7) und 26.11.2025 (Az.: 5133-0003#2025/004) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Stellung genommen.

Diese Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme vom 09.04.2024 sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet (siehe Kapitel „Ver- und Entsorgung, Unterkapitel „Gebietsentwässerung“ und „Außenbereichswasser / Starkregen“).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 26.11.2025 ist aufgrund eines verwaltungsinternen Versehens bislang nicht berücksichtigt worden.

Die Stellungnahme vom 26.11.2025 wird daher nachfolgend ebenfalls abgebildet, somit inhaltlich einbezogen und im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung behandelt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, 26.11.2025

Die Ortsgemeinde Geisig plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ die Ausweisung eines Wohngebietes mit 17 Bauplätzen am östlichen Ortsrand.

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

Die Stellungnahme vom 26.11.2025 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder kartierte Altablagerungsflächen betroffen sind.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Mühlbachtal (VG Nastätten) zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden. Der Kanalstauraum Geisig mit Pumpstation wurde in den vergangenen Jahren umgebaut.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zum Teil auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden, weiterhin ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Um das Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken bei der Bemessung des zentralen Rückhaltebeckens anrechnen zu können, ist darzulegen, wie eine ausreichende Kontrolle erfolgen soll, dass diese Anlagen tatsächlich errichtet und entsprechend gewartet werden. Für das zentrale Regenrückhaltebecken ist rechtzeitig unter Vorlage der entsprechenden Planunterlagen die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Rhein-Lahn-Kreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Für den vorgesehenen rohrgebundenen Notüberlauf ist eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit sicherzustellen.

Sofern Grundstücke an einen bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden, ist hier rechtzeitig die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis (Bescheid vom 29.05.2020, Az.: 334-KA-141-04839/1997) zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken kann ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

Sturzflutgefahren

Nach der aktuellen Sturzflutgefahrenkarte des Landes ist bei dem Bemessungsregen (SR17) in Teilbereichen des Plangebietes sind Gefahren durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Dieser Hinweis ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Zu Ver- und Entsorgung

Die vorgetragenen Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und, sofern sie noch nicht in ähnlichem Wortlaut vorhanden sind, ergänzend zu Informationszwecken in die Begründung (Kapitel „Gebietsentwässerung“) aufgenommen.

Weitergehende Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Zu Sturzflutgefahren

Der Sachverhalt wird bereits unter anderem in der Begründung im Unterkapitel „Außengebietswasser / Starkregen“ thematisiert und berücksichtigt. Dort heißt es auf Seite 34: „[...] Das Plangebiet liegt unterhalb des bestehenden Wohngebietes an der Mühlbachstraße. Bei Starkregenereignissen bestehen grundsätzlich potentielle Fließrichtungen von Nord nach Süd. Ein Notwasserweg besteht im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs am östlichen Rand des Plangebietes. Die Trasse bietet eine Wasserabflussmöglichkeit von Nord nach Süd durch das Plangebiet hindurch in Richtung Talraum.“

Durch die bebauten Grundstücke und die bestehenden Entwässerungseinrich-

tungen im Wohngebiet topographisch gesehen oberhalb des jetzigen Plangebietes erfolgt eine geordnete Gebietsentwässerung. Durch die horizontal verlaufende „Mühlbachstraße“ ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht die Plangebietsfläche flutet. Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet nicht ableiten.

Es wird seitens der Gemeinde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine negative Beeinträchtigung der Plangebietsfläche bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird eine architektonische Gebäudebauweise und Grundstücksfreiflächengestaltung empfohlen, die eine möglichst schadensfreie Wasserableitung und Rückhaltung gewährleistet. [...]“

Zur Veranschaulichung des Sachverhalts wird ein Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte des Landes nachfolgend abgebildet. Der Kartenausschnitt ist zudem dem Anhang der vorliegenden Würdigung beigelegt.

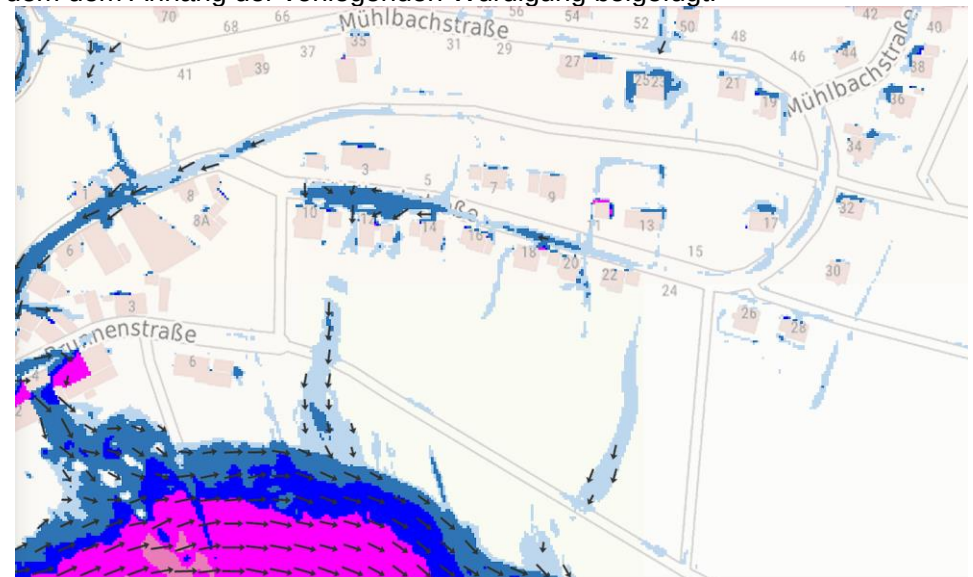


Abb.: Sturzflutgefahrenkarte für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) im Bereich des Plangebiet (Quelle: GDA Wasser RLP)

Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet somit weiterhin nicht ableiten.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.

Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Zu Bodenschutz

Es wird entsprechend auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz, vom 13.07.2026 verwiesen. Die Fachbehörde trägt keine planungsrechtlichen Anregungen oder Bedenken vor.

Kenntnisnahme.

2. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Ergänzende Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zu Informationszwecken in die Begründung aufgenommen.

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

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 13.07.2026

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

Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die Ausführungen zum Thema „Bergbau / Altbergbau“ sind bereits in der Begründung unter dem Punkt „Bergbau / Altbergbau“ eingearbeitet.

Weitergehende planungsrelevante Anregungen oder Bedenken werden unter diesem Punkt nicht vorgetragen.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 20 03. August 2026 W Ü R D I G U N G
--	--

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

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

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

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen 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 mit Überprüfung der Hangstabilität in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zu den Themen „Bodenschutz“ und „Eingriffe in den Baugrund“ fachlich bestätigt werden.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Kenntnisnahme.

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

Es befindet sich bereits ein Hinweis zum Geologiedatengesetz in den Planunterlagen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 21
---	--

<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>

Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez, 24.06.2026

zu dem Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig hatten wir zuletzt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2025 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die aktuell vorgelegte Fassung des Bebauungsplanes.

Redaktioneller Hinweis: Zu Informationszwecken wird nachfolgend die Stellungnahme vom 08.12.2025 erneut abgebildet (kursive, verkleinerte Schrift).

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

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

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

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

Im Hinblick auf die benachbarten Kreisstraßen K 9/K12 sowie dem daraus resultierenden Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Geisig durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor

Die Stellungnahme des „Landesbetrieb Mobilität Diez“ wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme vom 08.12.2025 ergaben gemäß erfolgter Abwägung durch den Gemeinderat keinen Planänderungsbedarf.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Redaktioneller Hinweis: Zu Informationszwecken wird nachfolgend die Abwägung zur Stellungnahme vom 08.12.2025 erneut abgebildet (kursive, verkleinerte Schrift).

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

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

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

KARST INGENIEURE GMBH

solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

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

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

Die K 9 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 618 Kfz/24h auf.

Die K 12 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 283 Kfz/24h auf.

723 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 % (siehe Abb. unten)

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

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

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

Da sich die Kreisstraße K9 in größerer Entfernung befindet und zudem geringere, nebenstehend benannte DTV-Werte von lediglich 618 Kfz/24 h aufweist, wird eine ergänzende Schallprognose für die K9 als nicht erforderlich erachtet.



Abb.: Mobilitätsatlas – Auszug OG Geisig.

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

Ein Planänderungsbedarf ergibt sich aus den nebenstehenden Ausführungen insgesamt nicht.

Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Montabaur, 16.07.2026

aus flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher, sowie aus agrarstruktureller Sicht bestehen [weiterhin] keine Bedenken. Dies gilt auch für die nunmehr festgesetzten externen Ausgleichsflächen.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

IHK Koblenz, IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Montabaur, 13.07.2026

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

Die Stellungnahme der IHK Koblenz wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ grundsätzlich positiv bewertet. Die geplante Ausweisung von 17 Wohnbaugrundstücken leistet einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion der Ortsgemeinde Geisig und kann dazu beitragen, Arbeitskräfte und deren Familien langfristig an die Region zu binden. Eine ausreichende Wohnraumversorgung stellt insbesondere im ländlichen Raum einen wichtigen Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung dar. Die in der Begründung dargelegte Bedarfsentwicklung erscheint nachvollziehbar, zumal nur begrenzte Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen und konkrete Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken bestehen.

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

Gleichzeitig weist die gewerbliche Wirtschaft darauf hin, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht losgelöst von den zukünftigen Anforderungen der regionalen Wirtschaft betrachtet werden sollte. Die Industrie- und Handelskammer Koblenz hat im Herbst 2024 eine umfassende Gewerbeflächenumfrage im Kammerbezirk durchgeführt, an der mehr als 700 Unternehmen teilgenommen haben. Die Ergebnisse zeigen einen erheblichen Flächenbedarf der Unternehmen. Mehr als die Hälfte der Unternehmen mit

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

Erweiterungsbedarf gab an, diesen derzeit nicht decken zu können. Fast die Hälfte der Betriebe benötigt mittelfristig zusätzliche Flächen, während rund 38 Prozent bereits kurzfristig oder akut auf Erweiterungsmöglichkeiten angewiesen sind. Besonders häufig werden Flächen für Büro-, Verwaltungs- und Lagerzwecke sowie für Stellplätze benötigt. Ohne ausreichende Erweiterungsoptionen würden nach Angaben der Unternehmen 36 Prozent ihre Wachstumspläne aufgeben, 27 Prozent auf andere Standorte ausweichen und 21 Prozent sogar eine Verlagerung ihres Betriebes in Betracht ziehen.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, im Rahmen der kommunalen und überörtlichen Siedlungsentwicklung weiterhin darauf zu achten, dass neben der Schaffung von Wohnraum auch ausreichend Entwicklungsflächen für bestehende und ansiedlungswillige Unternehmen vorgehalten werden. Die wirtschaftliche Entwicklung des Rhein-Lahn-Kreises ist nach Auffassung der IHK Koblenz in besonderem Maße von der Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen abhängig. Die IHK fordert daher ausdrücklich eine zügige Ausweisung und Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Region. Positiv wird hingegen bewertet, dass nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin zulässig bleiben.

Positiv wird bewertet, dass die vorliegende Planung keine bestehenden oder potenziellen Gewerbestandorte beeinträchtigt und keine Nutzungskonflikte mit gewerblichen Betrieben hervorruft. Ebenso ergeben sich aus den Planunterlagen keine Hinweise darauf, dass betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Unternehmen eingeschränkt würden. Die verkehrliche Mehrbelastung wird nach den vorliegenden Gutachten als gering eingestuft und dürfte keine negativen Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der örtlichen Wirtschaftsstandorte haben.

Hinsichtlich der Infrastruktur wird begrüßt, dass die Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sichergestellt werden soll und der Ausbau der technischen Infrastruktur, einschließlich einer leistungsfähigen Breitbandversorgung, berücksichtigt wird. Gerade die Gewerbeflächenumfrage der IHK Koblenz hat gezeigt, dass für Unternehmen eine leistungsfähige digitale Infrastruktur sowie eine gute Verkehrsanbindung zu den wichtigsten Standortfaktoren zählen.

Zusammenfassend bestehen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung trägt zur Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes Geisig bei und unterstützt die Bindung von Fach- und Arbeitskräften an die

planverfahrens – insbesondere aus erschließungstechnischen Gründen - nicht gewollt.

Die IHK bewertet positiv, dass die vorliegende Planung keine bestehenden oder potenziellen Gewerbestandorte beeinträchtigt und keine Nutzungskonflikte mit gewerblichen Betrieben hervorruft. Bestehende Unternehmen werden nicht in ihren betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Zudem wird festgehalten, dass die verkehrliche Mehrbelastung als gering eingestuft wird und keine negativen Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der örtlichen Wirtschaftsstandorte zu erwarten sind.

Die weitergehenden Ausführungen werden lediglich zur Kenntnis genommen, da keine weitergehenden planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

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

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

Region. Gleichwohl sollte die Gemeinde bei ihren weiteren Entwicklungsüberlegungen die von der IHK Koblenz dokumentierte angespannte Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt im Rhein-Lahn-Kreis berücksichtigen und parallel zur Wohnbauentwicklung ausreichende Flächenperspektiven für die gewerbliche Wirtschaft sichern. Unter Berücksichtigung dieser Anregung wird die Planung befürwortet.

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

Handwerkskammer Koblenz, Koblenz, 30.06.2026

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehend geprüft und bewertet.

Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Landwirtschaftskammer RLP, Koblenz, 03.07.2026

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

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Katholische Kirche, Bistum Limburg, Verwaltungsleitung Pfarrei St. Martin und St. Damian Rhein-Lahn, Büro Lahnstein, Lahnstein, 25.06.2026

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu den beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplan in der Gemeinde Geisig. Da die Kath. Kirchengemeinde keine Grundstücke im angegebenen Bereich besitzt, haben wir keine Einwände gegen die Planungen.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgetragen. Es sei ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Aufstellung eines Bebauungsplans und nicht um die Änderung eines Flächennutzungsplans handelt.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 26
--	--

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

**Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn, 11.06.2026**

unsere Stellungnahme vom 24.11.2025 bleibt auch nach 4.2. weiterhin bestehen.

Der Verweis auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 24.11.2025 weist das Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, darauf hin, dass durch die vorliegende Planung keine Verteidigungsbelange beeinträchtigt werden.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

**Amprion GmbH, Betrieb, Bestandssicherung, Dortmund,
24.06.2026**

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

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

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

Weitere Versorger wurden ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Fiber Networks & Service – Re-
gion Südwest, P2, Mainz, 14.07.2026**

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

Die standardisierte Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 14.07.2026 ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme vom 16.01.2026 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Die nun vorgelegte Stellungnahme wird daher lediglich zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Beschlusslage des Ortsgemeinderates aus der vorangegangenen Sitzung verwiesen. Danach wurde bereits im Rahmen der

KARST INGENIEURE GMBH

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 27
--	--

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

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

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

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

frühzeitigen Beteiligung kein Planänderungsbedarf festgestellt.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

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

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

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

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

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

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

Vodafone GmbH, Trier, 20.07.2026

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.06.2026.

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

KARST INGENIEURE GMBH

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.

Vodafone GmbH, Trier, 20.07.2026

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.06.2026.

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

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

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

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 30
03. August 2026	W Ü R D I G U N G

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.

Vodafone West GmbH, Düsseldorf, 24.07.2026

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.06.2026.

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

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

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

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

Bitte beachten Sie:

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

Die außerhalb der Beteiligungsfrist eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Es werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser, Saarlouis, 10.06.2026

vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihr Interesse an unserem Service. Um Ihnen bestmöglich zu helfen, haben wir bereits ein Ticket für Ihre Anfrage erstellt. Die Ticket-Nummer lautet #10505615.

Um den Bearbeitungsprozess zu optimieren und Ihnen schnellstmöglich eine Lösung anzubieten, möchten wir Sie bitten, auf diese E-Mail zu antworten und kein neues Ticket zu erstellen. Bitte achten Sie dabei darauf, dass die Ticket-Nummer in der Form "Ticket #10505615" jederzeit im Betreff angegeben ist. Nur so können wir Ihre Nachricht richtig zuordnen.

Zudem bitten wir Sie, eventuell fehlende Informationen wie Ihren Namen, Adresse und Kundennummer in Ihrer Antwort zu ergänzen, um eine reibungslose Bearbeitung Ihres Anliegens zu gewährleisten. Ohne diese Informationen können wir Ihre Anfrage nicht bearbeiten.

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit und stehen Ihnen gerne weiterhin zur Verfügung.

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, technischer Werkleiter, Nassau, 13.07.2026

in bezeichneter Sache haben die Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau keine grundsätzlichen Bedenken und verweisen auf die abgegebenen Stellungnahmen vom 16.05.2024, 03.12.2024 und 23.12.2025 inkl. Anlagen.

Bis dato haben die Verbandsgemeindewerke (VGW) zur Herstellung des Regenwasserkanals (Drosselablauf vom Regenrückhaltebecken bis zum Vorfluter) auf Parzelle 47 noch keine unterschriebene Gestattungserklärung seitens der Eigentümer erhalten. Der Sachverhalt wurde in einem gemeinsamen Gespräch zwischen Ortsgemeinde, Eigentümer und den VGW erörtert. Die Gestattungserklärung wurde den Eigentümern im Zuge des Termins

Im Rahmen der Stellungnahme werden keine planungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zur Stellungnahme der inexio vom 21.11.2025 entsprechend der Abwägung und dem Ratsbeschluss festgestellt, dass sich im Plangebiet Leitungen des Unternehmens befinden würden. Diese verliefen nach Darstellung im übersandten Lageplan innerhalb bestehender Straßen beziehungsweise Wirtschaftswege. Da diese Flächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die zeichnerischen Festsetzungen als solche erhalten bleiben, sei eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde daher kein Abwägungsbedarf festgestellt.

Kenntnisnahme. Kein erneuter Abwägungsbedarf.

Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 16.05.2024, 03.12.2024 und 23.12.2025 einschließlich der zugehörigen Anlagen, die dem Anhang der vorliegenden Würdigung beigelegt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte dieser Stellungnahmen wurden bereits in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.

Auch in der aktuellen Stellungnahme werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Hinsichtlich des noch erforderlichen unterzeichneten Gestattungsvertrags wird auf die ergänzende Stellungnahme der Werke vom 17.07.2026 verwiesen.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. August 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 32
---	--

übergeben. Ohne die Gestattung kann die geplante Erschließung nicht vollzogen werden.

Die Stellungnahme vom 13.07.2026 ist daher insgesamt lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, technischer Werkleiter, Nassau, 17.07.2026

die Gestattungserklärung für den Bau des Regenwasserkanals auf dem Flurstück 47 in Geisig liegt inzwischen vor. Unser Kommentar in der neuerlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan hat sich damit erledigt. Bitte um Kenntnisnahme. Vielen Dank

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, 19.06.2026

wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den o. g. Bebauungsplan.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley werden keine Bedenken vorgebracht.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 1, Geisig, 28.02.2026

leider ist wieder einmal ein fristgerechter Einwand - dies Mal leider meiner - NICHT in der Würdigung durch die Ortsgemeinde Geisig zur Kenntnis genommen, beraten und beschlossen worden. Da ich diese Email auch an mich selbst sowie zwei weitere Personen gesendet habe, kann ich beweisen, dass dieser Einwand Sie erreicht haben MUSS.

Die privat vorgetragenen Bedenken und Hinweise der Stellungnahme vom 28.02.2026 werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Mein Einwand beinhaltete erneut meine persönlichen Bedenken, Beschreibung und Bilder eines privat durchgeführten Fahrversuchs zur Veranschaulichung, reale gemessene Maße der Brunnenstraße von Eingang bis Ende sowie die Stellungnahme/Gutachten eines renommierten Verkehrsplanungsbüros zum Sachverhalt ‚Erschließung des Baugebietes über die Brunnenstraße‘ - siehe Weiterleitung und Anhang Email weiter unten!

Die von Petent*in 1 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 04.12.2025 ist nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung fristgerecht eingegangen, aufgrund eines verwaltungsinternen Versehens jedoch nicht an das beauftragte Planungsbüro weitergeleitet und deshalb bei der damaligen Beratung nicht behandelt worden.

Die Stellungnahme vom 04.12.2025 wird einschließlich ihrer Anlagen inhaltlich einbezogen und im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung behandelt (siehe weiter unten im Würdigungsdokument). Damit werden die vorgebrachten privaten Belange vor

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 33 03. August 2026 W Ü R D I G U N G
--	--

Ich möchte hiermit vorab erneut betonen, dass ich KEIN absoluter Gegner des Baugebietes bin!

Aber die nahezu zwanghafte ausschließliche Erschließung über die zum Teil NUR 3,65m breite Brunnenstraße ist ein absoluter Wahnsinn!

Ohne meine persönlichen Einwände sprechen diverse Argumente gegen diese Erschließung durch diese Straße, der daraus entstehende Mehraufwand schlägt sich in verschiedenen Bereichen und auch späteren Folgen (z.B. Klage der Bauherren gegen die OG, etc. aus verschiedenen Gründen, vorprogrammierter Ärger in der Straße, auch mit den Anwohnern). Die vollständige Aufzählung aller SACHLICHEN Risiken und Folgen teile ich Ihnen jederzeit gerne auf Wunsch mit.

Jeder Mensch mit gesundem Menschenverstand weiß auch ohne Fachkenntnisse, dass ein Bauverkehr NICHT mit kleinen Pickups durchgeführt wird. Selbst die aktuell im Ort tätigen Traktoren kämpfen sich durch diese Straße, weil man ihnen die Zufahrt über die Brücke Eingang Mühlbachtal von der K12 aus verwehrt, anstelle hier diese Brücke jemals überhaupt geprüft zu haben.

Jeder Bauherr sollte wissen, Standard-Betonfertigteile 3m Länge haben und die passenden Kräne für eine solche Hanglage auch nicht klein sind - alles was außerhalb der Standardmaße ist, erhöht immens die Baukosten! Der klitzekleine, sehr kurz gehaltene Hinweis in der Bauplanung in Schriftgröße 4 allein wird nicht reichen. Und wenn es einer lesen kann, dann wird er davon abgehen, nur einen Kleinwagen in die Garage stellen zu können - O-Ton Herr [REDACTED] des Ingenieurbüro Karst in der Sitzung. „Dann muss der Bauherr halt einen kleineren Wagen fahren....! Vielen Dank für die sachliche Expertise!

Renommierte Baufirmen haben mir bereits vor Ort mir eine sehr erschwerte bis nichtdurchführbare Befahrung mit schweren Fahrzeugen bestätigt, die Risiken von Gebäude- und / oder Fahrzeugschäden sind offensichtlich und hoch - und dann sind hier noch nicht mal die weiteren Verkehrsteilnehmer mit berücksichtigt. Wer soll denn die aktuell vielleicht geplante Ampelanlage, die ALLE (auch die

dem Satzungsbeschluss vollständig ermittelt, bewertet und in die Abwägungsentscheidung des Ortsgemeinderates einbezogen.

Entscheidend ist, dass die für die Planung erheblichen Inhalte vor der abschließenden Beschlussfassung zur Kenntnis genommen und sachgerecht bewertet werden. Aus dem Versäumnis während eines früheren Verfahrensschritts folgt daher nicht, dass die Bauleitplanung inhaltlich nicht fortgeführt werden könnte oder fehlerhaft wäre.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Petent*in 1 kein absoluter Gegner des Baugebiets ist, die ausschließliche Erschließung über die Brunnenstraße jedoch als kritisch erachtet.

Die Einwände gegen die vorgesehene äußere Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich wird zunächst darauf hingewiesen, dass andere Erschließungsmöglichkeiten seitens der Ortsgemeinde geprüft worden sind. Ein allererster städtebaulicher Gestaltungsentwurf sah eine verkehrliche Straßenanbindung im Nordosten an die Mühlbachstraße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftswegs (Flurstück 117) zwischen den Flurstücken 26/8 und 30/1 (jeweils Flur 5, Gemarkung Geisig) vor (westlich des Anwesens „Mühlbachstraße 26“). Diese Anbindungsmöglichkeit wurde im Gemeinderat nicht favorisiert aufgrund der sehr steilen Anbindung (ca. 19 % Geländeneigung) und dem Erfordernis aus dem Privatgrundstück Anwesen „Mühlbachstraße 24, Flurstück 26/8“ Grunderwerb tätigen zu müssen. Auch die Einhaltung von Fahrradien wäre schwierig gewesen. Allerdings besteht über diese Wegeverbindung zumindest die Möglichkeit das Plangebiet „Brunnenstraße“ bei Bedarf - im Katastrophenfall - zu erreichen.

Eine weitere Erschließungsalternative wäre mit Straßenführung weiter nach Osten mit einer Kurvenführung nach Norden an die Mühlbachstraße anzudenken gewesen. Die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes hätte jedoch zwingend eine beidseitige neue Grundstücksbebauung erfordert. Dies hätte eine deutliche Erhöhung der potentiellen Baugrundstücke mit sich gebracht (ca. 15 bis 20), weshalb aufgrund der fehlenden Bedarfsbegründung für solch ein deutlich größeres Plangebiet von dieser Alternative Abstand genommen wurde.

Zudem ist die Wohnbauflächenabgrenzung des mittlerweile abgeschlossenen

Anwohner) berücksichtigt, bezahlen?

Die Erweiterung des Baugebietes mit der Erschließung über die Mühlbachstraße oder die Brücke (Eingang Mühlbachtal) über die K12 erscheint hier als Lösung für einige Probleme mehr - die Müllabfuhr befährt aufgrund der Sperrung der Brücke derzeit über die Brunnenstraße und den angrenzenden Feldweg für die Entsorgung der Mühlen - dies ist aufgrund der nicht vorhandenen, geschweige geprüften Tragfähigkeit des Feldweges mit steil abfallender Bankette überhaupt offiziell gar nicht erlaubt!!! Dies wurde mir auch bereits von den Fahrern bestätigt! Hier behalte ich mir die Veranlassung einer offiziellen Prüfung vor.

Leider haben sich immer noch nicht der Gemeinderat selbst und andere Offiziellen zu einem offiziellen VORORT-Termin mit Fahrversuch durchringen können - man könnte ja hierbei der Wahrheit ins Auge schauen müssen.

Die Planung auf dem Reissbrett - die planerische „Schleppkurve“ eines Modells, das leider nicht immer die Realität sowie erforderlich in solch örtlichen Gegebenheiten den Faktor MENSCH berücksichtigt, das blinde Verlassen auf diese „Experten“ sowie die wiederkehrende fehlerhafte Berücksichtigung bishin zur schieren Ignoranz von offensichtlichen Problemstellungen erinnert mich leider an die Stadt „Schilda“ und ihre Schildbürger! ...

Ich möchte an die vorangegangene Würdigung in der Sitzung vom 19.12.2024 und dessen Folgen erinnern und bitte Sie alle um Stellungnahme sowie die Maßnahmen entsprechender Folgerungen.

10. FNP-Änderungsverfahrens im Gebiet der ehemaligen VG Nassau zu berücksichtigen. Dies ermöglicht derzeit nicht eine einfache Vergrößerung des Plangebiets nach Osten.

Aufgrund der dargelegten Gründe war und ist nur das vorliegend in Rede stehende Plangebiet in seiner Ausformung und äußeren Erschließung über die Brunnenstraße entwickelbar.

Die vorgeschlagene Alternative mittels Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Wirtschaftsweg im südlichen Anschluss an das Plangebiet, ggf. Erhöhung der Brücke über den „Hombach“ und der darauf folgenden Anbindung an die Kreisstraße K 12 (Luftlinie rund 250 m weiter südöstlich) ist ebenfalls nicht wirtschaftlich. Die Erschließungskosten für einen Straßenausbau von rund 475 m Straßenverkehrsfläche stehen in keinem Verhältnis zur in Rede stehenden Plangebietsgröße (siehe nachfolgende Abb. zur Veranschaulichung), sofern der Landesbetrieb Mobilität (LBM) überhaupt einer weiteren Anbindung an die Kreisstraße zustimmen würde. Auch dies kann nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden.

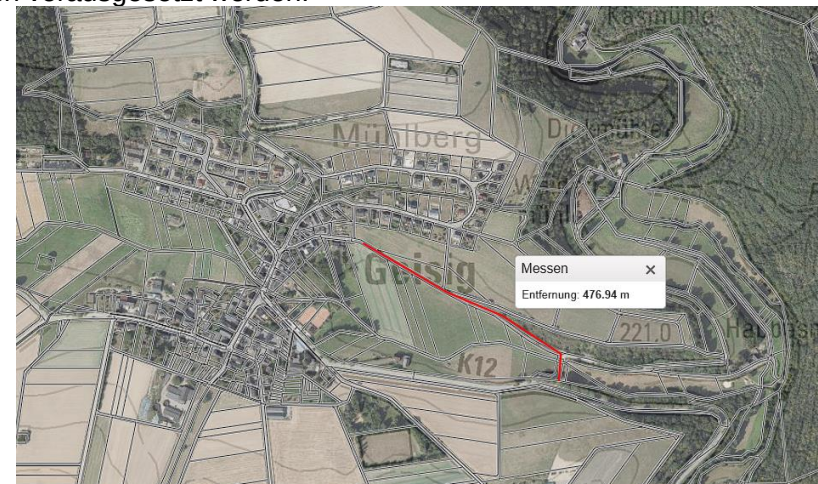


Abb.: Luftbild mit Darstellung des erforderlichen Straßenausbaus, bei Erschließung über die K 12 weiter südöstlich (Quelle: LANIS RLP)

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher an der vorliegenden Plankonzeption weiter festgehalten. Die ergänzenden Erläuterungen zu Erschließungsalternativen werden zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung aufgenommen.

P.S. Es wurde in der Veröffentlichung der Offenlage keine explizite Adresse, keine Emailadresse für die elektronische Einsendung der Einwände genannt. Ich kenne mehrere Bürger, die aufgrunddessen keinen Einwand abgegeben haben. Somit waren diese auch unvollständig.

Ich bedanke mich für Ihre Zeit und Berücksichtigung aller dargelegten Sachverhalte, die Liste aller fachlichen und sachlichen Argumente ist länger...

Die Einwendung geht bereits von einer unzutreffenden Einordnung des seinerzeit durchgeführten Beteiligungsschrittes aus. Bei der im Amtsblatt Nr. 47/2025 vom 14. November 2025 bekannt gemachten Beteiligung handelte es sich ausdrücklich nicht um die förmliche Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gegenstand der Bekanntmachung war vielmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Dies ergibt sich eindeutig sowohl aus der Überschrift als auch aus dem weiteren Wortlaut der Bekanntmachung. Auch der seinerzeitige Verfahrensstand wird zutreffend beschrieben. Danach lag zunächst ein Planungskonzept vor, zu dem die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten sollte.

§ 3 Abs. 1 BauGB verlangt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Vorschrift enthält für diesen frühen Verfahrensschritt nicht die besonderen, für die förmliche Veröffentlichung geltenden Vorgaben über den vorzugsweise elektronischen Übermittlungsweg.

Die Bekanntmachung ermöglichte der Öffentlichkeit die Einsichtnahme in die Planunterlagen sowohl über das Internet als auch bei der Verbandsgemeindeverwaltung. Darüber hinaus wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass während der Beteiligungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden konnten. Damit wurde eine tatsächliche und zumutbare Möglichkeit zur Beteiligung eröffnet.

Dass im Rahmen dieses frühen Beteiligungsschrittes keine gesonderte E-Mail-Adresse genannt wurde, führt daher nicht zu einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB. Diese Vorschrift ist auf den im November 2025 bekannt gemachten Verfahrensschritt nicht anwendbar.

Aus der Bekanntmachung war für die Öffentlichkeit somit eindeutig erkennbar, dass eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde, welche Unterlagen eingesehen werden konnten, in welchem Zeitraum dies möglich war und auf wel-

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

Redaktioneller Hinweis: Die fristgerecht eingereichte Stellungnahme vom 04.12.2025 wird nachfolgend abgebildet.

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 1, Geisig, 04.12.2025

vorsorglich auch an Sie persönlich unten anhängend meine Einwände gegen das geplante Baugebiet „Brunnenstraße“ in der Ortsgemeinde Geisig, insbesondere gegen die Zufahrt über die bestehende Brunnenstraße.

Ich bitte zu beachten, dass der Bebauungsplan nahezu fahrlässig NICHT die eigentliche bestehende Zufahrt berücksichtigt, und nur von den Breiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan spricht. Das mag rechtlich in Ordnung sein, ist aber dennoch irreführend, weil dort die Problematik der Zufahrt gar nicht besteht, sondern zu Beginn der Brunnenstraße.

Die Anlagen stammen aus der Zeit des damaligen ersten Beschlusses 2024, der berechtigterweise aufgehoben wurde und dem damaligen Bebauungsplan.

Im neuen Bebauungsplan hat sich am Sachverhalt der geplanten Zufahrt über die Brunnenstraße wie auch an den örtlichen Gegebenheiten bis heute nichts geändert, so dass die Bezüge auf alte Datums oder Bezifferung von Punkten bitte ignoriert werden können.

Anbei dazu die damalige reale, echte Messung der Straße sowie das damalige Gutachten des Verkehrsplaners, sowie die Bilder aus einem eigenen Fahrversuch zur Veranschaulichung. Dieser Fahrversuch wurde seinerzeit vom Ing.Büro Karst in der Sitzung als lächerlich und als Extremfall betitelt, obwohl die Abmaße eines LKW standardisiert sind.

Durch die Planer selbst wurde nie eine offizielle Messung der ersten 80 Meter Brunnenstraße hier vor Ort vorgenommen, die Planung beruft sich nachweislich nur auf die Katasterpläne und NICHT auf die Realität!

chen Wegen Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Petent*innen wurden durch die Bekanntmachung somit nicht von der Geltendmachung von Belangen abgehalten.

Redaktioneller Hinweis: Die fristgerecht eingereichte Stellungnahme vom 04.12.2025 wird nachfolgend gewürdigt.

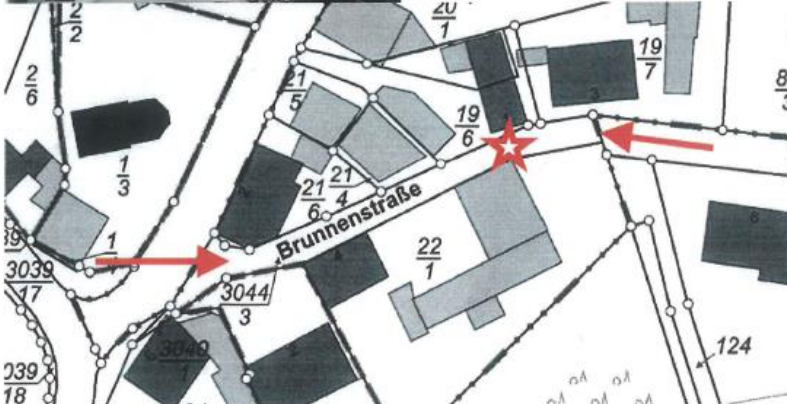
Die Stellungnahme vom 04.12.2025 mit beigefügten Anlagen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Die engen Straßen- und Lichtraumverhältnisse der Brunnenstraße sind der Ortsgemeinde bekannt und wurden im Planverfahren berücksichtigt. Entgegen der nebenstehenden Annahme beschränkt sich die Betrachtung nicht allein auf die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Brunnenstraße wurde bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessungstechnisch aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge erstellt.

Es wird nicht verkannt, dass die Brunnenstraße abschnittsweise nur eingeschränkten Begegnungsverkehr zulässt. Daraus folgt jedoch nicht, dass die Erschließung des Plangebiets grundsätzlich ausgeschlossen ist. Maßgeblich sind die geringe Größe des Baugebiets, das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie die Möglichkeit, den Verkehr durch organisatorische und verkehrsrechtliche Maßnahmen zu steuern. Die Verkehrsabschätzung geht von rund 15 zusätzlichen Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde aus. Dies entspricht etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle vier Minuten und wird als geringe sowie zumutbare Mehrbelastung bewertet.

Die Zahl der im Baugebiet künftig vorhandenen Kraftfahrzeuge ist nicht mit der Zahl der gleichzeitig auftretenden Fahrbewegungen gleichzusetzen. Die Brunnenstraße wird durch das Baugebiet zudem nicht zu einer allgemeinen Durchgangsstraße, sondern bleibt eine Gemeindestraße mit überwiegendem Anliegerverkehr.

Der Einwand, besonders große Lastzüge oder Sattelzüge könnten die Engstelle nicht passieren, stellt die grundsätzliche Erschließbarkeit nicht infrage. Die



Gemeinde muss nicht gewährleisten, dass Fahrzeuge beliebiger Größe die Straße uneingeschränkt befahren können. Insbesondere der Baustellen- und Anlieferungsverkehr ist an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. Hierzu können Vorgaben zu Fahrzeuggröße, Achslasten, Anlieferungszeiten und Baustellenlogistik getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan und kann zudem in die späteren Kaufverträge der Grundstücke nochmals mit aufgenommen werden. Die künftigen Bauherr*innen werden somit hinreichend auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Die vorgelegten Messungen und Fotografien zu Fahrversuchen wurden nochmals mit der Bestandsvermessung, dem bestehenden Kataster und den bisherigen Schleppkurvennachweisen abgeglichen. Zudem wurden 30 cm Dachüberstand an den Bestandsgebäuden im Nahbereich der Brunnenstraße ergänzt, um eine Kollision mit Dachüberständen, Regenrinnen etc. ebenfalls ausschließen zu können, die aus einer bodennahen Vermessung nicht hervorgehen.

Dieser überarbeitete Schleppkurvennachweis hat für ein 3-achsiges Müllfahrzeug weiterhin ergeben, dass die erforderlichen Fahrbewegungen innerhalb öffentlicher Flächen möglich sind und private Grundstücksflächen nicht in Anspruch genommen werden (siehe nachfolgende Abb. bzw. für Details siehe Darstellung im Anhang der vorliegenden Würdigung).

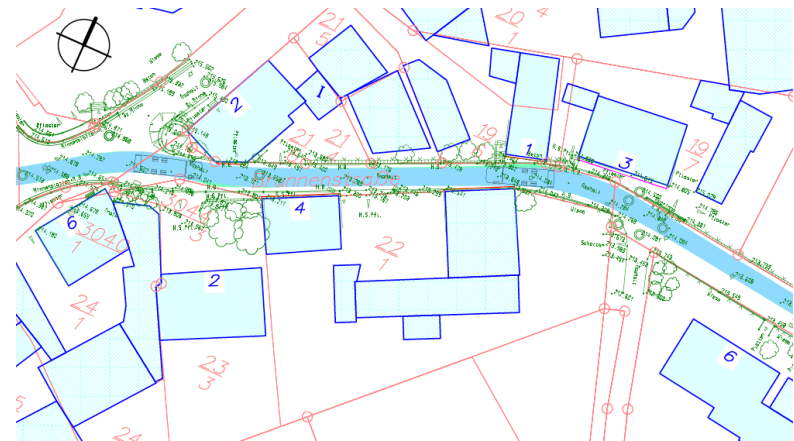


Abb.: Überarbeiteter Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Juli 2026)

Verkehrsarme, ruhige Sackgasse mit aktuell 4 Autos wird zu stark befahrener Durchfahrtsstraße: massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen durch 17 Häuser á 2 Parteien sind worst case ca. 60-68 Autos (mehrfache Befahrung durch „junges Familieneben“ plus überproportionale Nutzung durch Feriengäste (siehe 7.3) plus Besucher...

- Die Brunnenstraße hat KEINE 6m Bestandsbreite:

Kurz nach der Einmündung zur Mühlbachstraße verringert sich die Bestandsbreite der Brunnenstraße auf einer Länge von mehr als ca. 70 (!) m unter 4m auf bis zu 3,55m. Die örtlichen Gegebenheiten (Mauern) lassen keine Erweiterung zu

Somit ist kein Begegnungsverkehr möglich (Breite aktuelle Fahrzeuge z.B. Golf-Klasse > 2m).

Ab Haus Nr. 4 verengt sich die Straße sogar bis auf 3,55 m.

- Befahrung von Zuliefer- oder gar regeltem Baustellenverkehr aufgrund der Engstelle + Straßenknick Höhe Brunnenstraße 1/Nebengebäude Nr. 4 fahrtechnisch bedingt nicht möglich!

Die Straße macht zusätzlich einen Knick in Höhe Nebengebäude Nr. 4 und ist an der engsten Stelle absolut uneinsehbar - permanente Verkehrskonflikte sind vorprogrammiert!

Bereits heute von der Müllabfuhr nur auf kurzen Motorwagen mit gelenkter Hinterachse und absolut ortserfahrenen Fahrern unfallfrei durchfahrbar.

Die Anfahrt für Rettungskräfte, eine bei Notfall erforderliche konfliktfreie Durchfahrt von Seiten Mühlbachstraße kommend ist mit erhöhter Besiedelung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der für Fahrzeuge solcher Größe über 70 m langen einspurigen Platzverhältnisse ohne Ausweichmöglichkeiten nicht gegeben!

- KEIN Bürgersteig vorhanden über die komplette Brunnenstraße

Die Brunnenstraße ist darüber hinaus offizieller Wanderweg (ausgewiesen auf Wanderkarten sowie Tafel Höhe Bushaltestelle Backes/Kinderspielplatz) sowie der Zugang für die meisten Bewohner/Wanderer der der umliegenden Orte zum

Die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallentsorgung ist somit sichergestellt. Die zuständigen Behörden wurden am Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt und haben keine Bedenken dahingehend geäußert.

Der fehlende Gehweg führt angesichts des geringen prognostizierten Verkehrsaufkommens durch das geplante Neubaugebiet nicht zur Ungeeignetheit der Straße. In historisch gewachsenen Ortslagen ist eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche durch Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich möglich, sofern ein angepasstes Geschwindigkeitsniveau und erforderlichenfalls zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Eine unzumutbare dauerhafte Lärmbelastung ist aufgrund der geringen Verkehrszunahme ebenfalls nicht zu erwarten. Die stärkeren Belastungen während der Erschließungs- und Bauphase sind zeitlich begrenzt und durch geeignete Vorgaben zur Baustellenorganisation zu minimieren.

Die Hinweise auf mögliche Schäden am Straßenkörper und an angrenzenden Gebäuden werden ernst genommen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten können der Straßenzustand und die Tragfähigkeit geprüft werden. Ggf. können Anforderungen an Fahrzeuggewichte und Transportabläufe sowie eine Beweissicherung an der Straße und an unmittelbar angrenzenden Gebäuden vorgesehen werden. All dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Fragen der Haftung für tatsächlich verursachte Schäden sind auf der Ausführungs- und Vollzugsebene zu behandeln.

Die Ausführungen zu geplanten Restaurierungsarbeiten am eigenen Anwesen werden vorliegend lediglich zur Kenntnis genommen und sind an anderer Stelle zu thematisieren.

Die Befürchtung einer Veränderung der bisherigen Nachbarschaft und Lebensweise wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ein Anspruch auf unveränderten Fortbestand der bisherigen Einwohnerzahl, Verkehrsbelastung oder sozialen Zusammensetzung besteht jedoch nicht. Die Ortsgemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit eine städtebaulich vertretbare Wohngebietsentwicklung vorsehen und hält daher an der in Rede stehenden Planung fest.

Insgesamt wird kein unbewältigbarer Erschließungs-, Verkehrs- oder Eigentumskonflikt erkannt. Die vorgebrachten Belange können durch die

Naturpark Mühlbachtal

Dies bedeutet mit dem Mehr an Verkehrsaufkommen ein unverhältnismäßig höheres Gefahrenpotential für Fußgänger und Radfahrer!

- Massive Lärmbelästigung für Anwohner

17 Häuser á 2 Parteien bedeuten bei 2-3 Fahrzeugen pro Haushalt, die die mehr als 4x täglich im Schnitt die Straße ein- und ausfahren eine erhebliche Lärmbelästigung für uns persönlich in der [REDACTED].

Zwischen unserem Wohnhaus und der Straße besteht faktisch kein Abstand. Der Verkehrslärm wird durch die hohen Mauern seitlich massiv vervielfacht.

Wird schneller als ca 30km/h gefahren, hebt sich der Kanaldeckel mit einem lauten Knall.

Bei Schweren Fahrzeugen knackt das Haus, d.h. die Straßendecke gibt nach.

- Massive Gefährdung der straßenseitigen Gebäude durch den Schwerlast- und Baustellenverkehr des Ensemble [REDACTED]

Es besteht die Gefahr der Zerstörung der Straße sowie die Beschädigung der Gebäude durch das hohe Gewicht der geladenen Fahrzeuge in Verbindung mit der dem erhöhten Schwerlastverkehr in Form von Abtransport des Aushubs oder Anlieferung Baumaterial.

Bereits zum Zeitpunkt des Baustellenverkehrs (Erstellung Pumpstation Geisig Eingang zum Mühlbachtal) wurde festgestellt, dass die Straße bei den hohen Fahrzeuggewichten nachgibt und seitlich „verdrängt“ wird. Diese Belastung hat zu Setzrissen an meinem Wohnhaus geführt.

Sie bzw. ordnung@vgben.de wurden von mir bereits mehrfach seit 2021 per Email über die an meinem Wohnhaus über diesen Missstand informiert (bisher nur eine Rückmeldung der Kenntnisnahme).

Das bedeutet, dass diese Straße in Verbindung mit dem fehlenden Abstand zum Haus NICHT für den Baustellenverkehr tüchtig genug ist und somit mein Wohnhaus bzw. seine Standfestigkeit stark gefährdet ist.

bereits benannte beziehungsweise noch zu konkretisierende Verkehrs-, Erschließungs- und Baustellenplanung bewältigt werden. Dies ist jedoch nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Planänderungsbedarf wird somit nicht erkannt.

4. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen kein Planänderungsbedarf erkannt. Die ergänzenden Erläuterungen zu Erschließungsalternativen werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

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

Darüber hinaus besteht erhöhte Gefahr durch Anfahrschäden an Dach und Ecke der Scheune - KEIN Platz für hohe Fahrzeuge und/oder hohe Ladung (z.B. Fertigteile eines Hauses!)

- Massive Gefährdung der straßenseitigen Restaurationsarbeiten des Ensemble [REDACTED]

Die noch nicht abgeschlossenen, geplanten und erforderlichen Restaurationsarbeiten an den straßenseitigen Fassaden von Wohnhaus, Mauer und Giebelseite Scheune erfordern größtenteils das Aufstellen von Arbeitsgerüst - bisherige Durchführung mit mobilem Gerüst in gegenseitiger Absprache mit den wenigen Anwohnern und Landwirten kein Problem. Bei entsprechend erhöhtem Verkehrsaufkommen ist erforderliches „Dranbleiben“ nicht mehr gewährleistet. Da aus Kostengründen diese Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden, sind diese auch mittelfristig über einen längeren Zeitraum durchzuführen.

Wir Bewohner [REDACTED] befürchten eine massive, zusätzliche Lärmbelästigung und erhöhtes Stresslevel durch den erhöhten Verkehr:

- Entstehung von Konflikten / erhöhtem Gefährdungspotential
- bei eigener Ein-Ausfahrt (keine Sicht auf die Straße)
- aufgrund der fehlenden Ausweichmöglichkeiten
- durch Baustellen- und Zulieferverkehr (mit dem Fahrpersonal, Fußgängern, Fahrradfahrern, etc.)

Persönliche Beeinträchtigungen

- durch massiv erhöhten temporären und dauerhaften Lärm (Baustellen, Schwerlastverkehr, Siedlungsverkehr)
- Gefahr der Beschädigung von Eigentum und jahrelanger Wiederherstellung des Denkmal-Ensembles durch beengte Straßenverhältnisse, unsachgemäßer Überbeanspruchung der Straße, uvm.
- erhöhte persönliche Gefährdung bei den straßenseitigen Restaurationsarbeiten

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. August 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 41
--	--

- massive Einschränkung der bisherigen persönlichen Lebens- und Lebensraumgestaltung (z.B. ggfls. lärmzeugende Handwerksarbeiten und erforderliche Holzwirtschaftliche Arbeiten wie Brennholz-Verarbeitung sind bisher in Absprache mit der bestehenden Nachbarschaft aufgrund gleicher / ähnlicher Lebensweise absolut kein Problem) - durch erhöhtem Zuzug Ortskern- bzw. Regionsfremder, jedoch neubauebietsüblichem Klientel sehe ich dieses gegenseitige, aktuell harmonisch ausgeglichene Verständnis absolut gefährdet

Ich bitte um Untersagung der Fortführung der Baugebietsplanung „Brunnenstraße“ und erteilen Sie bitte KEINE Genehmigungen für das Baugebiet „Brunnenstraße“ insbesondere der geplanten Zufahrt über die bestehende Brunnenstraße.

Vielen Dank vorab für Ihre Prüfung & Unterstützung!

Redaktioneller Hinweis: Die der Stellungnahme vom 04.12.2025 beigefügte Anlage „Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebiets Brunnenstraße in Geisig und zur Lärmsituation“ der RegioConsult, Marburg, vom 03.12.2024 wird nachfolgend abgebildet.

Redaktioneller Hinweis: Die der Stellungnahme beigefügte Anlage „Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebiets Brunnenstraße in Geisig und zur Lärmsituation“ der RegioConsult, Marburg, vom 03.12.2024 wurde bereits im Rahmen des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens umfassend geprüft und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.

Der Ortsgemeinderat hatte sich seinerzeit den Ergebnissen der Würdigung angeschlossen und beschlossen, dass sich hieraus kein materieller Planänderungsbedarf ergibt. Ferner wurden teils redaktionelle Ergänzungen bzw. Anpassungen in der Begründung beschlossen. Diese Inhalte wurden in den Planunterlagen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bereits weitestgehend berücksichtigt.

Dennoch wird die nebenstehende Stellungnahme der RegioConsult vom 03.12.2024 nachfolgend nochmals gewürdigt.

Anlage zur privaten Stellungnahme, Geisig, 04.12.2025:
RegioConsult, Marburg, 03.12.2024

**Stellungnahme zur
verkehrlichen Erschließung des
B-Plangebiets Brunnenstraße in Geisig
und zur Lärmsituation**

Redaktioneller Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wurden die Abbildungen aus der nachfolgt wiedergegebenen Stellungnahme herausgenommen. Die vollständige Stellungnahme ist zudem als separate Anlage der Würdigung beigefügt.

Die Stellungnahme von RegioConsult zur verkehrlichen Erschließung und zur Lärmsituation, Stand Dezember 2024, wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend inhaltlich gewürdigt.

Diese Stellungnahme war der privaten Eingabe vom 04.12.2025 als Anlage beigefügt und wird zur vollständigen Dokumentation des Abwägungsmaterials auch der vorliegenden Würdigung als gesonderte Anlage beigefügt.

Nach den Angaben in der privaten Stellungnahme vom 04.12.2025 beziehen sich einzelne Datumsangaben, Planbezeichnungen und Gliederungspunkte der gutachterlichen Anlage noch auf das vorherige Planverfahren. Zugleich wird geltend gemacht, dass sich weder die vorgesehene äußere Erschließung des Plangebiets über die Brunnenstraße noch die hierfür maßgeblichen örtlichen Verhältnisse zwischenzeitlich wesentlich verändert hätten.

Die Anlage wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erneut geprüft. Die dortigen Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und zur Lärmsituation werden weiterhin als auf den aktuellen Planungsstand übertragbar angesehen, soweit nachfolgend keine abweichende Bewertung erfolgt.

Die Ortsgemeinde macht sich zugleich die hierzu bereits im früheren Verfahren erarbeiteten Abwägungsinhalte erneut zu eigen. Anpassungen erfolgen nur insoweit, als sich gegenüber dem damaligen Planungsstand Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen ergeben haben.

1. Einleitung und Aufgabenstellung

RegioConsult wurde von [REDACTED] am 27.11.2024 beauftragt, die aktuelle Verkehrssituation in der Brunnenstraße, die als Haupteerschließung des geplanten Neubaugebietes „Brunnenstraße“ geplant ist, gutachterlich zu bewerten.

Die einleitenden Worte zur beauftragten Untersuchung und Bewertung der geplanten Haupteerschließung des vorliegenden B-Plans werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Unterlagen wurden zur Auswertung zur Verfügung gestellt:

- Karst Ingenieure (30.9.2024): Begründung zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“, Fassung für das Verfahren gemäß § 215a BauGB

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 43
---	---

- (Beteiligung §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), 56 S.

- Karst Ingenieure (30.9.2024): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“, Fassung für das Verfahren gemäß § 215a BauGB, 40 S.

- Lageplan

2. Aktuelle Situation und Beschreibung der Straßen im Umfeld

Die Erschließung des Plangebietes soll über die im Westen angrenzende „Brunnenstraße“ erfolgen. Über diese ist eine Anbindung an die Kreisstraße K 12 und im weiteren Verlauf, auch über die K 9 und K 11, an die L 335 gegeben.

Damit soll ein Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz hergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, eine Straßenanbindung herzustellen, die die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) erfüllt.

2.1 Straßenquerschnitte

In der Begründung wird die innere Erschließung des Plangebiets wie folgt beschrieben:

„Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung durch die relativ geradlinige Erweiterung der vorhandenen „Brunnenstraße“ als Stichstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m, die in das Plangebiet hineinführt. Es wird somit eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr

Die Wiedergabe der geplanten Erschließungskonzeption wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Einhaltung der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben aus der RAST 06 lediglich um eine empfehlende Richtlinie handelt. Die RAST 06 ist seitens der Plangeberin somit grundsätzlich nicht zwingend anwendbar, dies gerade nicht bei historisch bedingten und entstandenen Erschließungsstraßensituationen.

Auf die historisch bedingte Erschließungssituation wird in der Begründung des Bebauungsplans und in der Planurkunde hingewiesen (vgl. u.a. Hinweis „Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße“)

Da es sich bei der Ortslage Geisig um ein dörflich geprägtes Gebiet und bei dem Plangebiet selbst um eine Fläche abseits der Haupteerschließungsstraße der Ortslage handelt, sind separate Gehwege beidseits der Erschließungsstraße nicht zwingend erforderlich (Straßenraumgestaltung im Mischprinzip, vgl. auch Erläuterungen in der Begründung). **Planänderungsbedarf wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.**

Die Wiedergabe der Begründungsinhalte zur inneren Plangebietserschließung wird zur Kenntnis genommen.

Diese Annahme ist nicht korrekt. Fachlich korrekt ist, dass die Gesamtverkehrsflächenbreite gemäß Planzeichnung 7,0 m bzw. teils 6,0 m - wie an anderer Stelle in der Begründung ebenfalls erläutert – aufweist. Eine

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 44 W Ü R D I G U N G
--	--

03. August 2026

PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW mindestens eine reine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,10 m empfohlen. "

Die Angabe einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m entspricht nicht der Realität, hier ist offensichtlich der Gehweg mitgerechnet worden (vgl. Abb. 2), was sachwidrig ist.

Abgesehen davon, dass die Straßenbreiten nicht gegeben sind und im westlichen Teil des B-Plangebiets die Straßenbreite inkl. Gehfläche nur 6 m beträgt, ist es planerisch nicht zulässig auf Ausnahmesituationen abzustellen, die mit der Realität nichts zu tun haben. Wenn also regelmäßig das Aufeinandertreffen von LKW und PKW (LKW) zu erwarten ist, muss ein ausreichender Straßenquerschnitt gegeben sein. Das bedeutet, dass schon die Annahme einer Fahrbahnbreite von 5m den Ausnahmefall darstellt, und beim Fall der gleichzeitigen Befahrung von 2 LKW eine Fahrbahnbreite von 5,90m erforderlich ist (vgl. RAST, Abb. 3).

Die folgenden Formulierungen verdeutlichen den unzureichenden Planungsansatz, da die notwendigen Flächen nicht eindeutig zugeordnet werden. Die Defizite der Planung sind so für die betroffenen Anwohner und zukünftigen Anlieger nicht erkennbar.

„Durch Berücksichtigung von Entwässerungsmulden, Fahrradien und Details der Straßenraumgestaltung, die der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen bleibt, wird im Bebauungsplan die Breite von 7,0m in der Stichstraße vorgesehen. Im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst verbleibt es bei der Bestandsbreite von 6,0 m. So sind auch die Hausmüllentsorgung sowie die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche gewährleistet.“

Unterscheidung zwischen Fahrbahnfläche und Gehweg erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht (vgl. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Stichwort: Abschließender Festsetzungskatalog; siehe auch Planzeichenverordnung).

Die letztendliche Straßenraumgestaltung obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Bei einem Ausbau der Straßenverkehrsfläche im verkehrlichen Mischsystem (eben ohne Trennung der Verkehrsarten) bedarf es nicht eines separaten Gehwegs. Dies wird gerade bei solch sehr kleinen Wohngebiete nicht angestrebt. Die Ausbildung eines gestalterischen Straßenquerschnitts im verkehrlichen Trennsystem ist keinesfalls eine rechtliche Vorgabe. Daher ist der Sachverhalt auch nicht sachwidrig – wie behauptet.

Es ist festzustellen, dass nebenstehend lediglich Behauptungen aufgestellt werden oder ein fehlender Bezug zum Bauleitplanverfahren besteht. Der Bebauungsplan setzt mittels Planzeichnung eindeutig eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m (siehe nach Osten führende Erschließungstischstraße) bzw. 6,0 m im Bereich des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges im Anschluss an die Brunnenstraße fest. Dies ist Fakt und kann auch nicht in Frage gestellt werden.

Sofern an dieser Stelle der Versuch vorgenommen werden sollte, von der RAST auf die vorstehend beschriebene und festgesetzte Verkehrsflächenbreite abzuleiten, wird nachfolgend noch einmal klargestellt: Bei den Angaben aus der RAST 06 handelt es sich lediglich um Empfehlungen und nicht um eine bindende Planungsvorgabe.

Da es sich bei der Ortslage Geisig um ein dörflich geprägtes Gebiet und bei dem Plangebiet selbst um eine Fläche abseits der Haupteerschließungsstraße der Ortslage handelt, sind separate Gehwege beidseits der Erschließungsstraße nicht zwingend erforderlich (Straßenraumgestaltung im Mischprinzip). Alternativ besteht die Möglichkeit der Anlage eines einseitigen Gehwegs innerhalb der geplanten Erschließungsstraße. Bei einer Breite von beispielsweise 1,50 m oder 1,80 m durchaus vertretbar. In diesem Fall würde eine Fahrbahnbreite von rund 5,50 m bzw. 5,20 m bestehen bleiben.

Die Ausführungen zur Engstelle in der Brunnenstraße werden zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass eine Straßenbreite von 4,10 m für den Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen, wie beispielsweise

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. August 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 45
--	--

Die Aussage, dass es im Übergangsbereich zwischen der bisherigen Brunnenstraße und dem Plangebiet selbst bei der Bestandsbreite von 6,0 m bleibt wurde beim Ortstermin am 3.12.2024 überprüft. Die Straßenbreite beträgt zwischen dem Grundstück Brunnenstraße 1 und dem nördlich davon gelegenen Flurstück 22/1 3,63m, wie die Nachmessung am 3.12.2024 ergeben hat. Damit ist selbst der Bewegungsspielraum für das Begegnen von 2 PKWs nicht mehr gegeben, weil hierfür 4,10m bei eingeschränktem Bewegungsspielraum) erforderlich sind (vgl. Abb. 3). Selbst für PKW und Radfahrer bietet die Engstelle zu wenig Raum.

Müllfahrzeuge, nicht ausreicht. Diese Straßenbreite ist jedoch für einen engen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (ohne Sicherheitsabstand und verminderter Geschwindigkeit) ausreichend.

Zudem sei angemerkt, dass sich die Engstelle in der Brunnenstraße außerhalb des Plangebiets befindet und bereits heute vom Anliegerverkehr sowie von Müllfahrzeugen und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen passiert wird. Ferner dient die Engstelle der Verkehrsberuhigung, wie sie in anderen Ortsgemeinden gezielt durch bauliche Maßnahmen erreicht wird.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird die Erschließung als hinreichend gesichert erachtet. Die Plangeberin hält daher weiterhin an der geplanten Erschließung fest.

Der Einwand beruht zunächst auf einer Vermischung der inneren Erschließung innerhalb des Plangebiets mit der äußeren Erschließung über die bestehende Brunnenstraße. Die in der Begründung genannten Breiten von 7,0 m beziehungsweise 6,0 m beziehen sich auf die festgesetzte Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs beziehungsweise auf den unmittelbaren Übergangsbereich zur neuen Erschließungsstraße. Sie stellen keine Aussage dar, wonach die bestehende Brunnenstraße auf ihrer gesamten Länge oder im Bereich der Gebäude Brunnenstraße 1 und 4 eine Breite von 6,0 m aufweise.

Die abschnittsweise deutlich geringere Breite der bestehenden Brunnenstraße wird in der Begründung vielmehr ausdrücklich dargestellt. Dort wird auf die historisch bedingten Engstellen und reduzierten Lichtraumprofile hingewiesen. Die äußere Erschließungssituation wurde somit weder übersehen noch unzutreffend als durchgehend ausreichend breit beschrieben.

Die für den Bereich zwischen dem Grundstück Brunnenstraße 1 und dem Flurstück 22/1 angegebene Breite von 3,63 m wird zur Kenntnis genommen. Allerdings geht aus der Stellungnahme nicht hervor, anhand welcher Bezugspunkte und mit welcher Messmethode diese Breite ermittelt wurde. Insbesondere bleibt offen, ob die befestigte Fahrbahnbreite, die lichte Breite zwischen seitlichen Einfassungen, die katastermäßige Straßenparzelle oder die tatsächlich nutzbare Verkehrsraumbreite gemessen wurde.

Die Ortsgemeinde hat demgegenüber eine fachtechnische Bestandsvermessung der Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße veranlasst. Die Beurteilung der vorhandenen Straßen- und Lichtraumverhältnisse erfolgt

Die Aussage, dass es bei einer Breite von 6 m bleibt, übersieht außerdem, dass westlich des B-Plangebiets bis zur Kreuzung Brunnenstraße/Mühlbachstraße die Straßenbreite zum Teil wesentlich geringer ist (vgl. Abb. 4). Auch hier ist keine Fläche für den Gehweg gesichert. Aufgrund der geringen Straßenbreiten in der Brunnenstraße westlich des Plangebiets (vgl. Abb. 4), ist die Anfahrt für den Rettungsdienst nur eingeschränkt bzw. mit sehr großen Behinderungen und zeitlichen Verzögerungen möglich.

daher auf Grundlage dieser qualifizierten Vermessungsunterlagen.

Für die hier in Rede stehende Engstelle ist davon auszugehen, dass sie abschnittsweise nur im wechselseitigen Verkehr befahren werden kann. Das Fehlen einer Begegnungsmöglichkeit an einer Engstelle führt jedoch nicht für sich genommen dazu, dass die Straße für die Erschließung des Plangebiets ungeeignet wäre. Maßgeblich ist eine Gesamtbetrachtung der Länge und Übersichtlichkeit der Engstelle, des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der vorhandenen Warte- und Rücksetzmöglichkeiten sowie der verfügbaren verkehrsorganisatorischen Maßnahmen. Die bauplanungsrechtlich erforderliche Erschließung setzt nicht voraus, dass Begegnungsverkehr an jeder Stelle uneingeschränkt möglich ist.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die bestehende Engstelle - außerhalb des Bebauungsplangebiets - bereits heute sowohl vom Anliegerverkehr als auch von Müllfahrzeugen regelmäßig passiert wird. Darüber hinaus erfüllt die Engstelle eine verkehrsberuhigende Funktion, wie sie in anderen Ortsgemeinden gezielt durch bauliche Maßnahmen herbeigeführt wird. Ferner können – außerhalb des Bauleitplanverfahrens Regelungen gemäß Straßenverkehrsgesetz vorsehen werden, um die Verkehrssituation in der Brunnenstraße zu verbessern (z.B. Tempolimit, Ampelanlage).

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen wird die Erschließung des Plangebiets weiterhin als hinreichend gesichert angesehen. Die Plangeberin hält daher an der geplanten Erschließung fest.

Seitens der Plangeberin wird erneut darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen für den zeichnerisch festgelegten Geltungsbereich treffen kann. Brunnen- und Mühlbachstraße liegen jedoch außerhalb des in Rede stehenden Plangebietes und sind daher – sofern hier aktuell verkehrstechnische Probleme bestehen – an anderer Stelle zu thematisieren.

Seitens der Brandschutzdienststelle wurde unter anderem folgende Aussage im Rahmen der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 19.12.2025 hinsichtlich der Anfahrbarkeit des Plangebietes getroffen: „Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, **ist für die Feuerwehr auskömmlich.**“ Es ist somit fraglich, weshalb das nebenstehende Gutachten derartige Schlussfolgerungen zieht. Ohne konkrete Beweise für derartige

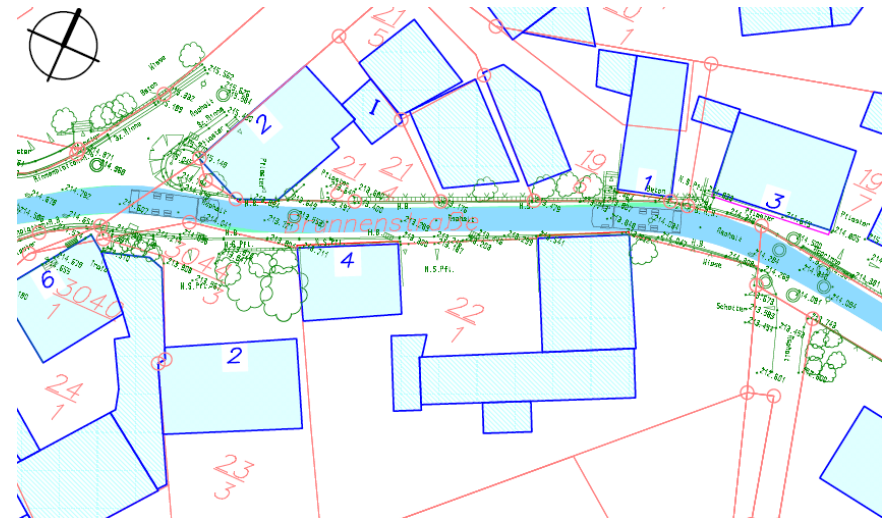
Im Folgenden wird in der Begründung erläutert, dass eine Erweiterung nach Osten optional vorgesehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass perspektivisch mit einer Kurvenführung nach Norden eine Anbindung an die Mühlbachstraße geschaffen werden kann (vgl. nachfolgendes Zitat). Warum nicht diese unproblematische Form der Anbindung gewählt wurde, ist nicht im Ansatz nachvollziehbar. Das geplante Wenden der Müllfahrzeuge an der Wendeanlage führt dazu, dass die Engstelle in der Brunnenstraße befahren werden muss, was nur unter Anwendung äußerster Fahrkünste („Millimeterarbeit“) am Haus Nr. 4 möglich ist (vgl. Abb. 5 und 6).

„Am östlichen Ende der innergebietslichen Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage eingeplant. Diese ermöglicht das Wenden in drei Zügen für die Hausmüllentsorgung und vergleichbar große Fahrzeuge. Die Wendeanlage bzw. Straßenverkehrsfläche wird so konzipiert, dass eine Öffnung der Straßenverkehrsfläche nach Osten vorgesehen ist. Dies bietet die Option, das Plangebiet langfristig nach Osten zu erweitern. Perspektivisch kann mit einer Kurvenführung nach Norden eine verkehrliche Verbindung zum bestehenden Wohngebiet oberhalb geschaffen werden (Anbindung an die Straße „Mühlbachstraße“). Es sei an dieser Stelle auf die konzeptionellen Überlegungen hingewiesen, so dass den zukünftigen Gebietsbewohnern die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten siedlungsbezogen und verkehrsplanerisch bewusst werden.“

Aussagen muss die Plangeberin somit davon ausgehen, dass vorliegend bloße Behauptungen aufgestellt werden.

An dieser Stelle des Gutachtens werden Zitate falsch zusammengefasst. Wie dem sich anschließend abgebildeten Auszug entnommen werden kann handelt es sich nicht um eine eventuelle künftige Anbindung nach Norden sondern eine Erweiterungsoption in Richtung Osten. Dadurch könnte der große Höhenunterschied zwischen der vorgesehenen Erschließungsstraße im Plangebiet und der bestehenden Mühlbachstraße mittels langgezogener Schleifenführung überwunden werden. Eine direkte Anbindung über den bestehenden Wirtschaftsweg ist hingegen nur in Form eines Fußweges möglich. Der Neigungswinkel ist mit ca. 19 % aus verkehrsplanerischer Sicht an dieser Stelle für den motorisierten Verkehr zu groß.

Die Plangeberin weist zudem erneut darauf hin, dass die gutachterliche Stellungnahme teilweise unbelegte Aussagen enthält, was nicht den Standards einer guten fachlichen Praxis entspricht. Seitens der Plangeberin wurde ein Schleppkurvennachweis erbracht, der eindeutig belegt, dass ein Müllfahrzeug die Brunnenstraße befahren kann, was in der Praxis auch erfolgt (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abb.: Schleppkurve in der Brunnenstraße (mit 3-achsigem Müllfahrzeug)
(Stand Juli 2024)**

Aus dem letzten Satz der Begründung wird deutlich, dass auch den Erstellern des B-Plans bewusst ist, dass die Erschließung nicht fachgerecht ist. Ganz offensichtlich sollen mit dem letzten Satz des o.g. Zitats Beschwerden zukünftiger Anwohner schon im Vorfeld abgewiegt werden.

In Abb. 7 sind die Abmessungen des Straßenraums wiedergegeben, die am 3.12.2024 beim Ortstermin kontrolliert wurden. Sie zeigen, dass die Brunnenstraße völlig ungeeignet ist Schwerverkehr aufzunehmen, und sie auch den nicht unerheblichen Einwohner- und Besucherverkehr nicht aufzunehmen vermag.

Diese Aussage ist erneut nicht zutreffend. Der Plangeberin ist bewusst, dass das Plangebiet über eine Engstelle erschlossen wird und hat daher vertiefende Vorprüfungen bzw. Untersuchungen vorgenommen, um eine hinreichend gesicherte Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten.

Daher wurden unter anderem die Brunnenstraße einer ergänzenden Bestandsvermessung unterzogen - obwohl diese außerhalb des Plangebietes liegt. Zudem wurden Schleppkurvennachweise für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und einen Lastzug erbracht und ein Hinweis zur eingeschränkten Anfahbarkeit des Plangebietes mit Sattelschleppern in die Planunterlagen aufgenommen. Die Plangeberin hat somit vielmehr faktenbasiert nachgewiesen, dass eine Erschließung wie angedacht umsetzbar ist. Sie hat somit vielmehr den Nachweis erbracht, dass sie sich hinsichtlich der Erschließung hinreichend Gedanken gemacht hat und kam daher zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzbarkeit des Plangebietes gegeben ist.

Die Plangeberin kann nicht nachvollziehen, auf Grundlage welcher gutachterlichen Untersuchungen oder Bewertungsmaßstäbe die vorliegenden Aussagen getroffen wurden. Es handelt sich hierbei nicht um eine künftige Haupteerschließungsstraße oder Ortsdurchfahrtsstraße, auf der regelmäßiger Schwerverkehr zu erwarten wäre. Der Schwerverkehr wird vielmehr auf einen begrenzten Zeitraum während der Bauphase beschränkt sein.

Zwar werden Bestandsaufnahmen eines Schwerverkehrsfahrzeugs im Bereich der Engstelle präsentiert, diese bestätigen jedoch lediglich die Durchführung eines Ortstermins sowie die bekannte und vorhandene Engstelle. Dass ein Passieren der Engstelle für den Einwohner- und Besucherverkehr nicht möglich wäre, lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Unstrittig ist, dass die Brunnenstraße aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für schnelles Befahren ausgelegt ist. Dies entspricht jedoch nicht den Absichten der Plangeberin und dürfte auch im Interesse der Anwohner:innen liegen. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass derartige Engstellen in vielen alten Ortskernen vorhanden sind, ohne dass in diesen Bereichen autofreie Wohngebiete entstanden wären.

Die vorliegenden Ausführungen werden daher zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf wird nicht erkannt.

Möglich wäre es allerdings am östlichen Ende die Zufahrt von der Mühlbachstraße aus anzulegen, diese würde am Haus-Nr. 26 beginnen. Wenn man die Steigung vermieden will, kann die Zufahrt östlich des Hauses Nr. 28 und der benachbarten Tier-Weide angelegt werden (vgl. Abb. 8).

Die Abmessungen wurden am 3.12. beim Ortstermin überprüft, sie sind zutreffend.

Der Straßenquerschnitt verengt sich in Höhe von Haus-Nr. 6 von 6,02m auf 4,50m am Ausbauende der Brunnenstraße, sodass auch dort der geforderte Straßenquerschnitt nicht vorhanden ist (vgl. Abb. 9). Der Plangeber hat sich mit dieser Problematik völlig unzureichend befaßt, und hinterläßt einen ungelösten Planungskonflikt zulasten der Hauseigentümer der Brunnenstraße.

Hinzu kommt, dass der Straßenaufbau offenbar nicht dem üblichen Standard der RStO 2012 (Fassung 2024) entspricht, und vor allem keine Schwerverkehrstauglichkeit gegeben ist. Die Begründung des B-Plans setzt sich mit dem Straßenunterbau und der Tauglichkeit des Straßenbelags für Baustellenverkehr überhaupt nicht auseinander. Hierauf hat auch der Einwender [REDACTED] bereits hingewiesen:

Es wird auf die Ausführungen weiter oben zu den Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher Richtung des in Rede stehenden Plangebiets verwiesen. Die Plangeberin hält sich diese Option für künftige Wohngebietserweiterungen offen. Allerdings erfolgt vorliegend zunächst eine bedarfsorientierte Wohnbauflächenausweisung, weshalb eine derartige Erschließung – u.a. aus wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Gründen – erst bei künftigen Erweiterungsgedanken (langfristiger Bedarf) berücksichtigt werden soll und kann.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) verweisen. Zur Berücksichtigung der aus dem Regionalen Raumordnungsplan resultierenden wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik, ist bereits vorliegend ein Flächentausch erfordert (d.h. bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen im FNP ist an anderer Stelle in gleichem Umfang Wohnbaufläche zurückzunehmen. Dies ist in der Ortsgemeinde Geisig – ebenso wie in anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde – eine große Herausforderung.)

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen hält die Plangeberin daher an der bestehenden Plankonzeption weiter fest.

Die Aussagen zur Vermessung der Brunnenstraße werden zur Kenntnis genommen. Die Plangeberin stützt sich auf die ihr vorliegenden aktuellen Vermessungsdaten der Brunnenstraße. Eine unzureichende Auseinandersetzung mit der vorgesehenen Erschließungskonzeption wird aufgrund der umfassenden vorstehenden Ausführungen ausdrücklich zurückgewiesen.

Es bleibt weiterhin unklar, auf welcher Grundlage die gutachterliche Stellungnahme zu den nebenstehenden Ergebnissen gelangt. Es wird erneut auf die oben dargelegten Ausführungen der Plangeberin verwiesen.

Die Plangeberin kann wiederholt nicht nachvollziehen, auf Grundlage welcher gutachterlichen Untersuchungen bzw. Erkenntnisse die vorliegenden Aussagen getroffen wurden.

Die Brunnenstraße als öffentliche und gewidmete Erschließungsstraße weist in der Bestandsnutzung keine Gewichtsklassenbeschränkung auf. Sie wird neben einer Pkw- und Kleinlasternutzung auch von kleineren und größeren

Für die Dorfstraße ist die Straßenkategorie ES V mit Belastungsklasse BK 0,3 bis BK 1 maßgebend.

„Bei einem Bauamtstermin in Bad Ems im Mai 2024 kam im Gespräch mit Herrn [REDACTED] das Thema Fahrbahnaufbau der Brunnenstraße zur Sprache. Er war federführend an den Planungs- und Bauarbeiten zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße beteiligt. Nach seiner Auskunft ist der Fahrbahnaufbau überhaupt nicht für das Befahren mit schweren Fahrzeugen/ LKW's ausgelegt. Das heißt durch den zu erwartenden Baustellenverkehr, den das geplante Baugebiet mit sich bringt, wird der momentane Straßenzustand sehr stark beschädigt werden.“

In Abb. 8 ist die Grundstücksgrenze von [REDACTED] in rot abmarkiert, die aufzeigt, dass die Gemeinde nur auf eine Straßenbreite von 4,18 m zurückgreifen kann (Überstand: 0,35m auf Grundstück [REDACTED]).

landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhanggerätschaften genutzt. Die Brunnenstraße stellt eine Zuwegung zu den östlich vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dar. So wird die Straße u.a. mit Mähdrescher, Silierwagen, Maishäcksler (mit einer Breite von 3,40m) und aufgrund der Ertüchtigung des Wirtschaftswegs ins Mühlbachtal im Jahr 2022 zukünftig wahrscheinlich auch mit Güllewagen mit 40 to befahren. Die Straße wird auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung (bis 26 to), Lieferdiensten und Lkw genutzt.

Die Plangeberin nimmt die nebenstehenden Ausführungen daher erneut lediglich zur Kenntnis.

Es ist grundsätzlich üblich, dass bestehende Gemeindestraßen während der Bauphase oder im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen auch von Baufahrzeugen genutzt werden. Die Befürchtung, dass die umliegenden Gemeindestraßen dadurch erheblich beschädigt werden könnten, ist jedoch zu relativieren. Diese Straßen werden bereits heute regelmäßig von dreiachsigen Müllfahrzeugen und schweren landwirtschaftlichen Maschinen befahren.

Zudem haben Anwohnerinnen und Anwohner nach eigenen Angaben Fahrversuche mit einem Lkw durchgeführt. Ein dauerhafter Schwerverkehr, wie er in der nebenstehenden Aussage impliziert wird, ist hingegen nicht zu erwarten.

Die Ausführungen in Zusammenhang mit der genannten Abbildung werden zur Kenntnis genommen. Der Knick in der Brunnenstraße auf Höhe der Hausnummer „Brunnenstraße 3“ und die angesprochene eigentumsrechtliche Bestandssituation ist festzustellen, dass selbst bei einem Rückbau der Straße auf die katasteramtliche Bestandssituation der Straßenquerschnitt für eine Befahrung mit Lastkraftwagen und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist. Dies kann anhand einer Schleppkurvenberechnung nachgewiesen werden.

Eine erhebliche Verschlechterung würde daher nicht eintreten.



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

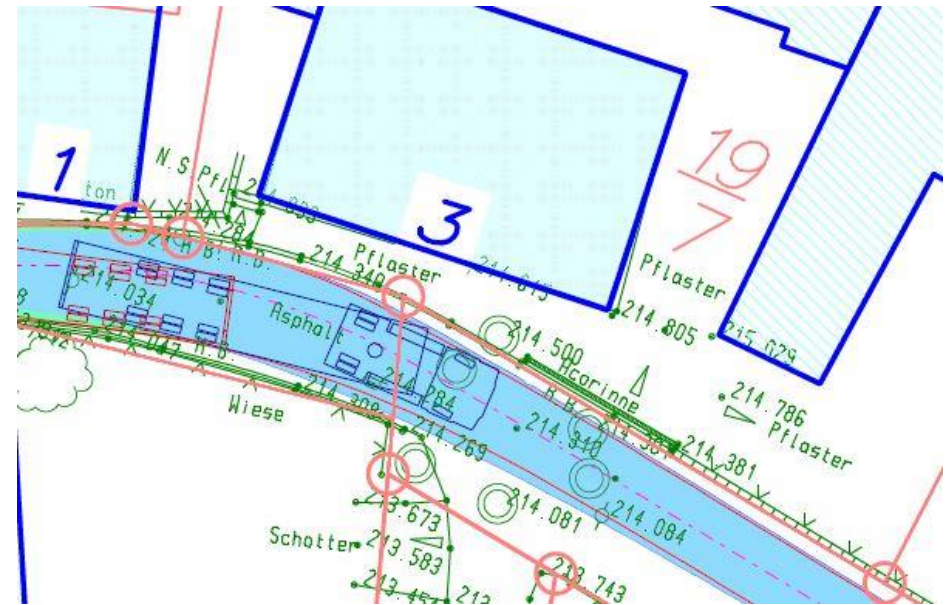


Abb.: Schleppkurve auf Höhe des Anwesens Brunnenstraße Anwesen Nr. 3 (Sattelzug)

Die äußere Erschließung aus westlicher Richtung über die bestehende Brunnenstraße ist so mangelhaft und der Straßenquerschnitt so gering, dass offensichtlich deshalb in der Begründung auf folgenden Sachverhalt hingewiesen, der sogar in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen wurde:

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

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Aus der Weitergabe von ergänzenden Informationen für die künftigen Bauherr:innen ist keineswegs abzuleiten, dass sich die Plangeberin nicht hinreichend Gedanken über die Erschließungssituation gemacht habe. Gegenteiliges ist der Fall. So beinhaltet der Bebauungsplan beispielsweise auch Hinweise zum Geologiedatengesetz, die seitens der Bauherr:innen zu beachten sind. Ebenso wird etwa gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau, Nassau, vom 16.05.2024 darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Gefälles bei den talseitigen Grundstücken eventuell jeweils eine Hebeanlage benötigt wird. Auch diese Hinweise führen nicht zu einer unvollständigen oder gar fehlerbehafteten Bauleitplanung.

Die unbegründete Schlussfolgerung wird aufgrund der gesamten vorstehenden Ausführungen seitens der Plangeberin nicht geteilt. Auch die

entsprechende Beachtung gebeten."

Auch aus dieser Formulierung wird deutlich, dass die völlig unzureichende Erschließungssituation von den Erstellern des B-Plans erkannt wurde. Denn daraus wird deutlich, dass die Erschließung für die Baufahrzeuge nicht gesichert ist. Durch den Eintrag in die Bebauungsplanurkunde sollen Haftungsrisiken ausgeschlossen werden. Nach dem Motto: „Die zukünftigen Käufer der Grundstücke haben gewusst, wie die Situation ist, deshalb können sie sich nach dem Kauf eines Grundstücks nicht beschweren."

Zum anderen ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr problematisch und verhindert einen schnellen Zugang zur Gefahrenstelle. Dies ist ein zentraler Mangel der geplanten Erschließung.

Faktisch ist eine ungesicherte Erschließung gegeben, die die Grundprinzipien der Verkehrsplanung missachtet, denn weder ist der Stand der Technik der FGSV erfüllt, noch ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet, wie er nach dem Straßenverkehrsgesetz (StVG) sicherzustellen ist.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erarbeitet lediglich Regelwerke, Richtlinien und Empfehlung, die als Leitfaden in der Bauleitplanung herangezogen werden können. Sie sind seitens der Plangeberin somit grundsätzlich nicht zwingend anwendbar, dies gerade nicht bei historisch bedingten und entstandenen Erschließungsstraßensituationen. Es wäre Aufgabe des Gutachtens gewesen, evtl. Verstöße gegen Regelwerke darzulegen, um der Plangeberin eine angemessene Berücksichtigung im Abwägungsprozess zu ermöglichen. Die wenig präzisen Ausführungen in der gutachterlichen Stellungnahme lassen jedoch keine Hinweise auf eine Fehlplanung erkennen.

Der Verweis auf das Straßenverkehrsgesetz (StVG) wird ebenfalls lediglich zur Kenntnis genommen. Auch an dieser Stelle erfolgt eine fehlgeleitete Anwendung für die Bauleitplanung. Das Straßenverkehrsgesetz zielt primär darauf ab, den Verkehr durch Regelungen und Maßnahmen sicher und flüssig zu gestalten (z.B. mittels Errichtung einer Ampelanlage, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Beschilderung) und richtet sich daher vielmehr an Verkehrsteilnehmer:innen und Behörden.

In der Bauleitplanung steht hingegen die planerische Steuerung der räumlichen Entwicklung im Vordergrund. Die Schnittstelle besteht lediglich über § 1 (6) Nr. 9 BauGB, gemäß derer die Belange der Verkehrsplanung neben weiteren Belangen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen ist. Dies ist vorliegend geschehen. Die Engstelle liegt außerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereichs und wird bereits heute durch Anwohner und Anlieger problemlos passiert – auch die Müllentsorgung sowie die Anfahrt durch den Rettungsdienst ist bereits heute dennoch für die Anlieger der Brunnenstraße sichergestellt. Im Plangebiet selbst entsteht jedoch keine Engstelle, sodass die Belange der Verkehrsplanung innerhalb des Plangebietes vorliegend hinreichend berücksichtigt werden.

Über die bestehenden Wegeverbindungen (Flurstücke 116 und 117, Flur 5, Geisig) zur Gemeindestraße „Mühlbachstraße“ im Norden und den weiter nach Osten führenden Wirtschaftsweg bestehen zudem Möglichkeiten das Plangebiet Brunnenstraße“ bei Bedarf im Katastrophenfall zu erreichen, falls, aus welchen Gründen auch immer, die Brunnenstraße gleichzeitig durch eine Situation (z.B. Wasserrohrbruch) nicht befahrbar sein sollte.

Aus Sicht der Plangeberin ist nicht nur die innergebietsliche Erschließung – sondern auch die äußere Erschließung – hinreichend sichergestellt. Sofern es

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 54
--	--

Zur Erschließung für die Fußgänger und Radfahrer gibt es den Hinweis, dass diese über einen Wirtschaftsweg zur Mühlbachstraße erfolgen soll (vgl. nachfolgendes Zitat. Dies verdeutlicht, dass die bestehende Brunnenstraße aufgrund des geringen Straßenquerschnitts nicht für die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer geeignet ist.

„An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Fuß-/Radweg von ca. 3,50 m Breite vorgesehen (aufgrund der Steilheit des Weges ist er eher nur als Fußweg geeignet). Der Weg wird aus dem mit Gras bewachsenem Wirtschaftsweg entwickelt und verbindet die „Mühlbachstraße“ mit der „Brunnenstraße“. Die bisherige Funktion als Teil des Wirtschaftswegenetzes kann entfallen, da hierüber keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden.

Im östlichen Bereich quert von Nord nach Süd ein bestehender Wirtschaftsweg das Plangebiet. Die Trasse wird aufrechterhalten, da in diesem Weg Entsorgungsleitungen aus dem oberhalb gelegenen Wohngebiet Mühlbachstraße verlaufen.“

Der Hinweis, dass die Mühlbachstraße mit der Brunnenstraße verbunden werden kann, ist richtig. Warum aber die Sicherung der Erschließung nicht von der Mühlbachstraße aus erfolgt, ist nicht erklärbar. Dies wäre unproblematisch durch eine neue Wegeverbindung vom östlichen Rand des B-Plangebiets zur Mühlbachstraße (östlich der Hausnummer 28) möglich. Nur durch eine solche Verbindung ist eine verkehrsgerechte Erschließung des neuen Baugebiets möglich.

Im B-Plan wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des Straßenraums und seine Gestaltung erst im Rahmen der fachtechnischen Straßenplanung erfolgt.

nach Realisierung des Plangebiets zu Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss kommen sollte, kann hier mit ergänzenden Regelungen und Maßnahmen ein sicherer und möglichst flüssiger Verkehr sichergestellt werden.

Die Schlussfolgerungen des Gutachtens werden insofern seitens der Plangeberin nicht geteilt.

Auch diese (nicht faktenbasierte) Schlussfolgerung des Gutachtens ist nicht korrekt.

Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer:innen an die Mühlbachstraße vor, um neben dem motorisierten Verkehr auch die Bedürfnisse (vordergründig – aufgrund der starken Neigung) von Fußgänger:innen zu berücksichtigen. Eine wesentliche Zielsetzung ist hierbei die fußläufige und umweltfreundliche Erreichbarkeit zu verbessern. Es werden somit kürzere bzw. direktere Wege für Fußgänger:innen geschaffen.

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass andere Erschließungsmöglichkeiten seitens der Ortsgemeinde geprüft worden sind. Ein allererster städtebaulicher Gestaltungsentwurf sah eine verkehrliche Straßenanbindung im Nordosten an die Mühlbachstraße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftswegs (Flurstück 117) zwischen den Flurstücken 26/8 und 30/1 (jeweils Flur 5, Gemarkung Geisig) vor (westlich des Anwesens „Mühlbachstraße 26“). Diese Anbindungsmöglichkeit wurde im Gemeinderat nicht favorisiert aufgrund der sehr steilen Anbindung (ca. 19 % Geländeneigung) und dem Erfordernis aus dem Privatgrundstück Anwesen „Mühlbachstraße 24, Flurstück 26/8“ Grunderwerb tätigen zu müssen. Auch die Einhaltung von Fahrradien wäre schwierig gewesen. Allerdings besteht über diese Wegeverbindung zumindest die Möglichkeit das Plangebiet „Brunnenstraße“ bei Bedarf - im Katastrophenfall - zu erreichen.

Eine weitere Erschließungsalternative wäre mit Straßenführung weiter nach Osten mit einer Kurvenführung nach Norden an die Mühlbachstraße anzudenken gewesen. Die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes hätte jedoch zwingend eine beidseitige neue Grundstücksbebauung erfordert. Dies hätte eine deutliche Erhöhung der potentiellen Baugrundstücke mit sich gebracht (ca. 15 bis 20), weshalb aufgrund der fehlenden Bedarfsbegründung für solch ein deutlich größeres Plangebiet von dieser Alternative Abstand genommen wurde.

Zudem ist die Wohnbauflächenabgrenzung des mittlerweile abgeschlossenen 10. FNP-Änderungsverfahrens im Gebiet der ehemaligen VG Nassau zu berücksichtigen. Dies ermöglicht derzeit nicht eine einfache Vergrößerung des Plangebiets nach Osten.

Aufgrund der dargelegten Gründe war und ist nur das vorliegend in Rede stehende Plangebiet in seiner Ausformung und äußeren Erschließung über die Brunnenstraße entwickelbar.

Planänderungsbedarf wird erneut nicht erkannt.

2.2 Vertiefte Bewertung zum einzuschätzenden Verkehrsaufkommen:

In der Begründung wird auf die Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung der Karst Ingenieure GmbH verwiesen:

„Verkehrsplanerische Abschätzung Verkehrsmengenentwicklung

Die Ortsgemeinde Geisig plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und sieht hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Es sind nach der städtebaulichen Konzeption 17 Baugrundstücke geplant. Es soll eine Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, der durch die Baugebietsentwicklung ausgelöst wird, vorgenommen werden. Hierzu können nachfolgende Aussagen und Bewertungen vorgenommen werden:

Da für die betreffenden innerörtlichen Straßen innerhalb von Geisig keine amtlichen, behördlichen Zählraten (z. B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung aufgezeigt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus

Die wiedergegebenen Inhalte der Begründung zur Abschätzung der Verkehrsentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich jedoch noch auf die Unterlagen aus dem vorherigen Verfahren und wurden zwischenzeitlich in geringem Umfang überarbeitet.

westlicher Richtung aus der Ortslage heraus, unter Anschluss an die Mühlbachstraße.

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 17 Baugrundstücken aufgrund der geringen Gebietsgröße als zumutbar einzuschätzen. Vorgesehen wird im Bebauungsplan eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und damit je Baugrundstück auf zwei.

Zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthält. Kernangabe der EAE ist, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen:

17 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus =

rund 34 Wohneinheiten

34 Wohneinheiten x 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 85 Einwohner

85 Einwohner x 38 % Erwerbsquote x 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde x 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 12,78 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bzw.

gerundet: 13 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Durch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz mit lediglich einer Gebietszufahrt bzw. Abfahrt, können sich die Verkehre nicht verteilen und die maximale Verkehrsbelastung entspricht in der Spitzenstunde nach wie vor etwa 13 Fahrzeuge.

Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben.

Zunächst ist es erforderlich die Verkehrsmengen im Bestand zu erfassen, um die Gesamtbelastung für die Brunnenstraße als Grundlage der Verträglichkeitsbewertung für den besonders engen Straßenzug zu erhalten. Diese Zahlen liegen nicht vor, sodass keine Gesamtbewertung erfolgen konnte. Eine Prognosebelastung aus der EAE abzuleiten entspricht nicht dem Stand der Technik.

Hinsichtlich der durchgeführten überschlägigen Berechnung der erzeugten Verkehre durch das Neubaugebiet ist festzustellen, dass es nicht ausreicht, allein die Spitzenstunde zu betrachten und dabei von einem Anteil von nur 38 % der Erwerbstätigen sowie nur 50 % Arbeitsstättenwegen auszugehen. Üblicherweise wird zur qualifizierten Ermittlung, der durch ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre eine VER_BAU-Berechnung vorgenommen.

Dabei sind auch Fremdverkehre, wie Besucherverkehre und Lieferverkehre (Entsorgungsfahrten) zu berücksichtigen. Deshalb wurde von RegioConsult eine Kontrollrechnung mit dem Programm Ver_Bau nach Bosserhoff durchgeführt, womit eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung möglich ist, die dem Stand der Technik entspricht.

Nach den Angaben in der Begründung zum B-Plan sind 17 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 652 m² vorgesehen. Zulässig sind je Baugrundstück 2 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung ist

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nebenstehend festgehalten wird, dass keine Verkehrsmengenzahlen für die Brunnenstraße vorliegen, weshalb auch in dem vorgelegten Gutachten keine Gesamtbewertung vorgenommen wurde.

Wie der vorliegenden Begründung entnommen werden kann, wurde zur Ermittlung der Mehrbelastung einer Erschließungsstraße durch die Erschließung eines Baugebietes die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthält. Kernangabe der EAE ist, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur qualifizierten Ermittlung der durch ein Neubaugebiet erzeugten Verkehre eine VER_BAU-Berechnung (ein detaillierteres Verfahren zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen) empfohlen wird und für das damalige Planverfahren auch durchgeführt wurde.

Die nebenstehend erläuterten Annahmen zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen gemäß VER_BAU-Berechnung werden zur Kenntnis genommen.

davon auszugehen, dass die zukünftigen Bauherren 2 Wohneinheiten realisieren, um die Finanzierung sicherzustellen.

Nach Ver_Bau ist in Dörfern je Wohneinheit (WE) von 2,5 bis 3,0 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen. Das bedeutet, dass 85 bis 102 Einwohner zu erwarten sind. In der Begründung zum B-Plan wurden jedoch nur 85 Einwohner angesetzt und auf dieser Grundlage die Anzahl der Wege in der Spitzenstunde ermittelt. Nach Ver_Bau ist in neueren Wohngebieten je WE außerdem von 3,5-4 Wegen/Werktag auszugehen. Insgesamt ergibt sich beim Ansatz realistischer Werte für ländliche Regionen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 164 bis 223 Kfz/24h. Dabei sind auch Besucher- und Beschäftigtenverkehre in das Gebiet sowie eine teilweise gewerbliche Nutzung berücksichtigt, die durch die Festsetzung als WA möglich ist. Anstatt eines MIV-Anteils von 95 % wurden 70 % gewählt, da ein wesentlicher Teil des Wegeaufkommens zu Fuß und mit dem Rad und auch geringfügig mit dem ÖPNV erfolgt. Damit wurde auf der „sicheren Seite“ gerechnet.

Tabelle 1: Verkehrserzeugung für Neubaugebiet Brunnenstraße

Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Gesamtverkehr	
Einwohner-Verkehr		Besucher-Verkehr		Güter-Verkehr		Beschäftigten-V.		Kunden-Verkehr		Güter-Verkehr		Kfz-Fahrten	
Pkw-Fahrten		Pkw-Fahrten		Lkw-Fahrten		Pkw-Fahrten		Pkw-Fahrten		Lkw-Fahrten		Kfz-Fahrten	
Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
138	189	10	14	9	10	3	4	4	5			1	164
													223

Quelle: VER_BAU 2023

In der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich mindestens ein Zusatzaufkommen von 15 Kfz/h und in der Spitzenstunde nachmittags von 16 Kfz. In der Begründung zu B-Plan Brunnenstraße wurden nur 13 Kfz für die morgendliche Spitzenstunde angegeben. Hinzu kommt der Bestandsverkehr, der bisher nicht bekannt ist.

Entsprechend der Ausführungen wird die Berechnung auf der „sicheren Seite“ durchgeführt, somit wird ein Worst-Case-Szenario betrachtet.

Kenntnisnahme.

Zum Ergebnis wird seitens der Plangeberin angemerkt, dass es doch erstaunlich ist, dass die seitens RegioConsult prognostizierte tägliche Gesamtverkehrsmenge aus 17 Baugrundstücken des Plangebietes mit Minimum 164 bis Maximum 223 Kfz/24 h Höhen erreicht, die schon in die Richtung der täglichen Gesamtverkehrsmenge auf der K 12 (Römerstraße) gehen. Hier liegt ausweislich der Stellungnahme ein DTV-Wert von 328 Kfz/24 h für das Jahr 2021 vor. Die K 28 als regionale Straße nimmt dabei weitaus mehr Verkehr aus Geisig und den umliegenden Ortschaften auf und hat nur einen vergleichsweise sehr geringen DTV-Wert.

Es wird an dieser Stelle zudem darauf hingewiesen, dass die verkehrsplanerische Abschätzung zur Verkehrsmengenentwicklung in den vorliegenden Planunterlagen angepasst wurde. Es wird entsprechend auf die dortigen Inhalte verweisen.

Planänderungsbedarf wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.

2.3 Immissionsschutz

Aus dem Umfeld des Plangebiets sind keine gewerblichen Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden, wird in der Begründung zum B-Plan angegeben.

Die Schlußfolgerung, „dass im Umkehrschluss durch die Errichtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet auch keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung entstehen“, ist so nicht zutreffend.

Denn die ermittelten 164 bis 223 Kfz/24h (vgl. Tab. 1) führen zu einer zusätzlichen Lärmbelastung.

In der Begründung zum B-Plan werden die Ausführungen des Büros Karst Ingenieure z: *(Sic! Bereits im Original so.)*

„Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- *DTV-Wert aus der Kartierung vom Landesbetrieb für Mobilität RLP von 2015:*
 - *Für die K 12: DTV-Wert 574 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 5 %*
- *Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur K 12 von ca. 155 m (Emissionsband Straßenmitte).*
- *gefahrte Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt).*
- *zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen.“¹³*

Die kritischen Ausführungen zur nebenstehend zitierten Immissionsbewertung und insbesondere zur überschlägigen Schallprognose nach DIN 18005 werden zur Kenntnis genommen. Es sei allerdings an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert haben. So wurden die DTV-Werte aus dem Mobilitätsatlas (Straßenverkehrszählung 2021 der K 12) mit 723 KFZ/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 5 % bei der Schallprognose nach DIN 18005 berücksichtigt.

Zunächst ist festzuhalten, dass eine fast 10 Jahre alte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsstärkenkarte des Landes RLP verwendet wurde, die völlig veraltet ist. Es handelt sich auch nicht um eine „Kartierung“, sondern hochgerechnete Ergebnisse der SVZ (Straßenverkehrszählung).

In der Verkehrsstärkenkarte 2015 wurde ein Wert von 574 Kfz/24h auf der K12 in der Nähe des Plangebietes abgelesen. Dieser Wert ist aber nicht auf die Brunnenstraße zu übertragen, denn über die Brunnenstraße besteht nur eine Anbindung an die K12 (vgl. Abb. 7).

In der aktuellen Verkehrsstärkenkarte von 2021 werden die in Abbildung 8 dargestellten Verkehrsbelastungen angegeben.

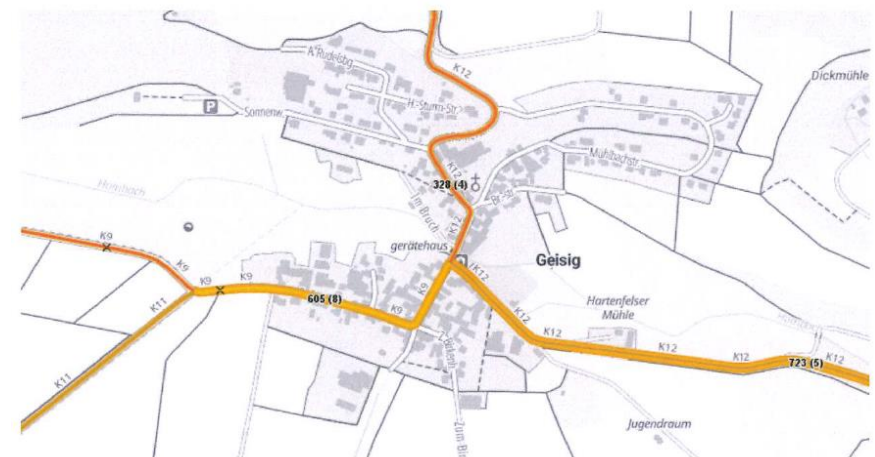
Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die nebenstehenden Aussagen werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der nebenstehenden Erläuterungen ist weiterhin festzustellen, dass hier fehlgeleitet die Annahme aufgestellt wurde, dass die DTV-Werte auf die Brunnenstraße übertragen werden sollten. Dies ist jedoch keineswegs beabsichtigt oder vorgesehen und geht aus der Begründung auch nicht so hervor.

Vielmehr geht es bei der vorliegenden überschlägigen Schallprognose nach DIN 18005 darum, herauszuarbeiten, ob ergänzende Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets – d.h. zum Schutz der künftigen Bewohner:innen des Neubaugebiets – aufgrund der Nähe zur K 12 bzw. klassifizierter Straßen mit einem potentiell höheren Verkehrsaufkommen erforderlich werden.

Mit nebenstehendem Verweis auf Abb. 8 ist vermutlich Abb. 12 des Gutachtens gemeint, weshalb diese Abb. nachfolgend zur Klarstellung abgebildet wird.

Abbildung 12: SVZ 2021-Ausschnitt für Geisig



In Abbildung 8 ist gut zu erkennen, dass die K 12 die Verkehrsstärke in den Nebenstraßen nicht abbilden kann. Auf der K 12 östlich von Geisig wurde eine Verkehrsbelastung von 723 Kfz/24h und nordwestlich der Brunnenstraße von 328 Kfz/24h. Der Anteil des LKW-Verkehrs ist mit 4 bis 5 Prozent sehr gering.

Die Berechnungen hätten also mit 723 Kfz/24h statt 574 Kfz/24h durchgeführt werden müssen, wenn man mangels Daten mit der Belastung der K 12 rechnet.

Mit realistischen Geschwindigkeiten (*Sic! Bereits im Original so.*)

Außerdem ist die DIN 18005 hier nicht einschlägig, sondern die RLS-19, die Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehrslärm. Die Bewertung des Lärms kann nach der städtebaulichen Norm erfolgen. Das ist üblicher Standard.

In der Begründung zum B-Plan wird festgestellt:

„Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -11 dB(A) ermittelt wurde.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Faktisch liegt zwischen dem Plangebiet und der K 12 jedoch flächenhafte Siedlungsbebauung, die insgesamt zusätzlich schallabschirmend wirkt.

Aufgrund keiner ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte und den Ausführungen des vorausgegangenen Absatzes, wird ein grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen."

Eine Berechnung ohne digitales Geländemodell entspricht nicht dem Stand der Technik, und stellt keine belastbare Lärmermittlung dar, auf deren Grundlage eine Abwägung möglich wäre, es liegt daher ein Abwägungsausfall vor.

Ob daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, kann erst nach Vorlage einer

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die nebenstehenden Ausführungen nicht den aktuellen Planungsstand berücksichtigen. Sie werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Berechnung zur Schallprognose in einem Worst-Case-Szenario durchgeführt wurde (u.a. Mindestabstand, Ansatz einer gefahrenen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h (wenn auch der Straßenverlauf teils durch die Ortslage führt und hier entsprechend nur 50 km/h oder weniger zulässig sind, Außerachtlassung der abschirmenden Bestandsbebauung, somit freie Schallausbreitung). Selbst bei diesen sehr ungünstig gewählten Ansätzen ergibt sich das Ergebnis der Berechnung, dass für das Wohnbaugebiet eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von **-10 dB(A) (Unterschreitung)** zu erwarten ist. Diese Unterschreitung des Orientierungswertes ist so deutlich, dass selbst andere Ansätze eines höheren Verkehrsaufkommens nicht zu einem grundlegend anderen Ergebnis kommen.

Auch die Berücksichtigung eines digitalen Geländemodells und die Einholung eines zeit- und kostenaufwändigen Immissionsschutzgutachtens würden aufgrund der Eindeutigkeit der Dinge nicht zu einem anderen Ergebnis führen.

Aufgrund der erheblichen Unterschreitung der Orientierungswerte wird ein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin nicht gesehen. Fachbehördlicherseits wurde eine entsprechende Anregung oder Forderung auch nicht vorgetragen.

Planänderungsbedarf wird daher weiterhin nicht erkannt.

fachgerecht erstellten lärmtechnischen Untersuchung festgestellt werden.

3. Zusammenfassung

Die vorgesehene Erschließung des B-Plangebiets Brunnenstraße über die Brunnenstraße ist aufgrund der beengten Zufahrtssituation über die bestehende Brunnenstraße völlig unzureichend. Sie widerspricht den Vorgaben der RAST.

Dies haben auch die Verfasser der Begründung zum-Plan erkannt, wie beispielsweise aus dem Hinweis ersichtlich ist, dass die äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser Hinweis ist auch in der Bebauungsplanurkunde verankert, wodurch offensichtlich Haftungsrisiken ausgeschlossen werden sollen.

Aus dem Hinweis wird zum einen deutlich, dass die Erschließung für die Baufahrzeuge nicht gesichert ist. Eine Bewertung des Straßenunterbaus nach RStO 2024 hat bisher nicht stattgefunden.

Zum anderen ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr problematisch und verhindert einen schnellen Zugang zur Gefahrenstelle. Dies ist ein zentraler Mangel der geplanten Erschließung.

Mit einem möglichen Anschluss des B-Plangebiets über die Mühlbachstraße (östlich der Hausnummer 28) ist außerdem eine Anbindung an das bestehende Straßennetz möglich, die eine gesicherte und regelkonforme Erschließung des B-Plangebietes Brunnenstraße zulässt. Nur mit einer solchen Erschließung ist die Planung zulässig.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen. Die Zusammenfassung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wird insgesamt kein Planänderungsbedarf erkannt.

5. Beschlussvorschlag: Die bereits im vorangegangenen Verfahren vorgenommene Würdigung wird nach erneuter Prüfung inhaltlich aufrechterhalten und vom Ortsgemeinderat für die vorliegende Abwägungsentscheidung erneut berücksichtigt und ausdrücklich zu eigen gemacht.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen der aktuellen Würdigung kein Planänderungsbedarf erkannt.

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

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 63
--	---

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 2, Geisig, 11.06.2026 und 01.07.2026

Redaktioneller Hinweis: Die private Stellungnahme vom 11.06.2026 und 01.07.2026 von Petent*in Nr. 2 sind identisch und werden daher nachfolgend nur einmal abgebildet.

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehme ich zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ wie folgt Stellung.

1. Starkregengefahrenlage gemäß Hydrozwillig RLP (Anlage 1)

Die Starkregensimulation des Landes Rheinland-Pfalz (Hydrozwillig.RLP.de) zeigt, dass das geplante Baugebiet bei intensiven Niederschlagsereignissen deutlich von Oberflächenabfluss betroffen ist. Insbesondere der Bereich unterhalb des bestehenden Weges weist in der Simulation Wasserstände von bis zu ca. 80 cm auf.

Dies bedeutet:

- Das Plangebiet liegt teilweise in einem potenziellen Starkregen-Überflutungsbereich.
- Die Abflusswege verlaufen direkt durch das vorgesehene Baugebiet.
- Die geplante Erschließung und Bebauung befindet sich in einem Bereich, der bei Extremwetterereignissen erhöhte Gefährdungspotenziale aufweist.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse (Klimafolgenanpassung) sollte dieser Aspekt deutlich stärker in die Abwägung und die planerischen Festsetzungen einfließen.

2. Auswirkungen auf die Möglichkeit, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen

Die private Stellungnahme vom 11.06.2026 und 01.07.2026 von Petent*in Nr. 2 werden zur Kenntnis genommen. Beide Stellungnahmen sind identisch und werden daher nachfolgend gemeinsam gewürdigt.

Die Anlage 1 (Hydrozwillig RLP) der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und kann im Anhang der vorliegenden Würdigung eingesehen werden. Das Thema „Starkregengefährdung“ wurde im Planverfahren nicht verkannt und u.a. aufgrund der vorliegenden Stellungnahme nochmals anhand der Sturzflutgefahrenkarte geprüft. Eine besonders hohe oder flächendeckende Gefährdung des Plangebiets lässt sich aus den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Karten und Stellungnahmen nicht ableiten.

Außergewöhnliche Starkregenereignisse können gleichwohl nicht vollständig beherrscht werden. Die verbleibenden Risiken sind durch die Kombination aus öffentlicher Entwässerung und privatem Objektschutz angemessen zu bewältigen.

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass die herangezogenen Darstellungen des HydroZwillings sowie die Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz modellierte Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen für unterschiedliche Starkregenszenarien darstellen. Sie dienen der Gefahrenvorsorge, stellen jedoch weder eine parzellenscharfe Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets noch den Nachweis dar, dass die modellierten Wassertiefen an jedem dargestellten Punkt tatsächlich eintreten werden.

In der vorliegenden Begründung wird im Unterkapitel „Außengebietswasser / Starkregen“ u.a. auf Seite 34 ausgeführt: „[...] Das Plangebiet liegt unterhalb des bestehenden Wohngebietes an der Mühlbachstraße. Bei Starkregenereignissen bestehen grundsätzlich potentielle Fließrichtungen von Nord nach Süd. Ein Notwasserweg besteht im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs am

Die Lage in einem Starkregenabflussbereich kann für zukünftige Bauherren erhebliche praktische und finanzielle Konsequenzen haben:

- Versicherer stufen Grundstücke in gefährdeten Bereichen zunehmend in höhere Risikoklassen ein.
- Dies kann zu deutlich höheren Prämien, Selbsthalten oder sogar Ablehnungen beim Abschluss einer Elementarschadenversicherung führen.
- Ohne Elementarschadenversicherung besteht für Bauherren ein existenzbedrohendes finanzielles Risiko.

Da eine Elementarversicherung heute faktisch Voraussetzung für eine solide Baufinanzierung ist, sollte die Gemeinde diesen Punkt transparent darstellen und in der Planung berücksichtigen.

3. Mögliche Mehrkosten für Bauherren durch die Starkregengefahr

Durch die Lage im potenziellen Überflutungsbereich entstehen für Bauherren voraussichtlich zusätzliche bauliche und technische Anforderungen, u. a.:

- Erhöhter Aufwand für Kellerabdichtung (weiße Wanne, druckwasserdichte Ausführung)
- Anhebung der Geländeoberfläche oder des Gebäudesockels
- Notwendigkeit von Rückstausicherungen
- Anlagen zur Ableitung oder Umleitung von Oberflächenwasser
- Verstärkte Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung
- Mögliche Einschränkungen bei der Nutzung von Kellerräumen

Diese Maßnahmen können die Baukosten spürbar erhöhen und sollten daher im Rahmen der Planung klar benannt und bewertet werden.

4. Hinweise zur planerischen Abwägung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Risiken rege ich an:

- Die Starkregengefahrenlage im Umweltbericht und in der Begründung deutlich hervorzuheben.

östlichen Rand des Plangebietes. Die Trasse bietet eine Wasserabflussmöglichkeit von Nord nach Süd durch das Plangebiet hindurch in Richtung Talraum.

Durch die bebauten Grundstücke und die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Wohngebiet topographisch gesehen oberhalb des jetzigen Plangebietes erfolgt eine geordnete Gebietsentwässerung. Durch die horizontal verlaufende „Mühlbachstraße“ ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht die Plangebietsfläche flutet. Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet nicht ableiten.

Es wird seitens der Gemeinde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine negative Beeinträchtigung der Plangebietsfläche bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird eine architektonische Gebäudebauweise und Grundstücksfreiflächengestaltung empfohlen, die eine möglichst schadensfreie Wasserableitung und Rückhaltung gewährleistet. [...]“

Zur Veranschaulichung des Sachverhalts wird ein Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte des Landes nachfolgend abgebildet. Der Kartenausschnitt ist zudem dem Anhang der vorliegenden Würdigung beigelegt (siehe Anlage zur Würdigung der Stellungnahme der SGD-Nord). Hieraus kann entnommen werden, dass **bei einem außergewöhnliches Starkregenereignis** (SRI 7, 1 Std.) Wassertiefen von 5 bis < 10cm innerhalb der Plangebietsfläche punktuell entstehen können.

- Eine konkrete Bewertung der Überflutungsgefahr sowie der baulichen Konsequenzen aufzunehmen.
- Die Versicherbarkeit als relevanten Aspekt der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen.
- Festsetzungen oder Hinweise aufzunehmen, die Bauherren frühzeitig auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen hinweisen.
- Zu prüfen, ob die Erschließung und Geländemodellierung so gestaltet werden kann, dass Abflusswege nicht durch private Grundstücke geführt werden.

5. Fazit

Das geplante Baugebiet „Brunnenstraße“ liegt nachweislich in einem Bereich, der bei Starkregenereignissen überflutet werden kann. Dies hat direkte Auswirkungen auf:

- die Sicherheit der zukünftigen Bebauung,
- die Versicherbarkeit der Gebäude,
- die Baukosten der Eigentümer.

Ich bitte daher, die genannten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen.

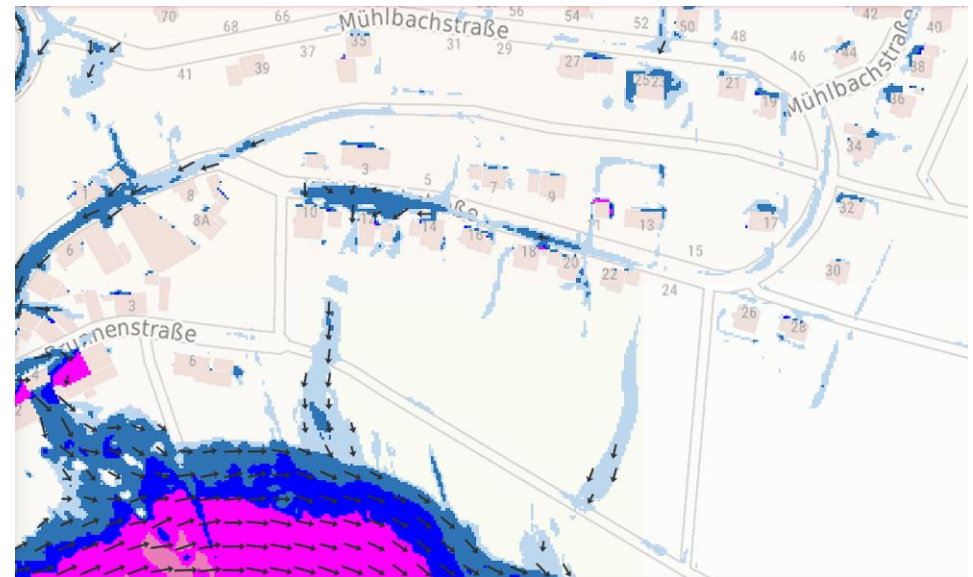


Abb.: Sturzflutgefahrenkarte für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) im Bereich des Plangebiet (Quelle: GDA Wasser RLP)

Eine besonders hohe Gefährdungssituation lässt sich aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz für das Plangebiet somit weiterhin nicht ableiten.

Ferner ist die Notwendigkeit objektbezogener Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten in Hanglagen oder in der Nähe potenzieller Abflusswege nicht ungewöhnlich. Sie führt nicht dazu, dass die Fläche bauplanungsrechtlich ungeeignet wäre. Die Hinweise in der Begründung und der Planurkunde ermöglichen es Bauherren, diese Belange frühzeitig in die Gebäudeplanung einzubeziehen.

Die Angabe von Petent*in Nr. 2, im Bereich unterhalb des bestehenden Weges würden modellierte Wassertiefen von bis zu etwa 0,80 m dargestellt, wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch Flächen unterhalb / südlich des Plangebietes und damit außerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereichs. Durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken wird sich die Situation in diesem Bereich voraussichtlich sogar verbessern, da das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser künftig gedrosselt (d.h. zeitversetzt) abgeleitet wird.

Die Hinweise zur möglichen Versicherbarkeit werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Aus einer Darstellung in der Sturzflutgefahrenkarte folgt jedoch

nicht automatisch, dass ein Grundstück oder Gebäude nicht versicherbar wäre – es handelt sich schließlich nicht um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Versicherer können neben großräumigen Gefährungsdaten auch die konkrete Höhenlage, Bauweise, Objektgestaltung und vorhandene Schutzmaßnahmen berücksichtigen. All dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Die vorstehenden ergänzenden Ausführungen zu Sturzflutgefahren bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sowie der Auszug der Sturzflutgefahrenkarte können zu Informationszwecken redaktionell in die Begründung aufgenommen werden.

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

In die Begründung werden ergänzende Ausführungen zu Sturzflutgefahren bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen aufgenommen.

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

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 2, Geisig, 01.07.2026

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehme ich zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ wie folgt Stellung.

Der Schwerpunkt meiner Ausführungen liegt auf der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, insbesondere der geplanten alleinigen Zufahrt über die Brunnenstraße. Nach meiner Einschätzung ist diese Straße nicht geeignet, ein Neubaugebiet sicher und leistungsfähig zu erschließen.

Die private Stellungnahme vom 01.07.2026 (ebenfalls) von Petent*in Nr. 2 wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme ist inhaltlich abweichend von den beiden anderen Stellungnahmen von Petent*in 2 vom 11.06.2026 und 01.07.2026 und wird daher nachfolgend gesondert gewürdigt.

1. Ungeeignetheit der Brunnenstraße als einzige Erschließungsstraße

Die Brunnenstraße ist nach baulichem Zustand, Breite, Straßenquerschnitt und Topografie nicht in der Lage, die alleinige Zufahrt zu einem neuen Baugebiet aufzunehmen. Dies betrifft sowohl den Alltagsverkehr als auch den erheblichen Bau- und Schwerlastverkehr während der Erschließungs- und Bauphase.

1.1 Enge Straßenverhältnisse und fehlende Begegnungsräume

Die Brunnenstraße weist über weite Strecken:

- zu geringe Fahrbahnbreiten,
- keine normgerechten Ausweichstellen,
- enge Kurvenradien,
- teilweise unzureichende Bankette

auf und erfüllt damit nicht die Anforderungen an eine Erschließungsstraße gemäß einschlägigen technischen Regelwerken (u. a. RAST, EAE, DIN 18005). Bereits heute kommt es zu Begegnungsproblemen zwischen Pkw, Lieferverkehr und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Für ein Neubaugebiet mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist dies nicht tragfähig.

Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Zu: 1.1. Enge Straßenverhältnisse und fehlende Begegnungsräume

Die engen Straßen- und Lichtraumverhältnisse der Brunnenstraße sind der Ortsgemeinde bekannt. Die Planung geht weder von einer durchgehend sechs Meter breiten Bestandsstraße noch von einem uneingeschränkt möglichen Begegnungsverkehr aus. Die Begründung weist vielmehr ausdrücklich auf die historisch bedingten Engstellen und reduzierten Lichtraumprofile hin.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße fachtechnisch vermessen. Ergänzend wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge, insbesondere für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, erstellt. Die Bewertung beruht damit nicht ausschließlich auf Katasterdaten oder pauschalen Annahmen.

Es wird nicht verkannt, dass in Teilabschnitten kein gleichzeitiger Begegnungsverkehr möglich ist. Die bauplanungsrechtlich erforderliche Erschließung setzt jedoch nicht voraus, dass eine Bestandsstraße in jedem Abschnitt den Regelquerschnitt einer neu herzustellenden Erschließungsstraße aufweist oder sämtliche Begegnungsfälle ohne gegenseitiges Warten ermöglicht.

Nach der vorliegenden Verkehrsabschätzung ist in der morgendlichen Spitzenstunde mit rund 15 zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen. Dies entspricht durchschnittlich etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle vier Minuten. Angesichts dieser geringen Verkehrsstärke kann die Engstelle im wechselseitigen Verkehr genutzt werden. Unterstützend kommen insbesondere die Freihaltung vom ruhenden Verkehr, Vorrangregelungen, technische Warn- oder Signaleinrichtungen und während der Bauphase eine geregelte Verkehrsführung in Betracht. Dies gilt es jedoch außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln.

Die in der Stellungnahme angeführte DIN 18005 betrifft im Übrigen den Schallschutz im Städtebau und enthält keine Bemessungsanforderungen für die Breite oder Befahrbarkeit von Erschließungsstraßen. Die RAST sind ein technisches Regelwerk für den Entwurf von Stadtstraßen; sie sind bei der fachlichen

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ ANREGUNGEN	03. August 2026 WÜRDIGUNG 13 044 Seite 68
--	--

2. Fehlende praktische Überprüfung der Befahrbarkeit

Ein wesentlicher Kritikpunkt ist, dass die Befahrbarkeit der Brunnenstraße durch große Fahrzeuge trotz mehrfacher Hinweise nie praktisch getestet wurde.

2.1 Keine Durchfahrtprobe trotz mehrfacher Anregungen

Weder Sattelzug, Tieflader, Fertighaus-Transportfahrzeug noch große Baufahrzeuge wurden bislang tatsächlich durch die Brunnenstraße geführt. Die Bewertung der Befahrbarkeit erfolgt ausschließlich theoretisch anhand von Annahmen und Modellierungen. Angesichts der bekannten Engstellen ist dies unzureichend und widerspricht dem Grundsatz einer realitätsnahen Erschließungsprüfung.

Planung zu berücksichtigen, stellen aber keine unmittelbar gesetzliche Mindestanforderung dar, die bei einer historisch gewachsenen Bestandsstraße in jedem Abschnitt schematisch erfüllt sein muss.

Kenntnisnahme.

Zu: 2.1. Keine Durchfahrtprobe trotz mehrfacher Anregungen

Die Befahrbarkeit von Straßen und Knotenpunkten wird fachplanerisch regelmäßig durch Bestandsvermessungen und rechnerisch beziehungsweise zeichnerisch ermittelte Schleppkurven beurteilt. Hierfür stehen standardisierte Bemessungsfahrzeuge zur Verfügung, deren Abmessungen und Kurveneigenschaften in den einschlägigen technischen Regelwerken abgebildet werden. Die aktuellen FGSV-Regelwerke berücksichtigen ausdrücklich die Fahrzeugabmessungen und daraus resultierenden Kurveneigenschaften.

Eine praktische Durchfahrt mit einem beliebigen Großfahrzeug wäre demgegenüber nur begrenzt aussagekräftig. Das Ergebnis hänge unter anderem von Fahrzeugtyp, Achsabständen, Lenkgeometrie, Beladung und Fahrverhalten ab. Eine einmalige erfolgreiche oder erfolglose Durchfahrt kann daher einen auf definierte Bemessungsfahrzeuge bezogenen fachtechnischen Nachweis nicht ersetzen.

Für die Erschließung eines Wohngebiets ist außerdem nicht nachzuweisen, dass jedes theoretisch denkbare Groß- oder Sonderfahrzeug die Brunnenstraße uneingeschränkt befahren kann. Maßgeblich sind die für die dauerhafte Gebietserschließung erforderlichen Fahrzeuge, insbesondere Pkw, Einsatzfahrzeuge und eine geeignete Form der Abfallentsorgung. Besonders große Bau- und Lieferfahrzeuge sind an die örtlichen Straßenverhältnisse anzupassen.

Die in anderen privaten Stellungnahmen vorgelegten Messungen und Fotografien zu Fahrversuchen wurden nochmals mit der Bestandsvermessung, dem bestehenden Kataster und den bisherigen Schleppkurvennachweisen abgeglichen. Zudem wurden 30 cm Dachüberstand an den Bestandsgebäuden im Nahbereich der Brunnenstraße ergänzt, um eine Kollision mit Dachüberstän-

den, Regenrinnen etc. ebenfalls ausschließen zu können, die aus einer bodennahen Vermessung nicht hervorgehen.

Dieser überarbeitete Schleppkurvennachweis hat für ein 3-achsiges Müllfahrzeug weiterhin ergeben, dass die erforderlichen Fahrbewegungen innerhalb öffentlicher Flächen möglich sind und private Grundstücksflächen nicht in Anspruch genommen werden (siehe nachfolgende Abb. bzw. für Details siehe Darstellung im Anhang der vorliegenden Würdigung).

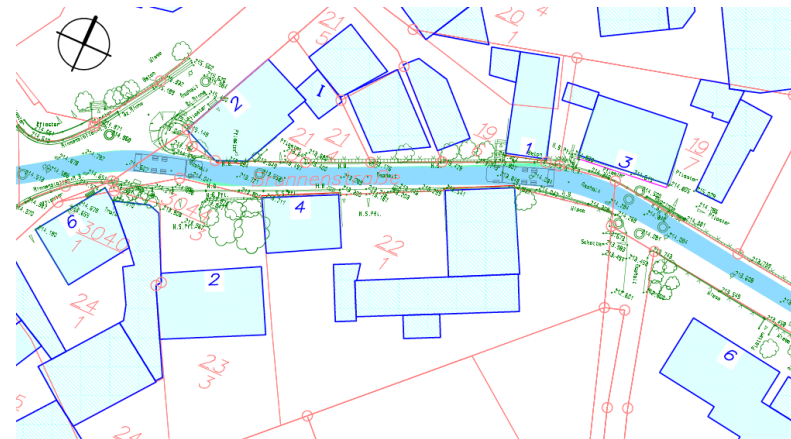


Abb.: Überarbeiteter Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Juli 2026)

Die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallentsorgung ist somit sichergestellt. Die zuständigen Behörden wurden am Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt und haben keine Bedenken dahingehend geäußert.

2.2 Reale Anforderungen bei Fertighausanlieferungen

Moderne Fertighäuser werden häufig in großen Modulen angeliefert. Diese Transporte erreichen:

- Längen bis 22 m,
- Breiten bis 3,50 m,
- erhöhte Schwenkradien,

Zu: 2.2 Reale Anforderungen bei Fertighausanlieferungen

Aus der möglichen fehlenden Befahrbarkeit für derartige Sondertransporte folgt keine fehlende Erschließung des Baugebiets. Der Bebauungsplan vermittelt keinen Anspruch darauf, dass jedes Grundstück mit Fahrzeugen beliebiger Länge, Breite oder Bauart erreichbar ist. Bauweise, Bauteilabmessungen, Transportmittel und Baustellenlogistik müssen sich an den tatsächlichen Zufahrtsverhältnissen orientieren. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan und kann zudem in die späteren Kaufverträge der Grundstü-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	13 044 Seite 70
03. August 2026	W Ü R D I G U N G

- hohe Anforderungen an Kurvengeometrien.

Eine solche Anlieferung ist in der Brunnenstraße faktisch nicht möglich, ohne private Grundstücke zu überfahren, Fahrbahnrande zu beschädigen oder die Straße vollständig zu sperren. Dies stellt ein erhebliches logistisches Risiko für Bauherren und Gemeinde dar.

3. Zweifel an Tragfähigkeit und baulichem Zustand der Brunnenstraße

Die Brunnenstraße ist nach ihrem aktuellen Zustand nicht für dauerhaft erhöhten Verkehr - insbesondere Schwerlastverkehr - ausgelegt.

3.1 Fehlende Nachweise zur Tragfähigkeit

Bislang liegen keine öffentlich einsehbaren:

- Tragfähigkeitsgutachten,
- Baugrundbewertungen der Straße,
- Untersuchungen zur Belastbarkeit des Unterbaus

vor. Gerade in der Bauphase entstehen erhebliche Belastungen durch Betonmischer, Kranfahrzeuge, Tieflader und Materialtransporte. Ohne belastbare Nachweise besteht ein hohes Risiko für Straßenschäden, Setzungen und Rissbildungen - mit entsprechenden Folgekosten für die Gemeinde.

4. Fehlende Alternativenprüfung zur Erschließung

Der Umweltbericht enthält zwar eine Alternativenprüfung, jedoch nicht hinsichtlich möglicher alternativer Erschließungswege. Eine fachgerechte Planung hätte zwingend prüfen müssen:

- eine Zweiserschließung über die Mühlbachstraße,
- eine Anbindung über bestehende Wirtschaftswege,
- die Schaffung einer Schleifen- oder Ringerschließung,
- die Vermeidung einer Sackgassenerschließung.

cke nochmals mit aufgenommen werden. Die künftigen Bauherr*innen werden somit hinreichend auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Eine rechtlich ungesicherte Inanspruchnahme privater Grundstücke wird der Erschließungsbewertung zudem nicht zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Fahrbewegungen müssen innerhalb öffentlicher oder anderweitig gesicherter Flächen erfolgen. Dies ist jedoch außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln bzw. sicherzustellen.

Zu: 3 und 3.1 „Bedenken zur Tragfähigkeit der Brunnenstraße“

Die Bedenken zur Tragfähigkeit des vorhandenen Straßenkörpers werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Anhaltspunkte für die benannten Zweifel an der Tragfähigkeit gibt es jedoch nicht. Auch von Behördenseite wurden derartige Bedenken nicht vorgetragen. Ein gesondertes Tragfähigkeitsgutachten für die gesamte Brunnenstraße ist somit nicht zwingender Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Hinweise auf mögliche Schäden am Straßenkörper und an angrenzenden Gebäuden werden dennoch ernst genommen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten können der Straßenzustand und die Tragfähigkeit geprüft werden. Ggf. können Anforderungen an Fahrzeuggewichte und Transportabläufe sowie eine Beweissicherung an der Straße und an unmittelbar angrenzenden Gebäuden vorgesehen werden. All dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Fragen der Haftung für tatsächlich verursachte Schäden sind auf der Ausführungs- und Vollzugsebene zu behandeln.

Zu: 4. Fehlende Alternativenprüfung zur Erschließung

Der Einwand, alternative Erschließungswege seien nicht ausreichend untersucht worden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Planaufstellungsprozess mit verschiedenen möglichen Erschließungsmöglichkeiten befasst. Es besteht jedoch keine Pflicht, jede theoretisch denkbare Erschließungsvariante bis zur Ausführungsreife zu untersuchen.

Die Planung greift mit der Brunnenstraße auf eine bereits vorhandene ge-

Diese Prüfung fehlt oder wurde nur unzureichend vorgenommen.

meindliche Verkehrsanlage zurück und erweitert diese innerhalb des Plangebiets durch eine neu herzustellende, sieben Meter breite Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage. Somit stellt dies eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung dar, die u.a. Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Natur- und Landschaft möglichst gering hält.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass andere Erschließungsmöglichkeiten seitens der Ortsgemeinde geprüft worden sind. Ein allererster städtebaulicher Gestaltungsentwurf sah eine verkehrliche Straßenanbindung im Nordosten an die Mühlbachstraße auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftswegs (Flurstück 117) zwischen den Flurstücken 26/8 und 30/1 (jeweils Flur 5, Gemarkung Geisig) vor (westlich des Anwesens „Mühlbachstraße 26“). Diese Anbindungsmöglichkeit wurde im Gemeinderat nicht favorisiert aufgrund der sehr steilen Anbindung (ca. 19 % Geländeneigung) und dem Erfordernis aus dem Privatgrundstück Anwesen „Mühlbachstraße 24, Flurstück 26/8“ Grunderwerb tätigen zu müssen. Auch die Einhaltung von Fahrradien wäre schwierig gewesen. Allerdings besteht über diese Wegeverbindung zumindest die Möglichkeit das Plangebiet „Brunnenstraße“ bei Bedarf - im Katastrophenfall - zu erreichen.

Eine weitere Erschließungsalternative wäre mit Straßenführung weiter nach Osten mit einer Kurvenführung nach Norden an die Mühlbachstraße anzudenken gewesen. Die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes hätte jedoch zwingend eine beidseitige neue Grundstücksbebauung erfordert. Dies hätte eine deutliche Erhöhung der potentiellen Baugrundstücke mit sich gebracht (ca. 15 bis 20), weshalb aufgrund der fehlenden Bedarfsbegründung für solch ein deutlich größeres Plangebiet von dieser Alternative Abstand genommen wurde.

Zudem ist die Wohnbauflächenabgrenzung des mittlerweile abgeschlossenen 10. FNP-Änderungsverfahrens im Gebiet der ehemaligen VG Nassau zu berücksichtigen. Dies ermöglicht derzeit nicht eine einfache Vergrößerung des Plangebiets nach Osten.

Aufgrund der dargelegten Gründe war und ist nur das vorliegend in Rede stehende Plangebiet in seiner Ausformung und äußeren Erschließung über die Brunnenstraße entwickelbar.

Die vorgeschlagene Alternative mittels Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Wirtschaftsweg – vermutlich im südlichen Anschluss an das Plan-

gebiet - beinhaltet zunächst ggf. die Ertüchtigung der Brücke über den „Hom-bach“. Eine Anbindung ist dann jedoch erst über die darauf folgenden Anbin-dung an die Kreisstraße K 12 möglich (Luftlinie rund 250 m weiter südöstlich). Die Erschließungskosten für einen Straßenausbau von rund 475 m Straßen-verkehrsfläche stehen in keinem Verhältnis zur in Rede stehenden Plange-bietsgröße (siehe nachfolgende Abb. zur Veranschaulichung), sofern der Lan-desbetrieb Mobilität (LBM) überhaupt einer weiteren Anbindung an die Kreis-straße zustimmen würde. Auch dies kann nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher an der vorlie-genden Plankonzeption weiter festgehalten. Die vorstehenden Ausführ-ungen zu alternativen Erschließungswegen können redaktionell in die Begründung aufgenommen werden.

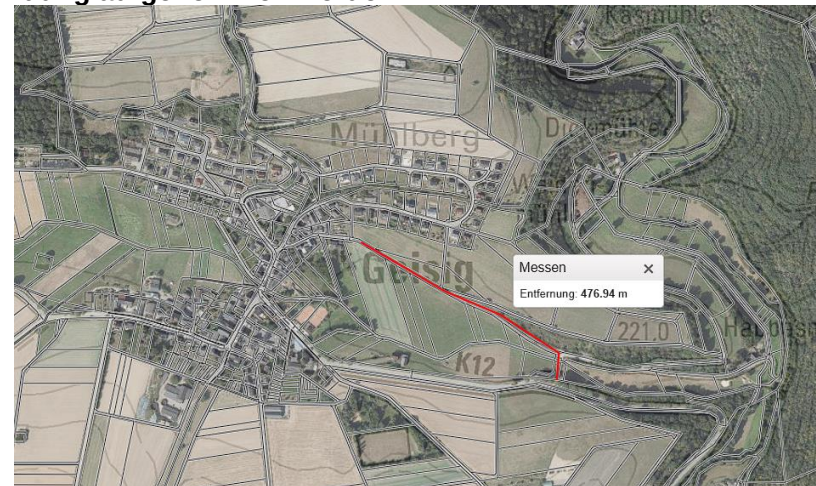


Abb.: Luftbild mit Darstellung des erforderlichen Straßenausbaus, bei Erschließung über die K 12 weiter südöstlich (Quelle: LANIS RLP)

5. Zusammenfassung der wesentlichen Kritikpunkte

- Die Brunnenstraße ist zu schmal, baulich ungeeignet und nicht leistungsfähig für ein Neubaugebiet.
- Eine praktische Befahrbarkeitsprüfung mit realen Fahrzeugen wurde nie durchgeführt.
- Die Anlieferung von Fertighäusern oder großen Bauteilen ist realistisch

Zu: 5. Zusammenfassung der wesentlichen Kritikpunkte

Die Zusammenfassung der wesentlichen Kritikpunkte wird zur Kenntnis ge-nommen. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

nicht möglich.

- Die Tragfähigkeit der Straße ist nicht nachgewiesen.
- Die Erschließung basiert auf theoretischen Annahmen statt auf realen Tests.
- Eine Alternativenprüfung wurde nicht ausreichend vorgenommen.

6. Forderungen

Ich fordere daher:

- die Durchführung einer realen Befahrbarkeitsprobe mit einem Sattelzug oder vergleichbarem Großfahrzeug
- die Erstellung eines Tragfähigkeitsgutachtens für die Brunnenstraße
- die Erarbeitung und Bewertung alternativer Erschließungsvarianten

Zu: 6. Forderungen

Ebenso werden die weiteren Forderungen zur Kenntnis genommen.

Der Forderung nach einer realen Großfahrzeugprobe, einem bereits auf Bebauungsplanebene abschließenden Tragfähigkeitsgutachten sowie die Erarbeitung und Bewertung alternativer Erschließungsvarianten (in Form von weiteren Gestaltungsentwürfen) wird nicht gefolgt. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Planänderungsbedarf wird insgesamt nicht erkannt.

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

In die Begründung werden ergänzende Ausführungen zu alternativen Erschließungswegen bzw. alternativen Planentwürfen aufgenommen.

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

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 3, Geisig, 12.07.2026

Einwand / Widerspruch gegen Bebauungsplan „Brunnenstraße und Ausgleichsfläche Sportplatz“.

Die private Stellungnahme von Petent*in Nr. 3 vom 12.07.2026 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 74
--	---

Zum wiederholten Mal die Engstelle in der Brunnenstr. 1, 3 + 4 Nebengebäude ist viel zu Eng.

Die engen Straßen- und Lichtraumverhältnisse im Bereich der Brunnenstraße sind der Ortsgemeinde bekannt. Sie wurden im laufenden Planaufstellungsverfahren behandelt und bei der Planung nicht verkannt.

Zur fachtechnischen Beurteilung wurde der Bestand der Brunnenstraße ergänzend bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessungstechnisch aufgenommen. Darüber hinaus wurden Schleppkurvenuntersuchungen für bemesungsrelevante Fahrzeuge, unter anderem für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, durchgeführt. Danach ist die Befahrbarkeit der Brunnenstraße unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse grundsätzlich gegeben.

Die Brunnenstraße ist eine historisch gewachsene Gemeindestraße mit teilweise eingeschränkten Fahrbahn- und Lichtraumprofilen. Aus dem Umstand, dass Begegnungsverkehr nicht an jeder Stelle uneingeschränkt möglich ist, folgt jedoch nicht, dass die Erschließung des geplanten Wohngebiets bauplanungsrechtlich ausgeschlossen wäre. Eine Erschließungsstraße muss nicht in jedem Abschnitt einen ungehinderten Begegnungsverkehr sämtlicher Fahrzeugarten ermöglichen. Entscheidend ist, ob das Plangebiet in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erreichbar ist und die mit der Planung ausgelösten Verkehre unter Berücksichtigung geeigneter organisatorischer, technischer und verkehrsrechtlicher Maßnahmen bewältigt werden können.

Nach der vorliegenden verkehrsplanerischen Abschätzung ist bei der vorgesehenen Gebietsentwicklung mit rund 15 zusätzlichen Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Dies entspricht rechnerisch etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle vier Minuten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der im Bebauungsplan vorgesehenen Begrenzung der Wohneinheiten wird die dauerhafte zusätzliche Verkehrsbelastung als gering und zumutbar bewertet.

Die Ortsgemeinde hat zudem verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung überdacht. Hierzu zählen insbesondere die Freihaltung des maßgeblichen Straßenabschnitts vom ruhenden Verkehr, verkehrsrechtliche Vorrangregelungen, technische Warn- oder Signaleinrichtungen sowie gegebenenfalls eine Lichtsignalanlage. Für den zeitlich begrenzten Baustellenverkehr können darüber hinaus Vorgaben zur Fahrzeuggröße, zur Anlieferung und zur Baustellenlogistik in Ausschreibungen, Erschließungsverträgen oder verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen werden.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 75
---	--

Die Brunnenstraße ist angeblich Zone 30, aber die Gemeinde bringt keine entsprechende Beschilderung hin, trotz mehrmaligem mündlichen Anmahnen.

Die Begutachtung wegen Insekten und Lebewesen wurde durchgeführt nach dem abmähen der Flächen, wo sowieso alles weg war.

Diese Maßnahmen betreffen überwiegend die spätere Erschließungs- und Vollzugsebene.

Die Hinweise zur besonderen Erschließungssituation und zu möglichen Einschränkungen des Anlieferungs- und Baustellenverkehrs wurden bereits in die Planunterlagen aufgenommen. Ein bislang nicht erkannter oder nicht bewältigbarer Erschließungskonflikt wird mit der Stellungnahme nicht aufgezeigt.

Aus vorstehend genannten Gründen wird daher weiterhin kein Planänderungsbedarf hinsichtlich der Engstelle in der Brunnenstraße erkannt.

Der Hinweis auf eine fehlende oder unzureichende Beschilderung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anordnung, Aufstellung und Unterhaltung von Verkehrszeichen richtet sich nach dem Straßenverkehrsrecht und fällt nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die erforderlichen Verkehrsflächen fest. Er trifft grundsätzlich keine straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen.

Es wird jedoch an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass auf der Straßendeckschicht im Bereich der Brunnenstraße ein großes Symbol mit Hinweis zur Tempo-30-Zone vorzufinden ist.

Kenntnisnahme.

Die Ortsgemeinde hat ein Fachgutachten bei dem Gutachterbüro „plan b GbR“ aus Bingen in Auftrag gegeben. Es ist zutreffend, dass eine vorausgegangene Mahd die unmittelbare Erfassung einzelner blühender Pflanzen, blütenbesuchender Insekten und weiterer oberirdisch aktiver Tiere zeitweise erschweren kann. Daraus folgt jedoch nicht, dass eine anschließend durchgeführte Untersuchung insgesamt fachlich unverwertbar ist. Vor allem, wenn sie wie in diesem Fall an mehreren Termin durchgeführt wurde. Die Mahd verändert insbesondere die kurzfristige Sichtbarkeit und Aktivität einzelner Arten, beseitigt aber nicht ohne Weiteres die für eine artenschutzrechtliche Potenzialbewertung maßgeblichen Standort- und Habitatmerkmale.

Auch im gemähten Zustand können unter anderem die Ausprägung und Nutzung des Grünlands, besonnte und strukturreiche Randbereiche, Offenbodenstellen, Mauern-, Stein- und Holzstrukturen, Gehölze, potenzielle Nist- und

Versteckmöglichkeiten sowie die räumliche Verbindung zu angrenzenden Lebensräumen erfasst und bewertet werden. Diese Strukturen ermöglichen Rückschlüsse darauf, ob eine Fläche beispielsweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, Nahrungshabitat, Jagdraum oder Wanderkorridor für bestimmte Arten oder Artengruppen geeignet sein kann. Für Vögel sind das zum Beispiel Gehölze, Saumstrukturen und potenzielle Brutplätze; für Fledermäuse mögliche Quartierstrukturen, Leitlinien und Jagdhabitate sowie für Wildbienen und anderen Insekten insbesondere Nistsubstrate, Offenbodenbereiche und das potenzielle Blütenangebot.

Die Artenschutzprüfung war nicht als vollständige Inventarisierung sämtlicher auf der Fläche vorkommender Tier- und Insektenarten angelegt. Gegenstand war vielmehr eine planungsbezogene Prüfung, ob aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der Wirkung der Planung mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Hierzu wurden die Ergebnisse der durchgeführten Begehungen mit der erkennbaren Habitatausstattung, den angrenzenden Lebensräumen, verfügbaren Fachdaten und einer fachgutachterlichen Potenzialabschätzung zusammengeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB konkret benannten Arten und Artengruppen wurden sowohl im Gutachten als auch in der Begründung berücksichtigt. Dabei wurde nicht allein auf tatsächlich beobachtete Individuen abgestellt, sondern geprüft, ob die örtlichen Strukturen grundsätzlich eine Habitateignung für die jeweils genannten Arten aufweisen und ob durch die Planung relevante Lebensraumfunktionen beeinträchtigt werden können. Nicht sicher auszuschließende Vorkommen wurden vorsorglich in die Konfliktbewertung und die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen einbezogen.

Der Einwand enthält keine neuen konkreten Angaben zu bislang unberücksichtigten Arten, Fundorten, besetzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder zusätzlichen Habitatstrukturen. Aus dem allgemeinen Hinweis auf die vorausgegangene Mahd ergibt sich daher kein weitergehender planungsrelevanter Sachverhalt und kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung bleiben für die planungsbezogene Habitat- und Konfliktbewertung verwertbar.

Planänderungsbedarf wird somit nicht erkannt.

Es kann doch nicht sein das der [REDACTED] der damals unbedingt einen Die Kritik an der vorgesehenen Nutzung des früheren Sportplatzes als Aus-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. August 2026	W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 77
---	--

Sportplatz in Geisig haben musste, diesen heute einfach als Ausgleichsfläche hergeben will. Dieser Sportplatz hat damals die Gemeinde sehr viel Geld gekostet.

Denkt [REDACTED] nicht an seine Enkel oder Urenkel und die Nachkommen die er mit dem Baugebiet anlocken will.

Ich erwarte eine schriftliche Stellungnahme und Würdigung der Einwände, die von den letzten auch fehlen.

gleichsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Der Umstand, dass die Fläche in der Vergangenheit als Sportplatz hergestellt und hierfür öffentliche Mittel eingesetzt wurden, schließt eine spätere Änderung ihrer Nutzung nicht aus. Die Ortsgemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit auf veränderte tatsächliche Verhältnisse und gemeindliche Entwicklungsziele reagieren.

Für die planerische Bewertung ist maßgeblich, ob die Sportplatznutzung noch besteht, ob ein gegenwärtiger oder absehbarer Bedarf für diese Nutzung vorhanden ist, ob die Fläche für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme geeignet und verfügbar ist und ob entgegenstehende öffentliche oder private Belange überwiegen.

Die pauschale Bezugnahme auf mögliche Interessen künftiger Generationen führt zu keiner anderen Bewertung. Die Belange künftiger Generationen werden nicht ausschließlich durch den Erhalt einer früheren Sportplatznutzung berührt. Ebenso sind die Bereitstellung von Wohnbauland, die örtliche Eigenentwicklung, der Schutz von Natur und Landschaft sowie eine nachhaltige Nutzung gemeindlicher Flächen zu berücksichtigen.

Gegenstand der Entscheidung ist nicht die persönliche Haltung einzelner Personen, sondern die städtebauliche Erforderlichkeit und fachliche Vertretbarkeit der Planung. Die Entscheidung über den Bebauungsplan trifft der zuständige Gemeinderat aufgrund der im Verfahren ermittelten öffentlichen und privaten Belange.

Ein Planänderungsbedarf wird aufgrund der Stellungnahme hinsichtlich der Ausgleichsfläche nicht erkannt.

Der Wunsch nach einer schriftlichen Würdigung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird dem Gemeinderat gemeinsam mit den übrigen im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und einem Abwägungsvorschlag zur Entscheidung vorgelegt. Damit wird gewährleistet, dass sämtliche entscheidungserheblichen Inhalte in die gemeindliche Abwägung eingestellt werden.

Petent*innen erhalten nach der Beschlussfassung eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme. Soweit sich die Eingabe auf frühere Stellungnahmen bezieht, ist anhand der Verfahrensakte zu prüfen, ob und in welcher Form die entsprechenden Abwägungsentscheidungen bereits mitge-

teilt worden sind.

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

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

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 4, Geisig, 20.07.2026

im Anhang finden Sie meine Stellungnahme zum geplanten Baugebiet "Brunnenstraße / Geisig".

Ich erwarte eine Bestätigung zum fristgerechten Eingang der Stellungnahme.

Des Weiteren erwarte ich zeitnah eine schriftliche Würdigung zur eingereichten Stellungnahme.

Die als Anhang der nebenstehenden E-Mail vom 20.07.2026 beigefügte private Stellungnahme vom 15.07.2026 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend gewürdigt. Der Wunsch nach einer schriftlichen Würdigung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird dem Gemeinderat gemeinsam mit den übrigen im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und einem Abwägungsvorschlag zur Entscheidung vorgelegt. Damit wird gewährleistet, dass sämtliche entscheidungserheblichen Inhalte in die gemeindliche Abwägung eingestellt werden.

Petent*innen erhalten nach der Beschlussfassung eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme.

Kennntnisnahme.

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 4, Geisig, 15.07.2026

nachfolgend meine Stellungnahme bzw. Kritikpunkte zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig:

1. Mittlerweile habe ich zu dem geplanten Baugebiet schon viermal schriftliche Stellungnahmen eingereicht (07.05.2024, 02.12.2024, 28.12.2025 und aktuell). Bei der erstgenannten erhielt ich anschließend eine schriftliche Würdigung seitens

Die Stellungnahme von Petent*in Nr. 4 vom 15.07.2026 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Die Hinweise zur Behandlung der früheren Stellungnahmen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

der VG BEN zugesandt. Bei der zweiten wurde die Würdigung lediglich bei entsprechender Gemeinderatssitzung vorgelegt bzw. im Internet veröffentlicht. Zur letztgenannten Stellungnahme wurden nur Auszüge bei einer Gemeinderatssitzung präsentiert – es war keine Veröffentlichung im Internet zu finden. Ich erwarte daher eine Würdigung in schriftlicher Form zu meiner nun eingereichten Stellungnahme!

Die Beteiligung der Öffentlichkeit dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange. Die Gemeinde hat die vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange zu prüfen und bei der Aufstellung des Bebauungsplans gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Fristgerecht im Rahmen der förmlichen Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis der Prüfung ist mitzuteilen. Die in 2025 erfolgte frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB ist hierauf nicht zu beziehen, da § 3(1) BauGB diese Anforderung nicht stellt. In § 3(2) BauGB heißt es hinsichtlich der Offenlage bzw. Hauptbeteiligung dann wiederum: „[...] Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. [...] Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

Ein Anspruch darauf, dass jeder einzelne Abwägungsvorschlag bereits vor der Beratung und Beschlussfassung individuell übersandt oder dauerhaft im Internet veröffentlicht wird, folgt daraus nicht. Maßgeblich ist, dass der wesentliche Inhalt einer Stellungnahme dem Gemeinderat vollständig und zutreffend zur Kenntnis gebracht wird, der Gemeinderat die angesprochenen Belange in seine Entscheidung einstellt und das Ergebnis der Prüfung nach Abschluss der Behandlung mitgeteilt wird.

Die Ausarbeitung eines fachlichen Würdigungsvorschlags durch die Verwaltung bzw. ein beauftragtes Planungsbüro ersetzt dabei nicht die Entscheidung des Gemeinderats. Der Abwägungsvorschlag ist lediglich eine fachliche Beschlussgrundlage. Die eigenverantwortliche Prüfung und abschließende Abwägungsentscheidung obliegt dem Gemeinderat bzw. jedem einzelnen Ratsmitglied. Hierzu wird den Ratsmitgliedern grundsätzlich das gesamte Würdigungsdokument mit den vollständigen (d.h. ungekürzten) Stellungnahmen und dazugehörigen Abwägungsvorschlägen frühzeitig zur Sichtung und Vorbereitung auf die anstehende Gemeinderatssitzung übermittelt. Es obliegt somit dem jeweiligen Rat, abweichende Beschlüsse zu fassen.

Nach der Beschlussfassung wird den Petent*innen das Ergebnis der Prüfung schriftlich mitgeteilt.

Ein Änderungsbedarf für den in Rede stehenden Bebauungsplan ergibt sich aus diesem Einwand nicht.

2. Zur „Artenschutzprüfung“ durch plan b GbR / Bingen:

Die erste querschnittsorientierte Begehung fand im Sommer 2025 nach dem Abmähen der Wiesenflächen statt. Es ist daher nicht wirklich verwunderlich, dass man keine üppige Insektenpopulation vorfand. Und schützenswerte Pflanzen endeten schon vorher im Heu. Diese Erhebung ist daher nicht wirklich aussagekräftig!

Es wird vorgetragen, die artenschutzfachliche Untersuchung sei nicht aussagekräftig, weil die erste Begehung erst nach der Mahd der Wiesenflächen erfolgt sei und deshalb Pflanzen- und Insektenvorkommen nicht hinreichend hätten erfasst werden können.

Die Untersuchung beruhte jedoch nicht auf einer einmaligen Begehung. Das Plangebiet wurde am 08.07.2025 und 21.08.2025 untersucht. Die Grünlandausprägung und die Biotoptypen wurden am 08.07.2025 sowie nach einem Wiederaufwuchs nochmals am 21.08.2025 beurteilt. Beim zweiten Termin war die Vegetation erneut entwickelt; unter anderem wurde ein örtlicher Blühaspekt mit Glockenblumen festgestellt.

Nach Angaben des Fachgutachters war die Fläche kurz vor dem ersten Geländetermin gemäht worden. Um die hierdurch eingeschränkte Erkennbarkeit einzelner Pflanzenarten zu berücksichtigen, wurde die Grünlandbegehung nach einem Regenerationszeitraum von etwa vier Wochen wiederholt. Ergänzend wurde auf Grundlage der Geländenotizen ein Grünland-Erfassungsbogen nach den in Rheinland-Pfalz angewandten Kartierstandards erstellt. Diese landesspezifischen Kartierkriterien dienen unter anderem der Beurteilung, ob die Voraussetzungen eines geschützten artenreichen Grünlandbiotops beziehungsweise des Lebensraumtyps 6510 erfüllt sind. Maßgeblich sind dabei insbesondere eine Mindestanzahl typischer Arten, ein ausreichender Kräuteranteil und das Fehlen einer Dominanz von Störzeigern.

Eine unmittelbar vorausgegangene Mahd kann die Bestimmung einzelner Arten und ihrer Häufigkeit erschweren. Sie führt jedoch nicht zwangsläufig dazu, dass eine Grünlandfläche fachlich überhaupt nicht mehr bewertet werden kann. Bestandsbildende Gräser und zahlreiche mehrjährige Arten können anhand vegetativer Merkmale oder des Wiederaufwuchses angesprochen werden. Ebenso lassen sich Vegetationsdichte, Gras-Kraut-Verhältnis, Dominanzverhältnisse, Störzeiger, Standortbedingungen und Bewirtschaftungsintensität beurteilen. Entscheidend ist, dass eine durch die Mahd entstandene Unsicherheit durch eine erneute Begehung nach ausreichendem Wiederaufwuchs berücksichtigt wird. Dies ist vorliegend erfolgt.

Bei beiden Vegetationskontrollen zeigte sich nach der fachgutachterlichen Bewertung ein deutlich grasdominierter und kräuterarmer Bestand. Der für eine geschützte Magere Flachland-Mähwiese erforderliche Kräuteranteil wurde nicht erreicht; das maßgebliche Grundkriterium „kk1“ war nicht erfüllt. Zusätz-

lich wurde Ampfer häufig als Störzeiger festgestellt. Die Einschätzung, dass kein gesetzlich geschütztes artenreiches Grünland beziehungsweise kein entsprechend ausgeprägter Lebensraumtyp 6510 vorliegt, beruht daher nicht allein auf dem fehlenden Blühaspekt unmittelbar nach der Mahd, sondern auf der wiederholten Bestandsaufnahme und der Anwendung der landesspezifischen Kartierkriterien.

Auch hinsichtlich der Insekten ist klarzustellen, dass die Untersuchung nicht auf eine vollständige Inventarisierung sämtlicher vorkommender Arten ausgerichtet war. Gegenstand der Artenschutzprüfung war vielmehr die Ermittlung, ob im Wirkungsbereich der Planung Vorkommen planungsrelevanter Arten, geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder sonstige essenzielle Habitatstrukturen zu erwarten sind.

Aus einem zum jeweiligen Begehungszeitpunkt geringen Blüten- oder Insektenaufkommen wurde nicht auf das vollständige Fehlen von Insekten geschlossen. Wildbienen, Hummeln und weitere Insekten wurden teilweise unmittelbar beobachtet und in der Habitatpotenzial- und Wirkungsbewertung berücksichtigt. Maßgeblich waren insbesondere die vorhandenen Nahrungs-, Nist- und Überwinterungsstrukturen wie offene Bodenstellen, Mauern, Holzstapel und strukturreiche Randbereiche.

Soweit Petent*in Nr. 4 darauf hinweist, dass einzelne Pflanzen vor der ersten Begehung abgemäht worden sein können und deshalb eine vollständige floristische Artenliste unmittelbar nach der Mahd nicht erstellt werden konnte, ist dies zutreffend. Eine vollständige Erfassung sämtlicher Pflanzen- und Insektenarten war jedoch weder Untersuchungsziel noch alleinige Grundlage der naturschutzfachlichen Bewertung. Für die Frage eines gesetzlich geschützten Grünlandbiotops wurde die Fläche nach dem Wiederaufwuchs erneut beurteilt und anhand des ergänzend erstellten Grünlandbogens bewertet.

Der Grünlandbogen wird den Planunterlagen beziehungsweise der Verfahrensakte beigelegt. Die Begründung wird um die Begehungstermine, den Umstand der vorherigen Mahd, die Wiederholungsbegehung und das Ergebnis der Grünlandbewertung ergänzt. Damit wird die fachliche Herleitung der Biotopeinstufung transparent dokumentiert.

Die Einwendung gibt daher keinen Anlass, die Ergebnisse der Artenschutz- und Biotopprüfung insgesamt infrage zu stellen. Nach der ergänzten fachgutachterlichen Bewertung liegt eine hinreichende Grundlage zur Beurteilung der

3. Ich bin sehr verwundert darüber, dass die Stellungnahmen zu den bisherigen Offenlagen durch [REDACTED] - Planer des Baugebiets - gewürdigt wurden/ werden. Ich sehe hier einen sehr großen Interessenkonflikt und denke das ist alles andere als unabhängig und neutral. Bei Gemeinderatssitzungen dürfen Angehörige des Gemeinderates, die durch das Baugebiet tangiert sind - sei es als Anlieger oder durch Verwandtschaft zu Grundstücksbesitzern der dazu benötigten Flächen – nicht an relevanten Abstimmungen dazu teilnehmen.

4. Die vielzitierte „Schleppkurve“ zur Zufahrt des Baugebietes über die Brunnenstraße entspricht leider nicht der Realität, da der derzeitige Straßenverlauf in diesem Bereich bis zu 40 cm über mein Grundstück führt. LKW's mit Anhänger bzw. Sattelzüge kommen da einfach nicht um die Kurve – es wurden schon von privater Seite Fahrversuche dahingehend unternommen.
Ich behalte mir vor, mein Grundstück an dieser Stelle entsprechend einzufrieden bzw. von der Ortsgemeinde Geisig einzufordern, den Straßenverlauf entsprechend des Grenzverlaufs zurückzubauen. Notfalls mit Hilfe rechtlicher Mittel!
Auch ist der Fahrbahnaufbau der Brunnenstraße für Schwerverkehr, der durch die Bauphase des Baugebiets bzw. des Baus der neuen Eigenheime zwangsläufig

Grünlandausprägung und der artenschutzrechtlich relevanten Habitatpotenziale vor.

Der Vorwurf, die Würdigung der Stellungnahmen durch den beauftragten Planer sei nicht unabhängig oder neutral, wird nicht geteilt.

Es ist fachlich und verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden, dass ein von der Gemeinde beauftragtes Planungsbüro die eingegangenen Stellungnahmen auswertet und fachliche Abwägungsvorschläge vorbereitet. Das Planungsbüro nimmt damit keine richterliche oder behördlich abschließende Entscheidungsfunktion wahr. Es unterstützt die Gemeinde bei der Aufbereitung des Abwägungsmaterials. Die Entscheidung über die Stellungnahmen und über den Bebauungsplan trifft allein der zuständige Gemeinderat.

Die Gemeinde muss sich die fachlichen Vorschläge eigenständig zu eigen machen. Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist deshalb, dass dem Gemeinderat die entscheidungserheblichen Inhalte der Stellungnahmen vollständig vorliegen und er die Möglichkeit hat, die vorgeschlagenen Würdigungen zu hinterfragen, zu ändern oder abzulehnen. Die bloße Mitwirkung des mit der Planung beauftragten Büros begründet keinen rechtlich relevanten Interessenkonflikt.

Davon zu unterscheiden sind mögliche persönliche Ausschließungsgründe einzelner Ratsmitglieder. Ob ein Ratsmitglied wegen eines unmittelbaren persönlichen oder wirtschaftlichen Sonderinteresses von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen ist, richtet sich nach § 22 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz.

Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich nicht.

Die engen Straßen- und Lichtraumverhältnisse der Brunnenstraße sind der Ortsgemeinde bekannt. Sie wurden im Planaufstellungsverfahren weder übersehen noch verharmlost.

Zur fachtechnischen Beurteilung wurde die Brunnenstraße bis zum Anschluss an die Römerstraße vermessungstechnisch aufgenommen. Darüber hinaus wurden Schleppkurven für bemessungsrelevante Fahrzeuge, insbesondere für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, untersucht. Nach den bisherigen Planungsergebnissen ist die Befahrbarkeit der Straße unter Berücksichtigung der historisch bedingten Engstellen gegeben.

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N	03. August 2026 W Ü R D I G U N G 13 044 Seite 83
--	--

hervorgerufen wird, nicht geeignet. Eine erhebliche Beschädigung der Zufahrt und auch Schäden an der vorhandenen Bebauung ist vorprogrammiert.

Die verkehrsplanerische Abschätzung geht bei der vorgesehenen Gebietsgröße von rund 15 zusätzlichen Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde aus. Dies entspricht im Mittel einem zusätzlichen Fahrzeug etwa alle vier Minuten. Die dauerhafte Verkehrszunahme wird daher als gering und zumutbar bewertet.

Die Befahrbarkeit von Straßen und Knotenpunkten wird fachplanerisch regelmäßig durch Bestandsvermessungen und rechnerisch beziehungsweise zeichnerisch ermittelte Schleppkurven beurteilt. Hierfür stehen standardisierte Bemessungsfahrzeuge zur Verfügung, deren Abmessungen und Kurveneigenschaften in den einschlägigen technischen Regelwerken abgebildet werden. Die aktuellen FGSV-Regelwerke berücksichtigen ausdrücklich die Fahrzeugabmessungen und daraus resultierenden Kurveneigenschaften.

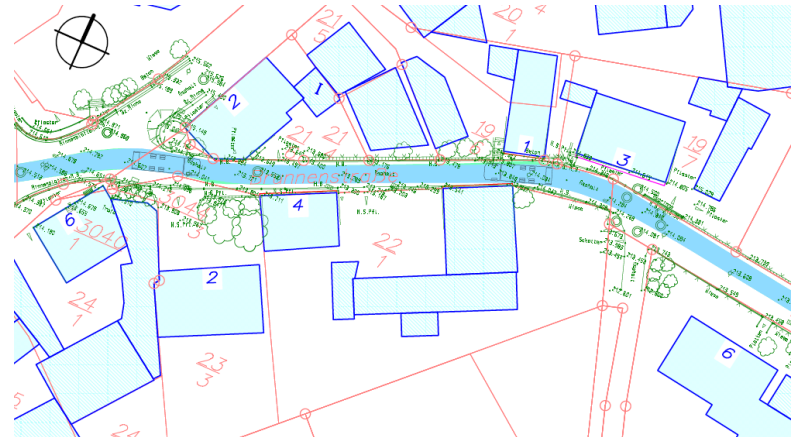
Eine praktische Durchfahrt mit einem beliebigen Großfahrzeug wäre demgegenüber nur begrenzt aussagekräftig. Das Ergebnis hinge unter anderem von Fahrzeugtyp, Achsabständen, Lenkgeometrie, Beladung und Fahrverhalten ab. Eine einmalige erfolgreiche oder erfolglose Durchfahrt kann daher einen auf definierte Bemessungsfahrzeuge bezogenen fachtechnischen Nachweis nicht ersetzen.

Für die Erschließung eines Wohngebiets ist außerdem nicht nachzuweisen, dass jedes theoretisch denkbare Groß- oder Sonderfahrzeug die Brunnenstraße uneingeschränkt befahren kann. Maßgeblich sind die für die dauerhafte Gebietserschließung erforderlichen Fahrzeuge, insbesondere Pkw, Einsatzfahrzeuge und eine geeignete Form der Abfallentsorgung. Besonders große Bau- und Lieferfahrzeuge sind an die örtlichen Straßenverhältnisse anzupassen.

Die in anderen privaten Stellungnahmen vorgelegten Messungen und Fotografien zu Fahrversuchen wurden nochmals mit der Bestandsvermessung, dem bestehenden Kataster und den bisherigen Schleppkurvennachweisen abgeglichen. Zudem wurden 30 cm Dachüberstand an den Bestandsgebäuden im Nahbereich der Brunnenstraße ergänzt, um eine Kollision mit Dachüberständen, Regenrinnen etc. ebenfalls ausschließen zu können, die aus einer bodennahen Vermessung nicht hervorgehen.

Dieser überarbeitete Schleppkurvennachweis hat für ein 3-achsiges Müllfahrzeug weiterhin ergeben, dass die erforderlichen Fahrbewegungen innerhalb

öffentlicher Flächen möglich sind und private Grundstücksflächen nicht in Anspruch genommen werden (siehe nachfolgende Abb. bzw. für Details siehe Darstellung im Anhang der vorliegenden Würdigung).



**Abb.: Überarbeiteter Schleppkurvennachweis für
ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Juli 2026)**

Die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallentsorgung ist somit sichergestellt. Die zuständigen Behörden wurden am Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt und haben keine Bedenken dahingehend geäußert.

Die in der Stellungnahme angemerkte Überschreitung der Grundstücksgrenze wurde somit anhand der aktuellen Kataster- und Vermessungsunterlagen überprüft. Die für die Erschließung zugrunde gelegten Fahrbewegungen erfolgen innerhalb der öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Verkehrsfläche. Eine Inanspruchnahme des Grundstücks des Einwenders ist für die nachgewiesene Erschließung nicht erforderlich.

Der Einwand, der vorhandene Straßenaufbau sei für den während der Bau-
phase zu erwartenden Schwerverkehr nicht geeignet, wird zur Kenntnis ge-
nommen.

Konkrete Anhaltspunkte für die benannten Zweifel an der Tragfähigkeit werden jedoch nicht benannt. Auch von Behördenseite wurden derartige Bedenken nicht vorgetragen. Ein gesondertes Tragfähigkeitsgutachten für die gesamte

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

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

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

Brunnenstraße ist somit nicht zwingender Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Hinweise auf mögliche Schäden am Straßenkörper und an angrenzenden Gebäuden werden dennoch ernst genommen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten können der Straßenzustand und die Tragfähigkeit geprüft werden. Ggf. können Anforderungen an Fahrzeuggewichte und Transportabläufe sowie eine Beweissicherung an der Straße und an unmittelbar angrenzenden Gebäuden vorgesehen werden. All dies ist jedoch nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein Planänderungsbedarf wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Planung mit dem örtlichen Wohnbauflächenbedarf und vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinanderzusetzen. Daraus folgt jedoch kein ausnahmsloser Vorrang, wonach neues Bauland erst dann entwickelt werden dürfte, wenn sämtliche privaten Baulücken bebaut oder alle theoretisch künftig frei werdenden Bestandsgebäude veräußert worden sind.

Bei den angesprochenen unbebauten Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass sich diese in privatem Eigentum befinden. Die Ortsgemeinde kann deren Bebauung nicht allein durch einen politischen Wunsch erzwingen. Ein sogenannter Bauzwang kann regelmäßig nur auf einer konkreten rechtlichen Grundlage, etwa im Zusammenhang mit der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke und einer wirksam vereinbarten Bauverpflichtung, durchgesetzt werden. Für bereits ohne entsprechende Bindung in Privateigentum befindliche Grundstücke kann eine solche Verpflichtung nicht nachträglich pauschal eingeführt werden.

Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über andere gemeindeeigene Bauplätze, die sie Bauinteressiert*innen anbieten könnte. Innerörtliche Leerstände sind derzeit nicht in relevantem Umfang verfügbar. Darüber hinaus liegen der Gemeinde mehrere Anfragen nach Baugrundstücken vor. Mit der Planung verfolgt sie das städtebauliche Ziel, die örtliche Eigenentwicklung zu ermöglichen und insbesondere jungen Familien, Rückkehrwilligen und sonstigen ortsbezogenen Bauinteressiert*innen ein Wohnangebot zu unterbreiten.

Die Annahme, in den kommenden Jahren könnten aufgrund des Alters einzelner Eigentümer Bestandsgebäude frei werden, ist als Entwicklungsmöglichkeit

03. August 2026

zu berücksichtigen. Sie ist jedoch hinsichtlich Zeitpunkt, Anzahl, tatsächlicher Verkaufsbereitschaft, baulichem Zustand und Marktverfügbarkeit ungewiss. Eine gemeindliche Planung kann nicht allein auf prognostizierte Erbfälle oder möglicherweise künftig eintretende Eigentümerwechsel gestützt werden.

Auch die allgemeine Entwicklung von Baukosten, Zinsen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist Schwankungen unterworfen. Die gegenwärtige wirtschaftliche Belastung privater Bauherren bedeutet nicht, dass für den gesamten Umsetzungszeitraum des Bebauungsplans kein Bedarf besteht. Ein Bebauungsplan schafft ein längerfristiges Baurecht; er verpflichtet weder die Gemeinde zur sofortigen vollständigen Erschließung noch private Bauinteressierte zur sofortigen Bebauung sämtlicher Grundstücke.

Die Ortsgemeinde darf bei ihrer Bedarfsentscheidung neben den gegenwärtigen Anfragen auch einen angemessenen längerfristigen Planungshorizont zugrunde legen. Die vorgesehene Gebietsgröße mit 17 Baugrundstücken ist begrenzt und auf die örtliche Eigenentwicklung ausgerichtet.

An der planerischen Zielsetzung wird daher festgehalten. Ein Änderungsbedarf ergibt sich aus den vorgetragenen Bedarfs- und Vermarktungszweifeln nicht.

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

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

Private Stellungnahme Petent*in Nr. 5, Geisig, 12.02.2026

im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf des Bebauungsplans „Brunnenstraße“, Ortsgemeinde Geisig sind mir im Einzelnen folgende Punkte aufgefallen, auf die formell nicht explizit hingewiesen wurde – weder in der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 47/2025 vom 14.11.2025, noch im Internetportal:

- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Darüber hinaus wurden keine Email-Adressen angegeben, an welche Stellungnahmen hätten gesendet werden sollen bzw. können. Damit ist eine elektronische Übermittlung formell ausgeschlossen.

Für die Vollständigkeit und Klarheit von Bekanntmachungshinweisen gelten die Grundsätze für Rechtsbehelfsbelehrungen, d.h. sie dürfen weder irreführenden Inhalt haben, noch geeignet sein, einen Betroffenen von der Geltendmachung von Einwendungen abzuhalten.

Gerade Letzteres wird vorliegend jedoch nicht erreicht. Auch das Fehlen des Hinweises, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ist dazu geeignet, Betroffene und Interessierte davon abzuhalten, ihre Interessen und Einwendungen bereits frühzeitig im Beteiligungsverfahren vorzubringen, sondern für ein späteres Klageverfahren zurückzuhalten. Dies verhindert zum einen die Möglichkeit des einzelnen Privaten, seine Interessen geltend zu machen, und zum anderen das Aufstellen einer interessengerechten und alle tangierten Belange in Ausgleich bringenden Planung.

Somit komme ich zu dem Ergebnis, den Planungsprozess in Frage zu stellen und rege an, das eingeleitete Bauleitplanverfahren insgesamt aufzuheben, da sich die Planung offensichtlich als rechtswidrig und somit im Fall der Beschlussfassung zugleich unwirksam erweist.

Die verspätet beziehungsweise außerhalb der seinerzeit bezeichneten Beteiligungsfrist eingegangene private Stellungnahme von Petent*in Nr. 5 vom 12.02.2026 wird nicht zurückgewiesen oder unberücksichtigt gelassen. Sie wird vorsorglich in die Unterlagen zur Abwägung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen aufgenommen. Damit wird dokumentiert, dass der Gemeinderat auch diesen Einwand zur Kenntnis genommen und in seine abschließende Entscheidung eingestellt hat.

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der vermuteten Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung und der daraus abgeleiteten Forderung nach Aufhebung des Bauleitplanverfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Einwendung geht bereits von einer unzutreffenden Einordnung des seinerzeit durchgeführten Beteiligungsschrittes aus. Bei der im Amtsblatt Nr. 47/2025 vom 14. November 2025 bekannt gemachten Beteiligung handelte es sich ausdrücklich nicht um die förmliche Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gegenstand der Bekanntmachung war vielmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Dies ergibt sich eindeutig sowohl aus der Überschrift als auch aus dem weiteren Wortlaut der Bekanntmachung. Auch der seinerzeitige Verfahrensstand wird zutreffend beschrieben. Danach lag zunächst ein Planungskonzept vor, zu dem die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten sollte.

Die vom Einwender angeführten besonderen Hinweispflichten betreffen demgegenüber die förmliche Veröffentlichung eines bereits ausgearbeiteten Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Sie waren auf die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht anzuwenden.

§ 3 Abs. 1 BauGB verlangt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lö-

Ortsgemeinde Geisig Bebauungsplan „Brunnenstraße“ A N R E G U N G E N 03. August 2026	13 044 W Ü R D I G U N G Seite 88
---	--

Ich bitte Sie, dies bis zur nächsten Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Geisig am 19.02.2026 zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass der offengelegte Planentwurf als Satzung beschlossen wird, behalte ich mir vor, eine gerichtliche Normenkontrolle in die Wege zu leiten.

sungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Vorschrift enthält für diesen frühen Verfahrensschritt nicht die besonderen, für die förmliche Veröffentlichung geltenden Vorgaben über den vorzugsweise elektronischen Übermittlungsweg und die mögliche Nichtberücksichtigung verspäteter Stellungnahmen.

Die Bekanntmachung ermöglichte der Öffentlichkeit die Einsichtnahme in die Planunterlagen sowohl über das Internet als auch bei der Verbandsgemeindeverwaltung. Darüber hinaus wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass während der Beteiligungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden konnten. Damit wurde eine tatsächliche und zumutbare Möglichkeit zur Beteiligung eröffnet.

Dass im Rahmen dieses frühen Beteiligungsschrittes keine gesonderte E-Mail-Adresse genannt wurde, führt daher nicht zu einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB. Diese Vorschrift ist auf den im November 2025 bekannt gemachten Verfahrensschritt nicht anwendbar. Eine elektronische Einsichtnahme in die Planunterlagen war zudem über die in der Bekanntmachung bezeichnete Internetseite möglich.

Auch das Fehlen des Hinweises, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, begründet keinen Bekanntmachungsmangel. Ein solcher Hinweis ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgeschrieben.

Aus der Bekanntmachung war für die Öffentlichkeit somit eindeutig erkennbar, dass eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde, welche Unterlagen eingesehen werden konnten, in welchem Zeitraum dies möglich war und auf welchen Wegen Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Petent*innen wurden durch die Bekanntmachung somit nicht von der Geltendmachung von Belangen abgehalten.

Ein inhaltlicher Belang, der gegen die städtebaulichen Ziele, Festsetzungen oder Auswirkungen des Bebauungsplans spricht, wird mit der Stellungnahme nicht vorgetragen. Die Einwendung betrifft ausschließlich die formelle Ausgestaltung eines früheren Beteiligungsschrittes. Sie gibt daher weder Anlass zu einer Änderung der Planung noch zur Einstellung oder Aufhebung des Bauleit-

planverfahrens.

9. Beschlussvorschlag: Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Der Auffassung, die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt Nr. 47/2025 vom 14. November 2025 habe den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB entsprechen müssen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der Anregung, das Bauleitplanverfahren aufzuheben oder einzustellen, nicht entsprochen.

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

03. August 2026

Herr Dipl.-Ing. Heuser/-bs
Frau Sarah Grajewski, M. Sc.
Frau Maren Hoffmann, B. Eng.
13044

Projektnummer:

KARST INGENIEURE GmbH

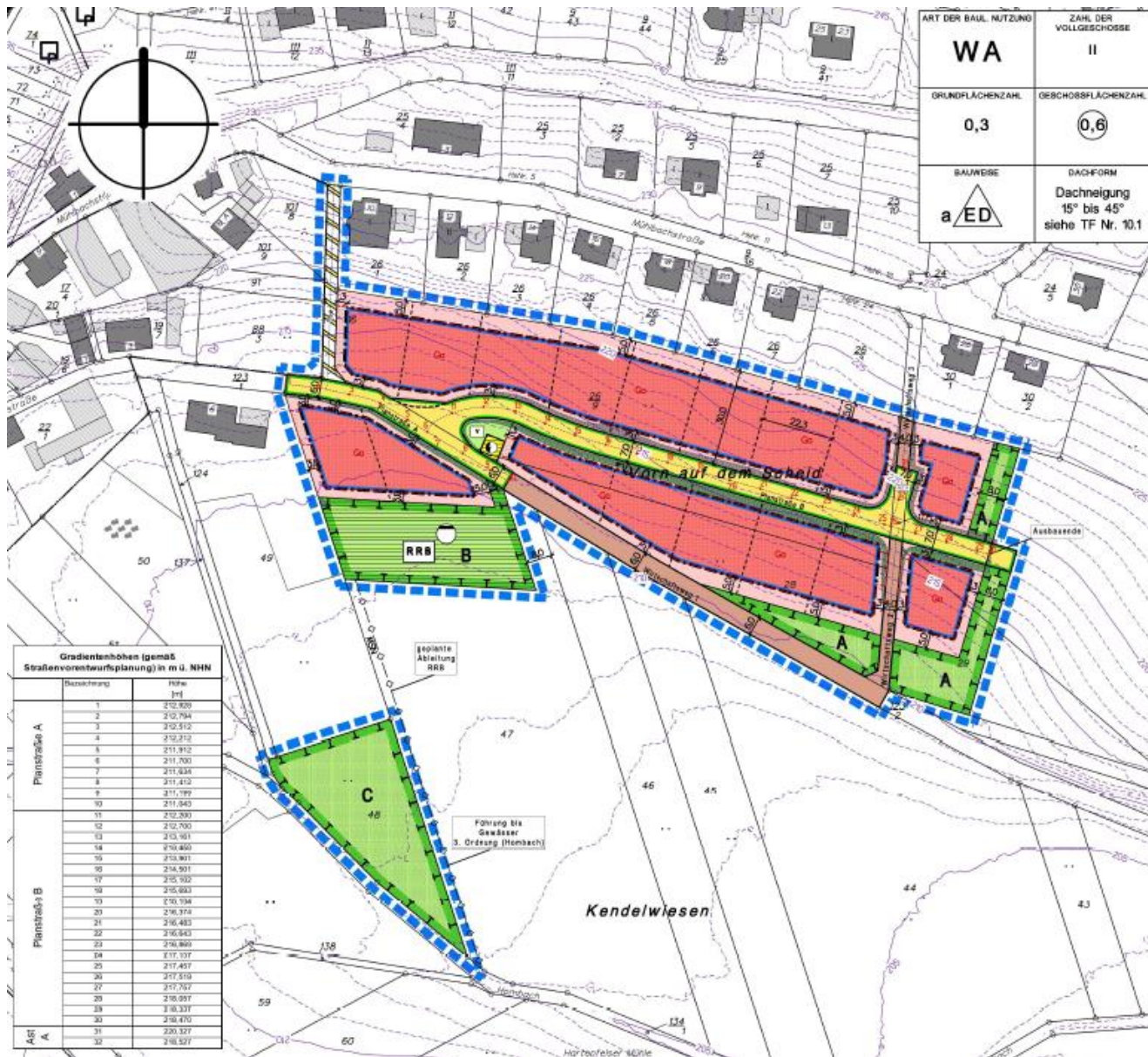
Anhang

- Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (2), 4 (2) BauGB)
- Anlage zur Würdigung der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 17.07.2026; Untere Naturschutzbehörde
- Anlage zur Würdigung der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, 26.11.2025
- Anlagen zur Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke, Nassau, 13.07.2026
- Anlage zur Würdigung der privaten Stellungnahme, Geisig, 04.12.2025
- Anlage zur privaten Stellungnahme Nr. 2, Geisig, 11.06.2026

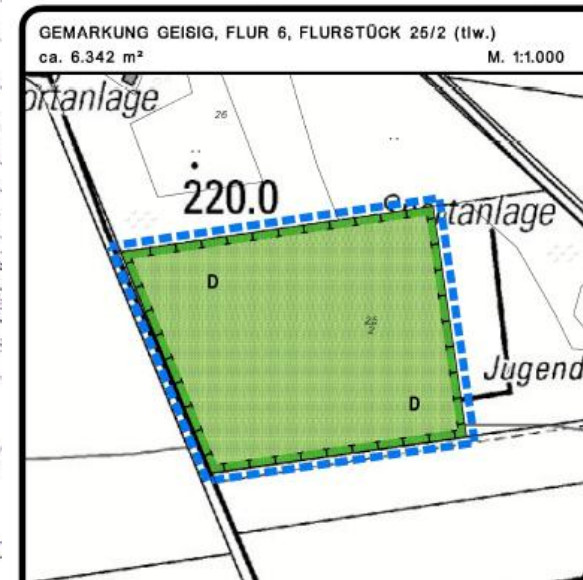
Separate Anlage

Anlage A1 zu Private Stellungnahme, Geisig, 04.12.2025: RegioConsult, Marburg, 03.12.2024

Bebauungsplan (unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung, Stand: §§ 3 (2), 4 (2) BauGB)



SONSTIGER GELTUNGSBEREICH



Anlage zur Würdigung der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, 17.07.2026; Untere Naturschutzbehörde

Glatthaferwiesen: §30 (2.5, 6.1)/ LRT 6510		Kartierschwelle §15/ §30/ LRT (m²): 500 (Stand 03.04.2024)	
Objektbezeichnung	LosNr.	AufnahmeNr.	
Erlassener	Datum	FotoNr.	
Pflanzengesellschaften (Arrhenatherion) [%]		BT-Code	
☐ AELT (F/M) Arrhenatheretum elatioris typicum (EA1, EE1, HE4, HK2, HK9)		☐ EA1 Fettwiese, Flachlandausbildung	
☐ AELI (F) Arrhenatheretum elatioris lychnetosum (EC1, EE3, HK2, HK9)		☐ EC1 Nass- und Feuchtwiese (nur Arrh.)	
☒ AELr (F/M) Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi (ED1, EE4, HE4, HK2, HK9)		☒ ED1 Magerwiese	
☐ AELT-FL Arrhenatheretum elatioris typicum Var. von Luzula campestris		☐ EE1 Brachgefallene Fettwiese	
☐ Alchemillo-Arrhenatheretum ranunculetosum bulbosi		☐ EE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland	
☐ Alchemillo-Arrhenatheretum typicum Var. von Luzula campestris		☐ EE4 Brachgefallenes Magergrünland	
☐ Alopecuretum pratensis		☐ HE4 Deich mit Extensivgrünland	
Schicht [%]		LRT-Code	
Bemerkungen (Biotop, Beeinträchtigung, Schutz, Bewertung, Entwicklungstendenz, Lage,...)		Schutz	
kein LRT, da zu geringe, erkennbar		☐ 6510	
gute Biotop-Einrichungsfläche seitens		☒ 0000 (kein LRT)	
Exposition und Trophie		☐ 2.5 (§30)	
das Störzeiger-Kraut Ampel frequent von		☐ 6.1 (§30)	
		☐ 0.0 (kein Schutz)	
		Z-Codes (obligat)	
		☐ os (gesellschaftstyp. Artenkombination)	
		☐ kk1 (Kräuteranteil > 20 %): 10 %	
		☐ kk2 (Störzeigeranteil < 25 %): 0 %	
		☒ kk3 (mind. 4 Arten Arrh., davon mind. 1 f/ Deckung Arten Arrh. > 1 %)	
		☐ kk6 (3 Feuchte- oder 1 Nässezeiger, jew. f)	
		Z-Codes (fakultativ)	
		☐ kk5 (mind. 1 Magerkeitszeiger frequent o. mehrere in der Summe frequent, Deckung Magerkeitszeiger > 1 %)	
Beeinträchtigung		Bedeutung	
☐ nicht erkennbar		☐ int. Bedeutung	
☐ gering		☐ nat. Bedeutung	
☐ mäßig		☐ land. Bedeutung	
☐ stark		☐ reg. Bedeutung	
		☐ lok. Bedeutung	
Entwicklungstendenz / Erfassungsart		Fazit	
☐ nicht beurteilbar / Folgekartierung		A	
☒ erstmalige Kartierung / Kartierung		B	
☐ negative Ent.tendenz / Folgekartierung		C	
☐ positive Ent.tendenz / Folgekartierung			
☐ Situation unverändert / Folgekartierung			
Telikriterium		A* – hervorstechend	
Wiesennarbe		gleichmäßig aus OG, MG, UG	
Gesamtdeckung		basenreich: > 40 %	
Kräuter		basenarm: > 30 %	
Standort/Strukturvielfalt, Relief, Brachenteil		natürlich, nahezu natürliches Relief	
Lebensraumtyp. Arten (Seite 2)		≥ 15 (artenreich)	
Magerkeitszeiger (Angabe Anzahl)		> 5 % Deckung	
Gehölz/Aufforstung		0 % Deckung	
Verbuschung		< 10 % Deckung	
Störzeiger		< 5 % Deckung	
Beeinträchtigung - direkt (lt. Referenzliste)		nicht erkennbar, punktuell	
		Bedeutung	
		int. Bedeutung	
		nat. Bedeutung	
		land. Bedeutung	
		reg. Bedeutung	
		lok. Bedeutung	
		Entwicklungstendenz / Erfassungsart	
		nicht beurteilbar / Folgekartierung	
		erstmalige Kartierung / Kartierung	
		negative Ent.tendenz / Folgekartierung	
		positive Ent.tendenz / Folgekartierung	
		Situation unverändert / Folgekartierung	
		Fazit	
		A	
		B	
		C	

Glatthaferwiesen: §15 (6.1)/ §30 (2.5)/ LRT 6510		Kartierschwelle §15/ §30/ LRT (m²): 500 (Stand 03.04.2024)	
Lebensraumtypische Arten:		Lebensraumtypische Arten:	
Aichemilla vulgaris agg.		Silene vulgaris	
Alopecurus pratensis		Thesium pyrenaicum	
Arrhenatherum elatius		Trifolium aureum	
Campanula patula		Trollius europaeus	
Carum carvi		Weitere Grünlandarten	
Centaurea jacea		(G) Magerkeitszeiger (M), Feuchtezeiger (F), Nässezeiger (N), Sticksstoffzeiger (S), Beweidungszeiger (Be), Brachezeiger (Bra), Neuansatzzeiger (NA):	
Crepis biennis		Aegopodium podagraria s.	
Daucus carota		Agrostis carina M,N	
Dichoropetalum carvifolia		Ajuga reptans G	
Galium album		Aichemilla monticola G	
Geranium pratense		Allium angulosum M,N	
Helictotrichon pubescens M		Allium suaveolens N	
Heracleum sphondylium		Anagallis tenella N	
Knaulia arvensis		Angelica sylvestris s	
Leontodon hispidus		Artemisia vulgaris s	
Leucanthemum vul. agg. M		Bellis perennis Be	
Malva moschata		Betonica officinalis M	
Pastinaca sativa		Briza media M	
Pimpinella major		Bromus erectus M	
Salvia pratensis		Bromus racemosus F	
Sanguisorba officinalis F		Calamagrostis epigejos s	
Saxifraga granulata		Caltha palustris N	
Silaum silaus M,F		Cardamine pratensis G	
Trisetum flavescens		Carex acuta N	
Veronica chamaedrys		Carex acutiformis N	
Vicia sepium		Carex canescens N	
Weitere bewertungsrel. Arten (nur EH2, Arteninventar!):		Carex demissa N	
Aichemilla spp.		Carex disticha N	
Aichemilla glabra		Carex echinata N	
Aichemilla glaucescens		Carex leporina M,F	
Anthoxanthum odoratum		Carex nigra M,N	
Arabis halleri		Carex panicea N	
Arnica montana		Carex rostrata M,N	
Bistorta officinalis F		Carex tomentosa F	
Briza media M		Carex vesicaria N	
Campanula glomerata		Centaurea arvense G	
Campanula rotundifolia M		Chaerophyllum hirsutum N	
Centaurea nigra		Cirsium arvense s	
Centaurea nemoralis		Cirsium oleraceum N	
Chaerophyllum hirsutum		Cirsium palustre M	
Colchicum autumnale		Cnidium dubium N	
Euphrasia nemorosa agg.		Crepis capillaris G	
Euphrasia officinalis		Crepis paludosa N	
Festuca nigrescens		Dactylorhiza majalis M,N	
Festuca rubra		Danthonia decumbens M	
Geranium sylvaticum		Deschampsia cespitosa F	
Hypericum maculatum agg. M		Deschampsia flexuosa M	
Lathyrus linifolius M		Eleocharis palustris N	
Luzula multiflora M		Epilobium hirsutum N	
Meum athamanticum M		Epilobium palustre N	
Narcissus poeticus		Epilobium parviflorum N	
Poa chaixii		Epipactis palustris N	
Phyteuma nigrum		Equisetum palustre M,F	
Phyteuma orbiculare		Eriophorum angustifolium N	
Phyteuma spicatum		Festuca arundinacea F	
Pimpinella major var. rubra		Filipendula ulmaria F	
Primula elatior F		Galium boreale M,F	
Primula acaulis		Galium palustre s.l. N	
Ranunculus acris		Galium saxatile M	
Ranunculus polyanthemus		Galium uliginosum M	
ssp. nemorosus		Galium verum agg. M	
Rhinanthus alectorolop. M		Gentiana pneumonanthe F	
Rhinanthus minor M			
Selinum carvifolia			
		Geranium palustre F	
		Geum rivale N	
		Glyceria fluitans N	
		Glyceria maxima N	
		Gratiola officinalis N	
		Helictotrichon pratense M	
		Heracleum	
		mantegazzianum s	
		Hieracium caespitosum M	
		Hieracium pilosella M	
		Holcus mollis M	
		Hydrocotyle vulgaris N	
		Hypericum tetralopterum N	
		Hypochaeris maculata M	
		Hypochaeris radicata M	
		Inula britannica M,N	
		Inula salicina M,F	
		Iris sibirica N	
		Juncus acutiflorus N	
		Juncus articulatus M	
		Juncus conglomeratus M,F	
		Juncus effusus F	
		Juncus filiformis M,N	
		Juncus squarrosus G	
		Lathyrus pratensis G	
		Lathyrus palustris M,N	
		Leontodon saxatilis G	
		Lolium multiflorum NA	
		Lolium perenne s	
		Lotus corniculatus M	
		Lotus pedunculatus F	
		Luzula campestris M	
		Lychnis flos-cuculi F	
		Lysimachia nummularia G	
		Lysimachia vulgaris F	
		Lythrum salicaria F	
		Medicago lupulina G	
		Mentha pulegioides F	
		Monyanthes trifoliata N	
		Molinia arundinacea M	
		Molinia caerulea M,F	
		Myosotis laxa N	
		Myosotis scorpioides agg. N	
		Nardus stricta M	
		Oenanthe lachenalii N	
		Ophioglossum vulgatum M,F	
		Phalaris arundinacea N	
		Phleum pratense NA	
		Phragmites australis N	
		Pimpinella saxifraga M	
		Plantago lanceolata G	
		Plantago major Be	
		Plantago media M	
		Poa annua s	
		Poa palustris N	
		Polemonium caeruleum F	
		Polygala vulgaris M	
		Potentilla palustris N	
		Primula veris M	
		Prunella vulgaris G	
		Pulicaria dysanthemata F	
		Ranunculus acrifolius N	
		Ranunculus bulbosus M	
		Ranunculus flammula M,N	
		Ranunculus repens s	
		Reynoutria spec. s	
		Rhinanthus serotinus agg. M	
		Rubus spp. s	
		Rumex acetosella M	
		Rumex crispus Be	
		Rumex obtusifolius s	
		Sanguisorba minor M	
		Saxifraga granulata M	
		Scirpus sylvaticus N	
		Scorzonera	
		autumnalis G	
		Scutellaria hastifolia N	
		Selinum carvifolia M,F	
		Senecio aquaticus N	
		Senecio erraticus G	
		Senecio paludosus M	
		Serratula tinctoria M	
		Solidago spec. s	
		Stellaria palustris N	
		Stachys palustris N	
		Stellaria graminea M,F	
		Succisa pratensis M,F	
		Tanacetum vulgare s	
		Taraxacum officinale s	
		Thalictrum flavum F	
		Trifolium alpestre M	
		Trifolium arvense M	
		Trifolium campestre M	
		Trifolium dubium G	
		Trifolium medium M	
		Trifolium montanum M	
		Trifolium pratense G	
		Trifolium repens Be, NA	
		Trollius europaeus F	
		Urtica dioica s	
		Valeriana dioica M,N	
		Valeriana pratensis F	
		Valeriana procurrens N	
		Veronica longifolia N	
		Veronica serpyllifolia Be	
		Vicia cracca G	
		Viola palustris N	
		Viola persicifolia N	
		Viola pumila F	
		weitere Arten (BT-typische Arten, sonstige dominante Arten, Magerkeitszeiger, Störzeiger, Gehölze,...)	
		Agrostis capillaris	
		Ajuga reptans	
		Bromus hordeaceus	
		Ceratium holostoides	
		Cynosurus cristatus	
		Dactylis glomerata	
		Festuca pratensis	
		Festuca rubra agg.	
		Geranium molle	
		Holcus lanatus	
		Hypericum perforatum	
		Poa pratensis	
		Poa trivialis	
		Potentilla reptans	
		Rumex acetosa	
		Senecio jacobaea	
		Veronica myrsina	

Schicht: Moosschicht, Krautschicht, Keimpflanzen, Flechten, Felsschicht. 1./2. Strauchschicht. 1. (ober) / 2. (unter) Baumschicht

Anlage zur Würdigung der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, 26.11.2025

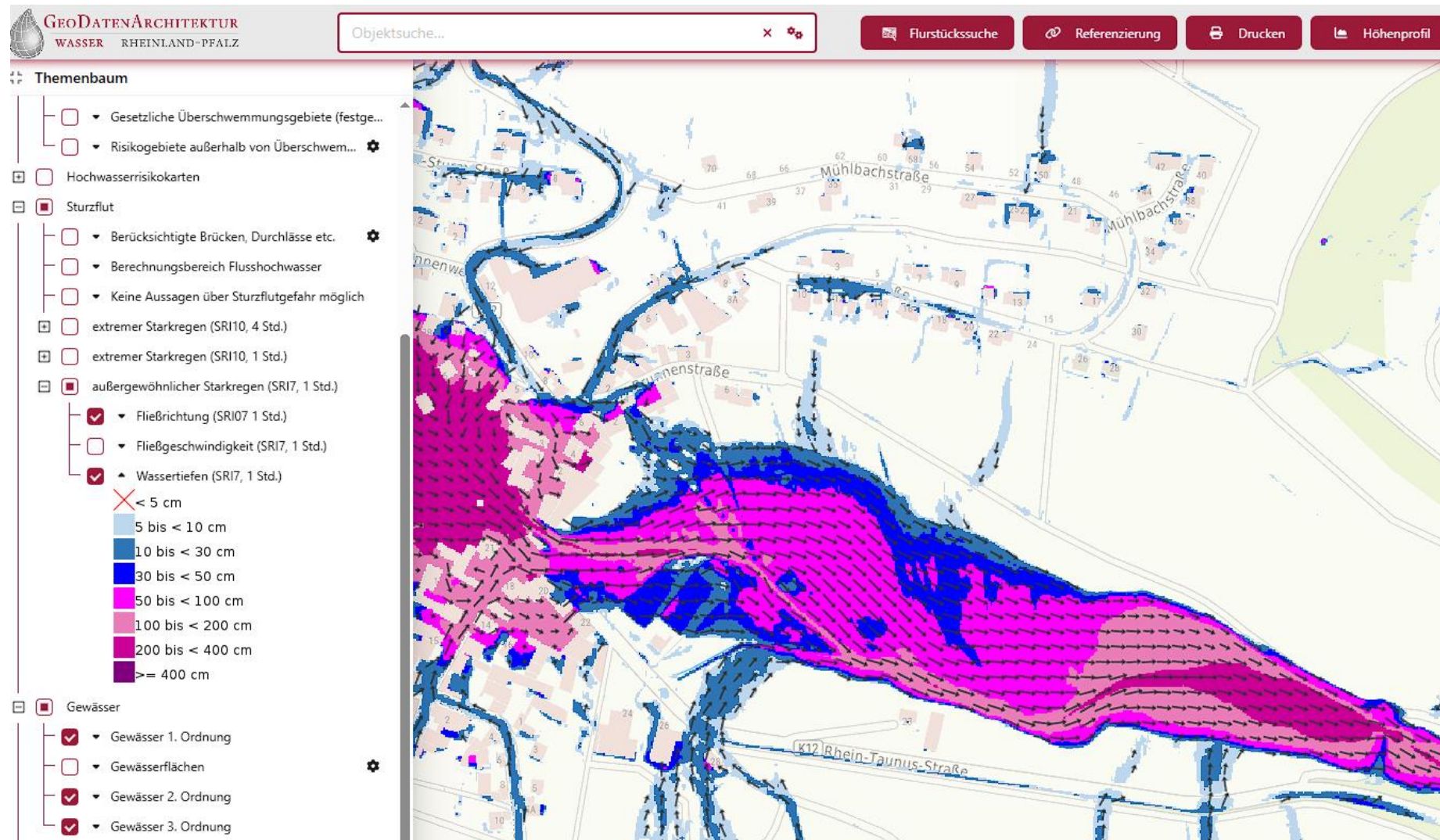


Abb.: Sturzflutgefahrenkarte für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) im Bereich des Plangebiets
(Quelle: GDA Wasser RLP; Abrufbar unter: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> , letzter Abruf: 24.07.2026)

Anlagen zur Stellungnahme der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeindewerke, Nassau, 13.07.2026

Anlage

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kappelheck 26 · 56377 Nassau

Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau
z. Hd. Frau Waltemathe
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



IHRE NACHRICHT VOM:

HR ZEICHEN:

UNTER ZEICHEN:
GB 5/ schneider
SENDERNAME:
Herr Schneider
TEL:
02603/793-538
NAME:
l.schneider@vgben.de

Dienstag, 23. Dezember 2025

Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1
Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Geisig
hier: Stellungnahme Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne nochmals Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Schneider
techn. Werkleiter

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kappelheck 26 · 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 werk@vgben.de www.vgben.de

Nassauische Sparkasse Wiesbaden · IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 · BIC NASPDE33XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG · IBAN DE44 5709 2800 0207 4906 01 · BIC GENODE33HAN
Westeraid Bank eG Volks- und Raiffeisenbank · IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 · BIC GENODE33HAN

Datenschutz: Nach Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau nach Art. 12, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindewerke.

Montag – Freitag
8.30 – 17.00

zusätzlich:
Montag, Dienstag
14.00 – 16.00
Donnerstag
14.00 – 18.00

Anlage 1

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kappelheck 26 · 56377 Nassau

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



IHRE NACHRICHT VOM:

HR ZEICHEN:

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

Donnerstag, 16. Mai 2024

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

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

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

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

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

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau · Kappelheck 26 · 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 werk@vgben.de www.vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden · IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 · BIC NASPDE33XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG · IBAN DE44 5709 2800 0207 4906 01 · BIC GENODE33HAN
Westeraid Bank eG Volks- und Raiffeisenbank · IBAN DE40 5739 1800 0030 0158 00 · BIC GENODE33HAN
Gesetzliche Hinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau nach Art. 12, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindewerke.

Montag – Freitag
08.30 – 12.00
außerdem:
Montag, Dienstag
14.00 – 16.00
Donnerstag
14.00 – 18.00

Verbandsgemeindewerke



Der Bauherr hat vor Einleitung von Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben (siehe Regelwerk DWA-A 138). Die mögliche Versickerung ist im Anschluss mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es ist stets ein Notüberlauf von der jeweiligen Rückhaltung (Zisterne, Mulde etc.) an den vorverlegten Regenwasserflüssigkeitsfluss zu zielen.

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

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

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

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Schneider
techn. Werkleiter

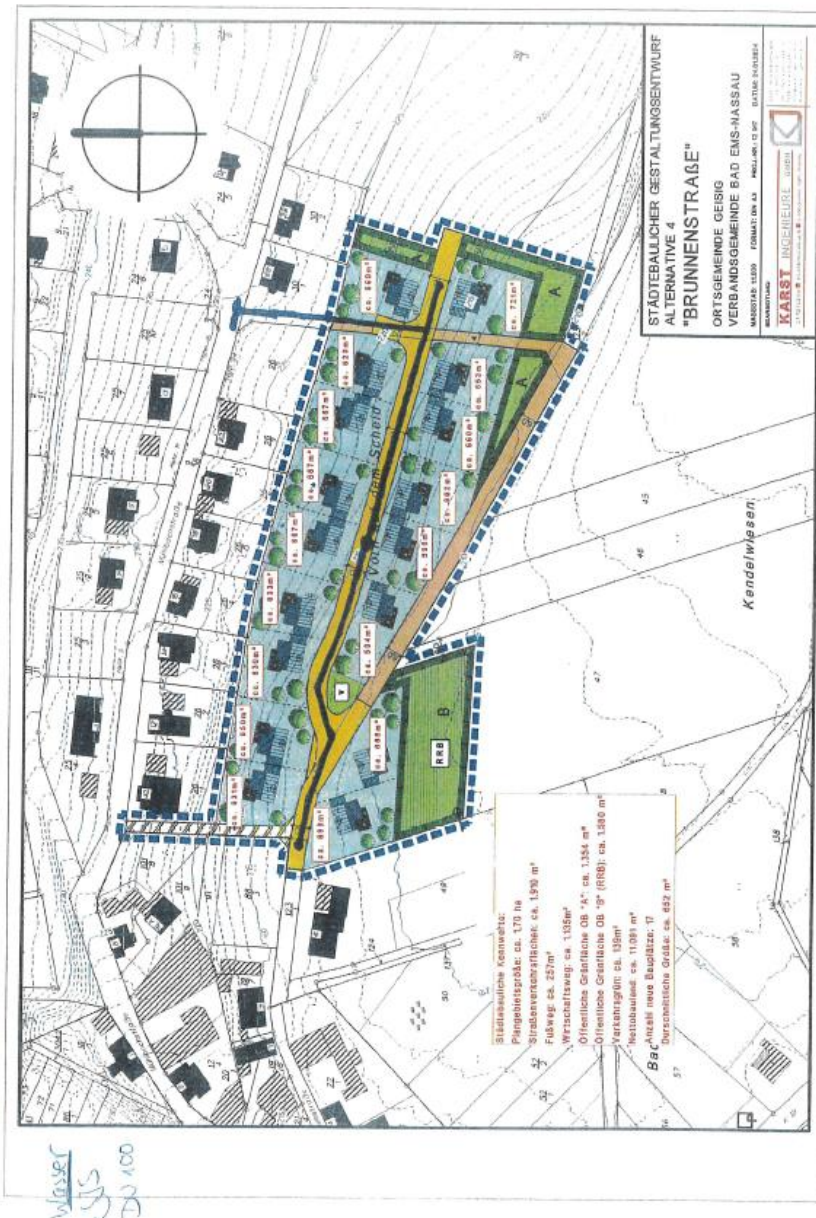
Verbandsgemeindewerke Bad Emstal-Nassau - Koppelsack 26 - 56377 Nassau
02603 791-0 02603 791-576 - werke@vgen.de - www.vgen.de
Ressaurische Sparkasse Wiesbaden - Bank für die Region - 0681 9552 0000 05 - BIC: NASSDE33XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Sieg - 02603 5209 2880 0267 9966 01 - BIC: GENODE33HAN
Westenwind Bank des Volks- und Raiffeisenbundes - 02603 5739 1800 0030 0154 00 - BIC: GENODE33HAN

Gemeinschaftswerk Informations- und Schutz personalisierten Daten und deren Weitergabe durch die
Verbandsgemeindewerke Bad Emstal-Nassau - 02603 5209 2880 0267 9966 01 - BIC: GENODE33HAN
Verbandsgemeinde Bad Emstal-Nassau - 02603 5209 2880 0267 9966 01 - BIC: GENODE33HAN
oder direkt an der Verbandsgemeindeverwaltung

Montag - Freitag
08.30 - 12.00
zuzüglich
Montag, Dienstag
14.00 - 16.00
Donnerstag
14.00 - 18.00



03. August 2026



Anlage 2

Verbandsgemeindewerke

Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau, Kappelberg 26, 56377 Nassau

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



Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau

Postfach 10000

56130 Bad Ems

Herr Schneider

Herr Schneider

02603/793-638

f.schneider@vgben.de

Dienstag, 3. Dezember 2024

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

hier: Stellungnahme Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau

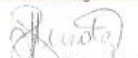
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bei Fragen oder Unklarheiten gerne nochmals Rücksprache halten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Lukas Schneider
techn. Leiter

Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau - Kappelberg 26 - 56377 Nassau
02603 793-0 02603 793-576 maria@vgben.de zvw@vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - IBAN DE92 5105 0015 0000 0000 0000 - BIC NASSDE33HAN
Kreditbank Rhein-Lahn-Limburg AG - IBAN DE46 5708 2000 0207 4006 01 - BIC GENODE33HAN
Westendbank AG - IBAN DE40 5739 1000 0000 0198 00 - BIC WESTDE33HAN

Elektronische Informations- und Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Die Verantwortung für die
Verbandsgemeindewerke Bad Ems - Nassau nach Art. 33, 14 DSGVO verbleibt bei der Verantwortlichen der
Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau (Kappelberg 26) oder durch die Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag - Freitag
8.30 - 12.00

Samstag
14.00 - 18.00

Sonntag
14.00 - 18.00

03. August 2026

W Ü R D I G U N G

13 044
Seite 96



Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau - Postfach 1151 - 56118 Bad Ems

Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau
Koppelheck 26
56377 Nassau

GB 3/610/GEISIG

Ann Janin Waltemathe

02603 793-337

a-j.waltemathe@vgben.de

20.11.2025

Vollzug des Baugesetzbuches;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“
der Ortsgemeinde Geisig

Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung am 13.10.2025 hat der Verbandsgemeinderat Bad Ems-Nassau den unter
www.vgben.de > Gemeinden > Geisig > Aktuelle Offenlagen ab dem 24.11.2025 einsehbaren
Unterlagen zugestimmt und diese zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-
licher Belange nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Wir bitten, uns bis zum 02.01.2026 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“
der Ortsgemeinde Geisig zu übersenden. Sollte zu diesem Zeitpunkt eine Stellungnahme nicht
vorliegen, gehen wir davon aus, dass Anregungen bzw. Bedenken von Ihnen nicht vorgebracht
worden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ann Janin Waltemathe

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau - Postfach 1151 - 56118 Bad Ems
02603 793-0 02603 793-175 poststelle@vgben.de www.vgben.de
Nassauische Sparkasse Wiesbaden - BIC: NSD1233 - IBAN: DE21 2505 0015 0000 0000 0000
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG - BIC: VOLL3333 - IBAN: DE44 5709 2800 0207 4906 0001
Raiffeisenbank Arzbach - BIC: RFA1233 - IBAN: DE27 5726 3015 0000 0119 3000 0000

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DSGVO erhalten Sie auf der Internetseite der
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Montag – Freitag
08.30 – 12.00
nachsch.
Montag, Dienstag
14.00 – 16.00
Donnerstag
14.00 – 18.00

Anlage zur Würdigung der privaten Stellungnahme, Geisig, 04.12.2025

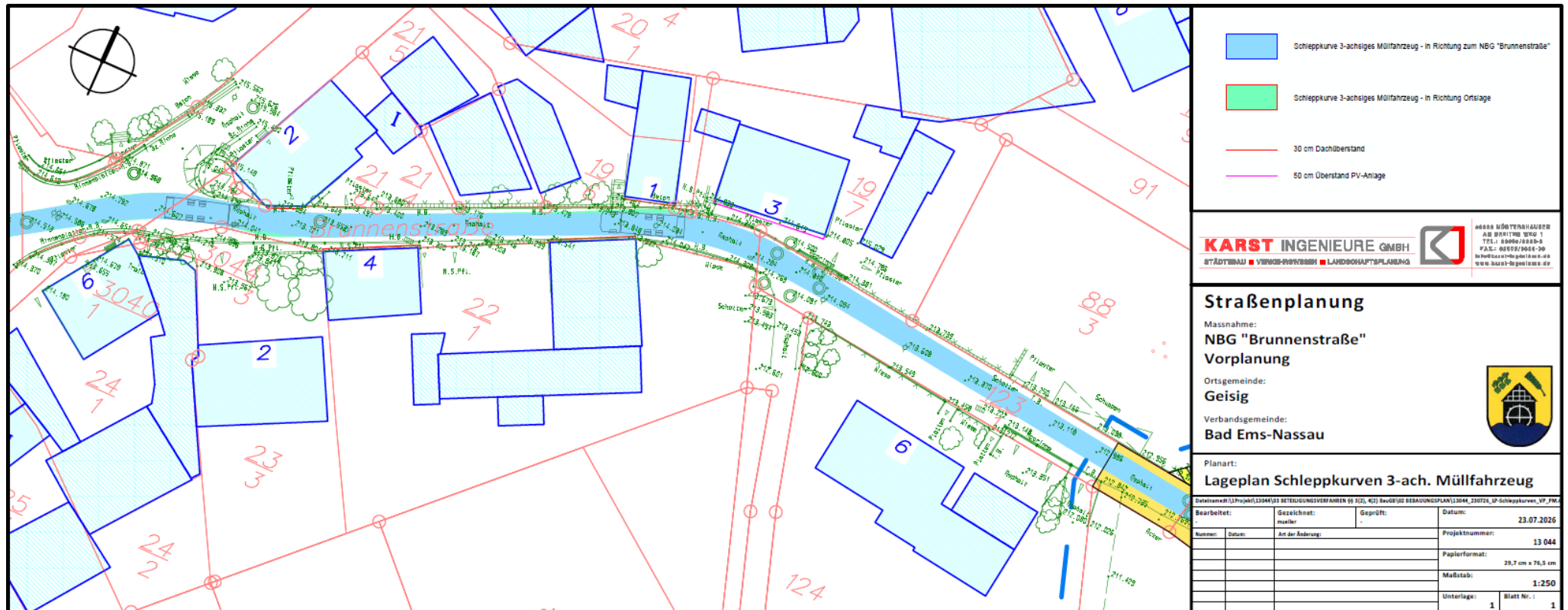


Abb.: Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug im Bereich der Brunnenstraße - unter Berücksichtigung von Dachüberständen, Katastergrenzen und tatsächlicher Straßenvermessung (Stand: Juli 2026)

Anlage zur privaten Stellungnahme Nr. 2, Geisig, 11.06.2026

Anlage1:

