

Zusammenfassende Erklärung

zur

I. Änderung und Erweiterung

**des Bebauungsplanes
„Behördenzentrum“**

der Stadt Montabaur

gemäß § 10a BauGB

Verbandsgemeinde:
Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Montabaur
Montabaur
Montabaur
5

1. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Das auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 1729/7, Ignatius-Lötschert-Straße 2, Montabaur vorhandene Mutterhaus der Barmherzigen Brüder soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Der entsprechenden Umnutzung wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2023 – Drs.Nr. 19/001Sta/2023 – zugestimmt mit dem Hinweis, dass für eine weitere wohnwirtschaftliche Verwendung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden könnte. Im Rahmen der fortgeschriebenen Planungen zum Umbau des Gebäudes wurden die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und der daraus resultierende Parkplatzbedarf konkretisiert. Die notwendigen Stellplätze können nur südlich des Mutterhauses angeordnet werden und es zeichnet sich ab, dass ein Teil außerhalb der Plangebietsabgrenzung im Außenbereich angeordnet werden muss. Da es sich bei Parkplätzen nicht um privilegierte Vorhaben nach § 35 I BauGB handelt und auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 II und III BauGB ausscheiden dürfte, kann Baurecht nur über eine Erweiterung der Planung geschaffen werden. Vom Antragsteller wurde eine Vergrößerung des Plangebiets um etwa 35 m Richtung Süden vorgeschlagen, um bei der Planung der Stellplatzanlage auch den Baumbestand berücksichtigen und mit einbeziehen zu können.

Durch die I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Behördenzentrum“ soll das Plangebiet geringfügig in Richtung Süden in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des bestehenden Parkplatzes zu schaffen. Die tatsächliche Neuversiegelung beträgt etwa 300 m², wobei insbesondere darauf geachtet wurde, den vorhandenen Baumbestand soweit als möglich und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit vertretbar, zu erhalten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Plangebietes gefasst. Am 04.04.2024 wurde vom Stadtrat Montabaur schließlich die Einleitung eines Verfahrens zur I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Behördenzentrum“ beschlossen.

3. Ablauf des Verfahrens

Verfahrensschritt	Datum
Grundsatzbeschluss	19.03.2024
Änderungs- und Erweiterungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB	04.04.2024
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	04.04.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m.	21.06.2024

§ 1 Abs. 8 BauGB + Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Auslegung vom	24.06.2024- 26.07.2024 (einschl.)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom	19.06.2024
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	19.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplans	29.11.2024
Veröffentlichung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2024- 17.01.2025 (einschl.)
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom	26.11.2024
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	10.04.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	10.04.2025

Ausfertigung

Der Bebauungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wurde am 22.04.2025 ausgefertigt.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Die nach § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 09.05.2025 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Montabaur.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 1a i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ausreichend zu berücksichtigen, wurde ein Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Dieser dokumentiert die zu berücksichtigenden Umweltbelange und bildet gemäß § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung umfasste die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei an dieser Stelle verwiesen.

Zudem wurde festgestellt, dass keine zusätzlichen Emissionen wie Licht, Staub, Gerüche usw. zu erwarten sind. Außerdem sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern in dem bereits überwiegend bebauten Planbereich nicht zu erwarten.

Außerdem wurden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Letztendlich wurden keine oder lediglich unerhebliche Ein- bzw. Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit den Fachbehörden abgestimmt.

Zur Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schonung des Naturhaushalts sollte der vorhandene Baumbestand soweit als möglich erhalten bleiben. Es stellte sich jedoch heraus, dass einige Bäume – vor allem Pappeln und Fichten – geschädigt und windbruchgefährdet waren, sodass eine Rodung aus Verkehrssicherungsgründen erfolgen musste. Eine naturschutzfachliche Bewertung stufte diese Bäume sowie vorhandene Thujahecken als standortfremd und ökologisch wenig wertvoll ein. Die Rodung wurde daher als nicht erheblicher Eingriff gewertet und kann durch natürlich nachwachsenden Gehölzbewuchs gleichwertig ausgeglichen werden.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.06.2024 wurde die Öffentlichkeit über die im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 (einschl.) stattfindende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Per E-Mail vom 19.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung gebeten.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben an, keine Bedenken gegen die Planung zu haben:

- Die PLEdoc GmbH teilte mit, dass von ihnen verwaltete Versorgungsanlagen durch die Maßnahme nicht betroffen werden.
- KEVAG-Telekom GmbH
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte
- Handwerkskammer Koblenz
- Industrie- und Handelskammer Koblenz
- Forstamt Neuhäusel
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Es gingen folgende Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden (*Die Anregungen wurden unmittelbar in die Planentwürfe eingearbeitet. Die überarbeiteten Planunterlagen wurden dem Stadtrat vorgelegt. Eine separate Behandlung jeder einzelnen Stellungnahme war insofern entbehrlich.*):

Der **Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM)** weist darauf hin, dass durch die geplante wohnwirtschaftliche Nutzung des Mutterhauses mögliche Auswirkungen durch Verkehrslärm der benachbarten B 49 zu beachten sind. Die Stadt Montabaur hat daher durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass den Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird. Die erforderlichen schalltechnischen Nachweise sind von der Stadt Montabaur in eigener Verantwortung zu erbringen. Zudem stellt der LBM klar, dass künftige Verpflichtungen des Straßenbaulastträgers zum Lärmschutz nur dann greifen, wenn die Lärmschutzmaßnahmen über das hinausgehen, was die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung selbst hätte festsetzen müssen. Die B 49 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 16579 Kfz/24h auf.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Diez (LBM) wurde durch Aufnahme der Textziffer 3 in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt: „Der LBM weist daraufhin, dass die am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße B 49 eine Verkehrsbelastung von 16.549 Kfz/24h aufweist. Beim Bau von Wohnungen hat daher der Bauherr zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen oder zur Vermeidung/Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen Vorkehrungen in den Innen- und Außenwohnbereichen in ausreichendem Maße zu treffen.“ Zudem wurde die Begründung unter Punkt 3 ergänzt, um auf die Aufnahme weiterer Hinweise, auch in Bezug auf die Stellungnahme des LBM, in den Textlichen Festsetzungen aufmerksam zu machen.

Die **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises** gab eine gesammelte Stellungnahme ihrer Fachabteilungen ab.

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** und die **untere Wasserbehörde** erheben keine Einwände. Die **untere Wasserbehörde** weist jedoch darauf hin, dass laut der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz im Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Starkregenindex 7) eine temporäre Ausbreitung von Oberflächenwasser mit Wassertiefen bis zu 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s auftreten kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Eigenvorsorgepflicht in Bezug auf Hochwasserfolgen gemäß § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Die **untere Naturschutzbehörde** merkt an, dass sich das Plangebiet südlich der Stadt Montabaur, innerhalb des Naturpark Nassau befindet und weitgehend mit Gehölzbeständen bewachsen ist. Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen. Für eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme fehlen derzeit jedoch wichtige Unterlagen (ein Umweltbericht, ein Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ sowie ein Fachbeitrag Artenschutz).

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde durch Aufnahme der Textziffer 4 in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt: „Der mit der geringfügigen Erweiterung des Parkplatzes in den Außenbereich verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu ermitteln und ggf. zu kompensieren.“ In der Begründung wurde unter Punkt 3 nochmals auf die entsprechende Ergänzung der Textlichen Festsetzungen (Textziffer 4) hingewiesen. Bei Punkt 2 „Inhalt der Planänderung“ wurde

zusätzlich noch folgende Ergänzung vorgenommen: „Die bisherige nutzungsbezogene und an den vorhandenen Gebäuden, Freiflächen usw. orientierten und einen gewissen Entwicklungsspielraum vermittelnde Abgrenzung des Plangebietes wird in Richtung Süden um etwa 35 m erweitert, um dort die Erweiterung des Parkplatzes – Neuversiegelung etwa 300 m² - realisieren zu können. Bei der Erstellung des Bauantrages wurde vor allem darauf geachtet, dass alle vorhandenen Bäume erhalten werden.“ Zudem wurde ein Umweltbericht erstellt. Weitere Anpassungen der Planunterlagen waren auf Grundlage der Stellungnahme nicht erforderlich.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** gibt Hinweise zu den Themen „Bergbau / Altbergbau“, „Boden und Baugrund“ sowie zum Geologiedatengesetz.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde durch Aufnahme der Textziffer 2 in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt: „Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau RLP anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen RLP unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.“ Zudem wurde die Begründung unter Punkt 3 ergänzt, um auf die Aufnahme weiterer Hinweise, auch in Bezug auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, in den Textlichen Festsetzungen aufmerksam zu machen.

Die **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilt mit, dass im Plangebiet weder Wasserschutzgebiete noch oberirdische Gewässer vorhanden sind. Das betroffene Gebiet wird überwiegend im Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Montabaur angeschlossen. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen wird keine Umsetzung der Anforderungen aus § 55 WHG gefordert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht stellt die SGD Nord fest, dass der zur Erweiterung vorgesehene südliche Teil des Plangebiets im Bodenschutzkataster als Altablagerung mit der Nummer 143 04 048 – 0222 geführt wird. Dabei handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche, die mutmaßlich zur Ablagerung von Siedlungsabfällen genutzt wurde. Aufgrund fehlender Untersuchungen ist der Verdacht bislang nicht verifiziert. Eine bauliche Nutzung wird grundsätzlich als problematisch eingestuft. Die Stadt Montabaur als Planungsträgerin wurde aufgefordert, ein umweltgeologisches Gutachten vorzulegen, das eine Gefährdung durch die Altablagerung ausschließt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Dieses Gutachten muss auch bewerten, ob zukünftig Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Grundlage der Untersuchung sind insbesondere die BBodSchV sowie ergänzende Beurteilungsmaßstäbe. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein Altstandortkataster für den Bereich bislang nicht vorliegt und eine diesbezügliche Prüfung daher nicht erfolgt ist.

Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde durch Aufnahme der Textziffer 1.2 in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt: „Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine kartierte Altablagerung – Erhebungsnummer 143 04 048 – 0222 -, die zur Ablagerung von Siedlungsabfällen wie Haus-, Sperr-, Gewerbemüll sowie Bauschutt und Erdaushub genutzt und auf Grund der Erfassungsbewertung als altlastenverdächtig eingestuft wurde. Vor einer Bebauung des bzw. in der Nähe des Bereichs sollte daher mit der SGD Nord Kontakt aufgenommen und möglicherweise notwendige Untersuchungen abgestimmt werden.“

Zudem wurde die Begründung unter Punkt 3 ergänzt, um auf die Aufnahme weiterer Hinweise, auch in Bezug auf die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in den Textlichen Festsetzungen aufmerksam zu machen.

Die **Verbandsgemeinde-Werke der Verbandsgemeinde Montabaur** haben ebenfalls ihre Stellungnahme abgegeben. Seitens des Straßenbaus – sowohl im technischen Bereich, im Hinblick auf Beiträge als auch in Bezug auf die Beleuchtung – bestehen keine Bedenken. Auch aus Sicht der Wasserversorgung wurden weder im technischen Bereich noch hinsichtlich der Entgelte Einwände vorgebracht. Gleiches gilt für die technische Abwasserbeseitigung. Im Hinblick auf die Entgelte wurde jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Erweiterung des Plangebietes eine zuvor im Außenbereich liegende Fläche nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt und dadurch künftig sowohl einmalige als auch laufende Entgelte für die Abwasserbeseitigung anfallen. Zu sonstigen Aspekten wie Außengebietsentwässerung oder Felddrainagen wurden keine Anregungen geäußert.

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

5.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.11.2024 wurde die Öffentlichkeit über die im Zeitraum vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 (einschl.) stattfindende förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Per E-Mail vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung gebeten.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben an, keine Bedenken gegen die Planung zu haben:

- Die PLEdoc GmbH teilte mit, dass von ihnen verwaltete Versorgungsanlagen durch die Maßnahme nicht betroffen werden.
- KEVAG-Telekom GmbH
- Forstamt Neuhäusel
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Industrie- und Handelskammer Koblenz

Es gingen folgende Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden *(Die Anregungen, welche keinen Anpassungsbedarf erforderten, wurden unmittelbar bei den Planentwürfen berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden dem Stadtrat vorgelegt. Eine separate Behandlung dieser Stellungnahmen war insofern entbehrlich. Lediglich die Anregungen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises erforderten eine separate Behandlung der Stellungnahme, weshalb hier die konkrete Beschlussfassung des Stadtrates aufgeführt wird):*

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt im Rahmen ihrer Stellungnahme Hinweise zu Telekommunikationslinien im Bestand, zu Bleimantelkabeln, zu den im Rahmen der Arbeiten zu beachtenden Vorgaben der Kabelschutzanweisung, zu etwaigen Änderungen an Telekommunikationskabeln etc.

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Die **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises** gab eine gesammelte Stellungnahme ihrer Fachabteilungen ab. Die **untere Landesplanungsbehörde** weist darauf hin, dass der aktuelle Flächennutzungsplan für den gesamten Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf ausweist. Sollte zukünftig eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken vorgesehen sein, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In diesem Fall müssten die Schwellenwerte berücksichtigt und eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt werden. Seitens der **unteren Bauaufsichtsbehörde** bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans. Auch die **untere Wasserbehörde** erhebt keine Einwendungen.

Die **UNB** weist daraufhin, dass entgegen den Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht zum Erhalt der Bäume bei der Ortsbegehung festgestellt wurde, dass ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes gerodet wurde, was in die Eingriffs-

Ausgleichsbilanzierung miteinbezogen werden muss. Diese sollte nicht im Baugenehmigungsverfahren, sondern auf Ebene der Bebauungsplanung erstellt werden.

Beschlussfassung des Stadtrates: Die Anregungen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises (hier der UNB) wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter – und gegeneinander durch eine Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts berücksichtigt und ansonsten zurückgewiesen.

Die **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** macht darauf aufmerksam, dass ihre Stellungnahme vom 18.07.2024 weiterhin ihre Gültigkeit behält (s.o.).

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verweist auf die Stellungnahme aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.07.2024. Diese Stellungnahme führte bereits zu redaktionellen Ergänzungen in den Hinweisen der Textfestsetzungen. Auch die Begründung wurde bereits im Rahmen dessen angepasst.

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Der **Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM)** weist auf seine Stellungnahme vom 10.07.2024 hin. Sofern diese weiterhin beachtet wird, bestehen aus Sicht des LBM keine Bedenken gegen die Änderung.

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Die **Verbandsgemeinde-Werke der Verbandsgemeinde Montabaur** haben inhaltlich dieselbe Stellungnahme, wie in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, abgegeben (s.o.).

Durch die Stellungnahme bestand kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

6. Satzungsbeschluss und Verfahrensabschluss

Der Stadtrat Montabaur beriet in seiner Sitzung am 10.04.2025, wie unter 5.3 und 5.4 dargelegt, über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste entsprechende Beschlüsse. Zugleich bestätigte der Rat die vorläufigen Abwägungsentscheidungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage vom 10.04.2025.

Die Abwägung führte zu keinen erheblichen materiellen Änderungen der Planunterlagen, sodass in gleicher Sitzung am 10.04.2025 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Nach entsprechender Ausfertigung hat die I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Behördenzentrum“ mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.05.2025 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, April 2025
Im Auftrag

Noah Jösch