

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB  
Ortsgemeinde Nornborn, Bebauungsplan "In den Ahlen"****0. Vorbemerkung / Planungsinhalt**

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan „In den Ahlen“ liegt im Osten der Ortsgemeinde Nornborn. Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich wurde bisher zum Großteil als extensives Grünland genutzt. Im Norden wurde bereits eine Grundstückspartzeile (Flurstück 231) bebaut. Plangebiet ist mit Ausnahme der im Norden liegenden Grundstücke, der geplanten Verkehrsfläche "In den Ahlen" und dem hier westlich angrenzenden Geltungsbereich unbebaut und schließt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung der „Hochstraße“ bzw. der Straße „Im Baumort“ an.

Planungsziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes östlich der Ortslage, dass westlich und nördlich an bestehende Wohnbebauung anschließt. Um das geplante Wohngebiet in das Landschaftsbild integrieren zu können, wird das Wohngebiet zur zum Teil offenen Landschaft hin (im Osten und Süden) eingegrünt.

**1. Verfahrensverlauf**

Der im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn wurde am 02.02.2023 als Satzung beschlossen. Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Sitz in Leipzig mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) einen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan, wegen des Verstoßes gegen europarechtliche Bestimmungen, für unwirksam erklärt. Dabei wurde die der Planung zu Grunde liegende gesetzliche Regelung aufgehoben. Die Verfahrensfehler, die durch Anwendung des nun für unionsrechtswidrig erklärten § 13b BauGB entstanden sind, wurden innerhalb der Jahresfrist formell gem. § 215 BauGB gerügt. Daraus folgte, dass die Ortsgemeinde Nornborn somit zur Heilung dieser Fehler das sogenannte ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB mit vollwertiger Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchführte. Das Verfahren zur Mängelbehebung setzte wieder in dem Verfahrensstand an, in dem der Mangel aufgetreten war und setzte das Verfahren mit den üblichen Verfahrensschritten fort (hier: öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB).

**Ergänzungsverfahren / Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens wurde am 12.09.2024 durch den Ortsgemeinderat Nornborn in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen und am 20.09.2024 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (Ausgabe 38/2024) öffentlich bekannt gemacht.

Der Ortsgemeinderat Nornborn hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 außerdem den Beschluss gefasst, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 24.10.2024 öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung erfolgte ebenfalls am 20.09.2024 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (Ausgabe 38/2024). Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 20.09.2024 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt und um Abgabe der Stellungnahme bis zum 24.10.2024 gebeten.

**Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 17.12.2024 hat der Ortsgemeinderat Nornborn den Beschluss gefasst, eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 09.01.2025 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt und um Abgabe der Stellungnahme bis zum 14.02.2025 gebeten.

Die erneute Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025. Die erneute Veröffentlichung wurde am 10.01.2025 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (Ausgabe 01/2025) bekannt gemacht.

#### Zweite erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung vom 28.08.2025 hat der Ortsgemeinderat Nornborn den Beschluss gefasst, eine (zweite) erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 18.09.2025 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt und um Abgabe der Stellungnahme bis zum 24.10.2025 gebeten.

Die erneute Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 22.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025. Die erneute Veröffentlichung wurde am 19.09.2025 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (Ausgabe 38/2025) bekannt gemacht.

#### Satzungsbeschluss

In der Sitzung des Ortsgemeinderats Nornborn vom 04.12.2025 wurde den in der Abwägungstabelle zur zweiten erneuten Veröffentlichung aufgeführten Beschlussvorschlägen vollinhaltlich zugestimmt. Darüber hinaus bestätigte der Ortsgemeinderat ausdrücklich die Abwägungsentscheidungen aus den vorangegangenen Verfahren unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage vom 04.12.2025. Alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen waren der Drucksache-Nr. 019/19Nom/2025 beigefügt und wurden ausdrücklich Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „In den Ahlen“ einschließlich Begründung und Umweltbericht nebst Anlagen (Fachbeitrag Artenschutz, Biotopkartierung, Ergebnis der Relevanzprüfung) sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Erstellung der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB und erfolgter Ausfertigung der Planunterlagen ortsüblich bekannt zu machen.

Darüber hinaus wurde in gleicher Sitzung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet "In den Ahlen" zugestimmt (Drucksache-Nr.: 020/19Nom/2025).

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans "In den Ahlen" wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6, 7 und 1a BauGB durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Anlage der Begründung (Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie erforderliche landespflegerischen Maßnahmen) beschrieben und bewertet wurden. In diesem Umweltbericht wurden weiterhin die

Ergebnisse von separaten Gutachten integriert. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur, Stellungnahmen wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan der VG Montabaur
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Freiraumplanung Diefenthal 07/2022: Biotopkartierung / Einstufung des Grünlandes
- Freiraumplanung Diefenthal 08/2022: Fachbeitrag Artenschutz sowie Anhang „Ergebnis der Relevanzprüfung“

Die Eingriffsermittlung erfolgte anhand der „Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“. Die Bewertung ergab, dass ein Kompensationsbedarf von 83.819 Biotopwertpunkten außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich ist. Nach Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen E1 – E4 werden die planungsbedingten Eingriffe aber vollständig kompensiert. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die planungsbedingten Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6, 7 und 1 a BauGB sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Ergänzungsverfahren / Offenlage

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach §§ 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 4 Abs. 2 BauGB ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen Telekommunikationsleitungen, Bergbau / Altbergbau, Boden, Baugrund, Geologiedatengesetz, Flurbereinigung, Agrarstruktur, Archäologie, Altlasten, Abwasserbeseitigung. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden gemäß § 1 (7) BauGB in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden teilweise redaktionell angepasst, sofern sie nicht schon Bestandteil der Planunterlagen waren.

**Abwägungs-/ umweltrelevante Stellungnahmen** wurden von der Naturschutzinitiative e.V. mit Schreiben vom 22.10.2024 vorgebracht, insbesondere zu den Themen Grünlandbewertung, Extensivgrünland, Obstbäumen und Gehölzen, Bilanzierung, Ausgleich, Feldsperling, Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 214 (4) BauGB und zur Planeinstellung. Der angeregten Planungseinstellung wurde nicht gefolgt und die Planung weiterverfolgt. Mit einer im Verfahren zusätzlich vorgesehenen und im Verfahren vergrößerten externen Ausgleichsfläche „E 4“ sowie auf Basis der im Verfahren erstellten Fachgutachten wurden im Rahmen der Abwägung die angesprochenen Themen bereits angemessen berücksichtigt.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen **Abwägungs-/ umweltrelevante Stellungnahmen** von

1. der Energienetze Mittelrhein GmbH mit Schreiben vom 11.10.2024 zu den Themen Verortung der Ausgleichsfläche, Waldrand: *Den Anregungen wurde im Verfahren durch Rück-*

*nahme / Aussparung der Ausgleichsfläche E 1 gefolgt. Der angeregten Waldrandumgestaltung zur Berücksichtigung einer potenziellen Baumfallgrenze zu Gunsten der geplanten Transformatorenstation wurde nicht gefolgt.*

2. der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur mit Schreiben vom 21.10.2024 zu den Themen maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen, Bezugspunkt, Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Stauraum vor Garagen, Einfriedungen, Dachform und Dachneigung, Stützmauern und Böschungen, Wasserwirtschaft, Verkehrsabwicklung: *Den Anregungen wurde zum Teil gefolgt und die Höhenfestsetzungen sowie die Dacharten wurden konkretisiert.*

### Erneute Beteiligung

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen und Hinweise zusätzlich zu den o. g. Themen insbesondere zu den Themen Verkehrslärm(-schutz). Die Stellungnahmen und Hinweise wurden gemäß § 1 (7) BauGB in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Anpassungen ergaben sich keine.

**Abwägungs-/ umweltrelevante Stellungnahmen** wurden von der Naturschutzinitiative e.V., mit Schreiben vom 11.02.2025 vorgebracht, insbesondere zu den Themen Grünlandbewertung, Flächenkompensation, Waldausgleich und Artenschutzgutachten.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die erfolgte Biotopkartierung sowie ein Abgleich mit den Ergebnissen der Landeskartierung bestätigen, dass kein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt. Außerdem wurde die externe Ausgleichsfläche „E 4“ erheblich vergrößert (4.200 m<sup>2</sup> auf 7.555 m<sup>2</sup>) und die Anzahl der bisher vorgesehenen Obstbaumanpflanzung verdoppelt. Neben der nun neu verfolgten Entwicklung von Pionierwald durch natürliche Sukzession (Ausgleichsfläche „E 3“) soll auch zusätzlich eine Ausgleichsfläche („E 1“) zu einem ökologisch hochwertigen Waldrand entwickelt werden. Hierbei wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden die örtlich bereits stattgefundene Naturverjüngung des angrenzenden Waldes in das fortgeschriebene Ausgleichskonzept (mit den dort heimischen und bereits etablierten Arten) integriert und somit im Sinne des Naturschutzes planerisch berücksichtigt. Diese Maßnahme besitzt auch eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Das Artenschutzgutachten schließt eine erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit (hier Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) aus.

Vorliegend werden im Rahmen der Abwägung „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ als vorrangiger bewertet. In diese Abwägung wurde auch eingestellt, dass gemäß Umweltbericht unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Bebauungsplan erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen besonderer Schwere auf die o.a. Schutzgüter nicht zu erwarten sind und die planungsbedingt nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen **Abwägungs-/ umweltrelevante Stellungnahmen** von

1. dem Forstamt Neuhäusel mit Schreiben vom 09.01.2025 zu dem Themen Befristung der Rodungsgenehmigung, Umwandlungserklärung: *Die textlichen Festsetzungen zu E 2 und E 3 wurden gemäß der Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung nach den geänderten naturschutz- und forstwirtschaftlichen Anforderungen angepasst. Der forstrechtliche Ausgleich wird in Abstimmung mit dem Forstamt Neuhäusel an anderer Stelle durch die*

*Ortsgemeinde Nornborn erbracht werden. Die sonstigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.*

2. der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur mit Schreiben vom 13.02.2025 zu den Themen Anlagen, unterer Bezugspunkt, Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, Stauraum vor Garagen, Sichtdreiecke, Stützmauern und Böschungen, Wasserwirtschaft, Verkehrsabwicklung: *Den Anregungen wurde zum Teil gefolgt. Für die Bestimmung des unteren Bezugspunktes wurde nicht mehr auf den Mittelpunkt des Gebäudes, sondern auf den straßenseitigen Mittelpunkt der Gebäudefassade abgestellt. In der Begründung wurde der Umgang mit technisch notwendig höheren Dachaufbauten erläutert. Der Anregung, den Stauraum vor Garagen auf 3 m zu reduzieren wurde gefolgt. Seitlich offene Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Anlagenhöhe  $\leq 1,20$  m sind mit einem Mindest-Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche (s. Planzeichnung) herzustellen, da hier die Sichtbeziehungen eingehalten werden können. Es erfolgte eine Klarstellung, dass mit der Geländeoberfläche hier die natürliche, unmittelbar an die Stützmauer angrenzende Geländeoberfläche gemeint ist.*

*Darüber hinaus erfolgte ein Besprechungstermin am 12.05.2025 unter Beteiligung der VGV Montabaur, der OG Nornborn, des Forstamts, des Planungsbüros und der unteren Naturschutzbehörde. Die Naturschutz- und artenschutzrechtlich zu beachtenden Belange wurden abgestimmt und die notwendigen Änderungen eingearbeitet.*

## Zweite erneute Beteiligung

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen zur Kenntnisnahme ein.

Im Rahmen des zweiten erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise zusätzlich zu den o. g. Themen insbesondere zu den Themen Baugrund, Zersiedelung, Erschließung, Wohnraumnachfrage, Forst, Löschwasserversorgung, Straßenbau, Trinkwasserversorgung ein. Die Stellungnahme und Hinweise wurden gemäß § 1 (7) BauGB in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Anpassungen ergaben sich keine.

Im Rahmen des **zweiten, erneuten Beteiligungsverfahrens** gingen **keine Abwägungs-/ umweltrelevanten Stellungnahmen** weder von der **Öffentlichkeit** noch von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** ein.

## **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Grundstücke aktiviert werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im hiesigen Fall gegeben, da das Plangebiet direkt an die Bebauung in der Straße „In den Ahlen“ und „Im Baumort“ anschließen soll. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen sowie die Nutzung der bestehenden Infrastruktur kann das Plangebiet zur Schaffung neuen Wohnraums sowie zur Arrondierung des Ortsrandbereiches beitragen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an die umgebende Bestandsbebauung orientieren und somit zu einer Integration des Plangebietes in die bestehenden Wohngebiete beitragen.

Durch die bereits vollzogene Parzellierung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken ist das Plangebiet bereits durch die erfolgte Bodenordnung für eine Wohnbebauung vorbereitet.

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Aktivierung von Flächenpotential durch eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung, Arrondierung von Ortsrandbereichen, städtebauliche Integration des Vorhabens in die Bestandsbebauung) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung, Baugrundstückszuschnitten und Wohnformen drängen sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf.