

Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Boden

Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlweg II“ der Ortsgemeinde Boden

**hier: Durchführung einer (zweiten) erneuten (eingeschränkten und verkürzten)
Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Ortsgemeinderat von Boden hat in seiner Sitzung am 25.11.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlweg II“ gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen.

Hauptgrund dafür ist die Änderung des Bebauungsplanentwurfes im Hinblick auf die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen.

Zusätzlich zur erneuten Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen durch öffentliche Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Sachgebiet 2.1 – Planen und Bauen – zugänglich gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlweg II“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Ortsgemeinde Boden verfügt derzeit über keinerlei Baugrundstücke, die im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes „Mühlweg“ zur Verfügung gestellten Bauplätze sind bereits vollständig veräußert. Damit sich die Gemeinde weiterhin attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickeln kann, soll dem weiter anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland ein adäquates Angebot gegenübergestellt und mit einem weiteren Bauabschnitt ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Die im Rahmen der erneuten Veröffentlichung eingegangenen Anregungen und Hinweise machten eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen:

- Materielle Änderung der Textlichen Festsetzungen durch Konkretisierung des unteren Bezugspunktes der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben
- Übernahme der Straßenplanung in die Planzeichnung
- Klarstellung der Textlichen Festsetzung 2.4

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Rahmen einer erneuten Veröffentlichung **in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen** Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Änderungen zur Fassung der ersten erneuten Veröffentlichung sind in den Textlichen Festsetzungen in gelber Farbe hervorgehoben. Die Änderungen in der Planzeichnung können nicht farbig markiert werden. Die Höhenangaben der Straßenplanung, die in der Planzeichnung hinterlegt wurden, sind in pinker Schriftfarbe in den Straßenverkehrsflächen eingetragen.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans** wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die vorhandene Bebauung in der Mühlenstraße / Brinkenstraße
- Im Osten durch die vorhandene Bebauung im Baugebiet „Mühlweg“
- Im Süden durch Wiesenflächen in der Flur 18
- Im Westen durch die Wiesenparzelle, Flur 18, Flurstücks-Nr. 1322/1

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke in der Flur 18 der Gemarkung Boden, die in dem beigefügten Abdruck der Planzeichnung ersichtlich sind.

Bei externen Ausgleichsflächen:

Für den Eingriff durch das Neubaugebiet „Mühlweg II“ sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Eine Teilfläche des Flurstückes 6194, Flur 43, Gemarkung Montabaur ist auf ca. 2 Hektar von ehemaligem Fichtenforst in Laubmischwald umzuwandeln.

Es handelt sich um einen Teil der Kalamitätsfläche auf der Montabaurer Höhe. Die Fläche wurde geräumt und seit etwa 3 Jahren entwickelte sich eine Schlagflur.

Innerhalb der gemäß Plankarte gekennzeichneten Flächen sind 4-5 etwa 0,3 ha große Bereiche initial mit

Buche – *Fagus sylvatica*

Stieleiche – *Quercus robur*

zu bepflanzen.

Zwischen den inselhaften Initialpflanzungen werden der Aufwuchs von Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke sowie Holunder und Hasel erste Pioniergehölze sein und tragen zum Umbau des ehemaligen Fichtenforstes bei.

Außerdem finden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen auf Flächen der Flur 18 südlich des Plangebietes statt.

Erneute Veröffentlichung der Planunterlagen:

Die Planunterlagen (Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzrechtliche Vorabschätzung, Bestandsplan Landespflege), die nach Einschätzung der Ortsgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ werden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Zeit vom

19.01.2026

bis

02.02.2026 (einschließlich).

im Internet unter www.vg-montabaur.de veröffentlicht (www.vg-montabaur.de > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Bebauungspläne der Ortsgemeinden > Ortsgemeinde Boden > Bebauungsplan „Mühlweg II“).

Darüber hinaus werden die Planunterlagen durch eine erneute öffentliche Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 223, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden

montags, dienstags und mittwochs
donnerstags
freitags

von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
von 08:00 bis 12:30 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme zugänglich gemacht (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Gerne bieten wir Ihnen an, im Vorfeld einen Termin mit der für dieses Bauleitplanverfahren zuständigen Sachbearbeiterin des Sachgebiets 2.1, Planen und Bauen, zu vereinbaren (Frau Marilen Böckling, Mail: mboeckling@montabaur.de, Tel.: 02602/126-173).

Im Sinne des § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB können Stellungnahmen nur in Bezug auf die in Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen i. S. d. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB sind verfügbar:

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Quelle
<p>1. Begründung und Umweltbericht (Stand November 2025) mit Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mensch - Tiere, Pflanzen und Landschaft - Boden - Wasser - Luft und Klima - Kultur- und sonstige Sachgüter <p>sowie Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich; Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen</p>	<p>Planunterlagen Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH</p>
<p>2. Fachbeitrag Naturschutz / Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Stand Januar 2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsanalyse und Bewertung (naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild, Geologie / Pedologie, Hydrologie, Klima, geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte, potentielle natürliche Vegetation, Bestandssituation, Fauna) - Eingriffsbeschreibung und -bewertung (Landschaftsbild und Erholung, Boden, Hydrologie, Klima, Pflanzen- und Tierwelt) - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Liste der streng geschützten Arten, potentiell betroffenes Arteninventar und Ergebnisse → Pflanzen, Lurche, Schmetterlinge, Muscheln, Schnecken, Fische, Heuschrecken, Käfer, Säugetiere außer Fledermäuse, Fledermäuse, Vögel, Offenlandarten / Bodenbrüter, Gehölzbrüter, Arten mit vorzugsweise Jagd- bzw. Nahrungsrevier im Planungsraum) - Grünordnerische Maßnahmen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen) - Bilanz 	<p>Planunterlagen Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH</p>

3. Arten- und Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzinitiative e. V. (NI) vom 01.01.2022 - Landesbetrieb Mobilität Diez vom 01.02.2022 sowie vom 06.05.2025 - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 21.01.2021, vom 12.09.2022 sowie vom 30.06.2025 - Anregung von Privat vom 05.01.2021
4. Immissionsschutz (Verkehrsgeräusche)	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Landesbetrieb Mobilität Diez vom 01.02.2022, vom 18.08.2022 sowie vom 06.05.2025
5. Bergbau und Altbergbau, Boden und Baugrund (allgemein, mineralische Rohstoffe), Geologiedatengesetz	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 21.01.2021 sowie 13.05.2025
6. Forstwirtschaft	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Forstamt Neuhäusel vom 01.01.2021 sowie vom 09.08.2022
7. Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung, Trinkwasser, Wasserschutzgebiete, Fließgewässer, Starkregenereignisse	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 15.02.2021, vom 21.01.2021 sowie vom 19.05.2025 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 11.01.2021, vom 31.08.2022 sowie vom 08.05.2025 - Anregung von Privat vom 18.01.2021 - Verbandsgemeindewerke Montabaur vom 05.09.2022 sowie vom 19.05.2025
8. Klima	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Anregung von Privat vom 18.01.2021 - Energieagentur RLP vom 17.04.2025
9. Agrarstrukturelle, flurbereinigungs- und siedlungsbehördliche Belange, landwirtschaftliche Belange	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 25.01.2021 sowie 15.05.2025 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 20.01.2021, vom 06.09.2022 sowie vom 29.04.2025
10. Archäologie und Bodendenkmäler, Erdgeschichtliche Denkmalpflege	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 04.01.2021, vom 30.08.2022 sowie vom 25.04.2025 - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Referat Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 28.04.2025
11. Boden, Bodenordnung	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus vom 17.12.2020 sowie vom 06.05.2025 - Anregung von Privat vom 18.01.2021
12. Altlasten	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 11.01.2021

In Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen außerdem über das zentrale Internetportal des Landes „GeoPortal.rlp“ zugänglich.

Hinweise:

- Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 BauGB sollen Stellungnahmen elektronisch abgegeben werden. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 BauGB können bei Bedarf Stellungnahmen jedoch auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich, mündlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. Fax an Fax-Nr. 02602/126-297 oder E-Mail an bauleitplanung@montabaur.de).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG RLP).

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls veröffentlicht wird.

- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Ortsgemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).

Boden, 12.01.2026

Sandra König
Ortsbürgermeisterin