

Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Boden

Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlweg II“ der Ortsgemeinde Boden

hier: Durchführung einer erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Boden hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen.

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

Der Bebauungsplan 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.

Für die erneute Offenlage wurden einige Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden:

Nach der Umstellung auf ein Regelverfahren wurde ein Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstellt. Darüber hinaus wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Diese Unterlagen sollen nunmehr zur erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren eingebracht werden. Außerdem wurden weitere ergänzende Regelungen zum Schutz der geschützten Vogelart „Feldlerche“ getroffen und es erfolgte eine Reduzierung des Plangebietes auf die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur dargestellte Wohnbaufläche.

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.

Externe 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

15.04.2025

bis

19.05.2025 (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	von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
freitags	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).

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

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Quelle
1. Begründung und Umweltbericht (Stand Januar 2025) mit Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter - Mensch - Tiere, Pflanzen und Landschaft - Boden - Wasser	Planunterlagen Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH

<ul style="list-style-type: none"> - 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>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>
<p>3. Arten- und Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzinitiative e. V. (NI) vom 01.01.2022 - Landesbetrieb Mobilität Diez vom 01.02.2022 - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 21.01.2021 sowie vom 12.09.2022 - Anregung von Privat vom 05.01.2021
<p>4. Immissionsschutz (Verkehrsgerausche)</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesbetrieb Mobilität Diez vom 01.02.2022 sowie vom 18.08.2022
<p>5. Bergbau und Altbergbau, Boden und Baugrund (allgemein, mineralische Rohstoffe)</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 21.01.2021
<p>6. Forstwirtschaft</p>	<p>Stellungnahmen</p> <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 - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 15.02.2021 - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 21.01.2021 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 11.01.2021 sowie vom 31.08.2022 - Anregung von Privat vom 18.01.2021 - Verbandsgemeindewerke Montabaur vom 05.09.2022
8. Klima	Stellungnahmen - Anregung von Privat vom 18.01.2021
9. Agrarstrukturelle, flurbereinigungs- und siedlungsbehördliche Belange, landwirtschaftliche Belange	Stellungnahmen - Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 25.01.2021 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 20.01.2021 sowie vom 06.09.2022
10. Archäologie und Bodendenkmäler	Stellungnahmen - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 04.01.2021 sowie vom 30.08.2022
11. Boden, Bodenordnung	Stellungnahmen - Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus vom 17.12.2020 - Anregung von Privat vom 18.01.2021
12. Altlasten	Stellungnahmen - 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, 07.04.2025

Sandra König
Ortsbürgermeisterin