

Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Neuhäusel

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ der Ortsgemeinde Neuhäusel hier: Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ortsgemeinderat von Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 03.11.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Ortsgemeinde Neuhäusel plant die Erweiterung ihrer bestehenden Kindertagesstätte. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kita-Gebäudes inkl. Außengelände ist eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“ erforderlich.

Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte soll in nördliche Richtung auf einem Waldgrundstück vorgesehen werden. Dabei soll ein bestehender Fußweg in die Erweiterungsfläche integriert werden. Der Geltungsbereich misst eine Plangebietsgröße von rund 6.600 m².

Der **Geltungsbereich** der Bebauungsplanänderung und –erweiterung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche des Waldgrundstücks Flurstück 1, Flur 3
- Im Osten durch eine Teilfläche des Waldgrundstücks Flurstück 1, Flur 3, eine Teilfläche der Wegeparzelle Flurstück 105, Flur 3 bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 215, 221/1, 224/1, 224/2 sowie 224/3, Flur 3
- Im Süden durch die Straße „Schulfeld“
- Im Westen durch die Straße „Eisenköppel“ und die angrenzende Wirtschaftswegeparzelle 103/1, Flur 3

Der **Geltungsbereich** umfasst das Flurstück 222 sowie Teilflächen der Flurstücke 105 und 1, Flur 3 in der Gemarkung Neuhäusel, die im beigefügten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

externe Ausgleichsflächen:

Es sind keine externen Ausgleichsflächen vorhanden.

Veröffentlichung der Planunterlagen:

Die Planunterlagen (Übersichtsplan, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Lageplan Bestand, Zwischenbericht Fachbeitrag Artenschutz und Fachbeitrag Artenschutz), die nach Einschätzung der Ortsgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ werden gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Zeit vom

**10.11.2025
bis
11.12.2025 (einschließlich),**

im Internet unter www.vg-montabaur.de veröffentlicht (www.vg-montabaur.de > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Bebauungspläne der Ortsgemeinden > Ortsgemeinde Neuhäusel > 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“)

Darüber hinaus werden die Planunterlagen durch eine 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 Einsicht 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 (mboeckling@montabaur.de; 02602/126-173).

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 Oktober 2025) mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Schutzgüter</p> <ul style="list-style-type: none">- Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit- Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt- Artenschutz- Fläche- Boden- Wasser- Klima / Luft- Landschaft- / Ortsbild / Erholung- Kulturgüter und sonstige Sachgüter- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, <p>Aussagen zur Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Aussagen zu Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung und Ausgleich), Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen, außerdem Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, Aussagen hins. zu erwartender schwerer Unfälle oder Katastrophen sowie Auswirkungen auf den Klimawandel und auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten</p>	Planunterlagen Kocks Consult GmbH
Anlagen zum Umweltbericht <ul style="list-style-type: none">- Bestandsplan	

<p>2. Artenschutz</p> <p>Zwischenbericht Fachbeitrag Artenschutz (Stand April 2025) und Fachbeitrag Artenschutz (Stand Oktober 2025)</p> <p>mit Beschreibung Anlass und Aufgabenstellung, kurze Gebietscharakterisierung der Eingriffsfläche, Darstellung der Untersuchungsmethodik (Brutvögel, Haselmaus, Begehungstermine) sowie Erläuterung der Ergebnisse (Brutvögel und Habitatbäume sowie Haselmaus)</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Büro hipposideros, Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement</p>
<p>3. Archäologie, erdgeschichtliche Funde</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 16.06.2025 - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 02.06.2025
<p>4. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Wasserwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Abfallwirtschaft,</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbandsgemeindewerke Montabaur vom 04.07.2025 - Industrie- und Handelskammer Koblenz vom 02.07.2025 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 10.06.2025
<p>5. Landwirtschaft, Agrarstruktur</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 25.06.2025 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 17.06.2025
<p>6. Forstwirtschaft</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forstamt Neuhäusel vom 25.09.2025 - Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V. vom 05.06.2025
<p>7. Klimaschutz</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie- und Handelskammer Koblenz vom 02.07.2025
<p>8. Naturschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 06.08.2025
<p>9. Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund (allgemein, mineralische Rohstoffe), Geologiedatengesetz</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 25.06.2025
<p>10. Immissionsschutz (Verkehrsgeräusche)</p>	<p>Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesbetrieb Mobilität vom 11.06.2025

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 veröffentlichten Unterlagen ebenso 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 öffentlich ausliegt.

- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung und –erweiterung 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).

Neuhäusel, 04.11.2025

Barbara Sartor
Ortsbürgermeisterin