

1 Änderung des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld

hier: Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Scheuerfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.9.2026 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Planungsanlass / Ziele der Planung

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage nach attraktiven Mietwohnungen zum Thema Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach. Der bestehende Bebauungsplan von 1998 hat eine Geschößbegrenzung von 1 Vollgeschoss, so dass eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eingeschränkt ist. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es daher, die Möglichkeit zu schaffen, dass auf der Wohnbaufläche des bereits bestehenden Bebauungsplanes zukünftig auch Mehrfamilienwohnhäuser zulässig sind.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Scheuerfeld, Flur 3, Flurstücke Nr. 117/1, 117/2, 75 und eine Teilfläche aus 156/4 und ist auf dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.



Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“, mit Plankarte, textlichen Festsetzungen und der Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum

vom Freitag den 25.9.2026 bis Montag, den 26.10.2026

zur Einsicht unter www.vg-bg.de - Rubrik: Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen/Ortsgemeinde Scheuerfeld- im Internet veröffentlicht. Die zuvor genannten Entwurfsunterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung werden zudem über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, Zimmer 211, Hr. Schumacher, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. – Fr. 08.00 Uhr bis 12:00 Uhr, Mo.-Mi. 14.00 Uhr - 16.00 Uhr, Do. 14.00 Uhr - 18.00 Uhr; sowie nach Vereinbarung unter Tel. Nr. 02741/291-319 oder E-Mail: bauleitplanung@vg-bg.de) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vg-bg.de übermittelt, bei Bedarf aber auch postalisch an die Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Hellerstraße 2, 57518 Betzdorf eingereicht werden.

Neben dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

I. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan:

In der Begründung werden u.a. die Ziele und Zwecke, das Planerfordernis, die Bestandssituation, die übergeordnete Planung und die beabsichtigte Planung dargelegt.

II. Vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan, aufgestellt durch das Büro Rainer Backfisch, 57250 Netphen, in der Fassung vom 29.04.2026.

III. Fachgutachten zum Bebauungsplan:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) als eigenständiges Verfahren auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL), aufgestellt durch das Büro für Naturschutz- und Landschaftsökologie BNL.baubkus, 56244 Arnsöfen, in der Fassung 6. Oktober 2025.
- Schalltechnische Immissionsprognose zur Überprüfung der Anforderungen gem. der „technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, aufgestellt vom Büro Pies Consulting, 56154 Boppard, in der Fassung vom 01.04.2026.
- Kurzbericht über abfalltechnische Bodenuntersuchungen und gutachterliche Bewertung, aufgestellt durch Geonorm GmbH, 35396 Gießen, in der Fassung vom 28.04.2026.
- Baugrunduntersuchung und gutachterliche Bewertung, aufgestellt durch Geonorm GmbH, 35396 Gießen, in der Fassung vom 29.04.2026.

IV. Informationen in Gestalt von Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden

- Fachbereich Bürgerdienste der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, 57518 Betzdorf, vom 12.05.2026 zum Thema Berücksichtigung ausreichender Zahl an Stellplätzen.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, 55010 Mainz, Außenstelle Koblenz vom 8.6.2026 zum Thema Archäologische Fundstellen.
- Kreisverwaltung Altenkirchen, 57610 Altenkirchen, vom 10.6.2026 u.a. zu dem Themen: Raum- und Landesplanung, Ortsplanung, Wasserwirtschaft, Umgang mit dem Niederschlagswasser, Starkregenereignissen, Boden, Altlasten, Brandschutz, Abfall, Naturschutzfachliche Sicht und Artenschutz.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 55129 Mainz vom 12.6.2026 zu den Themen: Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund und mineralische Stoffe.
- Westerwaldverein e.V., 56410 Montabaur vom 15.6.2026 zu dem Thema Verpflichtung zur Errichtung einer Solarmindestfläche auf den dafür nutzbaren Dachflächen.
- Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain, 57518 Betzdorf vom 21.5.2026 zu den Themen Abwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung, Berücksichtigung bestehender Leitungen und Brandschutz und Löschwasser.
- Forstamt Altenkirchen, 57610 Altenkirchen, vom 27.05.2026 zum Thema forstfachlicher und -rechtlicher Sicht und der bereits erfolgten Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LwaldG).
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 56073 Koblenz vom 29.5.2026 zu dem Thema: Berücksichtigung von bestehenden Telekommunikationsanlagen und Beachtung der Kabelschutzanweisung.
- Vodafone GmbH, 54292 Trier vom 16.6.2026 zu dem Thema: Berücksichtigung von bestehenden Telekommunikationsanlagen.

Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i V. m. § 3 BauGB.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten werden und somit ggf. personenbezogene Daten, soweit diese für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, dem Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Scheuerfeld und mithin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Scheuerfeld, den 17-09-24
Ortsgemeinde Scheuerfeld


Harald Dohm
Ortsbürgermeister

