

## Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Heilberscheid

**Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortslage“ der Ortsgemeinde Heilberscheid im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
vom 31.03.2025 bis 02.05.2025**

### I. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Heilberscheid hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortslage“ aufzustellen und hierfür das erforderliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. In der Sitzung am 11.02.2025 wurden auch die Planentwürfe durch den Ortsgemeinderat angenommen. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird der Aufstellungsbeschluss hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Abdruck der Planzeichnung.

### Ziel des Bebauungsplans:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortslage“ dient der umfassenden Modernisierung und Anpassung des veralteten Regelwerks an die heutigen rechtlichen und städtebaulichen Anforderungen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude, die Schaffung von Planungssicherheit durch klare und konsistente Vorschriften sowie die Förderung einer sinnvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass der Bebauungsplan den dynamischen Veränderungen in der Bebauung gerecht wird und gleichzeitig den zukünftigen städtebaulichen Herausforderungen standhält.

### II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Darüber hinaus ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB.

In Erfüllung dieser gesetzlichen Vorschrift liegen die Planunterlagen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ in der Zeit vom

**31.03.2025 bis 02.05.2025 (einschließlich),**

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 öffentlich aus. Gerne bieten wir Ihnen an, im Vorfeld einen Termin mit dem für dieses Bauleitplanverfahren zuständigen Sachbearbeiter des Sachgebiets 2.1, Planen und Bauen, Herrn Neuroth, zu vereinbaren (E-Mail: [neuroth@montabaur.de](mailto:neuroth@montabaur.de), Telefonnummer 02602/126-156).

Die Unterlagen werden im o.g. Zeitraum zusätzlich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Montabaur unter nachfolgender Internetadresse/Rubrik veröffentlicht:

**[www.vg-montabaur.de](http://www.vg-montabaur.de)** > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Bebauungspläne der Ortsgemeinden > Ortsgemeinde Heilberscheid > Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortslage“

Während dieser Auslegungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Sollte die Erörterung zu einer Änderung der Planung führen, so findet gem. § 3 Abs. 1 letzter Satz BauGB keine erneute Anhörung statt. In diesem Fall schließt sich das Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB an.

#### 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.
- Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, da der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall soll ein Bebauungsplan aus den 1970iger Jahren neu gefasst und punktuell durch geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen, der Einführung von Firsthöhen, der Anhebung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude von 2 auf 3 usw. den heutigen gesetzlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die unter Ziffer 1 der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Merkmale werden von dieser auf die bebaute Ortslage beschränkten Fortentwicklung der Planung in einem kleinen Dorf nicht betroffen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat auch keine, über das heute bereits vorgefundene Maß hinausgehende Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die unter Ziffer 2 der Anlage 2 des Baugesetzbuches aufgezählten Gebiete zur Folge. Im Vergleich zu Status quo ergibt sich nach Durchführung der Planung kein Mehr an Auswirkungen oder Belästigungen.
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur 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](mailto:bauleitplanung@montabaur.de)) abgegeben werden.
- 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.

Heilberscheid, 24.03.2025

Manfred Hasse  
Ortsbürgermeister