

## **Aufstellung eines Bebauungsplans für das Neubaugebiet „Im Flürchen“; Ortsgemeinde Ney**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ney hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Flürchen“ aufzustellen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2022 in den Hunsrück-Mittelrhein-Nachrichten.

### **Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Im Flürchen“.**

Mit diesem Bauleitplanverfahren beabsichtigt die Ortsgemeinde Ney die Schaffung eines Wohngebietes südlich der Ortslage, in Verlängerung des Kirchenwegs, um den Bedarf an weiteren künftigen Wohnbauflächen zu decken.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Grundstücke:

Gemarkung Ney, Flur 4, Flurstücke 103/1, 103/2, 103/3, 103/4, 103/5, 104/1, 104/2, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 102 tlw. und in Flur 3 das Flurstück 87/1 tlw..

Die Ausgleichsfläche erstreckt sich über das folgende Grundstück:  
Gemarkung Ney, Flur 5 Flurstück 113 tlw.

Für den Ausgleich kann auf das Ökokonto der Ortsgemeinde Ney zurückgegriffen werden. Die Gemeinde hat das vorgenannte Grundstück mit einer Fläche von 44.509 m<sup>2</sup> in das Ökokonto eingestellt. Für den Kompensationsausgleich werden davon 28.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Das Plangebiet und die Ausgleichsflächen sind zur Verdeutlichung in den nachstehenden Übersichten dargestellt.





In der Sitzung am 21.03.2024 hat der Ortsgemeinderat Ney den Planentwurf beraten und beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren sollte gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am im Juli 2023 entschieden, dass der im Jahr 2007 eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht angewandt werden darf.

Der Deutsche Bundestag hat nunmehr den § 215 a BauGB eingeführt. Dieser regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen aufzeigt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der mögliche Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, bleiben bestehen.

Damit ersetzt der neue § 215 a BauGB den bisherigen § 13 b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird.

In der Sitzung am 19.06.2024 hat der Ortsgemeinderat Ney beschlossen, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Flürchen“ nunmehr nach § 215 a BauGB weiter fortzuführen.

Gemäß § 13 BauGB könnte auch auf eine zweiteilige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dieses Verfahren wurde dennoch durchgeführt. In der Zeit vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Über die hierbei eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Ney in seiner Sitzung am 19.06.2024 beraten und abgewogen sowie die Durchführung der weiteren Beteiligungsverfahren beschlossen.

Gemäß dem Ortsgemeinderatsbeschluss vom 19.06.2024 und 03.09.2024 liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Im Flürchen“ (Planzeichnung mit Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung, Bestandsplan, Fachbeitrag Naturschutz, UVP-Vorprüfung, Umweltbericht sowie die Stellungnahmen und die diesbezüglichen Würdigungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren) in der Zeit vom **16.09.2024** bis **17.10.2024** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Henchenstraße 12 – 14 (Hochhaus) 56281 Emmelshausen, Zimmer 2, in der Zeit von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:15 Uhr, Montag bis Mittwoch von 13:45 Uhr bis 16:00 Uhr sowie donnerstags von 13:45 Uhr bis 18:00 Uhr zur Einsicht öffentlich aus.

Die Unterlagen können Sie im Internet unter

<https://www.hunsrueckmittelrhein.de/rathaus/bauleitplanung>

aufrufen.

Auch stehen die Unterlagen auf dem Geoportal Rheinland-Pfalz unter der Adresse: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) (Offenlagen gem. BauGB) zur Verfügung.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dieser Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ney bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Rathausstraße 1, 56281 Emmelshausen, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unter den Voraussetzungen der §§ 3 Abs. 2, Satz 2, 2. Halbsatz und 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Ney deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls, gelangt die Ortsgemeinde Ney entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Auffassung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 a Abs. 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 215 a i.V.m. § 13 a und § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach § 215 a i.V.m. § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in die Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig und die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Angaben über umweltbezogene Informationen in dieser Bekanntmachung zur Offenlage entfallen.

Ney, 06:06:2024

Sascha Thönges  
Ortsbürgermeister