

**Bekanntmachung
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinzabern**

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich “Friedebachareal, Neupotzer Straße“, Fl.St.Nrn.: 596/6, 596/7, 5843/2 u. 5843/3, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rheinzabern hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes “Friedebachareal“, beschlossen.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplanentwurf im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Ebenso hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes “Friedebachareal“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.

Der Entwurfsplan mit Begründung und den Textlichen Festsetzungen, der Artenschutzrechtliche Prüfung mit Hinweis zur FFH-Verträglichkeit.

Art der vorh. Information	Urheber	Thematischer Bezug
Artenschutzrechtliche Prüfung mit Hinweis zur FFH Verträglichkeit	Institut für Botanik u. Landschaftskunde, Karlsruhe	Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Amphibien) CEF-Maßnahmen wie die Umsiedlung Zauneidechsen u. Herstellung Ersatzflächen, Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Gehölzfäll- u. Abrissarbeiten im Winter, Lichtmanagement u. Gehölzpflanzungen
		FFH-Gebiet „Erlenbach u. Klingbach“ <i>keine negative Auswirkungen</i>

Gutachten für die Schalltechnische Untersuchungen, Bericht über Historische Erkundung mit Luftbildauswertung zur Prüfung möglicher Kampfmittel und Historische Recherchen mit Orientierender Untersuchung, Immissionsprognose etwaiger Luftschadstoffe, Zusammenstellung der Planungsüberlegungen für die Erschließung des Gebietes,

liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 30.08.2022 bis 04.10.2022 einschließlich

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Jockgrim, Untere Buchstr. 22, Abteilung Bauliche Infrastruktur, Zimmer 107, während der Dienststunden von Mo. – Do. 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, Freitag 08:30 – 12:00 Uhr, Mo. zusätzlich 14:00 – 18:00 Uhr und Do. 14:00 Uhr – 16:00 Uhr nur nach **telefonischer Vereinbarung** unter der **Tel.-Nr.: 07271-599-150** oder unter der E-Mail-Adresse bauleitplanung@vg-jockgrim.de zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Darüber hinaus stehen in diesem Zeitraum die o.a. Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes im Internet unter www.bauleitplanung.vg-jockgrim.de als zusätzliche Information zur Verfügung.

Des Weiteren sind die Unterlagen auch im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz unter www.geoportal.rlp.de eingestellt.

Äußerungen können bis zum 04.10.2022 vorgebracht werden.

Gerne per E-Mail an bauleitplanung@vg-jockgrim.de. Diese werden geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den o.a. Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Hinweise aufgrund des SARS-CoV-2 (Coronavirus):

Für die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne bitten wir Sie folgende Hinweise zu beachten:

1. Wir bitten Sie, bevorzugt die elektronischen Medien zur Einsichtnahme der Planunterlagen zu nutzen. Sollten Sie Fragen zu den Planunterlagen haben, stehen wir Ihnen im Rahmen der o. a. Dienststunden gerne telefonisch zur Verfügung.
2. Eine Einsichtnahme der Planunterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung ist unter den o.a. Dienststunden möglich.
Bevorzugt nach telefonischer Vereinbarung unter der u. g. Telefonnummer oder der E-Mailadresse. Dieses Verfahren dient der Regulierung des Publikumsverkehrs und somit dem Schutz der Bürgerinnen und Bürger vor dem SARS-CoV-2.
Sollten Sie Fragen zu den Planunterlagen haben, stehen wir Ihnen auch hier im Rahmen der o. a. Dienststunden gerne telefonisch zur Verfügung.
3. Anregungen und Stellungnahmen zu der Bauleitplanung können schriftlich, auch elektronisch od. durch Fax oder in sonstiger Weise, od. mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Postfach 1161, 76745 Jockgrim, zugesandt werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen auch per E-Mail an die Adresse bauleitplanung@vg-jockgrim.de übermittelt werden. Sofern die Abgabe einer Anregung oder Stellungnahme zur Niederschrift gewünscht ist, bitten wir Sie uns unter Telefonnummer 07271-599-150 od. -160 zu kontaktieren.

Planungsanlass und Ziel:

Die Fa. Friedebach GmbH hat Ende 2016 den Betrieb aufgegeben. In Ermangelung einer gewerblichen Nachfolgenutzung haben bereits 2019 mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Investor/Grundstückseigentümer, Vertreter der Ortsgemeinde, Kreisverwaltung und Verbandsgemeindeverwaltung stattgefunden. Die ehemaligen Gewerbeflächen (ca. 6.035 m²) sollen reaktiviert und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit drei Gebäuden für den Geschosswohnungsbau sowie 5 Einzelhäuser. Die Geschosswohnungsbauten (Städtebaulicher Entwurf Gebäude 5 – 7) sind mit Staffelgeschoss und Flachdach od. Satteldach bzw. Walmdach geplant. Hier sind ober- und unterirdisch 49 Stellplätze ausgewiesen zzgl. Besucherparkplätze.

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Neupotzer Straße aus.

Die betreffende Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zwecks der planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wegen der Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Flächen im Innenbereich wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.St.Nrn.: 596/6, 596/7, 5843/2 und 5843/3 vollständig mit einer Gesamtfläche von ca. 6.051 m².

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 597 (teilweise), 611 und 5842,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 5520/1 (Heulachgraben),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 5844 (öffentliche Verkehrsfläche), 576/8, 5843/4 sowie 596/4,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 597.

Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgend beigefügten Planauszug, der Bestandteil der Veröffentlichung ist.

Informationen zu der Verarbeitung personenbezogener Daten auf Grundlage der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO) finden Sie unter der Adresse www.vg-jockgrim.de/datenschutz

76764 Rheinzabern, den 10.08.2022

gez.: Hirsch

Ortsbürgermeisterin