

**Bekanntmachung
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinzabern**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Wollherrareal u. Teilfläche Sengel“, Fl.St.Nrn.: 1748/103 u. 1748/163 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 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 18.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “**Wollherrareal u. Teilfläche Sengel**“, beschlossen.

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

Ebenso hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.07.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes “**Wollherrareal u. Teilfläche Sengel**“, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.

Die Planung umfasst neben dem Entwurfsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung (mit Beachtung der Umweltbelange) und den Textlichen Festsetzungen, noch folgende umweltbezogene Gutachten:

Fachbeitrag Verkehr (Modus Consult, Juni 2023) mit Aussagen zu Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit u. Leistungsfähigkeit, Fachbeitrag Schall (Modus Consult, Juni 2023) mit Aussagen zu Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- u. Freizeitlärm u. Schallschutzmaßnahmen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -saP- (Emsch+Berger Mai 2023) mit Abschätzung der möglichen artenschutz-rechtlichen Betroffenheiten, Habitatpotenzial für Reptilien (hier: Zauneidechsen), Potenzial für gebäudebrütende Vögel u. Quartierpotenzial für Fledermäuse, Baugrunderkundung u. Gründungsberatung mit umwelttechnischer Beurteilung (Roth&Partner 06.06.2023), Historische Erkundung mit Kampfmittelvorerkundung (AS Reutemann 23.02.2023). Die Unterlagen

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

vom 28.08.2023 bis 27.09.2023 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 Bebauungsplan im Internet unter <https://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 27.09.2023 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:

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 nur nach telefonischer Vereinbarung unter der o. g. Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich. 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, oder mündlich zur Niederschrift der Verbandsgemeindeverwaltung, Untere Buchstr. 22, 76751 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 o. g. Telefonnummer zu kontaktieren.

Planungsanlass und Ziel:

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Rheinzabern, nördlich angrenzend an die Obere Pfeifferstraße. Es handelt sich im Wesentlichen um das Grundstück einer ehemaligen Betonelement-Fabrik. Das Grundstück ist komplett versiegelt und mit einer großen Halle bebaut. Zum Geltungsbereich hinzu kommt noch ein im Norden gelegenes Teilgrundstück eines nebenliegenden, ehemaligen Sanitärinstallationsbetriebes, welches zum einen ebenfalls mit einer großen Halle bebaut war und zum anderen im nordöstlichen Teil als privater Wohngarten genutzt wurde. Der Rückbau der Halle ist vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklung bereits Anfang 2023 erfolgt.

Die Wohnbauentwicklung sieht insgesamt vier Hausgruppen mit bis zu 5 Reihenhäusern (Einzelelemente einer Hausgruppe) und einem Doppelhaus vor. Die verkehrliche Erschließung der 19 Einzeleinheiten erfolgt über eine Privatstraßenstich von der Oberen Pfeifferstraße aus. Hier erfolgt auch die Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze.

Zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen. Sie ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1748/103 sowie das Flurstück 1748/163 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 3.608 qm.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 1748/144,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1748/57, 1748/58, 1748/59, 1748/60, 1748/61, 1748/79, 1748/104,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1748/106, (Obere Pfeifferstraße),
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1748/113 und 1748/115.

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 15.08.2023
gez.: Hirsch
Ortsbürgermeisterin