

**Bekanntmachung
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Neupotz**

Bebauungsplanentwurf “Kleinflächiger Einzelhandel“, im Bereich der K6 und dem Baugebiet Hardtwald;

Veröffentlichung im Internet sowie öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neupotz hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 den Annahme- und Freigabebeschluss für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes “**Kleinflächiger Einzelhandel**“, gem. § 3 Abs. 2 gefasst.

Die Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.

Der Entwurfsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie den Textlichen Festsetzungen, dem Schalltechnischen Gutachten, der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, der Entwässerungstechnischen Voruntersuchung, der Orientierenden Baugrunderkundung, der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, der Wasserhaushaltsbilanz, der Kampfmittelfreigabe, und der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung und der Abwägungssynopse zu den frühzeitigen Beteiligungen von 2023 und die wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen

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

vom 23.10.2023 bis einschließlich 22.11.2023

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. Hier besteht auch die Möglichkeit der Planerörterung.

Darüber hinaus stehen in diesem Zeitraum die o.a. Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes 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 22.11.2023 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.

Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB

Neben dem Entwurfsplan, der Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB nach den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltbericht enthält er Wertungen zu den *Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft/Ortsbild, Mensch, Kultur- u. Sachgüter, inkl. Ihrer Wechselwirkungen.*

Art	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	Kreisverwaltung Germersheim 3/23	Zielabweichungsbescheid SGD-Süd vom 29.06.2020 gem. § 10 Abs. 6 LPlG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG, Zielkonflikt Integrationsgebot u. Grünzäsur, Geschoß- u. Verkaufsfläche, atypische Fallgestaltung, Nichtbeeinträchtigungsgesbot ist gegeben ,
		Inhalten zu Baukunstdenkmalpflege, Bodendenkmalpflege/Archäologie, Kulturgüter, Naturschutz (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung),
	Landesbetrieb Mobilität Speyer 3/23	Inhalte zu Anbindung K 6/Radweg, Entwässerung der L 549 u. der K 6, Verkehrssicherheit, Bauverbotszone, Anpflanzen von Bäumen entlang der L 549/K 6,
	Pfalzwerke Netz AG 3/23	Ausführungen zu Lage und Schutz von Versorgungseinrichtungen, insbesondere bei Anpflanzungen,
	Deutsche Telekom 2/23	Hinweise zu Versorgungs-Telekommunikationsleitungen
	GDKE Direktion Landesarchäologie 2/23	Hinweise bei archäologischen Funden, Fundstellen,
	Zweckverband für Wasserversorgung 3/23	Inhalte zu Löschwasservorhaltung und zu Trinkwasser,
	SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz 3/23	Inhalte zu Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregenereignisse, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Altablagerungen, Auffüllanforderungen,
	Landesamt für Geologie und Bergbau 3/23	Hinweise zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe,
	Thüga Energie GmbH 3/23	Hinweise zu Abständen und Schutzmaßnahmen bei Anpflanzungen von Bäumen zu Versorgungsleitungen,
	SGD Süd, Regionale Gewerbeaufsicht 3/23	Inhalte zu Immissionsschutz und zu Lärmgutachten (Fassung in der frühzeitigen Beteiligung),
	Verbandsgemeinde Rülzheim 3/23	Kaufkraftpotential, Umsatzverlagerung,
	Planungsbüro WSW & Partner GmbH	Umweltbericht Kurzdarstellung der Ziele des Bauleitplanes, einschl. einer Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art u. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden, Bestandsaufnahme des Umweltzustandes der Schutzgüter,

		<i>Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft/Ortsbild, Mensch, Kultur- u. Sachgüter, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung/Durchführung der Planung und Darstellung der Auswirkung mit Wertungen zu den Schutzgütern</i> Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt/Artenschutz Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, Keine Biotopbetroffenheit u. Natura 2000-Gebiete, besonders geschützte Arten, Fläche und Boden Hochwassergefährdung, Niederschlagsmengen, Grundwasserneubildung, Versiegelungsgrad u. Verlust von Bodenfunktion, Wasser Keine Oberflächengewässer, geringe Empfindlichkeit Grundwasser gegenüber Stoffeinträgen, Hochwassergefährdung, Grundwasserneubildungsrate, Planbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser/Oberflächenwasserversickerung, Erhalt und Entwicklung der Gehölzstrukturen Luft und Klima Jahresdurchschnittstemperaturen und Lokalklimatische Funktion, Landschaft u. Ortsbild Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, hoher Eingriff in Landschaftsbild, Lage innerhalb Grünzäsur, Erhalt u. Entwicklung strukturgebender Grünelemente, Eingrünung des Geltungsbereiches, Standortalternativenprüfung, Eingriffs- Ausgleichsregelung, Mensch Verkehrsaufkommen, Lärm, Verbesserung der Versorgung, Kultur- und Sachgüter Keine Betroffenheit Maßnahmen zur Überwachung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen mit Gebietseingrünung, Grüngestaltung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/geplante Überwachungsmaßnahmen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bürger 1 Bürger 2	Verträglichkeit zum nahen Wohngebiet, Auffüllung des Grundstückes, Lärm u. Ausleuchtung der Parkfläche, Begrünung, Lärmbelästigung, Schallschutz, Sperrung des Parkplatzes,
Fachgutachten	Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner Jan/2023	Emissionen und Immissionen zu Verkehrsgerauschen, Anlagen u. Gewerbegeräuschen u. Schutzmaßnahmen hierzu,
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung WSW & Partner Okt/21	Untersuchung betroffener Arten zu Vorkommen u. Lebensraumfunktionen, insb. Feldhamster, Eidechsenarten, Vogelarten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Rodung von Gehölzen nur während des zulässigen Rodungszeitraumen, Maßnahmen gegen Vogelschlag, Erhalt des westl. angrenzenden Feldgehölzhecke) nicht zu,
	Entwässerungstechnische Voruntersuchung Okt/22 WSW & Partner	Erläuterungsbericht zur Gebietsentwässerung,
	Orientierende Baugrunderkundung Juni 21/überarbeitet Juli/22 Roth & Partner	Oberflächenwasserversickerung, Grundwasser/Grundwasserflurabstände,
	Beurteilung der Versickerungsfähigkeit Roth & Partner Sept/22	Durchlässigkeit der Bodenschichten,
	Wasserhaushaltsbilanz Mai/23 WSW & Partner	Ausführungen zu Verdunstung, Abfluss, Grundwasserneubildung mit Darstellung von 5 Varianten
	Kampfmittelfreigabe UXO Pro Consult April/23	Überprüfung des Kampfmittelverdacht

	Auswirkungsanalyse GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung) Mai/23	<i>Standortbeschreibung und -bewertung, Angebots- und Wettbewerbssituation in der Verbandsgemeinde und umliegenden Kommunen, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotential, Kaufkraftumlenkungen und wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens, Bewertung der atypischen Fallgestaltung (1.300 m² Geschossfläche statt 1.200 m²) gem. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO</i>
--	---	---

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 auf anderem Weg, 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:

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Kleinflächiger Einzelhandel“ der Ortsgemeinde Neupotz wird das Planungsziel verfolgt, einen Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Neupotz zwischen den Ortsteilen Neupotz und Hardtwald anzusiedeln. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Jockgrim wurde festgestellt, dass in der Ortsgemeinde Neupotz erheblicher Bedarf für einen Lebensmittelmarkt besteht. Hier ist insbesondere problematisch, dass die Ortsgemeinde recht weit abgelegen von den zugeordneten Grundzentren Rheinzabern und Jockgrim liegt, was zur Folge hat, dass die Entfernung aus Neupotz zu anderen Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde mindestens 4 – 5 km beträgt. Diesem Problem soll mit der Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes/Vollsortimentes zur Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Lebensmitteln begegnet werden. Als Standort ist aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten der Bereich zwischen den Ortsteilen Neupotz und Hardtwald an der K6 zu bevorzugen. Auf Grund der Größe der Ortsgemeinde ist kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Deshalb erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Hier erfolgt bereits durch die Festlegung der Gebietsart eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf die Kleinflächigkeit bzw. auf Betriebe, die im Rahmen der Atypik lediglich Auswirkungen eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes besitzen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es nun, die Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim weist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Änderung der Fläche in eine Gewerbefläche ist demnach erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Geltungsbereich 1:

Das Plangebiet mit ca. 1,6 ha umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

3455/1, 3455/4, 3455/6, 3455/7, 3456/3, 3465/1, 3465/2, 3465/3, 3472/3, 3472/4, 3472/5, 3472/6 (K6), 3472/7, 3472/8, 3472/9, 3476/4, 3476/5, 3477/2, 3478, 3479, 3480, 3480/1, 3482, 3482/2, 3482/3, 3482/4, 3483/1, 3483/2, 3483/3, 3549/8, (L 549), 3549/9 (Am Südhang).

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Siedlung Hardtwald und zwischen dem Altort Neupotz und wird durch die Straßen K 6 und L 549 begrenzt.

Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplanauszug, der Bestandteil der Abgrenzung ist.

Geltungsbereich 2:

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für den mit der Realisierung der Bebauungsplanung verbundenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsfläche herangezogen:

Fl.Nr. 4493: 858 m² Grünland in Streuobst

Fl.Nr 4495 teil 940m² + 589 m² Ruderalfläche in Streuobst

Fl.Nr 4646 teil 1154 m² Grünland in Streuobst

Gesamtfläche: 3541 m²

Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgend beigegeführten 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

76777 Neupotz, den 10.10.2023

gez.: Bellaire

Ortsbürgermeister