

**Bekanntmachung
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinzabern**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB für das Grundstück Rülzheimer Straße 1, Fl.St.Nr.: 1491/1 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 16.01.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **“Rülzheimer Straße 1“**, 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 16.01.2024 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **“Rülzheimer Straße 1“**, 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:

Artenschutzrechtliches Gutachten (Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe, Juli 2023) mit Aussagen zu Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse, Säugetiere, Käfer, Amphibien, Weichtiere, Pflanzen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Schalltechnischer Untersuchungsbericht (Ingenieurbüro Malo, Kallstadt, Dezember 2023) mit Aussagen und Beurteilung zu Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gewerbe- u. Freizeitlärm, Schallschutzmaßnahmen, Gesundheitsschutz und Lärmpegelbereiche.

Geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung (Ingenieurgesellschaft ICP, Rodenbach, Juni 2023) und Aussagen zu Gebäudebegründung, Erdarbeiten, Wasserhaltung, Verwendung von Aushubböden.

Wasserbilanzierung (BIT Stadt + Umwelt Karlsruhe, Januar 2024) mit Aussagen zu Verdunstung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Grundwasserneubildung, Erhalt- u. Neupflanzung von Bäumen/Gehölze, Dachbegrünung.

Die Unterlagen

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

vom 05.02.2024 bis 06.03.2024 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 <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 06.03.2024 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:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine konkretisierte Vorhabenplanung eines Vorhabenträgers zugrunde. Es sieht im rückwärtigen Teil des Grundstückes eine Bebauung mit zwei Baukörpern vor, welche jedoch deutlich gegliedert werden und daher - zur besseren Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur - optisch als kleinteilig wahrgenommen werden.

Die Baukörper sind dabei mit drei Vollgeschossen geplant. Die Nutzung besteht aus allgemeinem Wohnen sowie betreutem Wohnen mit angeschlossener sozialer Dienstleistung.

Das Bestandgebäude an der Rülzheimer Straße bleibt erhalten, lediglich die Anbauten werden abgerissen.

Vorgesehen ist die Unterbringung einer gewerblichen Nutzung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, welche nördlich des Bestandsgebäude von der Rülzheimer Straße abzweigt und Richtung Westen in den rückwärtigen Bereich führt. Da auf eine Tiefgarage bewusst verzichtet werden soll, sind an dieser Straße die erforderlichen Stellplätze als Senkrechtparkplätze angeordnet.

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 räumliche Geltungsbereich umfasst das Fl.St.Nr.: 1491/1 vollständig mit einer Gesamtfläche von 5.321 m².

Der räumliche Geltungsbereich des v.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes ist aus dem beigefügten Planauszug, der Bestandteil des Beschlusses ist, zu entnehmen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.St.Nrn.: 8079/5, 8079/7 (Str. Neun-Morgen), 8080.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Fl.St.Nr.: 1338/1 (Rülzheimer Str.).
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Fl.St.Nrn.: 450/2, 451 – 454, 455/5.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Fl.St.Nr.: 5506.

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 22.01.2024

gez.: Hirsch

Ortsbürgermeisterin