

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Jockgrim;

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB über die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Ortsgemeinde Neupotz und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

hier: Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für einen kleinflächigen Einzelhandel im Bereich der K6 und dem Baugebiet Hardtwald

Der Verbandsgemeinderat Jockgrim hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 den Annahme- und Freigabebeschluss für die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche („kleinflächiger Einzelhandel“) in der Ortsgemeinde Neupotz gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekannt gemacht

Der Entwurfsplan mit Begründung und Umweltbericht, dem Schalltechnischen Gutachten, der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, der Entwässerungstechnischen Voruntersuchung, der Orientierenden Baugrunderkundung, der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, der Wasserhaushaltsbilanz, der Kampfmittelfreigabe, der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Absatzforschung und der Abwägungssynopse zu den frühzeitigen Beteiligungen von 2023 sowie 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 **bevorzugt nach telefonischer Vereinbarung** unter der **Tel.-Nr.: 07271-599-150/-160, -154** 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.

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
<p>Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>GDKE Direktion Landesarchäologie 4/23</p> <p>Kreisverwaltung Germersheim 5/23</p> <p>SGD Süd 06/23</p> <p>Pfalzwerke Netz AG 5/23</p> <p>Thüga Energie GmbH 6/23</p> <p>Zweckverband für Wasserversorgung 5/23</p> <p>Landesbetrieb Mobilität Speyer 6/23</p> <p>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz 5/23</p> <p>Verbandsgemeinde Rülzheim 5/23</p>	<p>Hinweise bei archäologischen Funden, Fundstellen,</p> <p>Zielabweichungsbescheid SGD-Süd vom 29.06.2020 gem. § 10 Abs. 6 LPIG i.V.m. § 6 Abs. 2ROG, Zielkonflikt Integrationsgebot u. Grünzäsur, Geschoß- u. Verkaufsfläche, atypische Fallgestaltung, Nichtbeeinträchtigungsgesuch ist gegeben, Ausweisung einer gewerblichen Baufläche,</p> <p>Inhalten zu Baukunstdenkmalpflege, Bodendenkmalpflege/Archäologie, Kulturgüter, Naturschutz (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, Eingrünung), Wasser- u. Bodenschutz (nachrichtliches Überschwemmungsgebiet)</p> <p>s.o. Thematischer Bezug Kreisverwaltung Germersheim</p> <p>Keine Hauptversorgungseinrichtungen,</p> <p>Hinweise zu Erdgasleitungen u. Baumpflanzungen,</p> <p>Hinweise zu Trinkwasser- u. Löschwasserversorgung,</p> <p>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,</p> <p>Hinweise zum Geltungsbereich,</p> <p>Auswirkungsanalyse mit Begutachtung zu Atypik des Vorhabens, Kaufkraftpotential, Umsatzverlagerungen, Kaufkraftabfluss, Umsatzumlenkungen unterhalb des 10-% Schwellenwertes,</p>
	<p>Planungsbüro WSW & Partner GmbH</p>	<p>Umweltbericht</p> <p>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,</p> <p>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes der Schutzgüter, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft/Ortsbild, Mensch, Kultur- u. Sachgüter,</p> <p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung/Durchführung der Planung und Darstellung der Auswirkung mit Wertungen zu den Schutzgütern</p> <p>Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt/Artenschutz</p> <p>Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, Keine Biotopbetroffenheit u. Natura 2000-Gebiete, besonders geschützte Arten,</p> <p>Fläche und Boden</p> <p>Hochwassergefährdung, Niederschlagsmengen, Grundwasserneubildung, Versiegelungsgrad u. Verlust von Bodenfunktion, Radonpotential,</p> <p>Wasser</p> <p>Keine Oberflächengewässer, geringe Empfindlichkeit Grundwasser gegenüber Stoffeinträgen, Hochwassergefährdung, Grundwasserneubildungsrate, Planbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser/Oberflächenwasserversickerung, Erhalt und</p>

		<p><i>Entwicklung der Gehölzstrukturen</i> Luft und Klima <i>Jahresdurchschnittstemperaturen und Lokalklimatische Funktion,</i> Landschaft u. Ortsbild <i>Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, hoher Eingriff in Landschaftsbild, Lage innerhalb Grünzäsur, Erhalt u. Entwicklung strukturgebender Grünelemente, Eingrünung des Geltungsbereiches, Standortalternativenprüfung, Eingriffs- Ausgleichsregelung,</i> Mensch <i>Verkehrsaufkommen, Lärm, Verbesserung der Versorgung,</i> Kultur- und Sachgüter <i>Keine Betroffenheit</i> <i>Maßnahmen zur Überwachung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen mit Gebieteingrünung, Grüngestaltung,</i> <i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/geplante Überwachungsmaßnahmen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</i></p>
Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	KEINE	
Fachgutachten	Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner Jan/2023	Emissionen und Immissionen zu Verkehrsgeräuschen, 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	<i>Ausführungen zu Verdunstung, Abfluss, Grundwasserneubildung mit Darstellung von 5 Varianten</i>
	Kampfmittelfreigabe UXO Pro Consult April/23	<i>Überprüfung des Kampfmittelverdacht</i>
	Auswirkungsanalyse GMA 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:

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 unberücksichtigt bleiben können.

Des Weiteren wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sich im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen 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 im Rahmen der o.a. Dienststunden unter den o. g. Telefonnummern 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.
3. Anregungen und Stellungnahmen zu der Bauleitplanung können schriftlich, auch elektronisch od. durch Fax oder auf anderem Weg, oder mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden 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:

Schon seit längerem verfolgt die Ortsgemeinde Neupotz das Planungsziel einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, um die Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Lebensmitteln zu gewährleisten.

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 zur Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Lebensmitteln begegnet werden.

Als Standort kommt aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten **nur** der Bereich zwischen den Ortsteilen Neupotz und der Hardtwald-Siedlung, zwischen der L 549 und K 6, in Betracht.

Alle anderen Alternativstandorte (A 1 Kreisel B 9/L 549, A 2 Gemarkung Rheinzabern, A 3 östlich L 549/Tiefgestade Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz) wurden aus landes- sowie auch aus regionalplanerischer Sicht abgelehnt.

Auf Grund der Größe der Ortsgemeinde darf kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden.

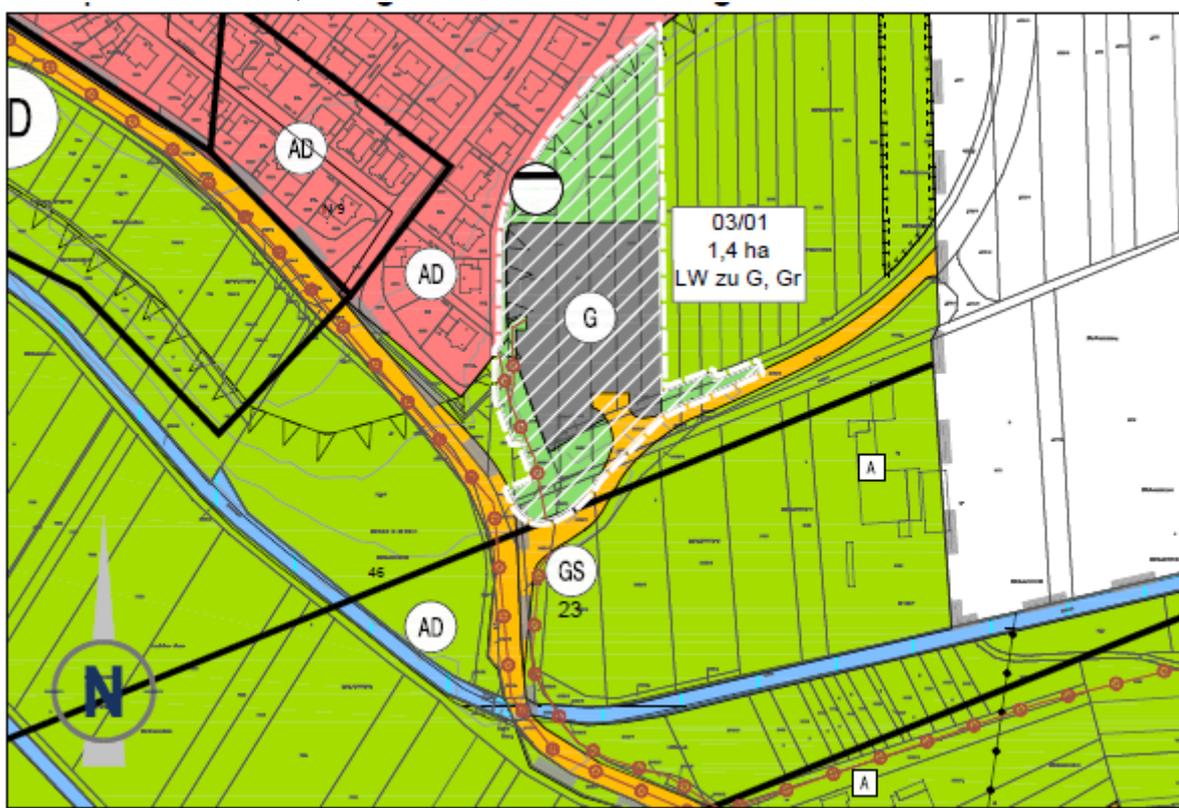
Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (kleinflächiger Einzelhandelsmarkt) sollen somit in der Ortsgemeinde Neupotz die planungsrechtlichen Voraussetzungen

geschaffen werden, um späteres Baurecht für die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarkt zu erlangen.

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:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Siedlung Hardtwald und zwischen dem Altort Neupotz und wird begrenzt durch die Straßen K 6 und L 549. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.



Die vorstehende Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit, kennzeichnet aber durch die gestrichelte Linie die ungefähre Lage des Plangebietes und dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

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

Verbandsgemeinde
Jockgrim, den 10.10.2023
gez.: Wünstel
Bürgermeister

