

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Westlich der Ludwigshafener Straße II“ der Ortsgemeinde Neuhofen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuhofen hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Ludwigshafener Straße II“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 25.11.2026 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuhofen über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und zugleich dem Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel der Planung

In der Ortsgemeinde Neuhofen besteht entlang der Ludwigshafener Straße im Süden eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und teilweise nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet. Weiter in Richtung Norden liegt eine jüngere Siedlungsentwicklung vor, welche überwiegend der Wohnnutzung dient.

Aufgrund der seit Jahren hohen, permanenten Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich für den Bereich des Planungsgebiets eine Umstrukturierungsdynamik.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken sowie städtebaulich verträgliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Ludwigshafener Straße II“ sind:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes und die Schaffung von städtebaulich verträglicher Nachverdichtungen für Wohnnutzung,
- Klarstellung der Widmung der Verkehrsflächen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 3,2 ha in der Ortsgemeinde Neuhofen. Er erstreckt sich im nördlichen Teil der Ortsgemeinde entlang der westlichen Seite der Ludwigshafener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Ludwigshafener Straße II“ umfasst die Flurstücke 136, 138, 140, 140/1, 141, 142, 142/4, 142/5, 143, 143/2, 144, 144/2, 145, 146, 147, 148, 148/3, 148/4, 148/5, 148/6, 148/7, 148/8, 3480/3, 3480/4, 3480/5, 3480/6, 3480/7, 3480/8, 3480/9, 3480/11, 3480/12, 3480/14, 3480/15, 3480/16, 3481, 3481/2, 3482, 3486/2, 3494, 3578/2, 3578/22, 3579/2, 3579/3, 3579/4, 3580/15, 3611/6, 3611/7, 3611/8, 3612/1, 3613/4, 3613/7, 3613/9, 3613/10, 3614/2, 3614/3, 3615/3, 3615/4, 3616/6, 3616/10, 3616/11, 3617/3, 3617/5, 3618/7, 3618/8, 3618/10, 3619/4, 3619/7, 3619/8, 3620/3, 3620/4, 3622, 3622/3, 3622/4, 5577/1, 5577/2, 5592/1 und 5592/2 vollständig sowie die Flurstücke 142/6 (Herweghstraße), 3479/1 (Karl-Marx-Straße), 3495/2 (Rottstraße) und 3505/6 (Freiligrathstraße) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Planentwurf zum Bebauungsplan „Westlich der Ludwigshafener Straße II“, bestehend aus

- Planzeichnung,
- textlichen Festsetzungen,
- Begründung

in der Zeit vom

02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Rheinauen unter der Adresse

<https://www.vg-rheinauen.de/leben-in-der-vg/bauen-wohnen/bauleitplaene-of-fenlage/> eingesehen werden. An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass auch Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit gelten.

Gegenstand der Veröffentlichung im Internet sind zudem folgende, nach Einschätzung der Ortsgemeinde Neuhofen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Untere Naturschutzbehörde vom 25.09.2025 mit Hinweisen zur Dachflächenbegrünung, zur Erhaltung und zum Ersatz von Gehölzen sowie zu Pflanzbindungen,
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 11.09.2025 mit Hinweisen zur Trink- und Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich einer geforderten Wasserhaushaltsbilanz, zur Starkregen- und Hochwassergefährdung einschließlich der Lage in der durch Deiche geschützten Rheinniederung, zu Bodenschutzbelangen einschließlich möglicher Bodenbelastungen sowie zu Grundwasserverhältnissen,
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie vom 29.08.2025 mit Hinweisen zu archäologischen Belangen und zu gesetzlichen Meldepflichten bei Bodeneingriffen nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Speyer vom 25.08.2025 mit Hinweisen zu Verkehrslärmeinwirkungen und zu Anforderungen an den passiven baulichen Schallschutz,
- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rhein-Pfalz-Kreis vom 23.09.2025 mit Hinweisen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich Versickerungsaspekten, zur Begrünung von Gebäuden und Grundstücken sowie zur Gestaltung privater Grünflächen.

Alle genannten Unterlagen liegen zudem im genannten Zeitraum bei der

Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen, Ludwigstraße 99, 67165 Waldsee während der üblichen Dienststunden (Montag – Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag – Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr) oder nach telefonischer Vereinbarung öffentlich zur Einsichtnahme aus. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen (E-Mail-Adresse: bebauungsplan@vg-rheinauen.de) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen, Ludwigstraße 99, 67165 Waldsee, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich oder zur Niederschrift),
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Neuhofen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Neuhofen,
gez. Ralf Marohn
Ortsbürgermeister