

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Zentraler Ortskern“ der Ortsgemeinde Neuhofen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuhofen hat in seiner Sitzung am 09.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zentraler Ortskern“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 25.11.2025 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 mit Umweltbericht 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 Jahnstraße, der Hauptstraße, der Ludwigshafener Straße, der Speyerer Straße und der Burggasse eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und teilweise nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet. Dieser Bereich ist baulich insbesondere durch die ehemalige, landwirtschaftliche Nutzung und der teilweise damals dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt.

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

Das Plangebiet ist derzeit zum Teil dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Daneben existiert Baurecht in Form von fünf rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Ortsgemeinde Neuhofen das Ziel, eine planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden, schützenswerten Situation sowie den Erhalt des Ortsbildes im zentralen Bereich von Neuhofen zu schaffen und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt bzw. aufgehoben.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zentraler Ortskern“ sind:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes und die Schaffung von städtebaulich verträglicher Nachverdichtungen für Wohnnutzung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

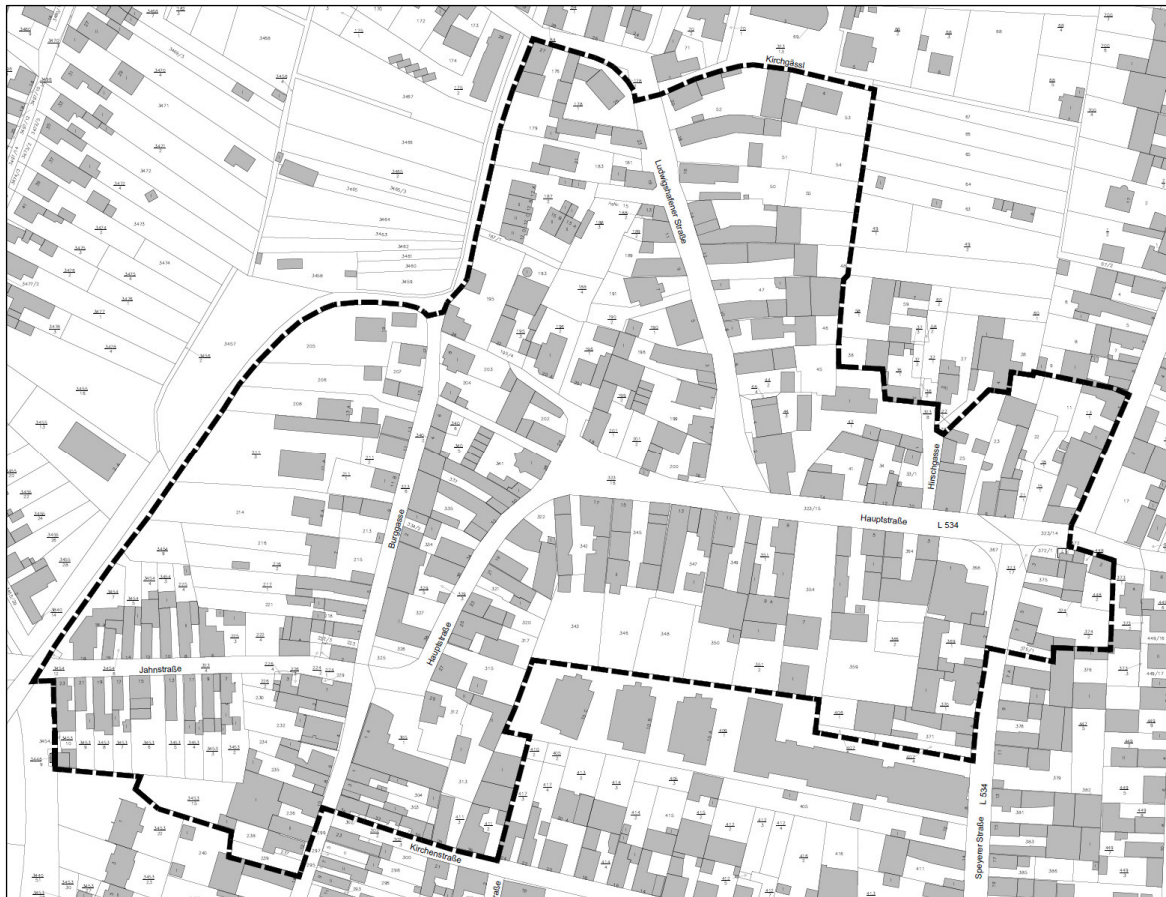
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 8,2 ha der Ortsgemeinde Neuhofen. Er erstreckt sich über das alte Ortszentrum von Neuhofen im Bereich der Hauptstraße, Ludwigshafener Straße, Speyerer Straße sowie der Burg- und Hirschgasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentraler Ortskern“ umfasst die Flurstücke 11, 13/1, 15/1, 18/1, 21/1, 22, 23, 25, 33/1, 34, 41, 42/1, 44/2, 44/3, 44/4, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 178/1, 176, 179, 181, 183, 187/1, 187/2, 188/2, 188/3, 188/4, 189, 189/2, 190/1, 190/2, 191, 193, 195, 195/3, 195/4, 196/1, 196/2, 198, 199, 199/2, 200, 201/1, 201/2, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 211/1, 211/2, 211/3, 213, 214, 215, 216, 216/2, 217/1, 218, 221, 222, 222/3, 222/4, 223, 224/1, 224/2, 225/3, 225/4, 226/2, 226/3, 226/4, 229, 230, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 302, 302/2, 302/3, 303, 304, 305/1, 312, 313, 315, 317, 320, 321, 322, 323, 323/4 (Jahnstraße), 323/6 (Burggasse), 223/15 (Hauptstraße), 323/16 (Hauptstraße), 325, 326, 327, 329/3, 329/5, 334, 334/2, 335, 337, 340/2, 340/5, 340/6, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351/1, 351/2, 354, 359, 364, 366/2, 367, 368, 369/1, 370/1, 371, 372/1, 372, 374/1, 374/2, 376/1, 406/1, 407/4, 407/6, 411/2, 411/3, 448/2, 448/3, 3453/2, 3453/3, 3453/4, 3453/5, 3453/6, 3453/7, 3453/8, 3453/9, 3453/10, 3453/15, 3454, 3454/3, 3454/4, 3454/5, 3454/6, 3454/7, 3454/9 und 3454/12 vollständig und die Flurstücke 48, 49/1, 323/8 (Hirschgasse), 323/10 (Rehhütter Straße), 323/14 (Medenheimer Straße), 232/18 (Speyerer Straße) und 323/20 (Ludwigshafener Straße) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Planentwurf zum Bebauungsplan „Zentraler Ortskern“, bestehend aus

- Planzeichnung,
 - textlichen Festsetzungen,
 - Begründung mit Umweltbericht
- 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-offenlage/> 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 dieser Veröffentlichungstext sowie 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, zu Bodenschutzbelangen einschließlich einer im Bodenschutzkataster erfassten Altstandortfläche, zu Anforderungen bei Erdarbeiten sowie zu den Grundwasserverhältnissen,
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie vom 19.09.2025 mit Hinweisen zu im Plangebiet verzeichneten archäologischen Fundstellen, zu Anzeige- und Überwachungspflichten bei Bodeneingriffen sowie zu den gesetzlichen Meldepflichten 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 der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 24.09.2025 mit Hinweisen zu Geruchs- und Lärmemissionen landwirtschaftlicher Betriebe sowie zum Bestandsschutz bestehender Betriebsstätten,
- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) vom 24.09.2025 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