

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ in der Ortsgemeinde Rodenbach**

## **Bekanntmachung der Anpassung des Geltungsbereiches sowie der erneuten Veröffentlichung im Internet und der erneuten Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ einzuleiten (s. Anlage Geltungsbereich).

In seiner Sitzung am 20.07.2023 hat der Ortsgemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Die Ortsgemeinde Rodenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglands in der landschaftlich reizvollen Westpfalz. Die Umgebung des Ortes ist durch waldreiche Hügel, Felder und attraktive Bach- und Wiesentäler geprägt.

Die Ortsgemeinde weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie ein aktives Dorfleben auf. Innerhalb des Ortes findet sich noch heute eine Vielzahl an Gebäuden mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz, insbesondere im Ortskern.

Rodenbach weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde dadurch bereits von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten Wohnstandort entwickelt. Die Ortsmitte verfügt dabei noch über ein gutes Angebot an Gemeinschaftsinfrastruktur, med. Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben. Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im nördlichen Verlauf der Hauptstraße, in der Ortsmitte zwischen Haupt- und Fuchsstraße sowie im Bereich der Straße „Almen“.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Rodenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenanbauten verfügen. Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskerns demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Rodenbach teils zu abweichenden städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich des Ortskerns von Rodenbach besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken oder auf Freiflächen Reihen-,

Mehrfamilienhäuser oder sonstige großmaßstäbliche Gebäudestrukturen errichtet werden, die den dörflichen Charakter des Ortes maßgeblich stören könnten.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Für den Bereich des Ortskerns Rodenbach besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 12,4 ha. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ dabei angepasst und das landwirtschaftlich genutzte Gebäude des Reiterhofs „Zur Alten Steige“ im Südosten des Plangebietes aus der Gebietskulisse herausgenommen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen sowie für den nördlichen Verlauf der Hauptstraße Wohnbauflächen und entlang des Bruchbachs Grünflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 durchgeführt worden.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet und ergänzt. Gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 19.06.2023 ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordwesten (Einhaltung des empfohlenen 30 m-Abstandes zum Waldrand) und Südosten des Plangebietes von ca. 13,75 ha auf ca. 12,4 ha
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art der baulichen Nutzung, Darstellung Grünfläche) an die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
- Zeichnerische und textliche Aufnahme der ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. § 21 BauGB im Bereich der ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 57 – 63 Landeswassergesetz bzgl. der Abwasserbeseitigung
- Ergänzung der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bzgl. der Schutzfläche des Bachlaufes

- Kennzeichnung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme der Lage innerhalb der künftigen Schutzzone III des im Wiederausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift bzgl. der Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO

Darüber hinaus wurden als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiterhin vorsorgliche Hinweise zu den Themen Bauschutzbereich Bundeswehr, Telekommunikationslinien, Waldabstand, Denkmalschutz, Versorgungsleitungen, Radewegeverbindung, Schmutzwasser, Starkregenvorsorge, Altlasten sowie Brandschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 den überarbeiteten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 02.08.2024 bis einschließlich 16.08.2024 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weilerbach unter [www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen](http://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen), erneut veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach, Zimmer 218 während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

<b>Öffnungszeiten:</b>	
Abteilung 3 Bauverwaltung – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger oder Matthias Bachmann
Telefon:	06374 / 922-276 oder 06374 / 922-271
E-Mail:	<a href="mailto:info@vg-weilerbach.de">info@vg-weilerbach.de</a>

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Geoportal Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) elektronisch abrufbar.

Während der Veröffentlichungsfrist können **zu den geänderten Planinhalten** von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de) bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte

Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

**- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -**

Ernst Müller  
1. Beigeordneter

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 01.08.2024