

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Grünstadt >Weinbauliche Lager- und Produktionshalle<

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhaltsübersicht

- 1. Ziel des Bebauungsplanes**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Planungsalternativen**

1. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer zusätzlichen Lager- und Produktionshalle für einen bestehenden Weinbaubetrieb geschaffen werden, um einen Teil der Lager- und Produktionskapazität des Betriebs aus der alten Ortslage des Ortsteils Asselheim auszulagern. Hierdurch kann der Betriebsstandort dauerhaft gesichert und die Ortslage von Andienungsverkehr entlastet werden.

Die Änderung betrifft das rd. 5.700 qm große und bislang noch landwirtschaftlich genutzte Grundstück, Flst. Nr. 304, das sich direkt westlich an die landwirtschaftliche Hofstelle am Gerberpatz anschließt und im Norden vom Eisbach und im Süden vom Fahrweg zur Gartenanlage „In den Wiesen“ begrenzt wird.

2. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 09.02.2021 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.05.2021 bis 18.06.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben der Verwaltung vom 30.04.2021 bis zum 18.06.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben in der Zeit vom 16.05.2022 bis zum 17.06.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 02.05.2022 mit Frist bis zum 17.06.2022 gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme bis zum Planentwurf gebeten.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 BauGB und der Beschluss der Planung als Satzung erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 06.12.2022.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange i.S.v. § § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a BauGB wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind der Planbegründung beigelegt.

Zu einzelnen Umweltbelangen wurden vertiefende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt wie eine Artenschutzvorprüfung, ein Fachbeitrag Naturschutz ein schalltechnisches Gutachten, ein Gutachten zum Baugrund und zur Regenwasserversickerung.

Durch die Planung sind keine europarechtlichen Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), oder Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz oder geschützte Biotop betroffen.

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland) auf einer Höhe von rd. 144 m – 146 m üNN und dabei Böden mit hohem landwirtschaftlichem Ertragspotenzial. Am südöstlichen Rand des Geländes befinden sich Gehölze aus Bäumen und Sträuchern.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Eisbach als Gewässer III Ordnung mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen, welcher einen Naturraum mit hohem Biotopwert darstellt. Aufgrund der Lage in der Eisbachaue besteht für das Plangebiet ein erhöhtes Überschwemmungsrisiko, insbesondere bei Hochwasser etwa infolge von Starkregenereignissen.

Siedlungsklimatisch stellt der Eisbach eine Luftaustauschbahn dar, während die unversiegelte Freifläche des Plangebiets zur Kaltluftproduktion beiträgt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bietet das Plangebiet keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Der Erholungswert ist eher gering.

Durch die Planung und die aus ihr resultierenden Bebauung kommt es zu erheblichen Bodenverlusten durch Versiegelung und die Versickerungsleistung des Bodens wird erheblich reduziert. Zudem geht Retentionsraum am Eisbach verloren. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Gebäude verändert.

Zur Minderung/Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen sind auf Bebauungsplanebene Maßnahmen im Plangebiet (Regenwasserrückhalte- und Versickerungsmulden, Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen und Pflanzflächen, Höhenbegrenzung und Hochwasserschutzmaßnahmen für das Gebäude) und Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf nördlich des Siedlungsgebiets liegenden Außenbereichsflächen im Bereich „Goldberg“ in der Größe von rd. 3.300 qm vorgesehen.

Die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben kommt zum Ergebnis, dass die von der geplanten Halle ausgehenden Schalleinwirkungen die zulässigen Grenzen nicht überschreiten.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatte der Landesjagdverband Anregungen zur Bepflanzung der externen Ausgleichsfläche vorgetragen, die das Bebauungsplanverfahren betreffen.

Das Forstamt hatte auf die bachbegleitende Ufervegetation hingewiesen, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegt.

Der Landesbetrieb Mobilität - Speyer hatte darauf hingewiesen, dass der Lärmschutz der geplanten Bebauung gegenüber klassifizierten Straßen in der Verantwortung des Plangebers liegt. Dieser hat die Auswirkungen der geplanten landwirtschaftlichen Bebauung auf schutzbedürftige Nutzungen mittels Schallgutachten untersuchen lassen, während die Produktions- und Lagerhalle selbst gegenüber Straßenlärm kein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweist.

Von Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft usw. kamen Anregungen zur Entwässerung des Plangebiets, insbesondere zur Regenwasserableitung/-behandlung. Hierzu wurde ein zuvor abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse (z.B. Rückhalte- und Versickerungsmulden für das anfallende Regenwasser) in der Planung berücksichtigt wurden. Zudem wurden Anregungen zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen/Hochwasserschutz vorgebracht. Nach dem hierzu erstellten Gutachten werden im Bebauungsplan bauliche Schutzvorkehrungen festgesetzt und das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet (Hinweisfunktion).

Der Gewässerzweckverband wie auch der BUND und Pollichia hatten auf die Einschränkungen durch die geplante Bebauung auf die Möglichkeiten zur Gewässerrenaturierung sowie den Verlust der Retentionsfunktion im Bereich der Eisbachaue hingewiesen. Da diese Beeinträchtigungen zwar entstehen, den Eisbach nur abschnittsweise betreffen, müssen sie aufgrund der Belange die für die Planung sprechen und des Fehlens einer gleichwertigen Planungsalternative, zurückgestellt und an anderer Stelle erfüllt werden.

Von Bürgern wurden zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen vorgetragen.

5. Planungsalternativen

Da im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung zunächst das Flächenkonzept festgelegt wird, ergeben sich Planungsalternativen in der Flächennutzungsplanung v.a. in der Frage unterschiedlicher Standorte für die geplante Halle.

Die Standortentscheidung der parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplanes orientiert sich dabei zielbezogen an den Erfordernissen des Weingutes, welches für den Bau der großflächigen Halle ein entsprechend großformatiges Grundstück ohne relevantes Gefälle benötigt, welches aus betriebsorganisatorischen Gründen nahe dem Stammweingut im Ortsteil Asselheim bzw. den bewirtschafteten Weinbergsflächen liegen soll und über eine ausreichende Erschließung verfügt. Zudem muss die Fläche auch eigentumsrechtlich verfügbar sein.

Das Plangrundstück Flst. Nr. 304 erfüllt die vorgenannten Kriterien und befindet sich in direktem Anschluss an eine ebenfalls vom betreffenden Weingut bereits genutzten ehem. Hofstelle im Siedlungszusammenhang. Im Ortsteil Asselheim sind keine Flächen mit vergleichbaren Qualitäten und damit gleichwertigen Planungsalternativen gegeben.

Die Planungsalternativen des Bebauungsplanes sind durch den funktionsbezogenen Charakter des Hallenbaus und die Bedingungen des Standortes ebenfalls stark eingeschränkt.

Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung

