



1. AUSFERTIGUNG

1. Änderung „Bebauungsplan Nordwest Abschnitt II“

im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB
in der Stadt Grünstadt
Kreis Bad Dürkheim

Begründung



November 2021

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, Nutzungskonzept	3
2. Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	5
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	5
4.1. Allgemeines	5
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Überbaubare (nutzbare) Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	6
4.4. Verkehrsflächen	6
4.5. Ver- und Entsorgung	6
4.5.1. Trink- und Löschwasserversorgung	6
4.5.2. Energieversorgung	6
4.5.3. Niederschlags-/Abwasserbeseitigung	6
4.5.4. Abfallentsorgung	6
4.6. Grünflächen	7
4.7. Emissionen und Immissionen	7
5. Eingriffsregelungen	8
5.1. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5.2. Artenschutzrechtliche Betrachtung / Ausgleich	8
6. Hinweise	8
6.1. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8
6.2. Altlasten und Kampfmittel	8
6.3. Schutz des Mutterbodens	8
7. Zusammenfassende Erklärung	9

1. Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung Nutzungskonzept

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt auf den beiden, Flurstücke 1842-5 und 1842-6 in Grünstadt, auf der Fläche mit einer Größe von ca. 1.650 m² einen Wohnmobilstellplatz inkl. öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Der geplante Wohnmobilstellplatz, Bückelhaube 11 wird nach dem Vorliegen des Baurechts errichtet und betrieben durch die Stadtwerke Grünstadt GmbH – CabalLela, Max-Planck- Straße 12, 678269 Grünstadt.

Teile der beiden o. g. Flurstücke bilden den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung und befinden sich innerhalb der Geltungsbereichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nordwest Abschnitt II. Hierzu soll im beschleunigten Verfahren die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt (FNP) wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden, auf dem ein Wohnmobilstellplatz baurechtlich zulässig sein soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebene aber gestufte Fläche, die momentan als geschotterte Eventfläche genehmigt und genutzt wird. Die Konzeption sieht vor, das Grundstück als Stellplatz für Wohnmobile zu nutzen (max. 10 Plätze). Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine städtische Zufahrtsstraße Bückelhaube. Mit der Aufstellung der Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan Nordwest Abschnitt II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baurechtliche Zulassung der v. g. Nutzungen geschaffen werden.

Nachdem sich die Verbindung von Schwimmbadbetrieb und Wohnmobilstellplatz bereits in verschiedenen anderen Städten (z.B. empfiehlt www.proMobile in seinem Artikel von 11/2020 „Wintercamping“ bereits 42 wohnmobilfreundliche Thermen in Deutschland) aufgrund der möglichen Synergieeffekte bewährt hat, soll nun auch auf dem Gelände des Cabriobades Leiningerland ein Wohnmobilstellplatz errichtet werden.

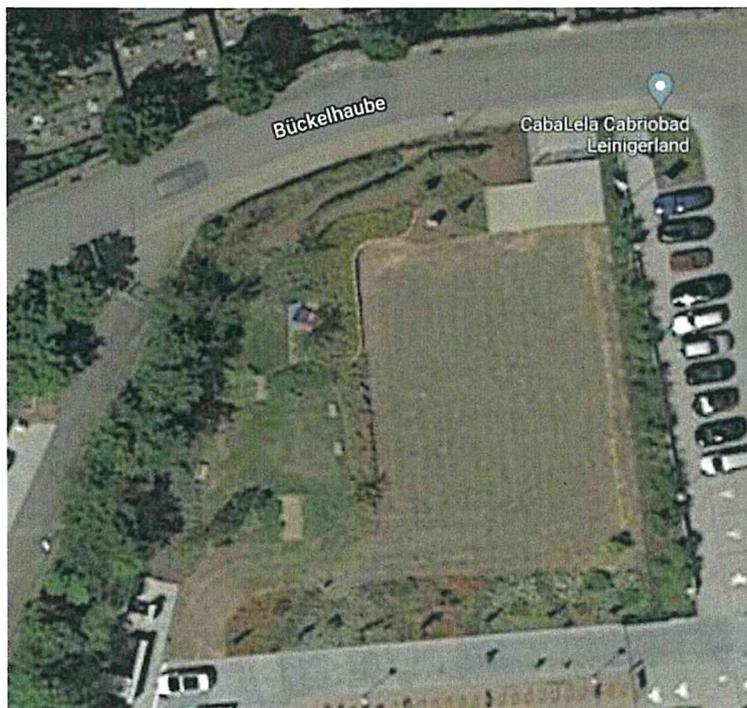
Dabei ist der innerdeutsche Wohnmobiltourismus ein Wirtschaftszweig mit kontinuierlich stark steigenden Zuwachsraten, von dem nicht nur die weinbauliche Region Leiningerland profitiert, sondern auch eine Stärkung und Aufwertung des lokalen Schwimmbadstandortes etwa durch die zusätzliche Nutzung des Gastronomie-, Wellness- und Saunaangebotes durch die Wohnmobiltouristen zu erwarten ist. Eine im Auftrag der Stadtwerke durchgeführte aktuelle Machbarkeitsabschätzung 02/2021 hat dabei ergeben, dass der wirtschaftliche Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes am Cabriobad möglich ist.

Grundlage der Studie ist eine Vorplanung wonach auf der für diesen Zweck geeigneten bisherigen Eventfläche am nördlichen Rand des Schwimmbadgeländes, die Anlage eines rd. 1.200 qm großen Wohnmobilstellplatzes mit 9-10 Einstellplätzen für Wohnmobile bis 7,5 m Länge bzw. 5 to vorgesehen ist. Die Anlage soll mit Serviceeinrichtungen für Strom, Frischwasser und Abwasser sowie Beleuchtung ausgerüstet werden. Mit der Schwimmbadgastronomie und dem Schwimmbad mit seinen Wellness-, Sauna- und Sanitäreinrichtungen sind weitere notwendige Versorgungseinrichtungen am Standort vorhanden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Straße Bückelhaube aus und ist mit einer Schrankenanlage geregelt. Die Öffnungszeiten sollen an diejenigen des Schwimmbades angebunden werden.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Grünstadt mit direkter Anbindung an das CabaLela Cabriobad Leiningerland. Im Norden des Plangebietes verläuft die städtische Erschließungsstraße Bückelhaube, im Westen befinden sich die Stellplätze für das Cabriobad. Im Süden grenzen die Erschließungs- und Zufahrten für das Bad und im Westen unbebaute Freiflächen an.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ebene und gestufte Fläche welche derzeit als Eventfläche temporär genutzt wird, sie ist aufgrund der Topografie zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz geeignet. Das Plangebiet befindet sich im Mittel auf einer topographischen Höhe von 195 müNN.



Luftbild, Quelle Google Maps



Nutzungskonzept. Quelle Machbarkeitsstudie Landschaftsarchitektur Schröder, Essen

3. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (07/2003) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Schwimmbadbereich dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „1.Änderung Bebauungsplan Nordwest Abschnitt II“ soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Allgemeines

Baurechtlich ist das längere Abstellen und damit Bewohnen von Wohnmobilen nur auf hierfür genehmigten Wohnmobilstellplätzen möglich, die ihrerseits bauplanungsrechtlich nur in zweckgebundenen Sondergebieten gem. § 10 BauNVO zugelassen werden können. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes >Nordwest – Abschnitt II< in dem betreffenden Teilbereich aus städtebaulichen Gründen i.S.v. 1 (3) BauGB erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient im Sinne von § 13a BauGB der Innentwicklung bzw. gem. § 13a (1 und 2) BauGB bzw. zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben i.S.v. § 13a (2) Nr. 3 BauGB und überschreitet nicht die maßgebliche Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 qm i.S.v. § 13a (1) 1 BauNVO und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet soll entsprechend des Planungszieles als Sondergebiet für - die Nutzung „Wohnmobilestellplatz“ festgesetzt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Nutzung des Sondergebietes als „Wohnmobilstellplatz“ im Sinne von § 3 Abs. 1-4 CPlV-Rheinland-Pfalz ist das Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, die jederzeit ortsveränderlich sind, zulässig. Die Standplätze müssen mind. 20 m² groß sein (§ 3 (1) CPlV-RP) und sind dauerhaft zu kennzeichnen. Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnmobils bestimmt ist. Weiterhin sind im SO-Gebiet Nebenanlagen für die Infrastrukturver- und -entsorgung zulässig.

4.3 Überbaubare (nutzbare) Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Standplätze sind im Bebauungsplan nicht konkret festgesetzt. Die genaue Anordnung der Standplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Der Betreiber der SO-Gebietsanlage darf bis zu 10 Standplätze dauerhaft vorhalten. Auf weitere einengendere Festsetzungen der Parkflächen wird verzichtet. Dadurch wird dem Bauherrn / Platzbetreiber ausreichend Spielraum zur individuellen Platzierung gegeben.

4.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Über die vorhandene, städtische Straße „Büchelhaube“ ist das Gebiet des geplanten Wohnmobilstellplatzes von der B 271, über die L 395 und die Asselheimer Straße leicht zu erreichen. Die Führung und der Ausbauquerschnitt der „Büchelhaube“ sind für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr des SO-Gebietes ausreichend.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine ca. 6,00 m breite Zufahrt erschlossen. Beidseitig dieser inneren Erschließung sind die Standplätze angeordnet.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Trink-/Brauch- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt (SWEN GmbH) und wird über das bestehende städtische Verbundsystem in ausreichender Menge bereitgestellt.

4.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung – Strom und Gas – ist durch die Stadtwerke Grünstadt, sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt direkt über das benachbarte Cabalela und die dort vorhandene 40 KW - PV-Anlage und das BHKW (regenerativ und energieeffizient).

4.5.3 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung der mitgeführten Toiletten der Wohnmobile wird gem. Satzung der Stadtwerke Grünstadt entsorgt. Die Detailplanungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung erfolgt unter frühzeitiger Einbindung des Entsorgungs- und Servicebetrieb Grünstadt AöR und der Unteren Wasserbehörde.

4.5.5 Abfallentsorgung

Am Standort werden entsprechende Abfallsammelbehälter aufgestellt und regelmäßig geleert. Zudem wird die Instandhaltung und Reinigung des Platzes durch den Betreiber die Stadtwerke

Grünstadt dauerhaft sichergestellt.-Der Hausmüll wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Bad Dürkheim eingesammelt. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Es besteht auch die Möglichkeit, im Abfallwirtschaftszentrum Grünstadt, Obersülzer Str. 44, 67269 Grünstadt seinen Abfall abzugeben.

4.6 Grünflächen

Regelungen zu der Gestaltung der Freiflächen werden durch Festsetzungen und der Artenauswahl der Pflanzlisten getroffen.

4.7 Emissionen und Immissionen

Durch das IB Malo für Immissionsschutz GmbH wurden die im Umfeld des geplanten Wohnmobilstellplatzes auftretenden Geräusche prognostiziert und beurteilt, Untersuchungsbericht 21.0310 vom 29.05.2021. Gleichzeitig wurde der Wohnmobilstellplatz als Immissionsort untersucht. Im Ergebnis der Beurteilung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen nach TA Lärm wurde aufgezeigt, dass im Geltungsbereich aller Immissionsorte im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten werden. Die Beurteilungspegel nach TA Lärm für die ermittelte Gesamtbelastung werden an den Immissionsorten um mehr als 6 dB unterschritten. Bei der Annahme von 9 stehenden Wohnmobilen werden demnach die entsprechenden Richtwerte zu den Tages- als auch Nachtzeiten nicht überschritten. Diese Aussage hat auch ihre Gültigkeit bei einer maximalen Belegung mit 10 Wohnmobilen.



Quelle: Anlage 4.2 Pegelbeurteilungskarte: Nacht, Bericht IB Malo

5. Eingriffsregelung

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1, Nr. 18.2.2 nicht durchzuführen, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich, sondern im bisher beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) befindet und das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Ausgleich

Da die ca. 1.650 m² große Fläche bereits gegenwärtig als Eventplatz genutzt wird, ergibt sich durch die Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes an gleicher Stelle keine Änderung der ökologischen Situation. Es sind daher auch in Zukunft sowie in Bezug auf die umliegenden Flächen keine Störungen und Verluste von Lebensstätten planungsrelevanter Arten zu erwarten. Somit ist es im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung aufgrund der beschriebenen Situation nicht notwendig, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG projekt- und artspezifisch detaillierter zu beurteilen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich anzuzeigen

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Grünstadt und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Bad Dürkheim umgehend zu informieren.

6.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

7. Zusammenfassende Erklärung zum Änderungsverfahren gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Bebauungsplanänderung in der Satzungsfassung vom 14.12. 2021 nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Der Stadtrat von Grünstadt hat am 20.04 2021 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nordwest Abschnitt II“ gefasst. Auf der ca. 0,12 ha großen Fläche, sollen auf derzeitige Event- und Schotterfläche ein Wohnmobilstellplatz errichtet und gebaut werden. Im Geltungsbereich können etwa bis 10 Wohnmobile abgestellt werden.

Die Sicherung und der Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion werden erzielt.
Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Das Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „B-Plan Nordwest Abschnitt II“ wurde § 13 a BauGB durchgeführt.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

20.04.2021	Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB
17.05.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
31.08.2021	Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
03.09.2021	Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB
20.09. bis zum 22.10.2021 (einschl.)	Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
20.09. bis zum 22.10.2021 (einschl.)	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
30.11.2021	Beschluss zur Abwägung der eingereichten Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
14.12.2021	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im November 2021



Herbert von Bergen



Uwe E. Franzreb