Entwurf

Ortsgemeinde Contwig

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freizeitgebiet, 2. Änderung“ (Vereinfachte Änderung)

vom

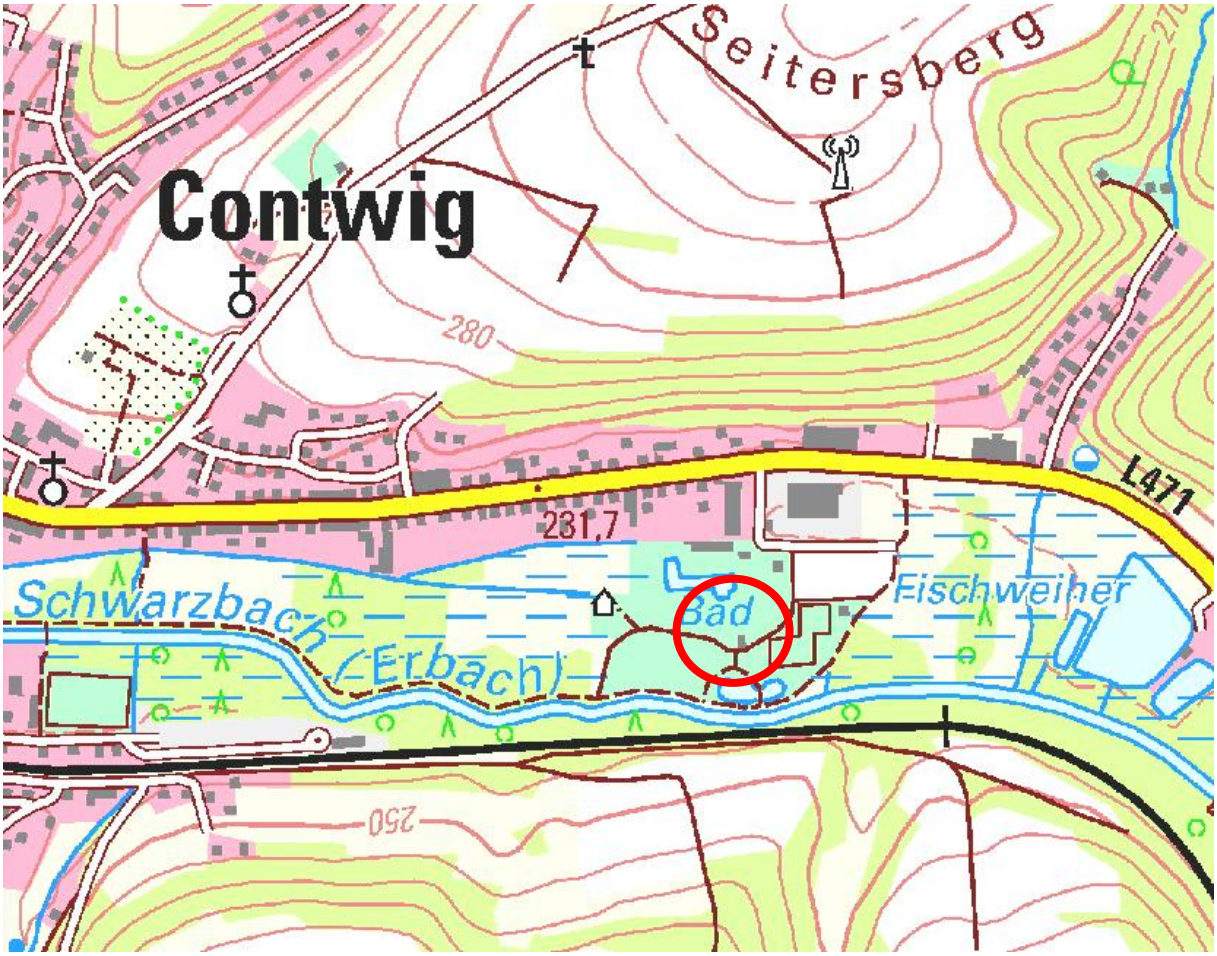
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Landesgesetz über die nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch G. vom 22.09.2025, gültig ab 01.11.2025

Allgemeines:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freizeitgebiet“ stammt aus dem Jahr 1984 und wurde bisher einmal geändert (Wasserspielplatz). Er weist südlich des Warmfreibads eine Baufläche mit der Zweckbestimmung „Kiosk“ aus. Das dort bestehende Kioskgebäude muss aufgrund von bestehenden Auflagen grundhaft saniert und erweitert werden. Die Ortsgemeinde Contwig strebt deshalb im Zuge Nachverdichtung die Erweiterung des vorhandenen Baufensters an. Ziel und Zweck der Planung ist die Vergrößerung der bereits festgesetzten Baufläche. Der voraussichtliche Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf Teilflächen der Grundstücke Plan-Nr. 3244/1 und 3189/1 in der Gemarkung Contwig.

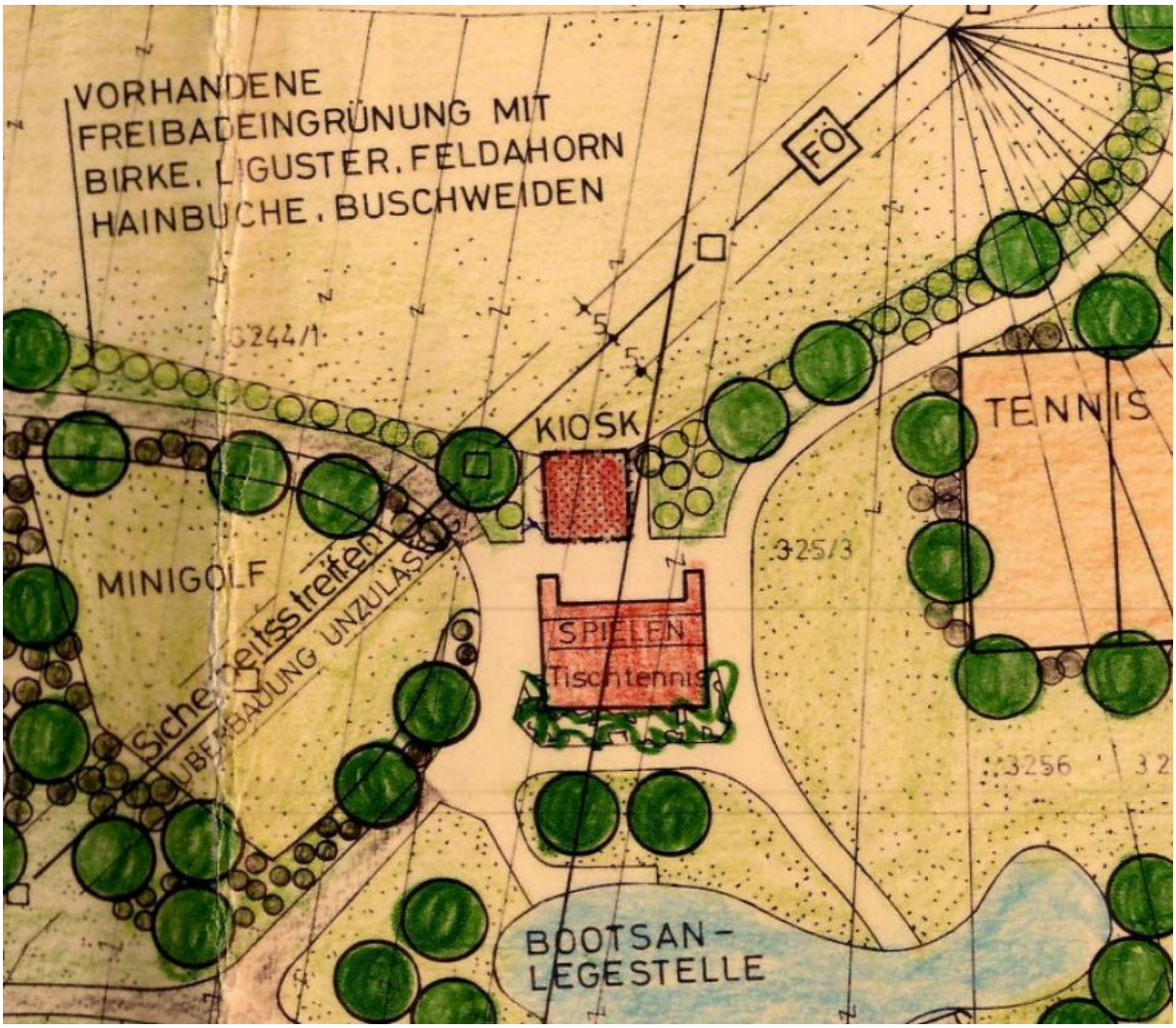
Übersichtslageplan:



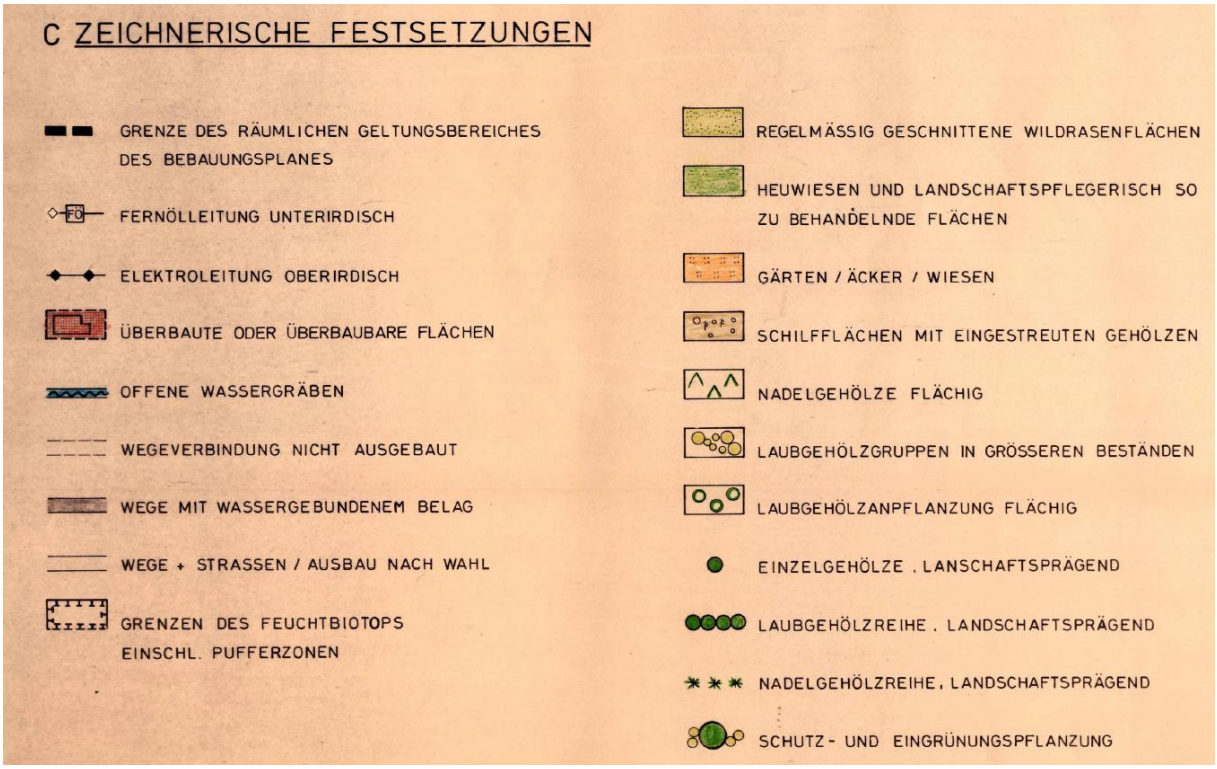
Teil I - Änderung der Planzeichnung

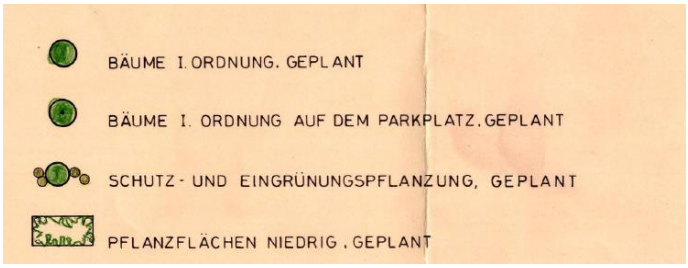
Die Änderung der Planzeichnung erstreckt sich auf eine Teilfläche der Grundstücke Plan-Nr. 3244/1 und 3189/1 in der Gemarkung Contwig. Hier wird die überbaute oder überbaubare Fläche neu festgesetzt. Der bisher vorhandene Sicherheitsstreifen der Ölfernleitung entfällt in diesem Bereich, da die Leitung laut Mitteilung des Betreibers bereits stillgelegt ist.

Ursprüngliche Planzeichnung

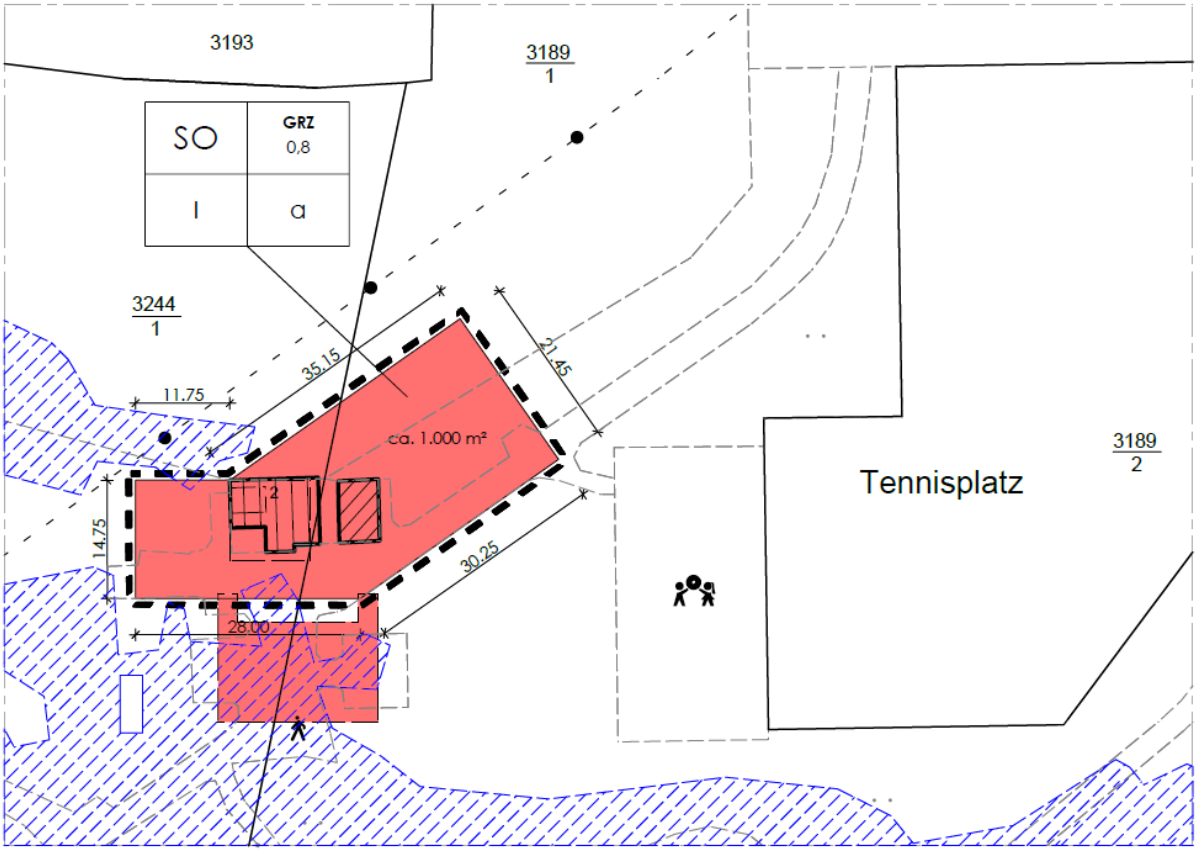


C ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN





Planzeichnung Änderung



Zeichenerklärung zur nachfolgenden Planzeichnung, M 1 : 1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhandene Gebäude

überbaute oder überbaubare Flächen

Überschwemmungsgebiet

Art der baulichen Nutzung	Grundflächen-zahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Erläuterung der Nutzungsschablone

Begründung:

In der Ortsgemeinde Contwig besteht ein Freizeitgebiet, welches insbesondere durch das Warmfreibad und den Wasserspielplatz der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land ein überregionales Alleinstellungsmerkmal aufweist. Weiterhin sind verschiedene Spielflächen, Wasserflächen, eine Grillhütte und Sportanlagen vorhanden. Die einzelnen Nutzungen sind durch befestigte Fuß- und Radwege miteinander verbunden und stellen ein stimmiges Gesamtkonzept dar. Um die Besucher des Wasserspielplatzes, sowie der angrenzenden Erholungsflächen und auch die Radfahrer und Fußgänger zu verköstigen, ist ein Kiosk vorhanden. Für die bereits im ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freizeitgebiet“ ausgewiesene Baufläche mit der Zweckbestimmung „Kiosk“ stehen 100 qm, Maße 10 x 10 m zur Verfügung. Der derzeit vorhandene Kiosk wurde bereits um ein Nebengebäude zu Lagerzwecken erweitert.

Im Juni 2026 wurde das Kiosk von der Kreisverwaltung Südwestpfalz erneut geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Kiosk nur zur Ausgabe kleinerer Speisen geeignet ist. Der Betreiber befindet sich mit dem von ihm angebotenen Sortiment an Speisen und Getränken bereits an der Kapazitätsgrenze des im Gebäude vorhandenen Platzangebots und der Raumstruktur. Sofern das bisherige Angebot aufrecht erhalten oder noch ausgebaut werden soll, empfiehlt die Lebensmittelaufsicht die Erweiterung und Umstrukturierung der vorhandenen Räumlichkeiten.

Als bauliche Mängel wurden im Wesentlichen konkret festgestellt:

- Zu Lagerzwecken genutzte Personaltoilette, deshalb Auslagerung der Toiletten empfohlen
- Nur ein vorhandener Gastraum, deshalb Einbau eines separaten Verkaufsfenster direkt aus der Küche des Kiosks vorgeschlagen

Die Ortsgemeinde Contwig ist Eigentümerin des Kioskgebäudes und erwägt die Durchführung der notwendigen baulichen Erweiterungen. Es ist geplant die derzeit nicht nutzbare Personaltoilette, sowie die Gästetoiletten aus dem Gebäude auszulagern. Hierzu soll ein entsprechender Container seitlich des Kiosks, neben dem derzeitigen Nebengebäude, aufgestellt werden.

Des Weiteren erwägt die Ortsgemeinde Contwig, auch im Hinblick auf die geplante Generalsanierung des Warmfreibads seitens der Verbandsgemeinde, die Durchführung von umfassenden Renovierungs- und Baumaßnahmen für den bestehenden Kiosk. Der Kiosk soll fortan im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde die Verköstigung der Schwimmbadbesucher, der Besucher des Wasserspielplatzes und der Freizeitbesucher übernehmen. Hierzu soll ein moderner und zeitgemäßer Umbau bzw. Ersatzneubau entstehen. Es sind Ausgabefenster zu beiden Seiten geplant. Als Bauart ist die Modulbauweise vorgesehen.

Um Planungsrecht für das Bauvorhaben zu schaffen, ist der bestehende Bebauungsplan „Freizeitgebiet“ zu ändern. Die Änderung erstreckt sich auf die Verschiebung der Baugrenzen. Es wird ein um ca. 900 qm größeres Baufenster festgesetzt, welches die Nachverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken mit den Plannummern 3189/1 und 3244/1 zum Ziel hat. Die zulässige Anzahl der

Vollgeschosse orientiert sich am ursprünglichen Bebauungsplan; es sind alle Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit Holzverkleidung zu errichten.

Die geplanten baulichen Anlagen werden außerhalb des laut Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets errichtet werden. Da sich das Baufenster teilweise jedoch im Hochwasserrisikogebiet des Schwarzbachs befindet, ist auf eine angepasste Bauweise zu achten.

Das auf den Dachflächen des Toilettencontainers anfallende Niederschlagswasser wird der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zugeführt. Der Anschluss an die im Kioskgebäude vorhandenen Wasser- und Kanalleitungen soll nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken erfolgen. Die Entwässerung des angestrebten Erweiterungsbaus des Kiosks erfolgt wie im Bestand vorhanden. Sofern eine Änderung der Oberflächenentwässerung notwendig ist, so ist dies im Bauantragsverfahren mit den beteiligten Fachbehörden noch abzustimmen und ggfls. ist sodann eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt. Ein Baufenster für den Kiosk war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Ortsgemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen hier vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	01.10.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2026
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	16.10.2026
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Bekanntmachung am Auslegung vom bis zum	22.10.2026 26.10.2026- 26.11.2026
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Contwig, den

Nadine Brinette
Ortsbürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	