



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1381/I/61/2022	Datum 10.01.2022	Aktenzeichen I/61 WZ130 806-Ri
------------------------------------	----------------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	28.01.2022	öffentlich
Hauptausschuss	31.01.2022	öffentlich
Stadtrat	14.02.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug der Baugesetzbuchs (BauGB); Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1,,**

- 1. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 3. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- 4. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. §63 BNatSchG**
- 5. Beschluss der Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln gem. § 58 Abs. 4 FlurbG**
- 6. Beschluss des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

1. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ nach § 3 Abs. 2 BauGB wird gemäß der Empfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 2b*).
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß der Empfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 2c*).

3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2d*).
4. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2e*).
5. Die als *Anlage 5* beigefügte Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln nach § 58 Abs. 4 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird beschlossen.
6. Der Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht (*Anlagen 3a, 3b, und 3c*) wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
Die im Rahmen des bisherigen Verfahrens bereits getroffenen Abwägungsentscheidungen werden sich dabei ausdrücklich nochmals zu eigen und zum Bestandteil der Satzungsentscheidung gemacht.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Westen von Pirmasens, zwischen der Ortslage von Winzeln und der L 600. Südlich grenzt das Gebiet sowohl an den Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“, als auch an den Bebauungsplan WZ 002 „Am Hollerstock und Unten am Kirchenweg“ an. Der ebenfalls südlich angrenzende Bebauungsplan WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ wird zum Teil mit überplant. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet umfasst rund 5 ha und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Gebiets gehört zu einer ehemaligen Gärtnerei und liegt seit längerem brach.

Zurzeit ist das Plangebiet im Wesentlichen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich bei einem kleinen, für die Erschließung der Bauflächen erforderlichen Teilbereich handelt es sich um ein bereits beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ soll daher das erforderliche Baurecht für die weitere Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltbericht sowie mit ergänzenden Fachuntersuchungen zum Arten- und Schallschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens vom 28.03.2020 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Rückhaltebecken dargestellt. Ein Widerspruch besteht u.a. angesichts der vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen (extensive Grünlandbewirtschaftung) nicht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

1. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Pirmasens ungebrochen hoch. In den beiden Schwerpunkten für Gewerbe- und Industrieansiedlungen, im Norden (Zweibrücker Straße und Husterhöhe) und im Westen (Erlenteich, Neues Feld, Gehörnerwald), stehen nur noch wenige kleine gewerblich nutzbare Baugrundstücke zur Verfügung, die aber nicht im Eigentum der Stadt stehen. Zwischenzeitlich konnte zwar das „Eichfeld“ bei Fehrbach beplant werden, dort fehlt aber noch die Erschließung. Zuletzt ist zudem die über lange Zeit in Aussicht gestellte Freigabe der verbliebenen militärischen Flächen auf der Husterhöhe wieder in weite Ferne gerückt. Dort wird nach dem bereits erfolgten Abzug der US-Army nun die US-Airforce einziehen.

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage als auch der begrenzten Verfügbarkeit an geeigneten gewerblich-industriellen Bauflächen ist die Ausweisung weiterer Gebiete zur Deckung des Bedarfs und zur Schaffung zusätzlicher Angebote dringend erforderlich. Zudem bietet die Ausweisung neuer Bauflächen auch ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven und dient damit der langfristigen Standortsicherung. Dabei soll sich die weitere gewerbliche Entwicklung vorrangig an den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientieren. Durch die Arrondierung dieser Gebiete kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ wird das große Gewerbegebiet „Auf dem Neuen Feld“ bei Winzeln in nördliche Richtung arrondiert. Hier haben sowohl die Stadt, als auch ein ansässiges Unternehmen Grundbesitz.

Für die Weiterentwicklung des Standortes und die damit verbundene gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat daher in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020. Die Ergebnisse sind den [Anlagen 1a – 1d](#) zu entnehmen.

Anschließend wurden in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 31.10.2021 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Nun soll die Abwägung der im Rahmen der Offenlage und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ erfordert darüber hinaus die Neuorganisation des Wirtschaftswegenetzes im Plangebiet. Um eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen die durch das Plangebiet verlaufenden Wege teilweise aufgegeben werden. Die in Rede stehenden Wege bzw. Teilstücke wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Winzeln (Aktenzeichen: W.834) ausgewiesen. Die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans können gem. § 58 Abs. 4 Satz 2 des Flurbereinigungsgesetztes (FlurbG) „mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindesatzung geändert oder aufgehoben werden.“ Hierzu wurde ein Satzungsentwurf erarbeitet. Die erforderliche aufsichtsbehördliche Zustimmung wurde mit Schreiben vom 25.10.2021 durch die Kommunalaufsicht erteilt. Dieses Satzungsverfahren kann entsprechend abgeschlossen werden.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ setzt sogenannte „eingeschränkte Industriegebiete“ nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzung von Industriegebieten ist an dieser Stelle einerseits zwingend erforderlich, da die angrenzend bereits bestehenden Anlagen nach dem Immissionsschutzrecht genehmigt sind, womit es sich dort um einen sogenannten BlmSchG-Betrieb handelt, der grundsätzlich nur in Industriegebieten zulässig ist. Dieser Betrieb verfügt auch im vorliegenden Plangebiet über Grundbesitz und beabsichtigt eine Erweiterung bzw. Umstrukturierung nach Norden. Andererseits musste die Einschränkung des Störgrades aus Gründen des Schallimmissionsschutzes vorgenommen werden. Grundlage dafür ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit der vorgenommenen Geräuschkontingentierung (Anlage 4b).

In Anbetracht der Nähe zur Wohnbebauung werden im Bebauungsplan zudem sogenannte Störfallbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Diese können lediglich dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Dadurch wird u.a. der Möglichkeit Rechnung getragen, dass Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht vom Störfallrecht betroffen waren, aufgrund betrieblicher Neuerungen oder Änderungen des Störfallrechts irgendwann unter die Störfallverordnung fallen könnten.

Dem gewünschten Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung wird des Weiteren durch den Ausschluss von Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Rechnung getragen. Ein weiterer Ausschluss betrifft die Fremdwerbung, diese wird im Sinne eines einheitlichen Steuerungsansatzes für das gesamte Gebiet ebenfalls ausgeschlossen. Die Festsetzungen orientieren sich damit auch an den Nutzungsregelungen des angrenzenden Bebauungsplans WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg –Änderung 1“.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts, welches der Stadtrat am 27.11.2017 beschlossen hat, gesteuert. Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungsbereiche der Stadt Pirmasens zu vermeiden und den Belangen der gewerblichen Betriebe ausreichend Rechnung zu tragen, werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen.

Da die zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Ausgleichsflächen unmittelbar an das geplante Industriegebiet anschließen bzw. sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden, wurden diese zum einen in den Geltungsbereich aufgenommen (Teilbereich A). Zum anderen wird der naturschutzfachliche Ausgleich über die Festsetzung eines Teilbereichs B bauplanungsrechtlich gesichert.

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ([Anlage 1a](#)) keine Bedenken geäußert, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan WZ 130 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

Dem Bebauungsplanentwurf wurde aus Sicht der Raumordnung ebenfalls zugestimmt ([Anlage 2a](#)). Dies gilt auch im Hinblick auf die Erweiterung des

Geltungsbereichs. Die erweiterten Flächen dienen gemäß Schreiben vom 12.10.2021 der geordneten Entwässerung sowie dem landespflegerischen Ausgleich und entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung. Auch dem Satzungsentwurf über die Aufhebung von Wirtschaftswegen wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde zugestimmt, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wirtschaftswegeverbindung geschaffen werden.

4. Ergebnisse der Beteiligungen

- Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

In der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 31.10.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Im Rahmen der Offenlage haben 68 Bürgerinnen und Bürger – durch Unterzeichnen einer Unterschriftenliste bzw. Abgabe eines gleichlautenden Schreibens – Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans WZ 130 genommen und der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes widersprochen. Die Inhalte der Stellungnahme sind im Einzelnen der [Anlage 2b](#) zu entnehmen. Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 24 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen und z.T. auch Bedenken wurden von mehreren Behörden vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 1b](#) zu entnehmen. Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt.

In der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 31.10.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 24.09.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 47 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es haben sich 29 Behörden beteiligt. Planänderungen waren aufgrund der eingegangen Stellungnahmen nicht erforderlich. Lediglich die Hinweise zum Bebauungsplan wurden angepasst bzw. ergänzt. ([Anlage 2c](#)).

- Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens drei Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht ([Anlage 1c](#)).

Im Rahmen Planauslegung wurden die Nachbargemeinden ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Mail vom 24.09.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens wurden fünf Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Zwei Nachbargemeinden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

- **Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 24.01.2020 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünfzehn Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1d](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Im Rahmen der Planauslegung wurden die anerkannten Verbände nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 31.10.2021 noch einmal beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 24.09.2021 per elektronischem Beteiligungsverfahren dreizehn Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Keiner der beteiligten Naturschutzverbände hat eine Stellungnahme abgegeben ([Anlage 2e](#)).

5. Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht vorgenommen. Dementsprechend ergibt sich keine Notwendigkeit einer erneuten Offenlage.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt und die vorliegende Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln ([Anlage 5](#)) beschlossen wird, soll der Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ entsprechend in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden ([Anlagen 3a-3c](#)).

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Fachbeiträge und Gutachten sind den [Anlagen 4a, 4b und 4c](#) zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)
Anlage 1b	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
Anlage 1c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 1d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der Offenlage)
Anlage 2b	Ergebnis der Offenlage
Anlage 2c	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 2d	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2e	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan WZ 130 - Planzeichnung (Stand: 07.01.2022)
Anlage 3b	Bebauungsplan WZ 130 - Textliche Festsetzungen (Stand: 07.01.2022)
Anlage 3c	Bebauungsplan WZ 130 – Begründung mit Umweltbericht

	(Stand: 07.01.2022)
Anlage 4a	Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 11.2020)
Anlage 4b	Schalltechnische Untersuchung (Stand: 07.2021)
Anlage 4c	Entwässerungskonzept (Stand: 05.2021)
Anlage 5	Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln (Stand: 06.12.2021)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister