



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1633/I/61/2023	Datum 07.03.2023	Aktenzeichen I/61 WB 104 / 306-406-506-Se
------------------------------------	----------------------------	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Windsberg	28.03.2023	öffentlich
Hauptausschuss	08.05.2023	öffentlich
Stadtrat	22.05.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB), Bebauungsplan WB 104 "Am Emmersberg -Süd"**

1. **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg - Süd" gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

2. **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

3. **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans WB 104 ist den *Anlagen 2 und 3* zu entnehmen und ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (*Anlage 5*) die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (*Anlage 5*) die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Windsberg, am südöstlichen Ortsrand. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfasst rund 2,12 ha. Die räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebiets kann dem Übersichtsplan (*Anlage 1*) und dem Luftbildausschnitt (*Anlage 4*) entnommen werden, der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets sowie die durch ihn erfassten Grundstücke den *Anlagen 3 und 4*

2. Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel

Zurzeit gibt es nur sehr wenige Wohnbauplätze in Windsberg. Diese befinden sich alle in Privateigentum und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Um die Wohneigentumsbildung zu fördern und weiterhin Bürgern im Ortsteil Windsberg das Bauen zu ermöglichen, sollen dort Wohnbauplätze entstehen.

Da es keine Möglichkeit gibt, um im Siedlungsbereich nachzuverdichten, soll nun eine wohnbauliche Erweiterung des Siedlungsbereichs von Windsberg in den Außenbereich hinein erfolgen. Hier bietet sich die Fortführung des Ortes nach Osten hin an. Die entsprechenden Flächen wurden bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem wurden die Castellstraße und Langenbergerstraße bereits beim Bau so ausgestaltet, dass sie in das nun zu planende Neubaugebiet weitergeführt werden können.

Gemäß dem Baulandbeschluss hat die Stadt die erforderlichen Grundstücke im Plangebiet gesichert. Nach erfolgter Beplanung, also der Schaffung von Baurecht, kann das Plangebiet erschlossen und die Bauplätze Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Bereitstellung von Bauland, welches besonders für Einfamilien- und Doppelhausbebauung geeignet ist, kann die Nachfrage insbesondere für Familien bedient werden.

Entsprechend der Größe des Ortsbezirks ist die Anzahl der entstehenden ca. 24 Bauplätze als ausreichend dimensioniert anzusehen.

3. Planungsrechtliche Situation

Zurzeit ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pirmasens als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplanung. Die Flächen für Landwirtschaft und sonstige Flächen im Außenbereich bleiben von der Wohnbaunutzung weiterhin ausgenommen. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ wird Baurecht für Wohnbauland geschaffen. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

4. Vorgehensweise und Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ muss im umfassenden Verfahren, mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Scoping und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgestellt werden. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt.

Die nächsten Verfahrensschritte sind der Aufstellungsbeschluss und die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs (*Anlage 5*).

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich WB 104 „Am Emmersberg-Süd“
3. Lageplan mit räumlichen Geltungsbereich WB 104 „Am Emmersberg-Süd“
4. Liste der Flurstücke im Geltungsbereich WB 104 „Am Emmersberg-Süd“
5. Bebauungsplanentwurf WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ (Stand: Februar 2023)
 - a. Planzeichnung
 - b. Textliche Festsetzungen
 - c. Begründung

Datum / Oberbürgermeister