



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1673/II/61/2023	09.05.2023	I/61 WZ132 / 406.2-506.2-SE

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	01.09.2023	öffentlich
Hauptausschuss	18.09.2023	öffentlich
Stadtrat	25.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Bebauungsplan WZ 132 „Im Stockwald“**

- 1. Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 2. Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 3. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- 4. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG**
- 5. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und des Gebietstyps des Bebauungsplans WZ 132 „Im Stockwald“,**
- 6. Beschluss zur Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 7. Beschluss zur Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

- Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 132 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2a](#)).
- Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 132 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2b](#)).
- Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 132 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre. ([Anlage 2c](#)).
- Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 132 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2d](#)).

5. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans WZ 132 „Im Stockwald“ sowie die Änderung des Gebietstyps von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Dörfliches Mischgebiet“ gemäß [Anlage 3](#) wird beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan WZ 132 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan WZ 132 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet, indem derzeit kein Bebauungsplan vorliegt, gehört zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt dort Flächen für die Landwirtschaft sowie sonstige Flächen im Außenbereich und teilweise Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und „Sportplatz“ dar.

Der Bebauungsplan WZ 132 „Im Stockwald“ ist nach den Vorschriften des BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wofür der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans WZ 132 fortgeschrieben werden muss. Der Bebauungsplan WZ 132 soll parallel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

2. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Winzeln, welcher aufgrund seiner ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage ein nachgefragter Wohnstandort in Pirmasens ist. Zudem werden durch die Einbeziehung des Sportplatzes, des Betriebsgeländes eines Bauunternehmens und der Stockwaldhütte diese seit Jahren im Außenbereich vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich fixiert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2020 gefasst. Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand von 16.05.2022 bis 17.06.2022 statt.

3. Erweiterung des Geltungsbereichs und Änderung des Gebietstyps

Während der Ausarbeitung des Bebauungsplans WZ 132 „Am Stockwald“ wurde deutlich, dass das Baugebiet nicht wirtschaftlich zu erschließen wäre. Zudem hätten sich für einige der künftigen Baugrundstücke westlich der Gersbacher Straße lange, schmale Zufahrtswege ergeben, die die Bebauung sehr verteuert hätten. Um eine wirtschaftlichere Erschließung sowie eine bessere Aufteilung der künftigen Baugrundstücke zu bekommen, soll nun das geplante Baugebiet in nördlicher Richtung ausgedehnt werden.

Zudem ergab eine schalltechnische Voruntersuchung zum Nebeneinander von Sportplatz und geplantem Wohngebiet, dass ein sogenanntes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nicht wie zunächst vorgesehen, festgesetzt werden konnte.

In der Folge soll nun das geplante Baugebiet die westlich gelegenen Flächen des Sportplatzes, des Baubetriebsgeländes und der Stockwaldhütte zur planerischen Konfliktbewältigung mit in den Geltungsbereich einbeziehen. Festgesetzt werden soll als Gebietstyp ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW), in dem auch das vorhandene

Baubetriebsgelände und die Stockwaldhütte liegen.

Das „Dörfliche Wohngebiet“ ist der jüngste Gebietstyp in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Er wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz (BauGBÄndG 2021) im Juni 2021 eingeführt. Der neue Baugebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) wurde entwickelt, um dem Strukturwandel im ländlichen Raum gerecht zu werden, wenn die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe abnimmt und gleichzeitig mehr Wohngebäude entstehen. Das MDW berücksichtigt, dass auf den umliegenden Flächen regelmäßig Landwirtschaft mit den entsprechenden Emissionen ausgeübt wird, die so bei allgemeinen oder reinen Wohngebieten nicht zulässig wären.

Das dörfliche Mischgebiet (MDW) dient dem Wohnen, sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Eine gleichgewichtige Mischung ist nicht erforderlich. Der Schutzgrad hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen entspricht dem eines Dorfgebietes.

Im Nordosten des Plangebiets wurde eine als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen.

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde wurde mit Mail vom 13.05.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens angeschrieben und um Ihre Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan ging keine Stellungnahme ein, jedoch zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (Stellungnahme zur FNP-Ä001 am 10.06.2022).

5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans WZ 132 „Im Stockwald“ ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Zwei Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2a](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist gegenübergestellt).

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.05.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 52 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 26 Behörden haben sich beteiligt.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

In der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.05.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Zwei Nachbargemeinden haben sich beteiligt. Die

eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2c](#) zu entnehmen.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 16.05.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Ein Naturschutzverband hat sich beteiligt.

Die eingegangene Stellungnahme enthielt keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

6. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplanentwurf WZ 132 wurde mit den eingangs beschriebenen Erweiterungen und Änderungen des räumlichen Geltungsbereichs und des Baugebietstyp sowie den Ergebnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen wurden angepasst ([Siehe Anlagen 4a bis c](#)). Da der Geltungsbereich erheblich vergrößert wurde und auch der Gebietstyp von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in ein „Dörfliches Wohngebiet“ geändert wurde soll nun noch einmal eine frühzeitige Beteiligung von Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfinden.

Parallel dazu wird das Verfahren zur 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans FNP(2020)-Ä 0011(WZ 132) weitergeführt.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan WZ 132 „Am Stockwald“
- Anlage 2a Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 2b Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
- Anlage 2c Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
- Anlage 2d Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
- Anlage 3 Übersichtsplan alter und neuer Geltungsbereich WZ 132
- Anlage 4a Bebauungsplan WZ 132 – Planzeichnung (Stand: 05.06.2023)
- Anlage 4b Bebauungsplan WZ 132 – Textliche Festsetzungen (Stand: 05.06.2023)
- Anlage 4c Bebauungsplan WZ 132 – Begründung (Stand: 05.06.2023)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister