



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1872/II/61/2024	09.05.2025	I/61 WB 104 / 606-706-506-Se

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Windsberg	22.05.2025	öffentlich
Hauptausschuss	16.06.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB), Bebauungsplan WB 104 "Am Emmersberg -Süd"**
Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Durchführung der weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ keine Stellungnahmen eingegangen sind.
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2d](#)).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ zu beteiligen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ zu beteiligen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung ([Anlagen 3a-3d](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Windsberg der Stadt

Pirmasens. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rund 2,12 ha. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Zurzeit ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pirmasens ist in diesem Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. 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).

2. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

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.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt ([Anlage 3g](#)), die zum Ergebnis kam, dass die Umsetzung des Wohngebietes keine Verbotstatbestände auslöst. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

An der südöstlichen Ecke des geplanten Baugebietes Am Emmersberg grenzt ein Waldbestand an, welcher Teil des FFH-Gebietes Zweibrücker Land ist.

Von Seiten des Forstes wird ein 30 m Mindestabstand von größeren Bäumen zu der Dies erforderte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, die im März 2025 durchgeführt wurde. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich ([Anlage 3f](#)).

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung durch die Anliegerstraßen „Am Emmersberg“ und der schmalen geplanten Ringstraße im Plangebiet ist die Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zulässigkeitsbeschränkung auf eine offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, soll den Charakter der angrenzenden Bebauung weiterführen und den harmonischen Übergang in die Landschaft gewährleisten. Zur Regulation der Gebäudehöhe wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischfläche“ zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine Ringstraße mit Einbahnstraßenregelung vorgesehen, die die beiden bestehenden Anschlussbereiche der Straße „Am Emmersberg“ verbindet. Eine Stichstraße nach Norden ermöglicht eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Norden. Zur Erschließung der angrenzenden Wiesenflächen und Anbindung an die bestehenden Wege in Wald und Wiese bleibt der bestehende Wirtschaftsweg nach Osten erhalten. Zur Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens im Süden wird ein weiterer Wirtschaftsweg festgesetzt.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept [[Anlage 3e](#)] erstellt. Entwässert wird das Plangebiet über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf den Grundstücken selbst zurückgehalten werden.

Die Privaten Grünflächen im Süden bieten großzügige Grundstücke, so dass verschiedene Grundstücksgrößen angeboten werden können. Gleichzeitig entsteht durch die dort getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen eine adäquate Ortsrandeingrünung.

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2023 festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP der Stadt Pirmasens entwickelt wird und es aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gibt. [[Anlage 2a](#)]

5. Ergebnisse der Beteiligungen

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

In der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- ***Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB***

In der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 23.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 48 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 31 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 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 23.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt.

Der Inhalt der Stellungnahme ist der Anlage 2c zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist gegenübergestellt).

- **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 26.06.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Fünf Naturschutzverbände haben sich beteiligt.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist der Anlage 2d zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

6. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplanentwurf wurde insbesondere mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren und dem Umweltbericht weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung um die entsprechenden Erläuterungen ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen wurden konkretisiert und angepasst.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden (*Anlagen 3a-3d*).

Anlagen:

Anlage 1a	Übersichtsplan WB 104
Anlage 1b	Luftbild mit Geltungsbereich WB 104
Anlage 1c	Flurkarte mit Geltungsbereich WB 104
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
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 3a	Bebauungsplanentwurf WB 104 – Planzeichnung (Stand: 09.05.2025)
Anlage 3b	Bebauungsplanentwurf WB 104 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplanentwurf WB 104 – Begründung
Anlage 3d	Bebauungsplanentwurf WB 104 – Umweltbericht
Anlage 3e	Bebauungsplanentwurf WB 104 – Entwässerungskonzept
Anlage 3f	Bebauungsplanentwurf WB 104 – FFH-Vorprüfung
Anlage 3g	Bebauungsplanentwurf WB 104 – Artenschutzbericht

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister