

Beschlussvorlage

BV-Nummer 2073/I/61/2025	Datum 02.09.2025	Aktenzeichen I/61-WB-806-SE
------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Windsberg	23.09.2025	öffentlich
Hauptausschuss	06.10.2025	öffentlich
Stadtrat	10.11.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans WB104 "Am Emmersberg-Süd"**

1. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

2. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

3. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG

4. Beschluss des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg-Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauBG an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlagen 2b+3b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlagen 2d+3c](#)).
4. Der Bebauungsplan WB 104 „Am Emmersberg-Süd“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen ([Anlagen 7a-c](#)).

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ folgt im Sinne des aktuellen Stadtleitbilds dem strategischen Ziel Nr. 1 „Pirmasens lebt Zukunft“. Sie wird erforderlich, um ein attraktives Angebot an Wohnbauplätzen zu schaffen. Damit kann sowohl der insbesondere für junge Familien bestehende Wunsch nach dem Eigenheim erfüllt werden, als auch die soziale Struktur des Stadtteils Windsberg gefestigt werden.

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 Castellstraße und die Langenbergerstraße wurden 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 4](#)), 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 5](#)).

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

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.

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine Ringstraße mit Einbahnstraßenregelung vorgesehen, die beide bestehende Anschlussbereiche der Straße „Am Emmersberg“ verbindet. Eine Stichstraße nach Norden ermöglicht eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Norden. Die Straßen werden als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischfläche“ festgesetzt. 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 6) erstellt. Entwässert wird das Plangebiet über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss auf den Grundstücken selbst zurückgehalten werden.

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

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 14.07.2023 und 05.08.2025 festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP der Stadt Pirmasens entwickelt wird und es aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gibt. [**\(Anlagen 2a+3a\)**](#)

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

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.

- Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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.

6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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 Stellungnahmen aufgefordert. 31 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 11.07.2025 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahmen aufgefordert. 24 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 3b](#) zu entnehmen

7. Beteiligung der Nachbargemeinden

- **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.

8. Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände

- **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände**

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.

- **Beteiligung der Naturschutzverbände**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 11.07.2025 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände in der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 zur Stellungnahme aufgefordert. vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 3d](#) zu entnehmen.

9. Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans WB 104 „Am Emmersberg-Süd“ wurde nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Planung in diesem Bereich entgegenstehen. Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, wird der Bebauungsplan WB 104 „Am Emmersberg-

“Süd“ in der vorliegenden Fassung (*Anlagen 7a, 7b und 7c*) als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1a Übersichtsplan WB 104

Anlage 1b Luftbild mit räumlichen Geltungsbereich

Anlage 1c Flurkarte mit räumlichen Geltungsbereich

Anlage 2a Stellungnahme Obere Landesplanungsbehörde (frühzeitige Beteiligung)

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 Stellungnahme Obere Landesplanungsbehörde (Offenlage)

Anlage 3b Ergebnis der Offenlage der Behörden

Anlage 3c Ergebnis der Offenlage der Naturschutzverbände

Anlage 4 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Anlage 5 FFH-Vorprüfung

Anlage 6 Entwässerungskonzept

Anlage 7a Bebauungsplan WB 104 – Planzeichnung (Stand:08.09.2025)

Anlage 7b Bebauungsplan WB 104 – Textliche Festsetzungen

Anlage 7c Bebauungsplan WB 104 – Begründung inkl. Umweltbericht

Finanzierung:

 **Pirmasens lebt...**

X	Zukunft	Tourismus
	Gemeinschaft	Natur
	Chancengleichheit	Mobilität
	Kommunikation	Gesundheit
	Innenstadt	

...Stadtleitbild der Stadt Pirmasens

Datum / Oberbürgermeister