

50
B/F

Planungsgemeinschaft Westpfalz
Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern

Per E-Mail an:
info@kernplan.de

Kern Plan
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzender: Landrat Ralf Leßmeister
Kreisverwaltung Kaiserslautern
67657 Kaiserslautern

Leitender Planer: Dr. Hans-Günther Clev

Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 1
67655 Kaiserslautern
Fon: 0631 205774-0
Fax: 0631 205774-20
E-Mail: gs@pg-westpfalz.de
Internet: www.pg-westpfalz.de

Bankverbindung: Konto der Landesoberkasse
Bundesbank Koblenz
IBAN: DE10 5700 0000 0057 0015 06
BIC: MARKDEF1570

Zeichen und Datum
Ihres Schreibens
En/Di
09.01.2025

Zeichen und Datum
meines Schreibens
41/1 W-532

Bearbeitung
Telefon
Herr Frenger
0631 205774 12

Datum
05.02.2025

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Bechhofen (Bereich Seniorenresidenz Mühlstraße) sowie Bebauungsplan „Seniorenresidenz Mühlstraße“ der Ortsgemeinde Bechhofen hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an den o. g. Bauleitplanverfahren in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land bzw. der Ortsgemeinde Bechhofen.

Planungsabsicht

Entsprechend den Planunterlagen besteht die wesentliche Zielsetzung der Bauleitpläne darin, die baurechtlichen Grundlagen für seniorenrechtliches Wohnen (Seniorenresidenz) zu schaffen. Gemäß den Planunterlagen ist vorgesehen, neben weiteren Festsetzungen u. a. eine Sonderbaufläche (Seniorenresidenz) auf Ebene des FNP darzustellen bzw. auf Ebene des angebotsorientierten Bebauungsplans ein Sondergebiet (Seniorenresidenz) festzusetzen.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz ist seit dem 06. August 2012 rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die 1. Teilfortschreibung 2014 (rechtswirksam seit 16. März 2015), die 2. Teilfortschreibung 2016 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020) und die 3. Teilfortschreibung 2018 (rechtswirksam seit 18. Mai 2020). Die mit Beschluss vom 23.11.2022 eingeleitete 4. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz zu den Themenfeldern Gewerbe, Wohnen und Energie ist in Bearbeitung.

Einschätzung des Vorhabens aus Sicht der regionalen Raumordnung:

Mit Blick auf die in den Planunterlagen erfolgte Information einer notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans bedarf die Planung einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß §20 Landesplanungsgesetz. Vor diesem Hintergrund bedarf es zunächst einer entsprechenden Überprüfung und Bewertung der Planunterlagen im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme, bevor seitens der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Westpfalz eine abschließende Stellungnahme möglich ist. Uns liegen derzeit keine Informationen zum diesbezüglichen Sachstand vor.

Mitglieder:

Kreisfreie Städte	Stadt Kaiserslautern, Stadt Pirmasens, Stadt Zweibrücken
Landkreise	Donnersbergkreis, Landkreis Kaiserslautern, Landkreis Kusel, Landkreis Südwestpfalz
Kammern	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Handwerkskammer der Pfalz, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Verbände	Landesvereinigung rheinland-pfälzischer Unternehmerverbände e.V., Anerkannte Naturschutzvereinigungen Rheinland-Pfalz

Entsprechend Z 31 des LEP IV besteht die Zielvorgabe, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, also die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist daher nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese ggf. nicht genutzt werden können bzw. blockiert sind. Mit dem Instrument *Raum+Monitor* steht hierfür ein geeignetes Instrument zur Verfügung.

In diesem Zuge wird empfohlen, *Raum+Monitor* auf Aktualität zu überprüfen.

Gemäß den Planunterlagen (z. B. Begründung Entwurf FNP, Seite 7, analog Begründung Entwurf B-Plan, Seite 9) wird mit Bezug zu G50 LEP IV dargelegt, dass das Planvorhaben durch die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum diesem Grundsatz Rechnung trage. Die Zielsetzung, altersgerechte Wohnformen zur Verfügung zu stellen, wird im Grundsatz begrüßt, soweit dies im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgt.

Weiter wird in den Begründungen der Bauleitplanentwürfe an verschiedenen Stellen (z. B. Begründung Entwurf FNP, Seite 10) dargelegt, dass es sich vorliegend um eine besondere Form des Wohnens handle.

Bei der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO wird daher eine Prüfung angeraten, ob die Darstellung / Festsetzung eines Sondergebiets bauplanungsrechtlich möglich ist. Hier gilt der Grundsatz, wonach als „sonstige Sondergebiete“ nur solche Gebiete festgesetzt werden können, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Überprüfung / Klärung des benannten Sachverhalts wird angeraten. Diese Überprüfung kann von hier aus nicht erfolgen und ist Aufgabe des Trägers der Bauleitplanung.

Entsprechend dieser Prüfung / Klärung der Art der baulichen Nutzung kann ggfs. eine raumordnerische Relevanz des Vorhabens, u. a. im Hinblick auf die Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. z.B. Kapitel II.1.3 RROP Westpfalz IV) bzw. die Einhaltung des Schwellenwertes für die Wohnbauflächenausweisung gem. Z7 bis Z 10 gem. ROP Westpfalz IV, entstehen und dementsprechend ggfs. weiterer Klärungsbedarf resultieren (z. B. hinsichtlich Flächentausch o. ä.).

Aufgrund der noch ausstehenden Zuordnung, Ermittlung oder Bewertung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Umweltprüfung empfehlen wir diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten auf möglichst konfliktfreie Flächen zu lenken, um nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Wir regen an, zu prüfen, ob ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Kontext der Zielaussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) entwickelt werden können. Ggf. kann hinsichtlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft der Fokus auf einen ganzheitlichen konzeptionellen Ansatz zur Stärkung des Regionalen Biotopverbund gesetzt werden.

Im Hinblick auf die forstlichen Belange wird auf die unmittelbar angrenzenden Waldflächen aufmerksam gemacht. Ebenso grenzt laut Plankarte zum Umweltbericht auf saarländischer Seite ein Landschaftsschutzgebiet an. Inwieweit sich hierdurch ggfs. Restriktionen ergeben könnten, sollte geklärt werden. In diesem Zusammenhang wird angeraten einerseits die zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden ins Verfahren einzubeziehen und aufgrund der westlich angrenzenden Landesgrenze zum Saarland auch eine interkommunale Abstimmung zu prüfen.

Hinweise:

- In den Planunterlagen (FNP und B-Plan) erfolgt die Information, dass die jeweiligen Plangebiete deckungsgleich seien. Dementgegen werden verschiedene Gebietsgrößen in den Planunterlagen genannt. Eine Überprüfung wird empfohlen.
- Der Planungshorizont eines Flächennutzungsplans stellt in der Regel die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf die vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde mit einem mittelfristigen Prognose- und Planungshorizont dar. Die in einem solchen Zeithorizont im Allgemeinen stattfindenden tatsächlichen Entwicklungen, aber auch rechtlichen Änderungen bzw. Änderungen von Zielen der Landesplanung und Regionalplanung können grundsätzlich in eine Gesamtfortschreibung nach der Zeit eines solchen Planungshorizontes führen. Unter anderem mit Blick auf die Einführung der Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung im Rahmen des Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz im Jahre 2008 und dem Alter

des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde wäre aus Sicht der Regionalen Raumordnung eine Prüfung hinsichtlich einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu begrüßen.

- Die den Begründungen der Bauleitplanentwürfe eingefügten Ausschnitte des FNP blenden bereits bauleitplanerisch und tatsächlich entwickelte Flächen aus. Dies kann die Gesamtbeurteilung der Situation ggfs. beeinträchtigen, zumal die vorliegend geplante und eine bereits vollzogene, im eingefügten FNP-Auszug nicht dargestellte Flächeninanspruchnahme die in diesen Bereichen dargestellte „Umgrenzung von Schwerpunktgebieten zur Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ jeweils reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Simon Frenger