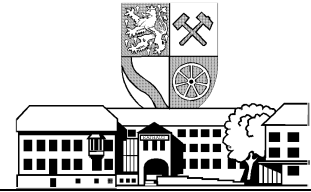


Beschlussvorlage



Fachbereich IV	Drucksache Nr.: BV/0126/26
Sachbearbeiter: Schlicher, Sylvia	Datum: 01.06.2026
Beratungsfolge	
Ortsrat Holz	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet am Westfeld" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
3. Entwurf Bebauungsplan – Planzeichnung
4. Entwurf Bebauungsplan - Textteil
5. Entwurf Bebauungsplan - Textteil (Änderungen rot markiert)

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Holz / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Westfeld“ im Ortsteil Holz im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
2. Die Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Heusweiler hat im Jahr 2022 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Holz zu Wohnbauzwecken geschaffen.

Im Anschluss an das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren wurden die weiteren Fachplanungen, insbesondere die Erschließungsplanung sowie das Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenbetrachtung, weiter konkretisiert. Im Zuge dieser vertiefenden Planungsschritte hat sich herausgestellt, dass einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der bislang vorgesehenen Form nicht bzw. nicht mehr zweckmäßig umsetzbar sind oder von den Ergebnissen der Fachplanungen abweichen.

Aus diesen Gründen bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ ergibt sich demnach insbesondere folgender Anpassungsbedarf:

- Reduzierung von Erschließungsflächen durch Verzicht auf eine Ausweitung des Straßenraumes (Verzicht auf Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich)
- Anpassung der Festsetzungen zur Entwässerung und Aufnahme einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten Spielplatzfläche
- Aufnahme der Zulässigkeit von Stützmauern entlang der Straße „Am Westfeld“, Regelung von Geländemodellierungen
- Ergänzung von Hinweisen zur Starkregenvorsorge auf Grundlage des Starkregenkonzeptes der Gemeinde Heusweiler

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Dieser umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha. An der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden dabei gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ ersetzt den seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld“.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst bzw. wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens ggf. bereits entsprechend berichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass sie gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 4b BauGB werden, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen.

Die Verwaltung empfiehlt, mit einem Aufstellungsbeschluss das Verfahren einzuleiten und die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen