



Neuaufstellung Bebauungsplan „Brühl“

im Verfahren nach § 13 a BauGB in der Gemeinde Hefersweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

Begründung
Satzungsexemplar



November 2025



Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Hefersweiler
Wolfsteiner Str. 2
67753 Hefersweiler
über VG Lauterecken-Wolfstein
Schulstraße 6a
67742 Lauterecken

Hefersweiler,

den 03.11.2025

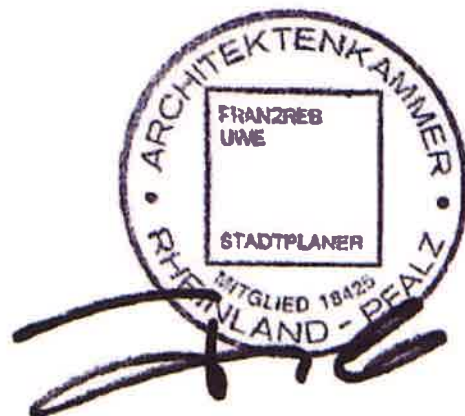


Herr Jens Armbrust
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,



im November 2025

Dipl. Ing. Uwe E. Franzreb
(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung	4
2.	Grundlagen	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz	7
3.	Festsetzungen und ihre Herleitung für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Brühl“	9
4.	Technische Erschließung	9
5.	Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter	10
6.	Zusammenfassung	10

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz der Naturschutzverwaltung (LANIS) verwendet LANIS der Naturschutzverwaltung (www.naturschutz.rlp.de) (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten)



1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung

Das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Brühl“ befindet sich in der Gemeinde Hefersweiler (566 Einwohner [Stand: 31.12.2023]), Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Landkreis Kusel.



Abbildung: Luftbild mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom Nov. 2024 genordet, unmaßstäblich, Satzungsbereich ergänzt durch rote Strichelung

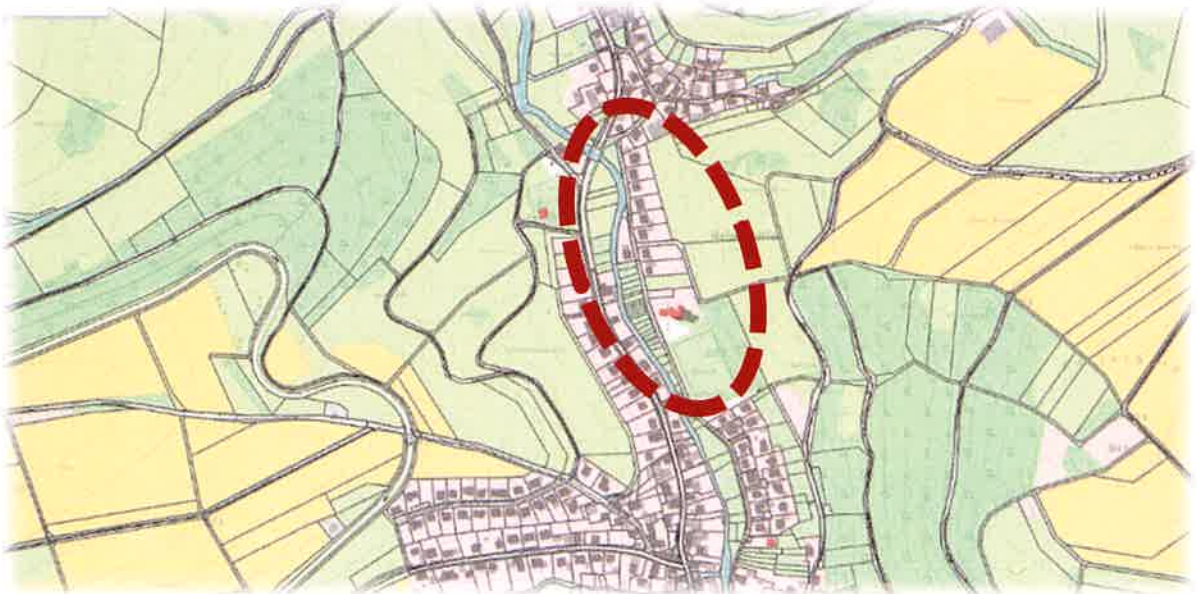


Abbildung: Kataster ALKIS-Ebene (Gebäude-Nutzung) mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom November 2024 genordet, unmaßstäblich, Satzungsbereich ergänzt durch rote Strichelung

Der Ortsgemeinderat Hefersweiler hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 den Planaufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplanes „Brühl“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.10.2024 im Amtsblatt



der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein.

Grund für die Neufassung des Bebauungsplanes ist unter anderem die dringend notwendige Erweiterung des Kindergartengebäudes welches auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 166 errichtet ist. Gleichzeitig soll der Änderungsplan 1 mit Erweiterung aus dem Jahr 1988 und die vereinfachte Änderung aus 2004 im Bereich der gestalterischen Festsetzungen angepasst und von entbehrlichen Vorgaben bereinigt werden.

Aufgrund der notwendigen Erweiterung der Kindertagesstätte ist eine Durchführung des Neuaufstellungsverfahrens notwendig. Hintergrund dieser Notwendigkeit ist die im Vorfeld erfolgte Abstimmung und beschlossene Erweiterungsabsicht des Kindergartens.

Die Gemeinderäte in Hefersweiler und den Einzugsgemeinden des Kindergartens haben sich ausgiebig mit der notwendigen und geforderten Erweiterung des Kindergartengebäudes beschäftigt. Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Zusatzgebäudes vor. Dieses Bauwerk soll auf den Grundstücken der Ortsgemeinde Hefersweiler Flur-St. Nr. 168 und 169 errichtet werden. Der Bebauungsplan „Brühl“ aus dem Jahre 1987 weist hier eine Grünfläche mit Spielplatz aus.

Mit der Neufassung soll eine Nachverdichtung unter sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden, die Aktualisierung des Bebauungsplanes entsprechend der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und die Bereinigung und Anpassung der gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen vorgenommen werden. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, welcher derzeit neu aufgestellt wird, wird die Fläche künftig als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt.

Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Tausch der Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche – diese Fläche soll mit größtmöglichem Umfang für den Kindergartenbau nutzbar sein
- Minimierung der vorhandenen textlichen Festsetzungen auf unumgängliche Maßgaben
- Einarbeitung von neuen gesetzlichen Vorgaben wie z.B. aus energetischer Sicht (z. B. Untersagung von Steingärten)

Für das Plangebiet gilt, dass die technische Erschließung über die örtliche Straße (Schulstraße) bereits hergestellt ist. Die Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

Das Gelände welches überplant wird ist topographisch leicht bewegt und liegt parallel zum Odenbach (Gewässer III. Ordnung) zwischen 220 m bis ca.222 m ü HN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,4 ha.



2. Grundlagen

2.1 Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung als Siedlungsfläche und sonstige Flächen dargestellt. Vorranggebiete sind nicht betroffen.

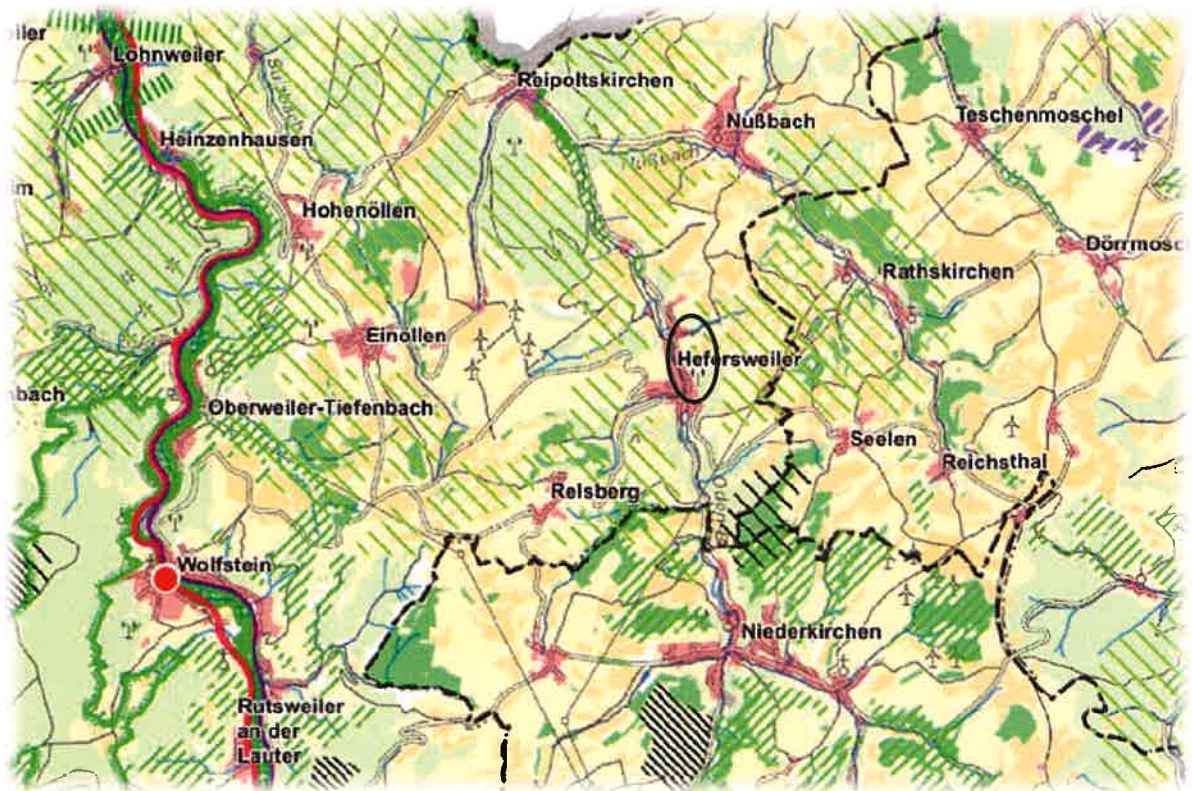
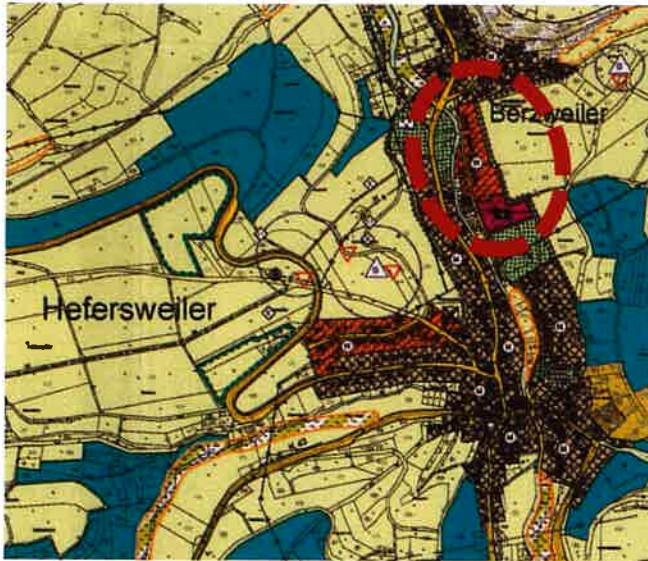


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan ROP IV, 2. Teilfortschreibung 2016 und die 3. Teilfortschreibung 2018, beide genehmigt durch den Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz mit Bescheid vom 08.04.2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz; genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb dieser Flächen im Innenbereich. Für das Satzungsgebiet besteht eine Übereinstimmung mit der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan



Im wirksamen gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich bis auf den heutigen Kindergarten (Gemeinbedarfsfläche) als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Wolfstein, Gemeinde Hefersweiler; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt roten Strichelung.

In dem Entwurf des im Aufstellungs- und Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der VG Lauterecken-Wolfstein, wird die Erweiterungsfläche des Kindergartens künftig als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt.

2.3 Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt.

Diese Starkregengefährdungskarte wurden als Überblicksdarstellung für die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstellt. Sie machen keine Aussagen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden. Alle Darstellungen sind nicht grundstücksgenau, sondern geben lediglich Hinweise auf die ungefähre Lage abflusskonzentrierender Strukturen und potenzieller Überflutungsbereiche.

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in den Starkregengefährdungskarten keine Hinweise auf Abflusskonzentration zu finden sind. Praktisch auf jeder geneigten Fläche entsteht bei sehr großen Niederschlagsmengen in kurzer Zeit Oberflächenabfluss, der zu Schäden in unterhalb gelegenen Siedlungsbereichen führen kann.

Ausgehend von diesem Wissen und den Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit sind dementsprechende nach BauGB mögliche Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser im Geltungsbereich der Satzung festzusetzen. Hervorzuheben ist, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Brühl“

der Odenbach in seiner Lage und den dazugehörigen Gewässerrandstreifen in einer Breite von annähernd durchgehend 10 m erstmals verbindlich festgesetzt wird.

Die Karte zeigt auch, dass die östlichen Teilflächen zur Erweiterung der Kindergartengebäude sich außerhalb der Gefährdungsbereichen befinden.

STARTSEITE > ... > STÜCKPLÄNE

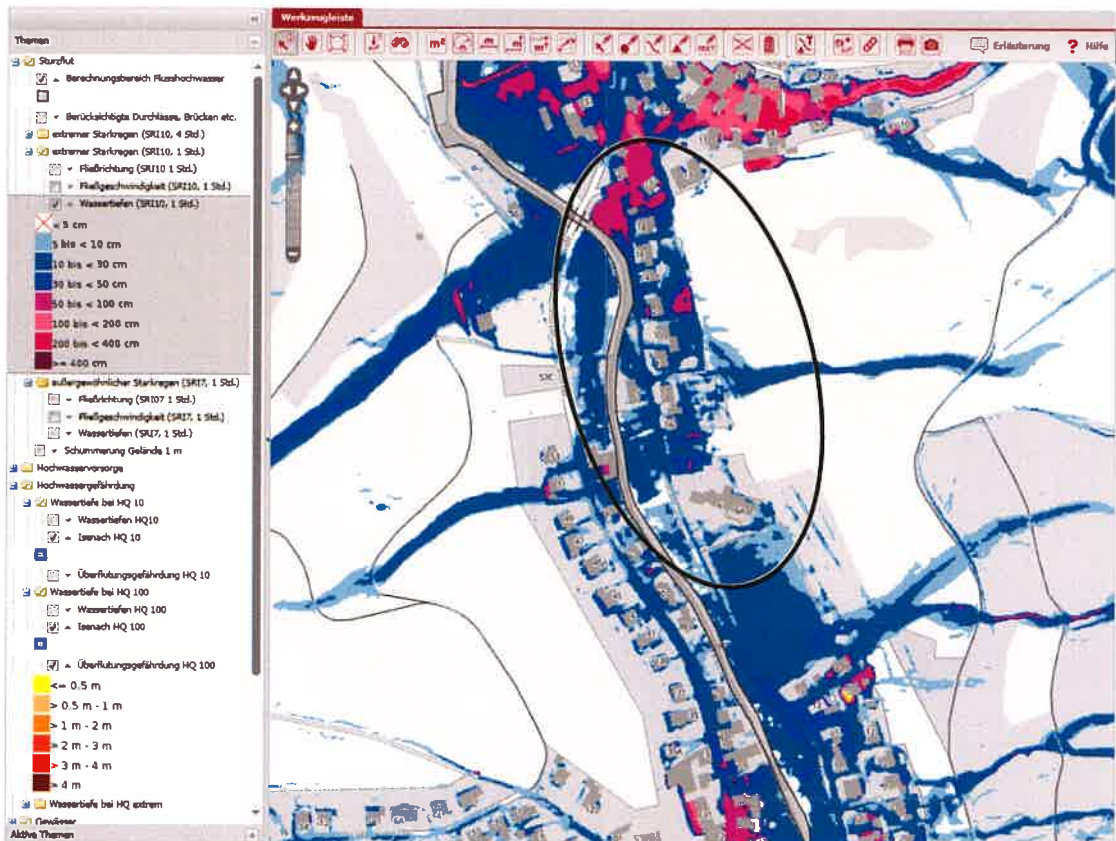


Abbildung: Ausschnitt aus der Starkregenkarte, hier Heftersweiler Bereich Odenbach des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, Kaiser-Friedrich-Str. 1, 55116 Mainz, genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

Die Objektplanung wurde aus diesem Grund abgestimmt mit der unteren und oberen Wasserbehörde.

Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Planhöhe des Kindergartenneubaus (222,13 m ü NHN) liegt über den derzeit bekannten Wasserspiegeln HQ100 und HQextrem und wird somit hochwasserangepasst geplant.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Notabflussweg für den Außengebietsabfluss freigehalten. Ziel ist hier, keine Verschlechterung des in den Sturzflutkarten des Landes dargestellten Hangabflusses für die nördlichen bestehenden Grundstücke zu verursachen. Die Maßnahmen zum Umleiten des Hangabflusses östlich des geplanten Neubaus dienen der eigenen Starkregenvorsorge.

Bezüglich der Hochwasserangepasstheit bestehen vorbehaltlich der Prüfung der Unterlagen in bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtlichen Verfahren aus fachtechnischer Sicht der oberen Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

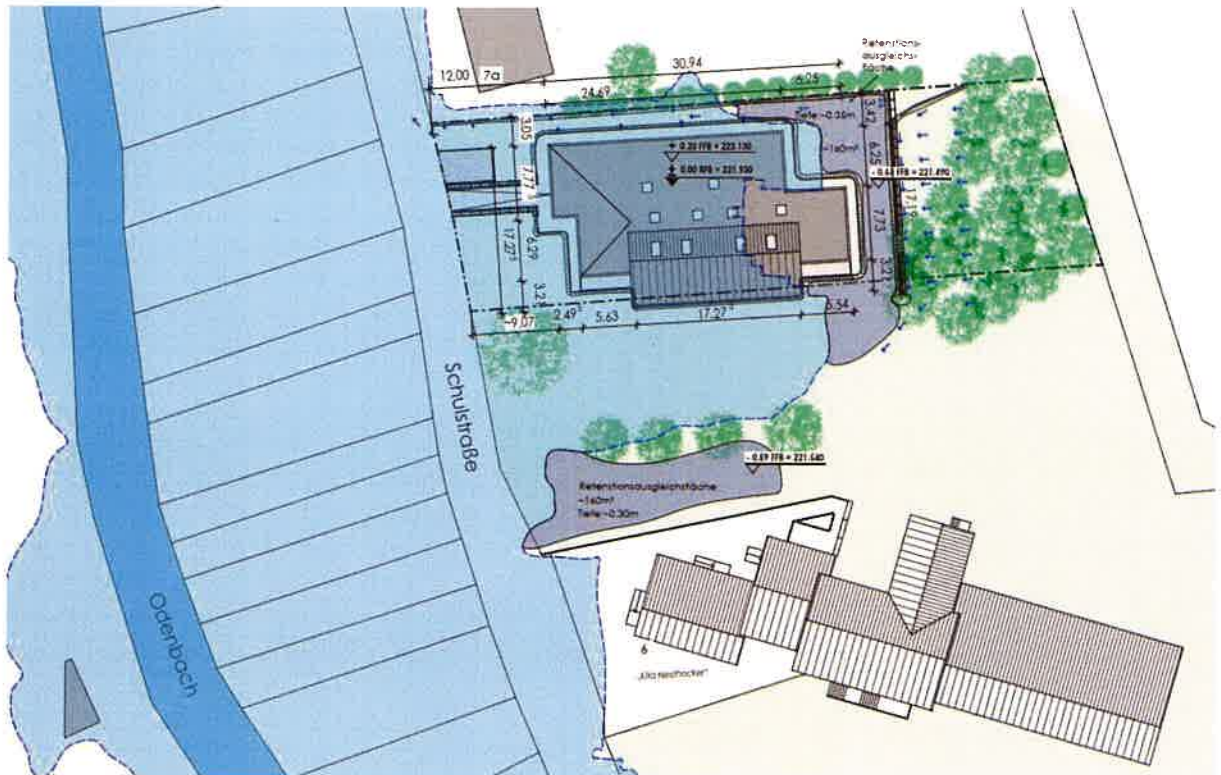


Abbildung: Bedarfsgerechter Umbau+Neubau KiTa „Nesthocker“, Architekt ABB, Dipl.-Ing. Freier Architekt Stefan Breuer, Weilerbach

3. Festsetzungen und ihre Herleitung für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Brühl“

Für das Bebauungsplangebiet gelten die nachfolgenden Satzungen:

- Änderungsplan I mit Erweiterung zum Teilbebauungsplan „Brühl“ der Ortsgemeinde Hefersweiler, genehmigt mit Bescheid der Kreisverwaltung Kusel vom 08.01.1988, rechtsverbindlich seit 03.02.1988.
- Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Änderungsplan I mit Erweiterung zum Teilbebauungsplan „Brühl“.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) und § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Ortsgemeinderat Hefersweiler in seiner Sitzung am 02.03.2004 die vorgenannte Satzung beschlossen.

4. Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist über die Schulstraße für alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trink- und Abwasser) möglich. Es sind lediglich die Hausanschlüsse von den Bestandsleitungen zu verlängern für die neue Erschließung. Durch die vereinfachte Änderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zusätzliche Kosten fallen somit nicht an.



5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung einer als Spielplatz genutzte Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche für die Bebauung und Erweiterung des Kindergartens und der Ausweisung von Spielbereichen im Freien sind keine bedeutenden oder messbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Durch die vereinfachte Änderung erfolgen keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aus landespflegerischer Sicht ist die Änderung unerheblich. Durch die Einarbeitung von neuen gesetzlichen Vorgaben wie z. B. aus energetischer Sicht (z. B. Untersagung von Steingärten) und den Empfehlungen zum Bau von Gründächern und die Nutzung der Dachflächen für die solare Energie werden den klimatischen Anpassungen in die Planung eingestellt und eröffnet die Möglichkeiten derartige Nutzungen und bauliche Maßnahmen umzusetzen.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Hefersweiler will durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ den Neubau zur Erweiterung der der KiTa in der Schulstraße zur Einrichtung einer weiteren Gruppe ermöglichen. Die Deckung der Versorgung des erforderlichen Bedarfes einer Kita mit ausreichend Gruppen wird dadurch sichergestellt.

Um Baurecht herzustellen, wird Neuaufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Bei den durchzuführenden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB wurden die Hinweise und Anregungen in der Planung berücksichtigt.

Verfahrensvermerke

Neufassung des Bebauungsplanes „Brühl“ der Ortsgemeinde Hefersweiler im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.09.2024
Bekanntmachung Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt vom	11.10.2024
Annahme (Beschluss) Planentwurf öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,	20.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Amtsblatt:	27.06.2025
Einstellung der Entwurfsunterlagen auf der Homepage vom:	27.06.2025 bis: 01.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	18.06.2025
Frist f. d. Abgabe von Stellungnahmen:	01.08.2025
Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom:	18.06.2025



Beschlussfassung Ergebnis Stellungnahmen d. öffentlichen Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB 21.10.2025

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Planfassung „Oktober 2025“ mit
den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen
und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m.
§ 88 LBauO und § 24 GemO 21.10.2025

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im November 2025

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb