GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage

Fachbereich IV	**Drucksache Nr.:**	**BV/0082/25**
Sachbearbeiter: Schlicher, Sylvia	**Datum:**	**30.05.2025**

Beratungsfolge

Ortsrat Kutzhof	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbilligung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Beiengarten", Kutzhof

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Entwurf Begründung
3. Ausgleichsfläche
4. Foto

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Kutzhof beschließt / der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt vorbehaltlich des Ortsratsbeschlusses / der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Beiengarten“ im Ortsteil Kutzhof gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 03. November 2017. Im Rahmen der Aufstellung wird eine Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. gem. § 2a BauGB erstellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Die Antragstellung auf Durchführung einer parallelen Flächennutzungsplanteiländerung durch den Regionalverband Saarbrücken.

Sachverhalt:

Die Familie Schamper aus Saarlouis möchte ein Einfamilienhaus in der Straße „Zum Beiengarten“ in Kutzhof errichten. Geplant ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage zur privaten Eigennutzung.

Die angefragten Flurstücke (Teile Flurstücke der Gemarkung Kutzhof, Flur 02, Flurstück 256/32, 613/33 und 614/33, 56/1 und Teile des Flurstücks 58/1) sind baurechtlich aktuell aufgrund der Lage im Außenbereich nicht bebaubar.

Hierzu hat der Rat bereits einen Grundsatzbeschluss (BV/0025/23) gefasst. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden.

Nun liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Begründung vom Büro Knoll vor (siehe Anlagen).

Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen im Geltungsbereich an die Umgebungsbebauung der Straße zum Beiengarten angepasst sein. Dazu wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit einer GRZ von 0,3, um dem Städtebau der Nachbargebäude zu entsprechen.

Zurzeit wird das Grundstück im Ortsteil Kutzhof landwirtschaftlich als Wiese – zeitweise als Pferdekoppel – genutzt. Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht.

Angesichts der Bestandsdarstellung und der Darstellungen des Flächennutzungsplans und der sich daraus ergebenden ökologischen Rahmenbedingungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren inkl. Umweltbericht notwendig. Die angrenzenden Flächen an das Baugrundstück sollen als Ausgleich ökologisch aufgewertet werden. Die über 8900 qm der Grundstücke sollen mit Obstbäumen bepflanzt werden und als Streuobstwiese in der freien Landschaft entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heusweiler entwickelt werden kann, muss dieser für den Teilbereich des Bebauungsplanes geändert werden. Diese Aufgabe übernimmt der Regionalverband.

Die durch die Planung entstehenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Teiländerung des Flächennutzungsplans werden vom Eigentümer Herrn Schamper übernommen.

Dazu soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst, die Entwurfsunterlagen bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung inkl. Umweltbericht angenommen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

_____

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen

Mack, 5. Juni 2025