

Beschlussvorlage



Fachbereich IV	Drucksache Nr.: BV/0177/25
Sachbearbeiter: Schlicher, Sylvia	Datum: 11.11.2025
Beratungsfolge	
Ortsrat Kutzhof	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Beiengarten", Kutzhof

Anlagen:

1. Abwägungssynopse der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
2. Entwurf der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
4. Ausgleichsplan

Beschlussvorschlag:

A) Der Ortsrat Kutzhof beschließt/ der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt/ der Gemeinderat beschließt:

1. Den in der Verwaltungsvorlage dargelegten Abwägungsergebnissen wird zugestimmt. Die Planunterlagen sind entsprechend der Abwägungsergebnisse zu ergänzen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Zum Beiengarten“, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und der Begründung sowie dem Ausgleichsplan wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

ODER

B) Der Ortsrat Kutzhof beschließt/ der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt/ der Gemeinderat beschließt:

Aufgrund der kritischen Stellungnahmen u.a. der Landesplanung, des Regionalverbandes sowie des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz und die hier ausgeführten Sachverhalte das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Beiengarten“ einzustellen.

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2025 (BV/0082/25) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Beiengarten“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Kutzhof sowie die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

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. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. 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.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 17.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025 statt. Die während dieser Zeit abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger liegen mit der in der Anlage 1 dargestellten Abwägungssynopse vor.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sich ergebenden Änderungen sind in Anlage 1 dargestellt.

Sie werden in der Sitzung kurz vorgestellt.

Die Verwaltung wird die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Bürger, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis setzen.

Die Verwaltung schließt sich den Bedenken der Landesplanung, des Regionalverbandes sowie des Landesamtes für Arbeits- und Umweltschutz an. Es wird vor allem die Gefahr der Zersiedelung sowie die Lage im FFH Lebensraumtyp als kritisch eingeschätzt.

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen

Mack, 1. Dezember 2025