

Beschlussvorlage



Fachbereich IV	Drucksache Nr.: BV/0093/26
Sachbearbeiter: Schlicher, Sylvia	Datum: 30.04.2026
Beratungsfolge	
Ortsrat Kutzhof	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Erneute Offenlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Beiengarten", Kutzhof

Anlagen:

- Entwurf Begründung
- Entwurf Planzeichnung
- Entwurf Architekt
- Geltungsbereich
- Ausgleich
- Synopse

Beschlussvorschlag:

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

1. Den in der Verwaltungsvorlage dargelegten Abwägungsergebnissen wird zugestimmt.
2. Der neue Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt,
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Beiengarten“, gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in verkürzter Form (2 Wochen) durchzuführen
4. sowie die Beschlüsse bekanntzumachen.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat in seiner Sitzung am 10.02.2025 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches, BauGB, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Beiengarten“ im regulären Verfahren inkl. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem künftigen Baugrundstück geschaffen werden. Die Wohnbaufläche stellt künftig den neuen Ortsrandabschluss dar. Das Areal diente bisher vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und wurde so auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser wird im Parallelverfahren vom Regionalverband geändert.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke der Gemeinde Kutzhof (Heusweiler), Flur 02, Flurstück, 613/33 und 614/33, 56/1 und 58/1 die für das spätere Bauvorhaben genutzt werden. Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von rund 1100 qm, von dem rund 30% bebaut werden können. Das spätere Baugrundstück ist über die Straße „Zum Beiengarten“ bereits erschlossen.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und ermöglicht so eine der Umgebungsbebauung angepasste Wohnnutzung.

Grund für die erneute Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die getätigten Grundstücksgeschäfte und die Flächenverfügbarkeiten der übrigen Parzellen. Die Parzelle 256/32 ist nicht mehr zu erwerben und wird daher aus der Planung herausgenommen. Dafür konnte Herr Schamper die Fläche 56/1 erwerben, welche nun ins Baufeld mit aufgenommen werden konnte.

Somit kann, wie ursprünglich vom Gemeinderat und der Landesplanung gewünscht, die Bebauung noch enger an die Straße „Zum Beiengarten“ heranrücken und sich somit besser in die städtebauliche Situation einpassen. Der Kauf der Parzelle 56/1 führte dazu, dass die Garage künftig nicht mehr seitlich in die Landschaft ragt, sondern vielmehr vor das Gebäude platziert werden kann.

Der ökologische Ausgleich wurde mit dem LUA abgestimmt und findet nun auf der Schrebergartenparzelle durch Entsiegelung des Gartenhauses samt Zuwegung und Extensivierung der Wiesenfläche auf der Parzelle 614/33 statt.

Zwischenzeitlich haben die frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt und sind unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange in die vorliegende Planung miteingeflossen (siehe Anlage).

Die erneute Auslegung soll aufgrund des Umfangs der Änderungen nur verkürzt (2 Wochen) stattfinden. Es wird davon ausgegangen, dass der Zeitraum der Komplexität der Planungsänderung entspricht.

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

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Da die anfallenden Kosten laut Sachverhalt vom Eigentümer übernommen werden, ergeben sich aus dieser Beschlussvorlage keine unmittelbaren finanziellen/bilanziellen Auswirkungen.

Mack, 2. Juni 2026