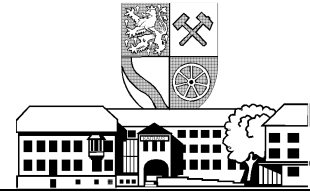


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0046/18
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 12.03.2018
Beratungsfolge	
Ortsrat Eiweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Käsenerdell" im Ortsteil Eiweiler -
Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre**

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

Anlage 2: Lage des Gebietes im Raum

Anlage 3: Auszug aus dem Entwurf des LEP Umwelt

Anlage 4: Satzung über die Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat Eiweiler / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Käsenerdell“ im Ortsteil Eiweiler.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

2. Der Ortsrat Eiweiler / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Käsenerdell“ die Veränderungssperre als Satzung.

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Heusweiler wurde mit Schreiben vom 25.01.2018 von Seiten des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport (Referat Landesplanung) aufgefordert, an der Erarbeitung des zukünftigen Landesentwicklungsplanes (LEP) mitzuarbeiten, um die Belange der Gemeinde einfließen zu lassen.

Bis Mitte März sollen die jeweiligen Kommunen Planungen und/oder Ergänzungen und Änderungswünsche der Landesplanungsbehörde zukommen lassen. Konkret bezieht sich der Entwurf auf die Darstellungen des zukünftigen LEP Umwelt, in dem die Ziele zu Flächennutzungen formuliert sind.

In dem Entwurf des LEP Umwelt ist die Fläche im Kreuzungsbereich zwischen der Bundesstraße 268 und Landstraße 339 westlich des Siedlungskörpers von Eiweiler zukünftig als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage 3). In solchen Vorranggebieten geht die landwirtschaftliche Nutzung vor allen anderen Nutzungen. Eine Inanspruchnahme von Vorranggebieten für die Landwirtschaft für die Siedlungstätigkeit wie Wohnen oder Gewerbe ist unzulässig. Derzeit konnte in einigen Fällen noch das Instrument des Zielabweichungsverfahrens angewandt werden, was laut Aussage der Landesplanungsbehörde zukünftig aber gerade für die Vorranggebiete für Landwirtschaft nicht mehr möglich sein soll.

Die vor genannte Fläche zwischen B 268 und L 339 (Bannbezeichnung „In Käseerdell“) wird seit einiger Zeit als potenzielle Fläche für die Entwicklung eines Gewerbegebietes diskutiert. Zwar wurde im Beschluss vom 14.03.2016 des Bau- und Verkehrsausschusses (BV/0031/16) die Fläche hinter die beiden prioritär zu betrachtenden Flächen in der Saarstraße in Holz und im Kreuzungsbereich von Vorstadtstraße und Göttelborner Straße in Wahlschied gestellt, aber aufgrund der Planungen des Landes in Bezug auf deren Standortzielfestlegung und den Umsiedlungsabsichten eines Heusweiler Bauunternehmers sollen frühzeitig die diskutierten Siedlungsabsichten abgesichert werden. So können diese Planungsabsichten der Landesplanungsbehörde gemeldet werden.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist somit die Schaffung der planerischen Voraussetzung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in diesem Bereich. Die Flächen sollen in erster Linie der Ansiedlung klein- und mittelständiger Betriebe dienen, die die Gemeinde Heusweiler als Arbeitsstandort stärken sollen. Bislang sind die Flächen überwiegend noch in Privatbesitz, lediglich 5 Flurstücke mit insgesamt ca. 9.910 qm Gesamtfläche sind bereits heute im Eigentum der Gemeinde.

Der Geltungsbereich mit Parzellierung umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha und ist entsprechend in der Anlage 1 ersichtlich. Bislang liegen weitere konkrete Festsetzungen noch nicht fest, so dass lediglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll. Das weitere Verfahren ist aber aufgrund der Lage im Außenbereich und der Größe des Geltungsbereiches im klassischen Verfahren mit Umweltbericht durchzuführen. Weiterführende Gespräche mit dem Landesbetrieb für Straßenbau hinsichtlich Erschließungsansatz, mit dem ZKE und weiteren Ent- und Versorgungsträgern hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenso wie die Grundstücksverhandlungen in den nächsten Monaten zu führen. Dadurch ergibt sich die innere Aufteilung des Gebietes. Hierbei beträgt der Flächenbedarf der Bauunternehmung voraussichtlich ca. 2,5 ha, die im unteren Teilbereich angesiedelt werden sollen. Die eigenständige Erschließung dieses Teilbereiches soll in einem ersten Bauabschnitt erfolgen. Die weiteren Flächen, in einem zweiten Bauabschnitt, sollen in Verantwortung der Gemeinde erschlossen werden. Die genauen Kosten lassen sich derzeit noch nicht ermitteln. Entsprechende Haushaltsmittel sind in die Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2019/2020 einzufließen.

Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die L 339, im Osten durch die B 268, im Norden durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Lebach und im Westen durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Saarwellingen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht zukünftig ein Vorkaufsrecht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Daneben soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen werden. Die Veränderungssperre dient dem Zweck, die Ziele des Bebauungsplanverfahrens zu sichern und ihr Erreichen nicht durch Vorhaben zu gefährden, die diesen widersprechen. Sie schafft insofern die Voraussetzung dafür, dass die Kommune ihre kommunale Planungshoheit ausüben kann. Zwar dürfen derzeit lediglich bauliche Anlagen errichtet werden, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind (wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe) -womit die mögliche bauliche Nutzung derzeit stark eingeschränkt ist- dennoch sollen alle Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung ausgeschöpft werden.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der dargelegten Gründe die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Beschluss über die Veränderungssperre zu beschließen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Der Aufstellungsbeschluss an sich hat keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen.

Erst die später folgende Umsetzung dieses Beschlusses durch Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für eine Erschließung des Gewerbegebietes erfordert dann im konkreten Haushaltsjahr entsprechende Aufwandsermächtigungen in ausreichender Höhe.