



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Heusweiler

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Erweiterung Illinger Straße“
Begründung

Stand: Satzung
April 2018

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2. Verfahrensverlauf	3
3. Das Plangebiet	4
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten.....	4
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten.....	5
3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung	6
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen – Mindestinhalt	9
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	10
7.1 Auswirkungen der Planung	11
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	11
7.3 Fazit	12

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Im Jahr 1993 beschloss die Gemeinde Heusweiler bereits die Innenbereichssatzung „Illinger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Teilbereich der Illinger Straße im Ortsteil Heusweiler-Berschweiler kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Numborn. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches stand zu diesem Zeitpunkt auf dem Flurstück 291/6, Gemarkung Berschweiler, Flur 3, ein Wohnhaus. Das Flurstück 291/6 befindet sich aber nicht gänzlich im Geltungsbereich dieser Satzung. Lediglich das bereits errichtete Wohnhaus sowie eine Fläche von ca. 17 m neben dem Wohnhaus gehören noch zum Innenbereich. Der weitere, westlich anschließende Gartenbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen (Grenzabstände) und der heutigen Wohnanforderungen mit Zufahrtsmöglichkeiten reicht diese Fläche nicht gänzlich für ein weiteres Wohnhaus aus. Dieses Bauvorhaben kann nur durch den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden, durch welche die derzeit noch zum Außenbereich gehörende Teilfläche zum baulichen Innenbereich deklariert wird. Um zukünftig eindeutig die Grenzen für den im Zusammenhang bebaut Ort Heusweiler an dieser Stelle festzulegen, empfiehlt sich in Kombination mit der Ergänzungssatzung die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB.

Da eine Einfamilienhausbebauung immer wieder in der Gemeinde nachgefragt wird und die Planungen in der Gemeinde zur Entwicklung der größeren Wohnbaugebiete (in Holz und in Heusweiler) noch nicht gänzlich abgeschlossen sind, soll durch die Ergänzungssatzung kurzfristig in diesem Bereich eine Wohnbebauung für einen ortsansässigen Bürger ermöglicht werden.

Ziel der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung des Geltungsbereiches und eindeutigen Festlegung des Innenbereiches in diesem Bereich.

2. Verfahrensverlauf

Das Verfahren zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 6 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auch werden durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Somit sind auch die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____. die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Erweiterung Illinger Straße“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____. im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In gleicher Sitzung billigte der Gemeinderat den Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Satzungstext mit textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis _____. für einen Monat öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden, Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____. statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am __.__.____ in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Erweiterung Illinger Straße“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

Das ca. 510 m² große Plangebiet schließt entlang der Illinger Straße in südwestlicher Richtung an die bestehende Bebauung der Illinger Straße im Übergang zur Mehlenbachstraße an. Etwas weiter südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Kreuzungsbereich Illinger Str./ Ziegelhütter Str. sowie Abzweig Feldweg in Richtung Kappelberg.

Das Gelände ist von der Illinger Straße her leicht abfallend.

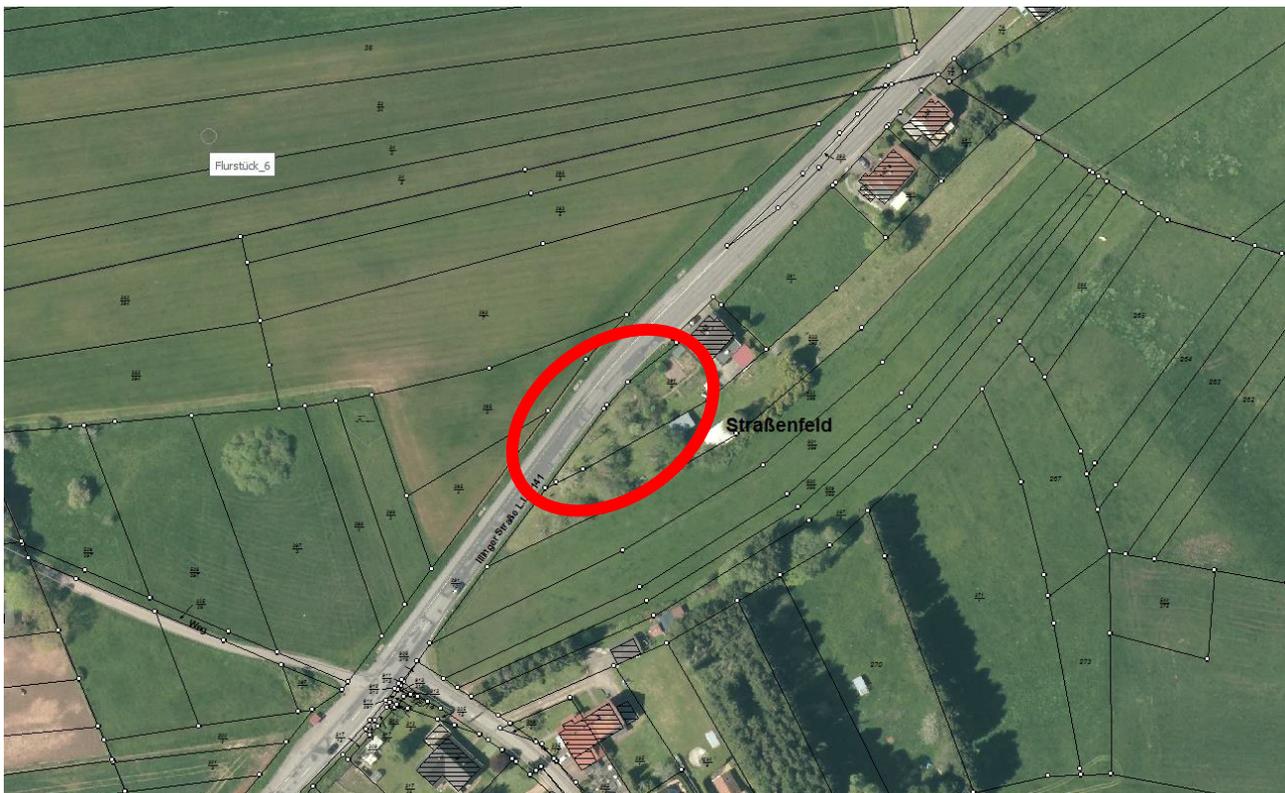


Abbildung 1: Lageplan

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich seit 1993 die Innenbereichssatzung „Illinger Straße“. An diese schließt nahtlos die vorliegende Planung an. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird weiterhin im Wesentlichen in Anlehnung an die vorhandene Parzellenabgrenzung vorgenommen. Lediglich im nordöstlichen Ende zur Illinger Straße wird aufgrund einer nicht nachvollziehbaren Parzellenabgrenzung die reale Abgrenzung zur Straßenführung zugrunde gelegt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Berschweiler, Flur 3, im Wesentlichen das Flurstück 291/6 (tlw) und nur geringfügig das Flurstück 291/10 (tlw.). Dieses Flurstück ist aufgrund des Parzellenzuschnitts lediglich marginal betroffen und darf nicht überbaut werden.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist bereits gesichert und kann über die Illinger Straße angebunden werden.

3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Das Plangebiet wird derzeit als Garten genutzt, wobei ein Teil als Nutzgarten dient und der andere als Wiese mit Baumbestand. Somit ist der Geltungsbereich bereits durch die anschließende Wohnbebauung geprägt.

Die Satzung dient der Nutzbarmachung als Wohngrundstück. Wobei die Satzung nicht den gesamten Geltungsbereich als baulich nutzbar festlegt. Der östliche Teilbereich der Satzung soll weiterhin als Garten und Wiese genutzt werden. Überbaubar ist nur der westliche Teil entsprechend des Baufensters.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserver- und –entsorgung ist geplant, an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler sowie an das vorhandene Entsorgungsnetz des kommunalen Zweckverbandes (ZKE) Saarbrücken anzuschließen. Die im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung DN 150 wird in die Planung übernommen. Diese ist zu beachten, ggf. muss sie auf Kosten des Bauherrn verlegt werden.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Die konkreten Planungen müssen dennoch zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des saarländisches Wassergesetzes zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aus geologischen Gründen wahrscheinlich nicht möglich sein. Des Weiteren ist kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches bekannt, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Der Bau eines Regenwasserkanals zu einem Vorfluter steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einleitung des Wassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Somit ist der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 2 SWG erfüllt.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird dennoch empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 291/6 innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in privatem Eigentum. Eigentümer des Flurstücks 291/10, welches nur minimal im Geltungsbereich liegt, ist die Straßenbauverwaltung des Saarlandes.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Entsprechend der Einordnung des derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Ortsteil Heusweiler-Berschweiler innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums. Diese Zone ist wie die Kernzone gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Der Ortsteil ist dem Grundzentrum Heusweiler zugeordnet, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten hat. Die Gemeinde liegt wiederum im Verflechtungsbereich des Mittel- und Oberzentrums Saarbrücken. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Heusweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler - Lebach. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht die Satzung. Auch die mit der Satzung verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

Gemäß den Zielen 31- 34 des Landesentwicklungsplan „Siedlung“ hat die Innenentwicklung und ein Zurückgreifen auf bereits erschlossene Baulücken Vorrang vor der Neuausweisung von Bauland. Deshalb ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ zu führen.

Nach den Vorgaben des LEP Siedlung ergibt sich für den Hauptort Heusweiler als Grundzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP-Siedlung (innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB) sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen.

Mit Stand Januar 2017 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Heusweiler noch 48 Baulücken vorhanden, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von 6.934 Einwohnern (Stand 31.12.2016) wird in den nächsten 10 Jahren rein rechnerisch ein Bedarf von ca. 173 Grundstücken bestehen. Trotz der geplanten Wohngebietsentwicklung am ehemaligen Schwimmbadgelände mit ca. 60 Grundstücken kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Erweiterung Illinger Straße“ im Einklang mit den im LEP „Siedlung“ dargelegten landesplanerischen Zielaussagen steht.

4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Weitergehende das Plangebiet betreffende Festlegungen enthält der LEP-Umwelt nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Bereich der Satzung zum Teil Wohnbaufläche und zum Teil Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zwar entspricht die Planung nicht in Gänze den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da aber der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan als nicht parzellenscharf angesehen werden kann und die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, besteht kein Widerspruch mit dem Grundkonzept des Flächennutzungsplanes. Die Abweichung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsspielraumes des Flächennutzungsplanes. Deshalb kann ausgesagt werden, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

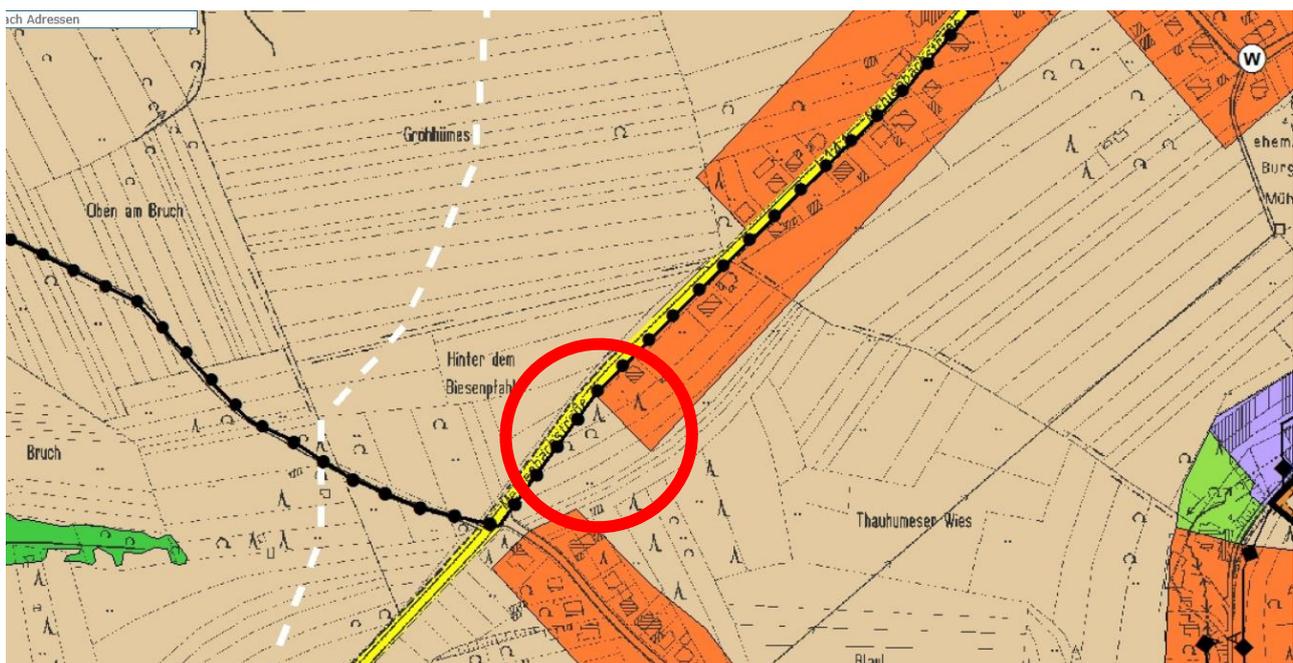


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich. Umweltbelange sind aber zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB).

Weiterhin sind negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden. Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft.

Naturschutz

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Schutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ebenso befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Bei Ergänzungssatzungen sind die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen. (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bilanzierungen basieren auf dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen nach Mussler. Hierbei erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Folge der Realisierung der Satzung nach einem Bewertungsverfahren, bei dem die Flächen je nach Nutzung, Belastung, Zustand, Arteninventar und Ausstattung des Landschaftsraums eingeordnet werden. Der Bewertungsrahmen reicht von 0 (=versiegelte Fläche) bis 20 (naturschutzgebietswürdig).

Biototyp	Fläche qm	Punkte pro qm	Bewertung
Garten, Grünfläche	460	6	2.760
Gehölze/Obstbäume	50	14	700
Summe (Grundstückfläche)	510		3.460

Tabelle 1: Biotopwert vorhandener Zustand

In einer Tiefe von bis zu 17 m von der Straße soll eine Bebauung ermöglicht werden. Hier ist zukünftig ein Einfamilienwohnhaus sowie dessen Zufahrt, Garage/Carport und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Das Baufenster ist lediglich nordöstlich festgelegt, da bereits auch innerhalb des Geltungsbereiches der bereits rechtskräftigen Innenbereichssatzung eine bauliche Nutzung erfolgen kann und somit der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches als Garten weiterhin genutzt werden kann.

Biotoptyp	Fläche qm	Punkte pro qm	Bewertung
Gebäudeflächen/ Nebenanlagen/ versiegelte Bereiche	180	0	0
Garten, Grünfläche	330	6	1.980
Obstbäume/Gehölze	35	14	490
Summe (Grundstücksfläche)	510		2.470

Tabelle 2: Biotopwert nach Eingriff

Differenz: 990 Punkte

Zum Ausgleich sollen innerhalb des Geltungsbereiches zwei Obstbäume gepflanzt werden. Da dies für eine entsprechende Kompensation nicht ausreicht, werden weitere Maßnahmen auf dem benachbarten, direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 833/290, welches sich ebenso im Eigentum des Antragstellers befindet, erforderlich. Hier sollen auf der bereits heute extensiv genutzten Streuobstwiese als Ausgleich zwei weitere Obstbäume angepflanzt werden. Diese Maßnahme wird separat in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Heusweiler hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Gemeinde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, in Kraft seit 2009) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Von der Satzung ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäume sowie Obstbäume, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild prägende Funktion haben sowie Nadelgehölze und Waldbäume.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist bereits mit Bäumen bedeckt und somit im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu berücksichtigen.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen – Mindestinhalt

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Lage der Baugrenze ermöglicht den Neubau von max. einem Einfamilienhaus. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind aufgrund der

Umgebungsbebauung nicht erlaubt. Die Abgrenzung des Baufensters wurde so gewählt, dass bei einer Neuparzellierung des jetzigen Flurstücks (dessen Teilung) eine Bebauung nahtlos im Übergang zweier Satzungen möglich ist.

Bei der bereits heute bestehenden Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1993 wurde kein Baufenster festgesetzt, so dass der gesamte Geltungsbereich baulich ausgenutzt werden kann, je nach Umgebungsbebauung. Im vorliegenden Fall wurde aber eine Baugrenze festgelegt, um den Versiegelungsgrad zu steuern und gewährleisten zu können, dass lediglich ein weiteres Wohnhaus entsteht. Dennoch ist das Baufenster ausreichend für die neue Nutzung dimensioniert.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Reglementierung bezüglich der genauen Lage des Baukörpers verlangt.

Grünordnung

Aufgrund der geplanten Versiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, den es auszugleichen gilt. Die deshalb getroffenen Pflanzgebote zur Pflanzung zweier Obstbaumhochstämme tragen in räumlichen Geltungsbereich dazu bei, den Eingriff zu kompensieren. Da allerdings der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, müssen darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Planungsgebiets Einfluss zu nehmen.

Nachrichtliche Übernahme

Die im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung DN 150 wird in die Planung übernommen. Diese ist zu beachten. Falls das Vorhaben dieser entgegensteht, muss sie auf Kosten des Bauherrn verlegt werden. Dennoch ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Heusweiler als Planungsträger bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“ – Ausführungen werden im Laufe des

- Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“ - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

7.1 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen ist ebenso nicht zu rechnen.

Umgekehrt sind auch keine Beeinträchtigungen des Plangebietes durch angrenzende Nutzungen zu erwarten. Der Geltungsbereich grenzt lediglich an Wohnnutzung bzw. an die offene Landschaft an.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es sinnvoll, Neuausweisungen von Bauland zu reduzieren und den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen. Dennoch sind die ländlichen Ortsteile in ihrer Eigenentwicklung zu stärken, um zukunftsfähig zu bleiben. Darauf zielt die Planung ab. Durch eine sanfte, ortsteilverträgliche Arrondierung des Ortes kann den Wohnabsichten ortsansässiger Bürger entsprochen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Realisierung der Planung können bisher vollständig unversiegelte Flächen aus dem Außenbereich versiegelt werden. Zwar wird der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung eines Baufensters eingeschränkt, dennoch ist dies geringfügig mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Naturgüter Wasser und Boden, verbunden. Insgesamt sind aber die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, ob in der Ergänzungssatzung oder durch städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer, müssen realisiert werden.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Ergänzungssatzung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

- Die Ergänzungssatzung führt zu einer ortsteilverträglichen Arrondierung
- Die Planrealisierung ist mit keinen weiteren Erschließungskosten verbunden
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind sehr gering

Argumente gegen die Verwirklichung der Ergänzungssatzung

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung der Ergänzungssatzung bekannt

7.3 Fazit

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Erweiterung Illinger Straße“ zu verwirklichen.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister