



**Gemeinde Heusweiler**  
**Ortsteil Kutzhof-Lummerschied**

**Bebauungsplan**  
**„Unter der Leimkaul“**  
**Gemäß § 13b BauGB**

**Begründung**

**Stand: Satzung**  
**Januar 2020**

## Gliederung

<b>1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung</b> .....	3
<b>2. Verfahren</b> .....	4
<b>3. Das Plangebiet</b> .....	5
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten.....	5
3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten, Erschließung .....	6
3.4 Ver- und Entsorgung .....	6
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung .....	7
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt .....	8
4.3 Flächennutzungsplan .....	8
<b>5. Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	8
<b>6. Begründung der Planerischen Festsetzungen</b> .....	9
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO .....	11
6.3 Hinweise und Empfehlungen.....	11
<b>7. Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	11
7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	12
7.2 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile..	12
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt .....	12
7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	12

## 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung

In großen Teilen der Wiesbacher Straße in Lummerschied besteht derzeit schon die Innenbereichssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lummerschied an „Pappelweg sowie Teilbereiche von Köllertalstraße und Wiesbacher Straße“ aus dem Jahr 1993. Das Flurstück 158/9 befindet sich zwar schon außerhalb des Geltungsbereiches, aber direkt angrenzend an diesen und ist somit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Auf diesem soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es noch vertretbar, die Fläche in den Innenbereich aufzunehmen. In die Innenbereichssatzung von 1993 wurde auch das Wohnhaus Wiesbacher Straße 13a als rückwärtige Bebauung aufgenommen und bildet einen Versprung der Geltungsbereichsgrenze. Zu dieser Abgrenzung bildet die beantragte Erweiterung eine Linie. Ein weiteres Auskragen entsteht nicht. Eine spätere, weitere Ergänzung ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht mehr empfehlenswert

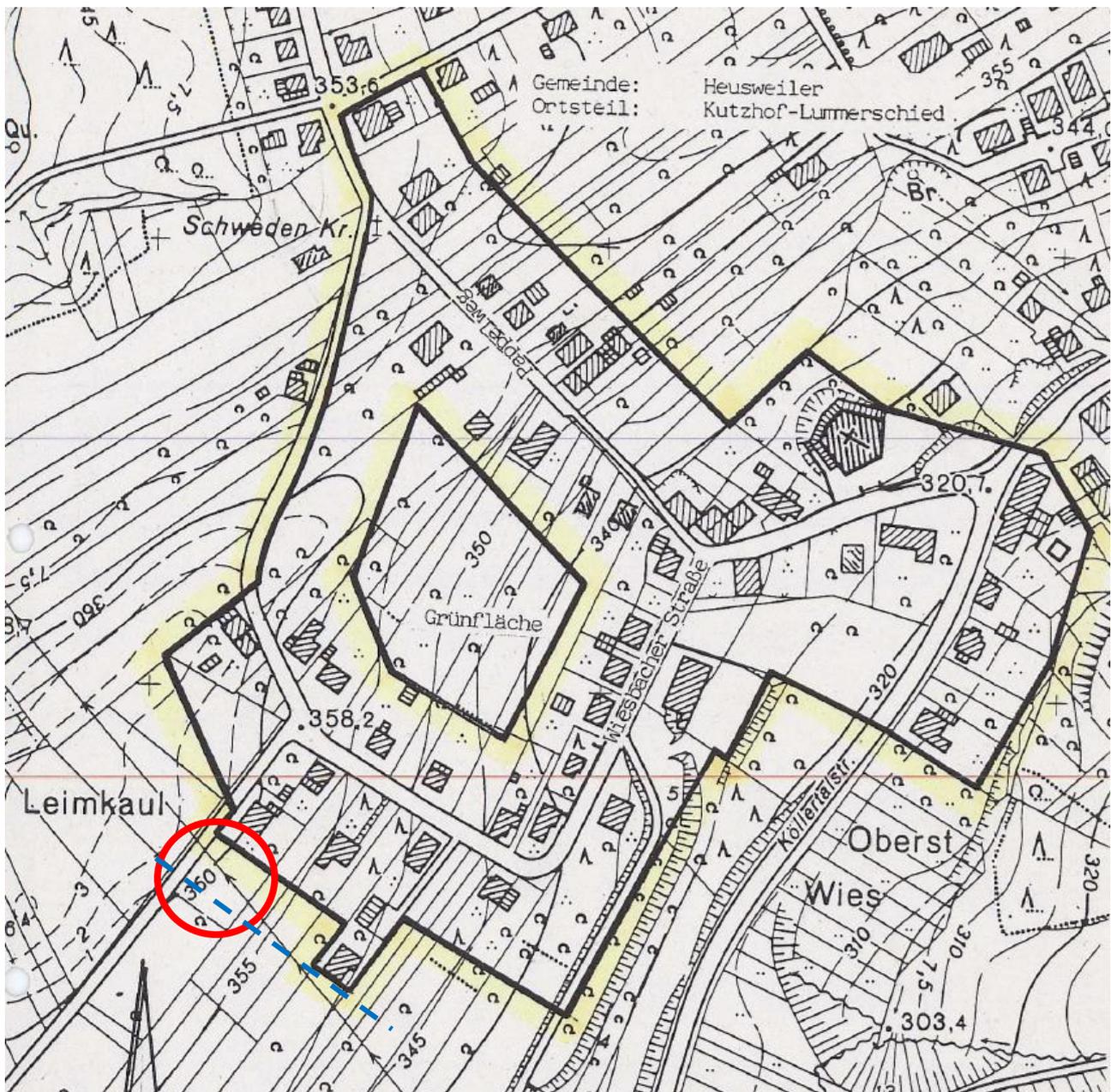


Abbildung 1: Geltungsbereich (gelbe Umrandung) der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB über die Festlegung der Grenzen an Pappelweg und Teilbereichen von Köllertalstraße und Wiesbacher Straße mit Kennzeichnung des Flurstücks 158/9 (rote Umrandung)

In Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht des Regionalverbandes Saarbrücken kann hier keine Überschreitung des Geltungsbereiches der Satzung als Ausnahme genehmigt werden. Des Weiteren handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, so dass für eine Bebauung zunächst Baurecht geschaffen werden muss. Da es sich hierbei um eine Planung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13b BauGB passen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung. Darüber hinaus wird dem städtebaulichen Ziel der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rechnung getragen.

## 2. Verfahren

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde im Mai 2017 das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Ein neuer § 13b BauGB ermöglicht seitdem Städten und Gemeinden analog des § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren Außenbereichsflächen für die Wohnnutzung in den Innenbereich einzubeziehen. Das Gebiet muss an bereits bebaute Ortsteile anschließen und darf lediglich eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Regelung kann befristet bis zum 31.12.2019 angewendet werden. Maßgebend ist hier der Aufstellungsbeschluss.

Die vorliegende Planung erfüllt die o.g. Kriterien, so dass der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann. Hier wird ebenso von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter der Leimkaul“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.12.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In gleicher Sitzung billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung.

Der Entwurf lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2017 bis 26.01.2018 für einen Monat öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden, Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2017 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 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 31.10.2019 in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Entwurf zum Bebauungsplan geändert und ergänzt worden, weshalb dieser gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nochmals auszulegen war und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen waren. Den veränderten Entwurf zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler am 31.10.2019 gebilligt. In gleicher Sitzung hat er die erneute Offenlage und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der veränderte Entwurf lag erneut in der Zeit vom 28.11.2019 bis einschließlich 06.01.2020 aus. Ort und Dauer der erneuten Offenlage wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, am 20.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2019 von der erneuten Beteiligung informiert. Ihnen wurde eine Frist bis zum 06.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan 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. 1.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Lummerschied direkt am Wirtschaftsweg „Am Steckenbüsch“. Nördlich schließt sich die weitere Bebauung der Wiesbacher Straße an und weiter südlich erfolgt der Übergang in die freie Landschaft. Das Gelände fällt leicht von der Straße in östliche und südliche Richtung ab.



Abbildung 2: Lageplan

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lummerschied, Flur 3, die Flurstücke 158/9 und 159/1 und sind in Privatbesitz. Beide Parzellen gehören dem gleichen Eigentümer. Dieser hat die Parzelle 159/1 erst kürzlich erworben. Eine Umschreibung im Kataster ist bislang nicht erfolgt.

Durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist die Eigentümerübertragung gesichert. Somit besteht auch eine Planungssicherheit.

### 3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten, Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um Grünflächen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Zukünftig soll der Bereich für eine weitere, an dieser Stelle abschließende Wohnentwicklung genutzt werden. Aufgrund der Größe der Fläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes möglich.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Wiesbacher Straße aufgrund der Zugehörigkeit des Flurstücks 159/1. Hierüber soll eine private Zuwegung zum Flurstück 158/9 erfolgen, um eine Inanspruchnahme des Weges „Am Steckenbüsch“ vermeiden zu können.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Wiesbacher Straße. Zu diesen sind private Anschlüsse zu bauen, so dass an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler sowie an das vorhandene Entsorgungsnetz des Zweckverbands Kommunale Entsorgung – Heusweiler (ZKE-Heusweiler) angeschlossen werden kann.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse in der Wiesbacher Straße angebunden werden.

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

#### Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des saarländischen 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.

## 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 Kutzhof 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 Kutzhof 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 die Gemeinde Heusweiler als Grundzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr. Für den Ortsteil Kutzhof wird der Eigenentwicklungsbedarf lediglich mit 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr vorgegeben.

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 August 2019 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Kutzhof-Lummerschied noch 22 Baulücken vorhanden, was ca. 29 Wohneinheiten entspricht, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von ca. 2.000 Einwohnern (Stand zum 30.06.2019: 2.001) besteht für den Ortsteil in den nächsten 10 Jahren ein Bedarf von 30 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan sieht ein Wohnhaus vor, in dem maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Trotz der noch vorhandenen Baulücken und der Überschreitung um eine Wohnung kann davon ausgegangen werden, dass der Bebau-

ungsplan „Unter der Leimkaul“ im Einklang mit den im LEP „Siedlung“ dargelegten landesplanerischen Zielaussagen steht. Dieser Überschreitung wird auch von Seiten der Landesplanung gefolgt.

## 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 des Bebauungsplanes Wohnbaufläche bzw. Fläche für Landwirtschaft dar.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gänzlich Rechnung getragen. Die Überschreitung befindet sich aber noch innerhalb des Entwicklungsspielraumes der Gemeinde. Des Weiteren darf Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf aber der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.

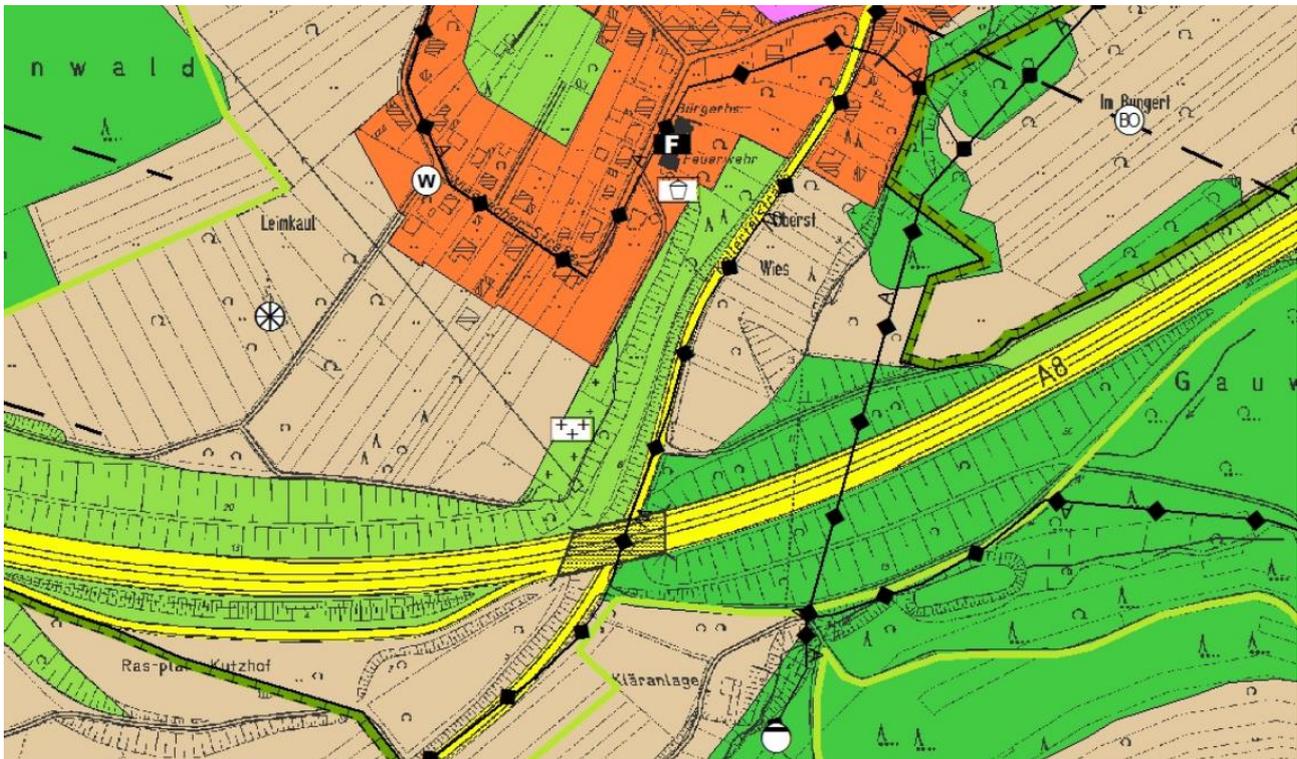


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wengleich bei einem Bebauungsplan nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, sind negative um-

weltbezogene 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.

### **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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine Bäume, so dass die Baumschutzsatzung nicht greift.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf konkrete Vorhaben, aber dennoch ist bei Bebauungsplänen dies zu überprüfen, wenn konkrete Bauvorhaben in Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Für den Geltungsbereich sind weder im ABSP-Artpool noch bei ABDS noch bei der Biotopkartierung abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Auch befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches. Somit ist für den Geltungsbereich nicht mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Ebenso sind keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt. Beobachtet wurden lediglich häufige und weit verbreitete Arten, die den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Somit können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden, insbesondere liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vor, der die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes begründen könnte.

## **6. Begründung der Planerischen Festsetzungen**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur in der Wiesbacher Straße und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

In einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen einer Bauantragstellung soll weiterhin geprüft werden, ob gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus zulässigen Versiegelung der Nebenanlagen und Garagen um bis zu 50% sind weitere Versiegelung gesetzlich zulässig. Dies entspricht im vollen Umfang den heutigen Standards und eine Erweiterung dieser Versiegelungsmöglichkeiten ist nicht notwendig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt. Die Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung.

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen sind Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude sowie die Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern, getroffen worden.

Bei der Ausweisung des Baufensters wurden die Möglichkeiten zur individuellen Baukörpergestaltung und die Sicherung einer Vorgartenzone vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung berücksichtigt.

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

### **Verkehrsflächen – Hier: Privatweg**

Um eine Erschließung von der Wiesbacher Straße sicher zu stellen, wird die private Zuwegung über die Parzelle 159/1 zur Parzelle 158/9 wird als Privatweg entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Eine Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges „Am Steckenbüsch“ ist somit nicht mehr erforderlich.

### **Hauptversorgungsleitung**

Die vorhandene 20kV-Freileitung der energis Netzgesellschaft mbH inklusive Schutzstreifen (7m beiderseits der Leitungsmitte) wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens gilt eine Bauhöhenbeschränkung, die nach Vorliegen der konkreten Planung mit der energis Netzgesellschaft mbH abzustimmen ist. Aufgrund dieser Beschränkung wurde auch bereits die Höhe des Wohngebäudes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Des Weiteren dürfen innerhalb dieses Schutzstreifens keine Bäume angepflanzt werden.

## **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur besseren Ausnutzbarkeit sind Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung von Garagen und Carports hingegen wurde so gesteuert, dass in den Vorgartenbereichen und hinter der hinteren Baugrenze diese nicht errichtet werden dürfen, um einerseits begrünte Vorgartenbereiche zu schaffen und zum anderen weitere Versiegelungen einzuschränken.

## **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**

Zwar gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Dennoch kommt es, wenn auch nur sehr kleinteilig, zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Deshalb wird für eine angemessene Grünstruktur neben der Festsetzung zur gärtnerischen Anlegung und Unterhaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen, noch die Festsetzung getroffen, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden muss. So kann die Festsetzung dennoch zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO**

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

## **6.3 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 Festsetzungskarakter.

## **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 des Bebauungsplanes 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 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.

### 7.2 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 die sanfte, ortsteilverträgliche Nachverdichtung kann diesem entsprochen werden.

### 7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13b BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Zwar ergeben sich durch die Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden kann.

Dennoch sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die den Eingriff auf ein Minimum reduzieren können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

### 7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- 1) Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Kutzhof-Lummerschied
- 2) Bereits vorhandene Erschließung (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).
- 3) Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Gegen den Bebauungsplan sprechen bislang keine Argumente.

### **Fazit**

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.