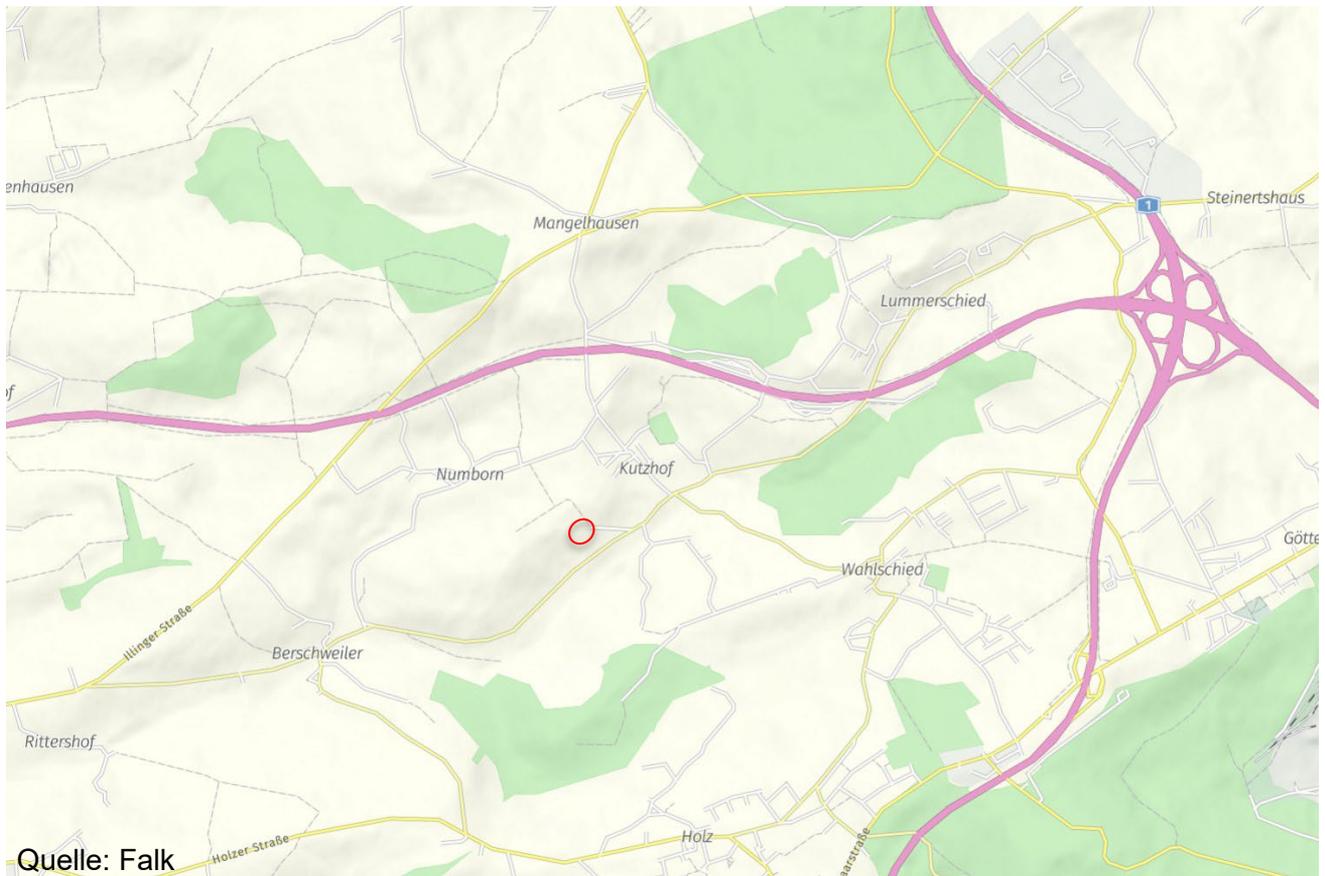


Gemeinde Heusweiler Gemeindebezirk Kutzhof

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Beiengarten“



Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Heusweiler
Verfasser: Stadtplaner M.Sc. Alexander Knoll

Mai 2025

1 PROLOG

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 26.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Beiengarten“ im regulären Verfahren gefasst.

Die Gemeinde Heusweiler besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Dies bestätigt die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Ortsteilen. Die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland kann wegen fehlender geeigneter Flächen, die planungsrechtlich abgesichert und erschlossen sind, nicht gedeckt werden. Die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken befinden sich ausschließlich in Privateigentum und können einer zweckentsprechenden Nutzung nicht zugeführt werden, da die Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an Bauwillige zu veräußern. Dem Bauherren ist es seit über 2 Jahren nicht gelungen eine bestehende Baulücke im Bestand käuflich zu erwerben. Daher ist er in Abstimmung mit der Gemeinde zu der Lösung gekommen, ein an ein bestehendes Baugebiet angrenzendes und bereits erschlossenes Flurstück bebaubar zu machen.

Der Gemeinderat Heusweiler hat sich dazu entschlossen, dieses bereits vollständig erschlossene Areal wegen seiner Lage (nahe der Ortsmitte von Kutzhof, gute fußläufige Erreichbarkeit der im Ort vorhandenen Versorgungseinrichtungen usw.) und der sonstigen sehr guten Gegebenheiten als Wohnbauland auszuweisen. Es schließt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an und orientiert sich in Flucht und Stellung des Gebäudes am Bestand. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt ebenfalls ein Wohngebäude an, welches den Ortsrandabschluss an der Stelle bildet.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem künftigen Baugrundstück zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht, aufgestellt werden.

Im Parallelverfahren wird vom Regionalverband Saarbrücken der Flächennutzungsplan in dem Bereich angepasst.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Der Stadtplaner, Herr Alexander Knoll wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 BESTANDSSITUATION

Lage / Topografie / Untergrundverhältnisse

Das ca. 8900 qm große Plangebiet liegt im Ortsteil Kutzhof in der Gemeinde Heusweiler. In östlicher und nördlicher Richtung schließt ein allgemeines Wohngebiet an die Fläche an. Die angrenzende Wohnbebauung ist geprägt von in offener Bauweise errichteten, zweigeschossigen Gebäuden, die mit geneigten Dächern versehen sind. Südlich und westlich umschließen landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen das Plangebiet weiträumig.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Beiengarten“.

Das zu überplanende Gelände fällt topographisch nach Süden hin zur Lummelschieder Straße hin leicht ab.

Es handelt sich um Teile Flurstücke der Gemarkung Kutzhof, Flur 02, Flurstück 256/32, 613/33 und 614/33, 56/1 und Teile des Flurstücks 58/1, die für das spätere Bauvorhaben genutzt werden und hat

eine Größe von 8900 qm. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Gebiet liegt im Saar – Nahe-Bergland bzw. im Prims-Blies-Hügelland, dessen Erden aus Braunerde als Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus grob- und feinklastischen Sedimentgesteinen (Sandstein, Konglomerat, Silt- und Tonstein) des Rotliegenden und Karbon bestehen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler.

Geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzes

Ein kleiner Bereich des Geltungsbereichs liegt im FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen – LRT 6510“ (siehe Osiris-Report im Anhang)¹. Die Fläche wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Geltungsbereichs nur in sehr geringen Teilen (ca. 100 qm bei einer GRZ von 0,3) in Anspruch genommen. Dieser Teil der Fläche wurde bis heute regelmäßig als Pferdekoppel genutzt. Auch ist ein Teil der Fläche im Geltungsbereich mit jungen Gehölzen bestockt. In diesem Bereich ist kein FFH Gebiet ausgewiesen. Der Großteil des FFH Gebiets wird nicht von der Baumaßnahme beeinträchtigt. Vielmehr soll die Wiese künftig wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als Streuobstwiese ausgebildet werden. Dazu soll der nicht als Wohngebiet festgesetzte restliche Teil der Grundstücke 256/32, 613/33 und 614/33 dienen. Die dort vorkommende Artzusammensetzung soll durch eine ein- bis zweischürige Mahd erhalten werden. Die Wiesenstruktur im WA wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt, sodass im Rahmen von zwei Begehungen im Frühjahr/Sommer 2023 augenscheinlich nur noch wenig der im Osiris Report angegebenen Arten vorhanden sind.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs überlagert sich ein Teil des FFH Gebiets mit einem geschützte Biotop welches ebenfalls als „Magere Flachlandmähweise – LRT 6510“ kartiert wurde (siehe Osiris Report 2 im Anhang).² An diesem Zustand ändert die Planung ebenso wenig, vielmehr wird die Fläche ebenfalls als Grünfläche in ihrem Bestand erhalten und mit den gleichen förderlichen Ausgleichsmaßnahmen belegt wie die restliche zu erhaltende magere Flachlandmähweise.

Weitere geschützte Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NSG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete mit EU-weiter Bedeutung (Schutzgebiete gem. EU-VSRL) sind nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Heusweiler stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese dar. Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zum Beiengarten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss er parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Das Verfahren führt der Regionalverband durch.

¹ Quelle: http://www.naturschutzdaten.saarland.de/natura2000/Osiris_Reporte/BT-6607-0150-2020.html

² Quelle: http://www.naturschutzdaten.saarland.de/natura2000/Osiris_Reporte/GB-6607-5151-2020.html

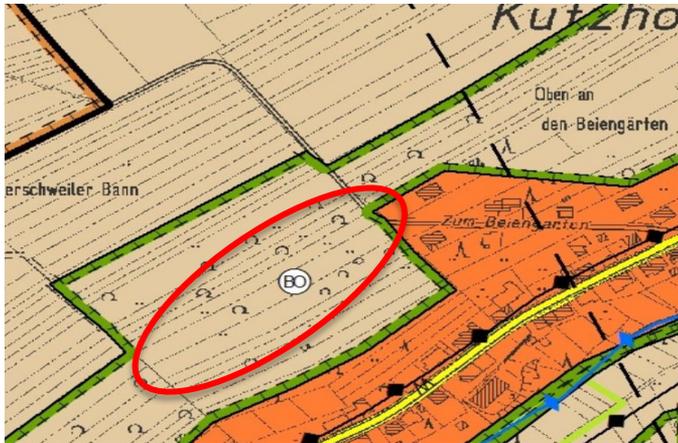


Abb: Auszug aus FNP, o.M. genordet

Landesentwicklungsplan Umwelt

Der LEP Umwelt trifft für das Planungsgebiet keine entgegenstehenden Aussagen.

Landesentwicklungsplan Siedlung

Der LEP Siedlung trifft für das Planungsgebiet keine entgegenstehenden Aussagen. Es wird lediglich eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Aufgrund der Tatsache, dass seit über 2 Jahren keine freien Bauplätze vom künftigen Bauherren in Heusweiler und Umgebung finden ließen, erübrigt sich die Frage wie sich die Angebots- und Nachfragesituation verhält. Frei verfügbare Bauplätze sind in Realität so gut wie nicht vorhanden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Heusweiler in der nächsten Fortschreibung des FNP, den Überschuss der Baulücken zu reduzieren, indem sie Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage und Topographie nicht zur Bebauung eignen, herausnehmen will.

Aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauland und der mangelnden Verfügbarkeit an Baulücken ist es oft schwierig dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen. Im hiesigen Fall entspricht das Vorhaben einer Arrondierung der bestehenden Siedlungskörpers und stellt den finalen Ausbaustandart an der Stelle für Heusweiler dar.

Es bleibt also trotz des demografischen Wandels ein Neubaubedarf für Ersatz und Optimierungen, für den die Raumordnung planerisch Vorsorge leisten muss. Diese Aufgabe erfüllt die Gemeinde in hiesigem Fall auch, indem sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellt, den die Rahmenbedingungen des Ortsteils Kutzhof bedingen. Um sich dort ansiedeln zu können, ist es sinnvoll ein bereits erschlossenes Grundstück am Rand eines Siedlungskörpers als Bauland zu entwickeln. Somit erfüllt es die Anforderung an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch den direkten Siedlungsanschluss bildet die eine Baustelle städtebaulich den Ortsrandabschluss und gliedert sich damit an den Innenbereich an. Die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich ist dadurch städtebaulich vertretbar.

Die bereits vollständig bestehende Erschließungssituation bildet einen wesentlichen argumentativen Tatbestand zur Erweiterung der Wohnbaufläche im Ortsteil Kutzhof. Auch die direkt angrenzende Lage an bestehende Wohnhäuser hat den Vorteil, dass der Siedlungsbereich „Zum Beiengarten“ mit den hiesigen Bebauungsplan abgerundet wird und den Siedlungsrand genau definiert. Dabei orientiert sich das Neue Gebäude an der gegenüberliegenden Nachbarbebauung und den Hausnummern 5 und 7. Die Bebauung aus der Nachbarschaft geht in der Ausdehnung in die freie Landschaft noch über die des hiesigen Geltungsbereichs hinaus, sodass hier nicht von einer starken Erweiterung und Inanspruchnahme des Außenbereichs gesprochen werden kann. Insgesamt wird damit dem Grundsatz der Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen und den Zielen des LEP Siedlung nachgekommen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen des LEP im Sinne des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten. Es besteht ein Delta von ca. 4 WE zwischen Baulücken und künftigen Bedarf in den nächsten 10 Jahren. Dies bedeutet, dass mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Bedarf an Wohnraum in Kutzhof etwas mehr gedeckt werden kann.

Ortsteil Kutzhof Stand Oktober 2023

Nummer	Name B-Plan	Rechtskraft	Baulücken zu 100%
KU 1	„Am Sportplatz“	14.02.1974	6
KU 2	„Am Nordfeld“ (Sinti)	24.09.2008	0
KU 3	aufgehoben (Gartenstr)	23.05.2007	0
KU 4	„Südlich des Sandweges“	31.07.1986	1
KU 5	„Weiheranlage mit Fischerhütte“	02.12.2007	0
KU 6	„Mehlenbachstr. 7“	14.12.2016	0
		Summe	7
	Satzungen		
KU a	Köllertalstraße 1	07.11.1979	3
KU b	Am Steckenbüsch	03.11.1980	4
KU c	Köllertal- Wiesbacher Str Pappelweg	08.03.1993	9
KU d	Köllertalstraße 80	18.12.1995	0
KU e	Lummerschieder Straße	31.10.2000	1
KU f	Teilbereich Wiesbacher Str. 62	24.07.2002	0
KU g	Mangelhauser Straße	01.09.2004	1
KU h	Wiesbacher Straße	28.09.2017	1
		Summe	19
		Gesamt BP u S	26

	Baulücken Stand Oktober 2023	Faktor Wohneinheiten	EW 19.10.2023	Multiplikator	Bedarf /J	Bedarf für 10 Jahre
Kutzhof	26	33,8	2.027	1,5 WE / 1.000 EW /Jahr	3.041	30,41

19.10.2023
Baulücken im Gemeindegebiet Stand 10_2023

Ver- und Entsorgung

Nach den Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in das Trennsystem bzw. ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Sollte dies aus technischen und/ oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, so kann das Niederschlagswasser gedrosselt von der geplanten Zisterne in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Diesen Vorgaben wird entsprochen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits alle vorhanden und liegen im angrenzenden Straßenkörper. (s. Festsetzung Zisterne)

Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

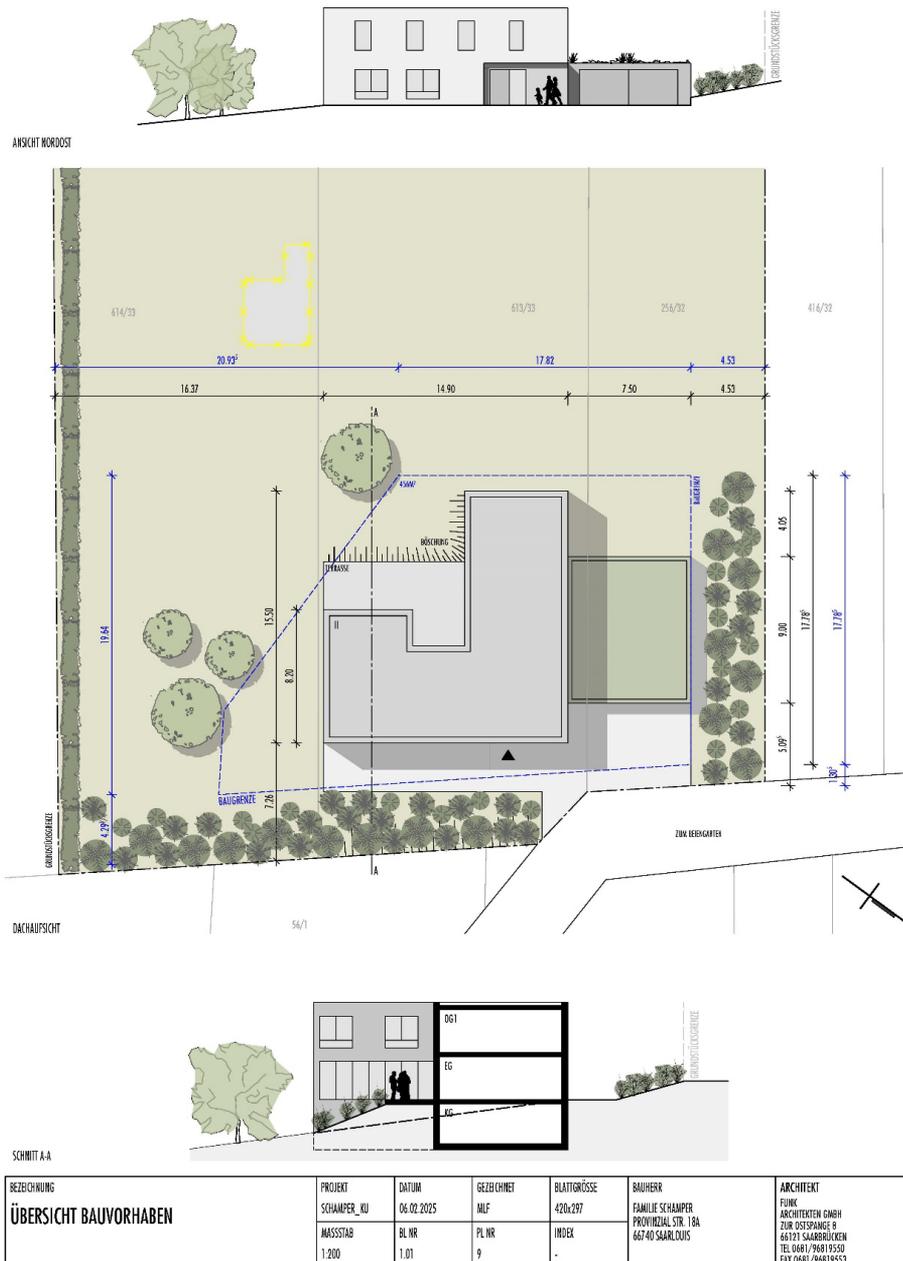
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang 1):

Durch das geplante Vorhaben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Mit Hilfe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines einzelnen Wohnhaus als Abschluss der Bebauung der Straße „Zum Beiengarten“ und damit am Ortsrand geschaffen werden. Um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben an der umliegenden Bebauung orientiert, wurde die Vorgabe seitens der Gemeinde gestellt einen Vorhaben und Erschließungsplan beizulegen, der die Lage und Ausrichtung des Gebäudes genau anzeigt.



Das allgemeine Wohngebiet wird mit seiner Größe von ca. 0,14 ha und den Festsetzungen, die sich an den direkt angrenzenden Gebäuden orientieren, keine weiträumigeren Auswirkungen auf das Ortsbild oder das Landschaftsbild haben.

Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, dessen Zulässigkeiten sich wie folgt darstellen:

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO bezeichneten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. O.g. Nutzungen wurden daher als zulässige Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Solche Betriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der im peripher gelegenen Plangebiet nicht gedeckt werden kann. Ebenfalls besteht ein hohes Potenzial an Nachbarschaftskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere wegen Lärmbelästigungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls nicht zulässig sind, da sie dem Vorhaben nicht entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der der umliegenden Gebäude des Straßenzugs „Zum Beiengarten“, um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ kann mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Gesamtwert von 0,45 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die GRZ ist bewusst niedriger gewählt, um Beeinträchtigungen der Landschaft vom Vorhaben zu minimieren.

Bei kleineren Grundstücken reicht die GRZ oft nicht ganz aus, um Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen. Die mögliche Überschreitung wurde bewusst nur bis zu einem Wert von 0,45 und nicht höher zugelassen (was nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO grundsätzlich noch möglich wäre), um den Umfang der Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Auch die umliegende Siedlungsstruktur ist durch ähnliche Vorgaben geprägt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (vgl. Eintragungen in der Planzeichnung) wird gem. § 18 BauNVO durch die maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen bestimmt. Ziel ist das Einfügen der neuen Gebäude in die bereits vorhandene Bebauung und das Ortsbild. Deshalb wird zusätzlich zur Geschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe von 8 m gemessen von der Straße aus festgesetzt, um dem typischen Ortsbild zu entsprechen. Der Vorhabenträger möchte ein möglichst unauffälliges Haus bauen, das sich nicht von der Nachbarschaft abhebt.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird für das Baugebiet eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das Einfügen des neuen Wohngebiets in die umliegende Wohnbebauung, die ebenfalls in offener Bauweise errichtet wurde, sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde die Flucht der bestehenden Gebäude aufgegriffen und die Baugrenze des neu entstehenden Baugrundstücks daran angepasst.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Wohnbaufläche zulässig, um eine gewisse Flexibilität für die spätere Nutzung und die Stellung von Gartenhäusern etc. zu schaffen. Dennoch wird die Stellung der Garagen und Carports auf Flächen zur Straße hin bzw. innerhalb der Baugrenzen begrenzt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Abgrenzung des WA wurde bewusst in seiner Tiefe gering gewählt, um keinen zu starken Einfluss auf die Umgebung zu nehmen. Daher sollte die Nutzung der Grundstückstiefe in diesem Aspekt nicht eingeschränkt werden. Die Festsetzung orientiert sich auch am umliegenden Bestand der Hausnummern 5 und 7.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen wurde im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO auf den Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der Straßenbegrenzung und der rückwärtigen Baugrenze beschränkt. Die Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten und die rückwärtigen Grundstücksteile als zusammenhängende Grün- und Freiflächen zu erhalten, die nicht durch andere Nutzungsansprüche beeinträchtigt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen, Stellplätze außerdem auch auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Garagen und Carports müssen mit Ihrer Vorderkante einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzung einhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauGB sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um dem Bauherren einen etwas größeren Freiraum zu ermöglichen. Dafür ist das WA Gebiet relativ eng gefasst und orientiert sich am umliegenden Bestand in seiner Ausdehnung.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die bereits bestehende und zur Erschließung des Grundstücks dienende Straße „Zum Beiengarten“ wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Die verbal-argumentative Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt aufgrund der Fläche, die in das FFH Gebiet eingreift nicht. Es werden lediglich maximal 100 qm durch bauliche Maßnahmen (s. Baufeld) von der Wiesenfläche beeinträchtigt. Um den Eingriff möglichst gering und die Aufwertung der dahinterliegenden Fläche möglichst effektiv zu gestalten, werden eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

So wird die gesamte Ausgleichsfläche als private Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB dauerhaft gesichert und als Maßnahmenfläche für den Ausgleich festgesetzt. Auf den Grundstücken 256/32, 613/33 und 614/33 wird festgesetzt, dass die Grünfläche mit Obstbäumen in einem Raster von 15x15m bepflanzt wird. Die 7100 qm große Fläche wird somit für alle faunistischen Arten merklich aufgewertet und entspricht zudem den Aussagen des FNP. Die Gehölzstrukturen, die nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten. Die Gehölzstrukturen (bspw. auf dem Grundstück 614/33) die innerhalb der Grünfläche existieren und nicht von den Bauarbeiten betroffen sind, sind zu erhalten.

Daneben wird die Fläche zum Erhalt der Strukturen des FFH-Gebiets als Ausgleichsmaßnahme des Baugrundstücks festgesetzt. Somit kann die Flächenversiegelung im direkten Umfeld ausgeglichen werden. Auch dient der Erhalt der Strukturen in der Grünfläche dem Landschaftsbild. Daneben werden Sträucher, Bäume und sonstige Gehölze, die nicht direkt von der Baumaßnahme betroffen sind, gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zur Bindung und Erhaltung der Pflanzungen festgesetzt werden.

Die Strukturen der Wiesenfläche sollen durch eine neu zu pflanzende Streuobstwiese auf den o.g. an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB ergänzt werden, die in die freie Landschaft verläuft noch gestärkt werden. Dies dient der Entwicklung der Landschaftsstrukturen. Zudem entspricht der Ansatz den Aussagen des Flächennutzungsplans als Entwicklungsfläche für Streuobstwiesen und schafft zeitgleich aufgrund der deutlich größeren Fläche eine durchaus positive Bilanz, was den Ausgleich angeht. Flächen die bereits bestockt sind, sind in Ihrer Ausdehnung zu erhalten. Sie fallen bilanziell nicht ins Gewicht, da sie zum Bestand der Artenvielfalt beitragen.

Auch wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB um das Straßenbild zu stärken festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück zur Straße hin mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12 – 14 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen sind.

Örtliche Bauvorschriften

Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs.2 LBO)

Gemäß den Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet selbst dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dabei hat die Versickerung des anfallenden Wassers oberste Priorität. Sollte sich der Grund als nicht versickerungsfähig erweisen, verbleibt nur die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung, mit einem gedrosselten Abfluss zu verwenden. Dies wird durch die o.g. Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften verbindlich vorgeschrieben.

Dementsprechend wird gem. § 85 Abs. 2 LBO festgesetzt, dass eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 4000 l gebaut werden muss, deren Ablauf gedrosselt in die Kanalisation zu erfolgen hat.

Klimaangepasstes Bauen

Dem klimaangepassten Bauen dienen unter anderem die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB. Neben den gering zu haltenen überbauten Grundstücksflächen, dient dem schonenden Umgang mit der Umwelt auch die Festsetzung von insektenverträglicher Beleuchtung in LED Ausführung.

Auch sollen unüberbaubare Grundstücksflächen in einer versickerungsfähigen Art ausgestaltet werden, sodass das Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt werden kann. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig. Dadurch können sich die Flächen auch nicht gesteigert aufheizen und das Mikroklima in dem Umfang wie es eine vollversiegelte Fläche macht, verfälschen. Während der Bauzeit

ist auf einen sachgemäßen Einsatz von Baugeräten zu achten, sodass keine Öle oder ähnliches die Umwelt verunreinigt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ziel des klimaangepassten Bauens.

Beispielhafte Pflanzlisten zur Bepflanzung des Grundstücks und für die Ausgleichsmaßnahme

Pflanzliste für Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux)	
Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario)	
Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)	
Zwetschgen-Hochstamm (Bsp. Wangenheimer Frühzwetschge)	

Pflanzliste für heimische Sträucher

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün, giftig)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für nicht heimische Sträucher mit Tradition in ländlichen Gärten

Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Syringa x chinensis	Flieder

Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gem. § 87 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

Die Aufnahme der Ordnungswidrigkeitsklausel in die örtlichen Bauvorschriften ist notwendig um ein Sanktionierungsinstrument in der Hand zu haben, die getroffenen Festsetzungen notfalls auch durchsetzen zu können.

4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Wie oben angedeutet, war es trotz dem Vorhandensein von Baulücken in der Theorie dem späteren Bauherren nicht möglich eine solche zu erwerben, um sie zu bebauen. Größere Wohnbaugebiete werden aktuell nicht ausgewiesen, sodass diese Lösung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung den letzten gangbaren Weg darstellt sich in Heusweiler aktuell anzusiedeln. Daher entfällt die Alternativenprüfung im Bereich Neubau. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Stelle hat der Gemeinderat zugestimmt und sich damit dafür entschieden, das Areal einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Einige der günstigsten Voraussetzungen bei der Auswahl der Fläche sind:

- Das Plangebiet liegt relativ nah an der Ortsmitte von Kutzhof, die dort bestehenden Versorgungseinrichtungen sind fußläufig gut zu erreichen.
- Das Grundstück bildet den Ortsrandabschluss und arrondiert somit die Siedlung. Gegenüber ist ebenfalls noch ein Wohnhaus, das auf die andere Straßenseite gespiegelt wird.
- Der für das Bauvorhaben genutzte Teil des FFH Gebiets ist aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel vergleichsweise geringwertiger. Auch wird nur ein sehr geringer Teil des FFH Gebiets in Anspruch genommen.
- Das Plangebiet ist bereits erschlossen bzw. kann mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, da nur neue Hausanschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße hergestellt werden müssen.
- Aufgrund der geringen sonstigen Flächenverfügbarkeit im sonstigen Gemeindegebiet, erübrigen sich weitestgehend weitere Standortalternativen. Auch wenn auf dem Papier Baulücken vorhanden wären, sind diese wie die Anstrengungen des Bauherren der letzten Jahre zeigen, nicht zu erwerben. Dies macht die Aufstellung des Bebauungsplans u.a. notwendig.

Als Planungsalternative ist noch die Null-Variante zu nennen. Dies würde bedeuten, dass die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit den bestehenden Grundstückszuschnitten verbleibt und weiter als Ackerbauland/Wiese genutzt würde. Dies würde aber auch bedeuten, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht abgedeckt werden könne.

5 ABWÄGUNG MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die **bauliche Umgebung** des Plangebietes ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Die festgesetzte Baugebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Struktur der Umgebung, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Da im Plangebiet nur eine neue Baustelle entstehen wird, wird ein zu vernachlässigendes zusätzliches **Verkehrsaufkommen** verursacht, das sich nicht spürbar negativ auf die Umgebung auswirken wird.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind aufgrund der festgesetzten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Im Umfeld bestehen keine Nutzungen, die etwaige schwerwiegende Immissionskonflikte erwarten lassen.

Durch die vorliegende Maßnahme wird **Grund und Boden** in Anspruch genommen. Der Boden wird an den versiegelten Flächen seine natürlichen Funktionen verlieren. Die maximal zu versiegelnde Fläche ist aber sehr gering und wirkt sich nicht negativ auf überräumliche Bodenfunktionen aus. Angrenzende Flächen sind nicht negativ betroffen. Im Gegenteil: Durch die Pflanzung von Obstbäumen wird die Umgebungssituation deutlich verbessert. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Verminderung der

Auswirkungen der Versiegelung vor Ort im Sinne des klimaangepassten Bauens.

Der **Flächenverbrauch** äußert sich in Form der Versiegelung (siehe nachfolgende Punkte).

Die Eingriffe in **Natur und Landschaft** werden so weit wie möglich minimiert und ausgeglichen. Verwiesen wird dabei auf die Ausführung des o.g. Belangs Grund und Boden. Trotzdem ist mit der Realisierung der Planungsabsichten ein minimaler Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Im Einzelnen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Für die Bebauung wird Mutterboden abgetragen und der Untergrund verfestigt. Dadurch gehen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans **Bodenfunktionen** verloren. Es erfolgt jedoch maximal eine Versiegelung von 30% der Baugebietsfläche durch das Gebäude.
- Das **Mikroklima** wird sich verändern, da die geplanten Gebäude und Straßenverkehrsflächen sich stärker aufheizen als die bisher vorhandene Ackerfläche. Von einer erheblichen Veränderung ist aufgrund des kleinräumigen Eingriffs jedoch nicht auszugehen.
- Das **Landschaftsbild** wird durch die Neubebauung verändert. Der Ortsrandabschluss wird durch die Gehölzpflanzungen auf den umliegenden Flächen im Sinne der Darstellung im FNP als Maßnahmenfläche erreicht. Auch hebt sich durch die Festsetzungen die Baustelle nicht von der Umgebungsbebauung ab.
- Durch die mit der Erschließung und Bebauung einhergehende Flächenversiegelung ergeben sich im Plangebiet Beeinträchtigungen des natürlichen **Wasserkreislaufes**. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der sehr geringen Grundstücksgröße nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das bestehende FFH-Gebiet sind aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme zu vernachlässigen.

Derzeit ist der größte Teil des Plangebiets durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Aufgrund der Tatsache, dass angrenzend weiterhin Lebensräume für etwaige Arten zur Verfügung stehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands nicht zu erwarten. Nach Realisierung des Vorhabens werden neue Lebensräume durch die Anpflanzung im direkten Anschluss an das Plangebiet wieder geschaffen.

Mit einer Beeinträchtigung der **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da es sich bereits vorher um Ackerflächen handelte, die nicht der Erholung dienen.

Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Maßnahme in fast vollständigem Flächenumfang umgenutzt und stehen nach der Bebauung nicht mehr zur Verfügung. **Forstwirtschaftliche Flächen** sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter. Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

6 UMWELTBERICHT

Vorbemerkung

Im Folgenden wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter“ durch vorgesehene Planung beschreibt und bewertet. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es u.a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohnbaugebiet samt Erschließung zu schaffen. Die als WA festgesetzte Fläche ist ca. 1.450 qm. Das restliche Plangebiet, das dem Ausgleich der Baumaßnahme und der Entwicklung der Landschaft im Sinne einer Streuobstwiese hat, ist 7.100 qm groß.

Bestandsanalyse der vorhandenen Belange

Belange	Auswirkungen
Naturschutz Natura2000, NSG, LSG, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Geschützte Biotop, BNatSchG:	- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets. Nur ein sehr geringer Teil des WA Gebiets berührt den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen –LRT 6510“ (siehe Osiris-Report im Anhang). Die Funktionen des FFH Gebiets in seiner Gänze werden durch die Festsetzungen und die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme liegt unter 100 qm. Das Biotop ist nicht von der Planung berührt.
Klima	- Mikroklima wird beeinflusst, s. Schutzgutbewertung - Abhandlung im Zuge der Schutzgutbewertung
Boden	- Versiegelung des Bodens führt zu einer Zerstörung von Bodenfunktionen
Arten-/ Biotopschutz	- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG ist Bestandteil der Umweltprüfung) - Abhandlung im Zuge der Schutzgutbewertung
Grundwasser, Oberflächengewässer	- keine Betroffenheit
Freiraumentwicklung/ -sicherung	- keine Betroffenheit
Land- und Forstwirtschaft	- Landwirtschaftliche Flächen stehen in dem Bereich nicht mehr zur Verfügung
Auswirkungen von Lärm auf Anwohner	- Das Wohnhaus im Umfeld weiterer Wohnhäuser wirkt sich nicht negativ auf die Umgebung aus
Freiraumentwicklung/ -sicherung	- keine Betroffenheit
Kulturgüter/ Kulturlandschaft	- keine Betroffenheit
Bundesbodenschutzgesetz: - Altlasten - Erosion - sparsamer Umgang mit Grund und Boden	- keine Betroffenheit, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden, - keine Erosionsgefahr - der Eingriffsbereich wird in kleinstmöglichem Umfang versiegelt
Erholung	- keine Betroffenheit
Immissionsschutz	- keine Betroffenheit der Umgebung durch gleiche Nutzung
Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	- Umweltbericht/-prüfung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan
Wassergesetze (WHG/ Landeswassergesetz) Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiet	- kein Wasserschutzgebiet - kein Überschwemmungsgebiet
Landesdenkmalamt des Saarlandes Denkmalschutz	- nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler
Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) Siedlungsfläche überwiegend Wohnen	- keine der Planung entgegenstehenden Festlegungen

Die Planung steht in keinem Widerspruch mit relevanten Fachgesetzen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Beschreibung des Ist-Zustandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Ist-Zustand ist Basis der Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung, die im darauffolgenden Kapitel behandelt werden.

Das Schutzgut **Mensch** wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Die schädlichen Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigung, Belastung der Luft oder des Bodens.

Das Schutzgut Mensch ist derzeit nur in einem geringem Maße betroffen, da der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt wird.

Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllt das Gebiet nicht. Die Fläche bietet für die Anwohner keine direkte Erholungsfunktion, da es sich um eine Ackerfläche handelt. Diese Funktionen werden durch die umliegenden Feldwege erfüllt.

Ausgenommen der u.g. **Schutzgebiete** bzw. -objekte gem. Biotopkomplexe, BNatSchG und SNG existieren innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren. Landesplanerisch relevante Vorranggebiete für Naturschutz sind nicht betroffen.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs überlagert sich ein Teil des FFH Gebiets mit einem geschützte Biotop welches ebenfalls als „Magere Flachlandmähweise – LRT 6510“ kartiert wurde (siehe Osiris Report 2 im Anhang).³ An diesem Zustand ändert die Planung ebenso wenig, vielmehr wird die Fläche ebenfalls als Grünfläche in ihrem Bestand erhalten und mit den gleichen förderlichen Ausgleichsmaßnahmen belegt wie die restliche zu erhaltende magere Flachlandmähweise. Die Fläche wird zu über 90 % erhalten, sodass es zu keiner Bedrohung möglich vorkommender Arten kommen kann.

Ein geringer Teil der Fläche liegt in einem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ BT-6607-0150-2020, welche sich durch die Nutzung als Pferdeweide nur noch in geringerer Wertigkeit im Bereich des festgesetzten WA Gebiets existiert. Der Erhaltungszustand wird dennoch nicht wesentlich beeinträchtigt von der Nutzung, da nur eine sehr geringe Fläche am Rand beeinträchtigt ist. Von den 5.900 qm Gesamtfläche werden maximal 100 qm für eine Bebauung genutzt, sodass das FFH Gebiet in seiner Funktion vollständig weiter existieren kann. Vielmehr wird durch die Ausgleichsmaßnahmen die Fläche strukturreicher und ökologisch deutlich aufgewertet. Auch trägt eine einschürige Mahd zum Erhalt der Strukturen bei.

Die betroffenen Gebietsteile werden vor Rodung nochmal untersucht, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Das Plangebiet wird geprägt durch eine Wiesenfläche und einer kleinen süd-östlich gelegenen rudimentär bestockten Fläche. Im südlichen Bereich südlich des Feldwegs ist eine Weidefläche (Pferdeweide) vorzufinden. Grundsätzlich wird bei dem geplanten Vorhaben keine der o.g. Gebietstypen beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich ist im Bestand durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Futtermittelgewinnung) geprägt. Die natürlichen **Boden**funktionen, wie Puffer-, Filtereigenschaften und natürliche Fruchtbarkeit werden durch die Geologie vorbestimmt. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Teilversiegelungen (Bebauung, innere Erschließung und Zuwege). Die GRZ liegt innerhalb der Wohngebiete bei 0,3, wodurch die versiegelte Fläche beschränkt wird. Die restlichen Flächen sind entsprechend der Festsetzungen zu begrünen.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines geplanten oder festgesetzten **Wasserschutzgebietes**. Es sind keine landesplanerischen Festlegungen zum

³ Quelle: http://www.naturschutzdaten.saarland.de/natura2000/Osiris_Reporte/GB-6607-5151-2020.html

Grundwasserschutz durch die Planungen tangiert. Bedingt durch Geologie und Bodenverhältnisse trägt das Gebiet nur geringfügig zur örtlichen Grundwasserneubildung bei.

Das Plangebiet ist Teil des Klimabereichs Saar-Nahe-Bergland. Die gesamte Fläche trägt durch ihren natürlichen Bestand an Wiesen- und Ackerfläche zur Verbesserung des **Lokalklimas** bei. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird das Mikroklima verändert. Stellplätze und Baukörper heizen sich stärker auf als die derzeit vorhandenen Ackerstrukturen, was zu einer geringfügigen Temperaturerhöhung und Verringerung der Luftfeuchte wegen wegfallender Verdunstungsflächen führen wird. Dennoch werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hauptsächlich gärtnerisch genutzt, wodurch eine Reduktion des Eingriffs stattfindet. Von einer Erheblichkeit des Eingriffs ist nicht auszugehen.

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird in erster Linie durch relativ homogene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen als auch von dem angrenzenden Wohngebiet bestimmt. Durch die geplante Bebauung eines Hauses wird sich nur eine sehr geringe Veränderung des Landschaftsbildes ergeben. Grund ist die unmittelbare Prägung des Plangebietes durch Wohnbebauung, sodass eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut nicht zu erwarten ist.

Im Plangebiet selbst liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen **Kulturgüter** vor. Daher ist eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tieren, Landschaft, Klima, Boden und Wasser. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Der Umweltzustand des Plangebietes wird sich bei Durchführung des Eingriffs nur geringfügig aufgrund der Flächengröße und den planerisch getroffenen Festsetzungen verändern. Verschiedene Funktionen des Naturhaushalts werden nicht mehr in dem Maß gewährleistet wie sie bei Nichtdurchführung bestehen würden. Aufgrund der intensiven Vornutzung und dem direkteren Anschluss an den Siedlungskörper, sind auf einige Schutzgüter nur geringfügige oder keine Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist von erheblichen Auswirkungen nicht auszugehen.

Auswirkungen des Eingriffs mit Bezug zu den Schutzgütern

Schutzgut	Vermeidung/ Kompensation	Beurteilung/Fazit
Mensch	- nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich	-> keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bedarf Erholung
Biotische Schutzgüter (Biotope, Flora, Fauna, Schutzgebiete)	- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung - Kompensation durch Ausgleich in der direkten Umgebung	- geringfügige Betroffenheit des FFH Lebensraumtyps und des Biotops „Magere Flachlandmähwiese“ - Sicherung der geschützten Biotope/FFH Flächen durch Bestandssicherung der Gehölze - keine Beeinträchtigung weiterer Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. Biotopen - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig - kein Verlust von Lebensraum streng geschützter Arten - geringwertige Biotopstrukturen (Ackerflächen, Pferdeweide, minderwertig bestockte Fläche) -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Boden	- Baufeldbegrenzung - grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung - Kompensation durch Ausgleich in der direkten Umgebung	- maximale Verdichtung/Versiegelung ca. 430 qm durch Bebauung (GRZ 0,3) -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wasser	- Festsetzung von Zisternen	- maximale Versiegelung von ca. 430 qm (GRZ 0,3)

Schutzgut	Vermeidung/ Kompensation	Beurteilung/Fazit
	- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung -> keine erheblichen negativen Auswirkungen	- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten bzw. Überschwemmungsgebieten -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima/ Lufthygiene	- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung	- temporäre Verschlechterung der Lufthygiene während der Bauphase - potentielle mikroklimatische Verschlechterung -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Landschaftsbild/ Ortsbild/	- Anpflanzen von Obstbäumen zur Bildung von Streuobstwiesen als Ortsrandabschluss i.S. des FNP - sonstige grünordnerische Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung	- Gesamtbild wird nur gering verändert -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Kulturgüter	- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich	- nicht betroffen -> keine negativen Auswirkungen
Sachgüter (u.a. Land-/ Forstwirtschaft, Rohstoffe, Baustoffe)	- keine Kompensation möglich	- Landwirtschaftliche Flächen in dem Bereich betroffen, jedoch noch genügend Potenzial in direkter Umgebung - Forstwirtschaft/ Rohstoffe nicht betroffen -> keine negativen Auswirkungen

Beschreibung der verwendeten Verfahren

Nennenswerte Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sind nicht vorhanden. Zur Bewertung der Schutzgüter werden alle relevanten Daten ausgewertet.

Zur Erfassung und Bewertung der Bestandsstrukturen wurde der Datenerfassungsbogen (Report) der OBK zu Grunde gelegt. Die Artenliste der Weidenfläche wurde durch eine Begehung 2023 – soweit jahreszeitlich möglich – verifiziert und die im Plangebiet vorhandenen Strukturen erfasst.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, können jedoch relevant werden, sofern derartige Maßnahmen im Zuge des weiteren Verfahrens gefordert werden sollten.

Allgemeine Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets für ein Wohnhaus zu schaffen. Durch die Umsetzung der Planung gehen in geringem Umfang Ackerflächen und Gehölzstrukturen verloren. Erhebliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensgemeinschaften sind jedoch aufgrund der umliegenden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (saP)

Rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für alle wildlebenden europäischen Vogelarten durch die Planung hervorgerufen werden, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Falls bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf streng bzw. besonders geschützte gemeinschaftsrechtlich aufgelistete Arten (europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) zu erwarten sind, werden die relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben einschlägig werden könnten, ermittelt und dargestellt und ggf. die Voraussetzung für die Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG formuliert.

Datengrundlagen

Es wurden keine detaillierten örtlichen Erhebungen durchgeführt, es erfolgte jedoch eine Ortsbegehung im August 2023. Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlant, ABSP) sowie allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten.

Prüfergebnisse

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Gruppen	Betroffenheit	Anmerkungen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	keine Betroffenheit	keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Geltungsbereich bekannt keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Sonst. europäische Vogelarten	keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	im direkten Eingriffsbereich wurden keine Vorkommen planungsrelevanter Gefäßpflanzen festgestellt
Schmetterlinge	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	im direkten Eingriffsbereich wurden keine Vorkommen planungsrelevanter Gefäßpflanzen festgestellt, die als Nahrungspflanzen dienen

Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld Nutzung als Jagdhabitat möglich
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen und Laichhabitate im Eingriffsbereich
Reptilien	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	aufgrund der Habitatstrukturen im Eingriffsbereich bzw. angrenzend werden Reptilienvorkommen des Anh. IV ausgeschlossen

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der auf der Fläche vorhandenen Strukturen besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung (u.a. Pferdehaltung und landwirtschaftliche Nutzung), weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind. Die weitere Umgebung bietet potenziell vorkommenden Arten genügend Jagdhabitate und Lebensraum.

Tagfalter

Grundsätzlich bietet die Ackerbegleitflora landwirtschaftlicher Flächen potentielle Nahrungshabitate für viele Tagfalterarten. Allerdings konnten im Plangebiet bei einer Begehung lediglich allgemein häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen werden (Großer Kohlweißling, Gewöhnliches Wiesenvögelchen, Schwarzkolbiger Braundickkopffalter, etc.). Somit sind erhebliche negative Auswirkungen für planungsrelevante Arten nicht zu erwarten.

Vögel

Das Plangebiet stellt insbesondere für sonstige europäische Vogelarten Habitatbedingungen bereit. Auch nach der Umsetzung stehen weiterhin Lebensräume für synanthrope Vogelarten zur Verfügung.

Diese Arten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d VS-RL verschlechtern wird. Außerdem stehen auch im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem Störgrad zur Verfügung, auf die die Arten ausweichen können (z.B. verbleibende Wiesenfläche, vorhandene Gärten der angrenzenden Wohnbebauung, angrenzende Gebüsche und Wälder).

Fledermäuse

Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat für Fledermäuse ist möglich. Da aber in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auch nach dem Eingriff noch ausreichend Jagdhabitate zur Verfügung stehen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Fledermausarten nicht anzunehmen.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume / Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anh. IV FFH-RL sowie Vogelarten des Anh. I der VS-RL nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden nach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch weiterhin Lebensräume zur Verfügung stehen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellenverzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtung Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BUNDESAMT FÜR NATRSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al.: Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden, 2010
- WERNER, A. (2016): Lepidoptera-Atlas 2015. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

Anhang 2: OSIRIS-Report BT-6607-0150-2020

Biotoptypen/Lebensraumtypen

1 Allgemeine Informationen

Gebietsnummer	BT-6607-0150-2020
Lage:	Regionalverband Saarbrücken Gemeinde: Heusweiler Gemarkung: Kutzhof
Hauptnaturraum (3.Ord+):	Saar-Nahe-Bergland, Lehmgebiete (Naturraum-Nr.=2.03.01L)
Naturraum (4.Ord):	Prims-Blies-Hügelland (Naturraum-Nr.=2.03.01.01)
Fläche (ha)	0,5852
Flächenanzahl	1

2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere

Lebensraumtypen - Biotoptypen

Lebensraumtyp: Magere Flachland-Maehwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510): Flächenanteile: 0,59 ha
Geschützter Biotop:

Biotoptyp: Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (xEA1): 100.0 % der Fläche: = 0,5852 ha

Rotationsweide (vf5) , (Pferde)

Erhaltungszustand:

Gesamtbewertung: B - gut, Strukturen: B - gut

Artenkombination: B - gut, Störungen: B - geringe Beeinträchtigungen/Störungen

LR-typische Strukturen:

Vegetationstyp(en)

Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi (AELr)

Pflanzen, Biotoptyp(en) und Vegetation

Biotoptyp: Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (xEA1):

Vegetationstyp: Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi (AELr):

Schicht: ohne Zuordnung:

Arrhenatherum elatius var. elatius (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl (Glatthafer) RL-SL * / Campanula rapunculus L. (Rapunzel-Glockenblume) RL-SL * / Centaurea jacea agg. () / Helictotrichon pubescens subsp. pubescens (Huds.) Pilg. (Flaumiger Wiesenhafer) RL-SL * / Galium album subsp. album Mill. (Großblütiges Wiesen-Labkraut)

RL-SL * / *Rhinanthus minor* L. (Kleiner Klappertopf) RL-SL * / *Sanguisorba minor* subsp. *minor* Scop. (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf) RL-SL * / *Tragopogon pratensis* s. l. L. (Wiesen-Bocksbart i.w.S.) RL-SL / *Crepis biennis* L. (Wiesen-Pippau) RL-SL * / *Leucanthemum vulgare* agg. (Artengruppe Gewöhnliche Margerite) / *Leontodon hispidus* subsp. *hispidus* L. (Rauer Löwenzahn) RL-SL * / *Hypochaeris radicata* L. (Gewöhnliches Ferkelkraut) RL-SL * / *Luzula campestris* (L.) DC. (Feld-Hainsimse) RL-SL * / *Ranunculus bulbosus* L. (Knolliger Hahnenfuß) RL-SL * / *Festuca rubra* agg. (Artengruppe Rot-Schwingel)

Anhang 3: OSIRIS-Report 2 GB-6607-5151-2020

Geschützte Biotope

1 Allgemeine naturschutzfachliche Informationen

Gebietsnummer	GB-6607-5151-2020
Lage:	Regionalverband Saarbrücken Gemeinde: Heusweiler Gemarkung: Berschweiler Gemarkung: Kutzhof
Fläche (ha)	3,7586
Flächenanzahl	1
Hauptnaturraum (3.Ord+):	Saar-Nahe-Bergland, Lehmgelände (Naturraum-Nr.=2.03.01L)
Naturraum (4.Ord):	Prims-Blies-Hügelland (Naturraum-Nr.=2.03.01.01)

2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere

Lebensraumtypen - Biotoptypen

Lebensraumtyp: Magere Flachland-Maehwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510): Flächenanteile: 3,76 ha

Geschützter Biotop:

Biotoptyp: Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (xEA1): 100.0 % der Fläche: = 3,7586 ha

Vegetationstyp(en)

Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi (AELr)

Pflanzen, Biotoptyp(en) und Vegetation

Biotoptyp: Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (xEA1):

Vegetationstyp: *Arrhenatheretum elatioris ranunculetosum bulbosi* (AELr):

Schicht: ohne Zuordnung:

Arrhenatherum elatius var. *elatius* (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl (Glatthafer) RL-SL * / *Campanula rapunculus* L. (Rapunzel-Glockenblume) RL-SL * / *Campanula rotundifolia* L. (Rundblättrige Glockenblume) RL-SL * / *Centaurea jacea* agg. () / *Festuca rubra* agg. (Artengruppe Rot-Schwingel) / *Galium album* subsp. *album* Mill. (Großblütiges Wiesen-Labkraut) RL-SL * / *Helictotrichon pubescens* subsp. *pubescens* (Huds.) Pilg. (Flaumiger Wiesenhafer) RL-SL * / *Hieracium pilosella* L. (Kleines Habichtskraut) RL-SL *, cs / *Holcus lanatus* L. (Wolliges Honiggras) RL-SL * / *Hypochaeris radicata* L. (Gewöhnliches Ferkelkraut) RL-SL * / *Leucanthemum vulgare* agg. (Artengruppe Gewöhnliche Margerite) / *Luzula campestris* (L.) DC. (Feld-Hainsimse) RL-SL * / *Ranunculus bulbosus* L. (Knolliger Hahnenfuß) RL-SL * / *Sanguisorba minor* subsp. *minor* Scop. (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf) RL-SL * / *Vicia sepium* L. (Zaun-Wicke) RL-SL *

3 Verwaltungstechnische Informationen

	TK25: 6607 / Quadrant: 4 / Minutenfeld: 14
Gebietskoordinate	R: 2571087 / H: 5467937
Digitalisiermassstab	1:1.000
Projektbezug	BK 2020
Bearbeitung	Kartier-/Planungsbüro: ARK - Friedolin Arweiler Datum: 14.05.2020, Kartierung Datum: 05.08.2020, Datenerfassung

ANHANG 3: BILANZIERUNG

Im Plangebiet sind geringe Teile der Fläche als Magere Flachlandmähwiese ausgewiesen. Durch die Festsetzung im WA kann von einer maximalen Bebauung von rund 400qm ausgegangen werden. Es sind weder seltene noch als wertvolle Lebensräume im Geltungsbereich vorhanden. Ziel ist es die angrenzende großflächigere Landschaft durch Streuobstwiesen zu prägen. Sie ist bereits als Maßnahmenfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich der Bauherr in einem städtebaulichen Vertrag dazu, die an die Wohnbaufläche angrenzenden Wiesenstrukturen mit Obstbäumen als Ausgleich zu bepflanzen. Eine Kompensation des Eingriffs ist somit vergleichsweise einfach umzusetzen. Eine rechnerische Bilanzierung ist durch die überschlägige verbal argumentative Bilanzierung obsolet. Es wird eine Fläche von maximal rund 400 qm versiegelt. Daran angrenzend wird eine Fläche von rund 7100 qm mit rund 35 Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste bepflanzt, wodurch ein mehr als ausreichender Ausgleich geschaffen wird. Abschließend folgt eine informelle Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

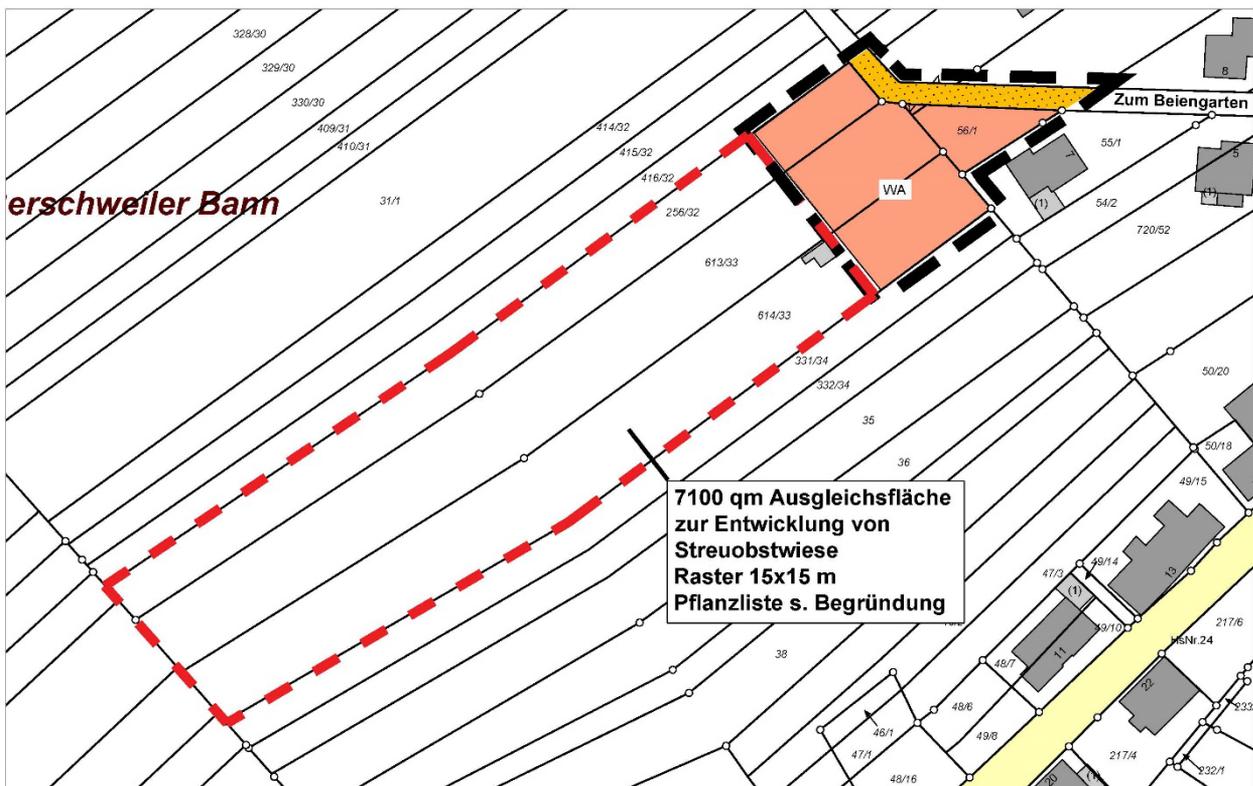


Abb: Ausgleichsfläche zum Vorhaben, o.M. genordet