



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Kutzhof – Lummerschied

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Wiesbacher Straße“
Begründung

Stand: Satzung
August 2017

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.....	4
3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung	5
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt	6
4.3 Flächennutzungsplan	6
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen – Mindestinhalt	10
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	10
7.1 Auswirkungen der Planung	11
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	11
7.3 Fazit	11

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Da planungsrechtlich mit dem derzeitigen Gebäudeabschluss des Gebäudes Wiesbacher Straße 65 der Außenbereich gemäß § 35 BauGB beginnt, ist die Errichtung eines Wohnhauses im vorliegenden Bereich derzeit nicht genehmigungsfähig, da es sich hier um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt. Ein Bauvorhaben kann nur durch Aufstellen einer so genannten Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden, durch welche die Fläche zum baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB deklariert wird.

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.

Um zukünftig eindeutig die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lummerschied an dieser Stelle festzulegen, empfiehlt sich in Kombination mit der Ergänzungssatzung die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als eindeutige Festlegung des Innenbereiches zum Außenbereich.

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 Abschnitt.

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 „Wiesbacher 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 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 „Wiesbacher 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. 1.400 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende der Bebauung der Wiesbacher Straße in Lummerschied in Richtung Mangelhausen. Im Südosten schließt sich die Wohnbebauung der Wiesbacher Straße an, im Norden die Wiesbacher Straße mit Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Eppelborn, im Nordwesten die Abzweigung in den Feldwirtschaftsweg Brückhumes, im Westen und Süden schließlich Acker- und Grünlandflächen.

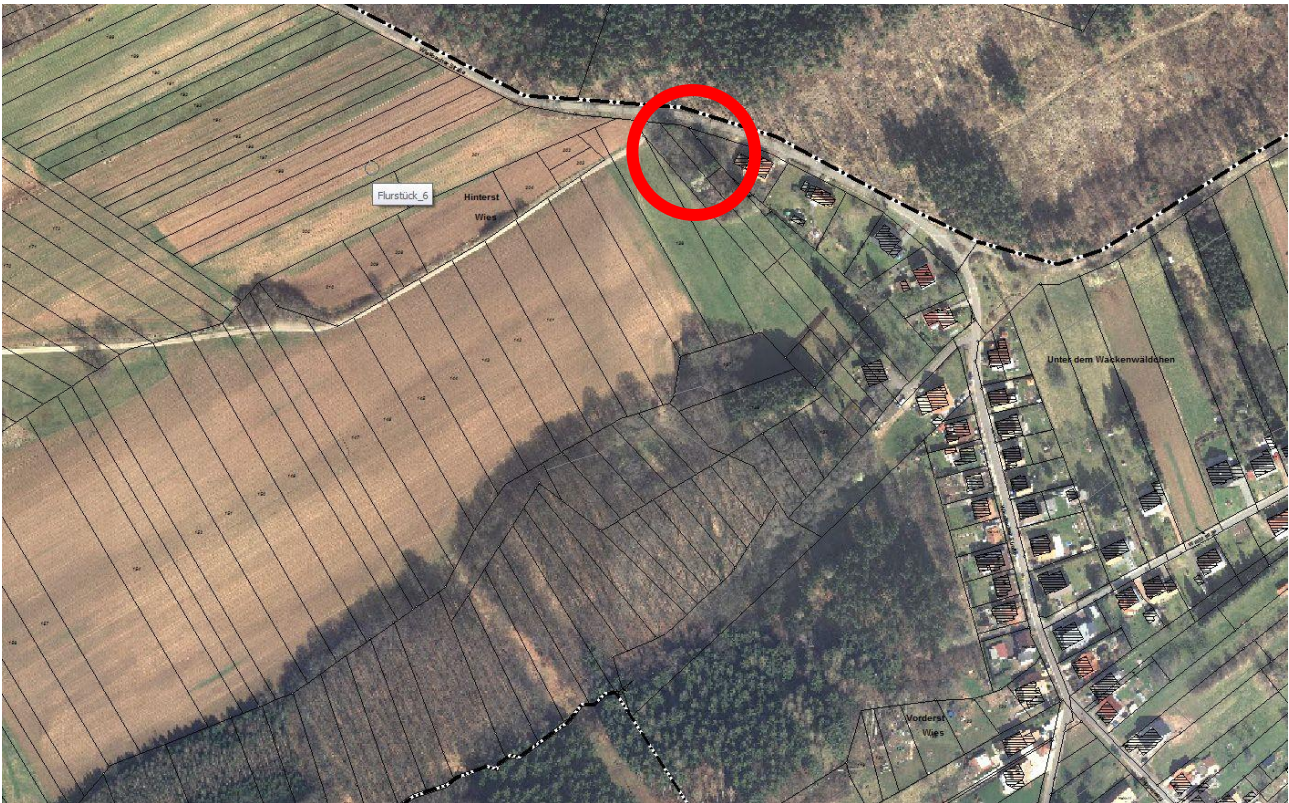


Abbildung 1: Lageplan

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den früheren Bebauungszusammenhang vorgenommen. Innerhalb des Planbereiches befand sich in früherer Zeit bereits ein Wohnhaus, welches vor Jahren abgerissen wurde. Durch die Angrenzung zum Feldwirtschaftsweg Brückhumes kann eine klare Linie zum Außenbereich gezogen werden.

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

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Lummerschied, Flur 9, die Flurstücke 128/11 (tlw), 130/2, 130/4 (tlw.) und 131/3 (tlw.).

3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Garten genutzt, teilweise liegt es seit Jahren nach dem Abriss des ehemaligen Wohnhauses brach, wobei große Teile des Fundamentes noch vorhanden

sind. Hier hat sich im Laufe der Zeit sukzessive ein Gehölzbestand entwickelt, so dass der Bereich mehr und mehr verbuschte.

Zukünftig soll der Bereich für eine weitere, an dieser Stelle abschließende Wohnentwicklung, genutzt werden. Aufgrund der Größe der Fläche ist nach einer Neuparzellierung der jetzigen Parzellen max. eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern möglich.

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.

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

In den angrenzenden öffentlichen Flächen befinden sich laut energis GmbH Gasversorgungsleitungen sowie Mittel- und Niederspannungskabel mit entsprechenden Schutzstreifen. Diese reichen zwar nicht ins eigentliche Baufenster hinein, sind aber bei den Zufahrten bzw. bei Gestaltung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

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

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum.

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-Lummerschied 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-Lummerschied 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-Lummerschied 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 Juli 2016 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Kutzhof-Lummerschied noch 17 Baulücken vorhanden, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von 2.000 Einwohnern (Stand zum 31.12.2105: 2.041) besteht somit lediglich eine „rechnerische“ Reserve an Baulücken für die nächsten 5-6 Jahre. Langfristig sind derzeit keine weiteren größeren Baulandausweisungen in Kutzhof-Lummerschied geplant und mit der vorliegenden Ergänzungssatzung lediglich max. 2 weitere Wohnhäuser möglich.

Deshalb kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die Ergänzungssatzung „Wiesbacher 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“ sowie Landwirtschaftsfläche 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 in Abstimmung mit dem Regionalverband ausgesagt werden, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

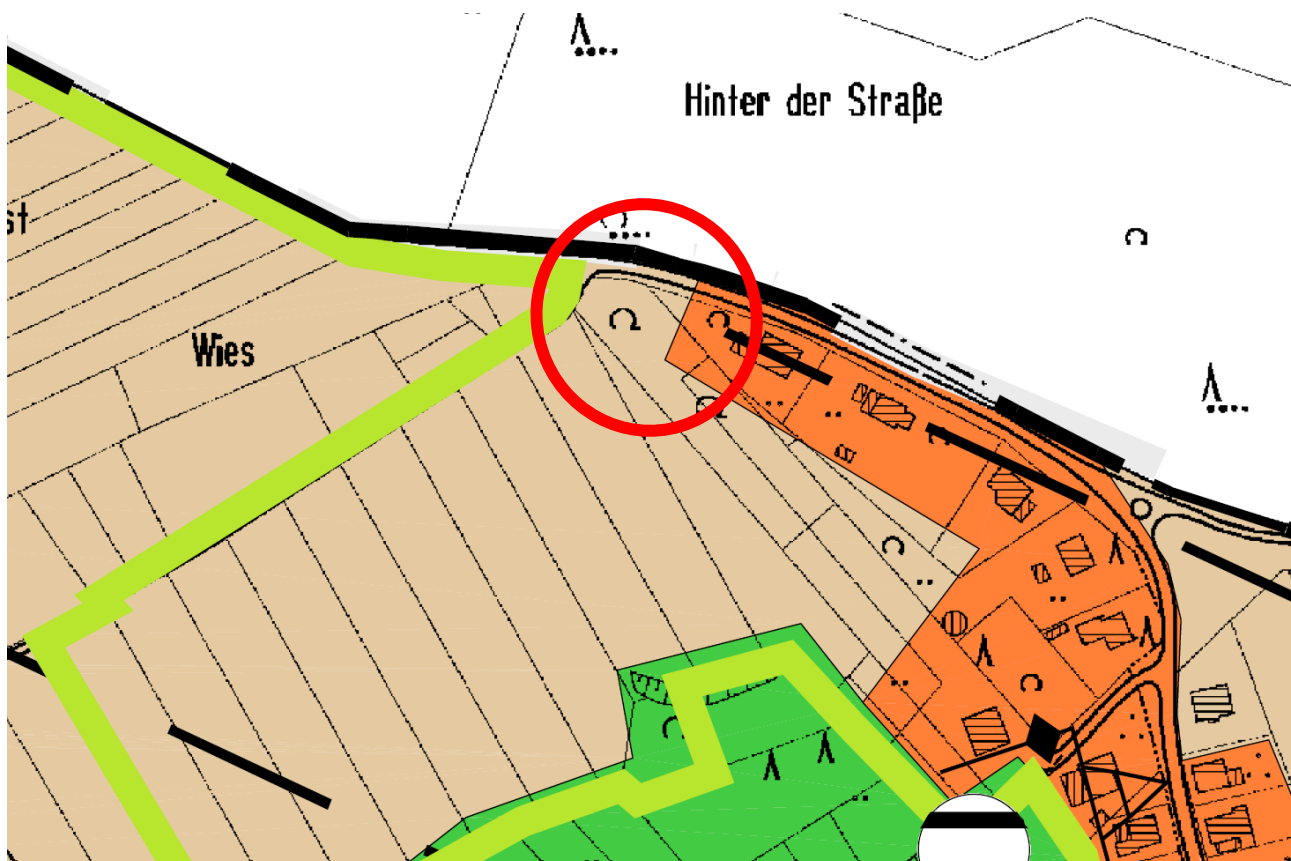


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

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 (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ebenso befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Direkt nördlich des Feldwirtschaftsweges beginnt aber das Landschaftsschutzgebiet L 5.01.05 Stangenwald und Brückhumes. Beeinträchtigungen können hier aber ausgeschlossen werden.

Abstand zu Wald

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im saarländischen Landeswaldgesetz ist je nach Situation bei einem Neubau von der bestehenden Waldgrenze ein Abstand von 25-35 m bis zur Außenwand Gebäudekante einzuhalten. Dies dient insbesondere der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen. Dies muss der Grundstückseigentümer in diesem Falle auch mit der Forstbehörde diskutieren, da ansonsten der vorgegebene Abstand nicht eingehalten werden kann. Weitere Ausnahmen wurden bereits im weiteren Verlauf der Wiesbacher Straße scheinbar durchgeführt, da alle Gebäude den erforderlichen Abstand nicht einhalten.

Bei Regelung einer Ausnahme ist eine Bebauung wie festgesetzt möglich.

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
Feldrain	155	10	1.550
Garten	410	3	1.230
Gehölze	725	11	7.925
Teilversiegelte Fläche	110	1	110
Summe (Grundstücksfläche)	1.400		10.860

Tabelle 1: Biotopwert vorhandener Zustand

In einer Tiefe von bis zu 21 m von der Straße soll eine Bebauung ermöglicht werden. Hier sind zukünftig Einfamilienwohnhäuser (max. 2 aufgrund der Ausdehnung möglich) sowie deren Zufahrten, Garagen/Carports und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Grundsätzlich ist in Allgemeinen wie in reinen Wohngebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

eine Grundflächenzahl von 0,4 anzusetzen. Demnach können 40 % der bebaubaren Grundstücksflächen versiegelt/überbaut werden.

Die übrigen Flächen werden – wie in Wohngebieten üblich – vorwiegend als Gärten genutzt.

Biotoptyp	Fläche qm	Punkte pro qm	Bewertung
Gebäudeflächen/Nebenanlagen	560	0	0
Garten	520	3	1.560
Hecke mit einheim. Gehölzen	120	12	1.440
Obstbaum	50	12	600
Vorgarten	150	3	450
Summe (Grundstücksfläche)	1.400		4.050

Tabelle 2: Biotopwert nach Eingriff

Differenz: 6.810 Punkte

Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (Hecke mit einheim. Gehölzen, Streuobst) werden als weitere Maßnahmen auf dem benachbarten, direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Teil der Flurstücke 131/3 und 130/4 erforderlich. Hier soll eine extensiv genutzte Streuobstwiese als Ausgleich auf einer Fläche von ca. 450 m² 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 Sträuchern und 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

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Lage der Baugrenze ermöglicht den Neubau von max. 2 Einfamilienhäusern. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind aufgrund der Umgebungsbebauung nicht erlaubt.

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 einer Hecke und eines Obstbaumhochstammes tragen in räumlichen Geltungsbereich dazu bei, den Eingriff zu kompensieren. Da allerdings der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, muss darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag weitere Kompensationsmaßnahmen geregelt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG müssen nachrichtlich übernommen werden, aber haben keinen planungsrechtlichen Festsetzungscharakter. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, dies ist vom Grundstückseigentümer mit dieser zu vereinbaren. Wenn eine solche Regelung getroffen wird, ist eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen und Vorgaben gem. § 34 BauGB möglich.

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.

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

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 „Wiesbacher Straße“ zu verwirklichen.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister