

Bebauung Langgärten Utweiler

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Gemeinde Gersheim, Ortsteil Utweiler

ENTWURF

18.03.2025



K E R N
P L A N

Bebauung Langgärten Utweiler

Im Auftrag der:



Gemeinde Gersheim
Bliesstr. 19a
66453 Gersheim

IMPRESSUM

Stand: 18.03.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Utweiler in Gersheim ist geplant, am südwestlichen Rand der Siedlung eine bisher unbebaute Grün- oder Freifläche für die Erweiterung des größten landwirtschaftlichen Betriebs des Ortsteils in Form von Wohnbebauung für Betriebsangehörige zu nutzen. Die Fläche befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand westlich vom Ende der Bruder-Konrad-Straße im Bereich einer Einmündung bei der Hausnr. 15. Das Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Höfe und bewirtschaftete Flächen, sowie Wohnbebauung geprägt.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht realisiert werden, da die Privilegierungstatbestände als nicht erfüllt angesehen werden. Durch Satzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung sowohl sachlich als auch räumlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geprägt ist.

Die Gemeinde Gersheim beschließt folglich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bebauung Langgärten Utweiler“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, um die Grünfläche am Siedlungsrand in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen und auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit der Fläche zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m². Die Außenbereichsfläche, die im Zuge dessen in den Innenbereich mit einbezogen wird, ist dementsprechend gering.

Mit der Erstellung der Satzung und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (kleinräumige Arrondierung des Siedlungskörpers, Nutzung entspricht Umgebungsnutzung)
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt den zu überplanenden Bereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Dennoch ist das Vorhaben, wie dargelegt, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Utweiler westlich vom Ende der Bruder-Konrad-Straße im Bereich einer Einmündung bei der Hausnr. 15.

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch den Gassenackerbach und darüber hinaus angrenzende private Grün- und Gartenflächen der Hansjockels-Gasse und der Bruder-Konrad-Straße.
- im Osten durch von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Hofflächen.

- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und einen Feldwirtschaftsweg
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Privateigentum.

Das Plangebiet stellt sich als bisher durch die Hofstätte genutzte Freiflächen dar. Im Norden und Osten des Plangebiets liegen

landwirtschaftlich genutzte Höfe sowie dem Wohnzweck dienende Bebauung inklusive ihrer zugehörigen Grün- und Gartenflächen. Im Süden und im Westen des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist demnach geprägt durch die umliegende Wohnbebauung, die landwirtschaftlichen Höfe und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt nach Westen nur leicht ab. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen der Satzung auswirken wird.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit über eine Abzweigung der Bruder-Konrad-Straße erschlossen und somit an das öffentliche Verkehrssystem angebunden.

Die übergeordnete Anbindung wird durch die L102 bei Peppenkum und Riesweiler gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 300 m nördlich (Brunnen; Anbindung via AST nach Gersheim).

Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Mischwasserkanal entsprechend dem Verlauf der Erschließungsstraße vorhanden; kein Trennsystem in näherer Umgebung).

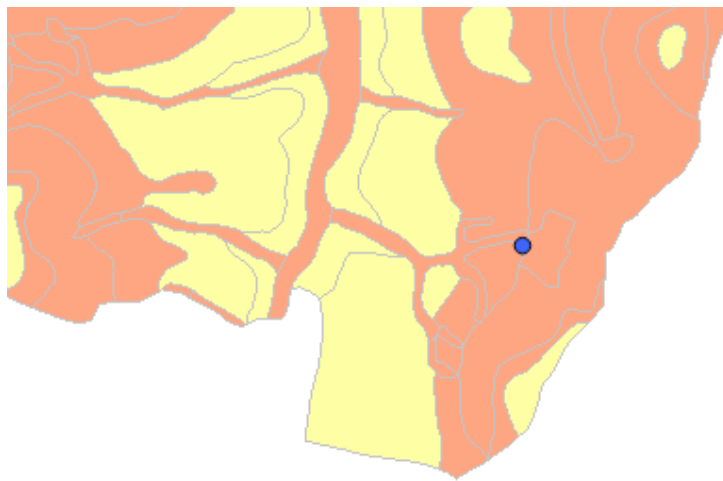
Die Schmutzwasserentsorgung kann über die Anbindung des Gebietes an das bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz im Umfeld erfolgen.

Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist soweit möglich vor Ort zurückzuhalten (z. B. in Zisternen) und zu nutzen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem Plangebiet nicht möglich. (Quelle: Karte zur potenziellen Versickerungseignung des LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 07.02.2024).

Allerdings kann das Niederschlagswasser dem nahen gelegenen Gewässer, dem Gasenackerbach, zugeleitet werden. Somit sind die Vorgaben des §49 a SWG erfüllt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §22 SWG erlaubnissfrei, soweit dieses nicht schädlich verunreinigt ist und wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen erfolgt. Die erforderlichen Anlagen müssen hierbei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen; dies ist insbesondere das DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS Entsorgungsverband Saar ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Er-



Karte zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 07.02.2024)

neuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Die konkretisierten Planungen sind vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Eigentümer ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung des Grundstückes an die Gemeinde herangetreten. Ziel der Satzung ist die kleinräumige Schaffung von neuem Raum zum Wohnen und Arbeiten in unmittelbarem Zusammenhang mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Eine Betrachtung von Planungs- und Nutzungsalternativen bleibt demnach aus folgenden Gründen aus:

- Die Hoffläche und die nun in Rede stehende Fläche sind untrennbar miteinander verbunden. Die Bebauung erfolgt durch mit im Betrieb im Zusammenhang stehenden Personen.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum, von einer zügigen Realisierung ist auszugehen.
- Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und

Entsorgung sind grundsätzlich vorhanden. Der Erschließungsaufwand ist dementsprechend eher gering.

- Fläche bereits als Grün- und Freifläche durch den Hof genutzt, Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen an anderer Stelle im Außenbereich wird vermieden.
- Das Plangebiet und die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die vorgesehene Nutzung fügt sich folglich in die städtebauliche Umgebung ein. In diesem Zusammenhang sind weder vom Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen noch von der Umgebungsnutzung auf das Plangebiet negative Auswirkungen zu erwarten.

Durch die konkreten Planungsabsichten und Vorgabe des Standortes erübrigt sich eine weiterführende Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be- lange; geltendes Planungsrecht

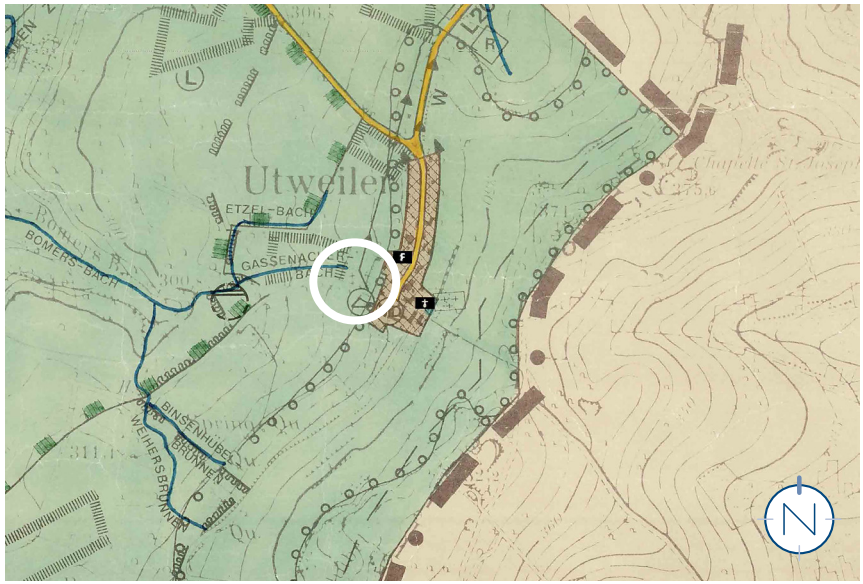
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ländlicher Raum; nicht-zentraler Gemeindeteil (Nahbereich des Grundzentrums Gersheim)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Lage am Rande eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (VL), sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Freiraumschutz (VfS); grobmaßstäbliche Darstellung bedingt gewisse Unschärfe Im neuen Entwurf des LEP Lage am Rande eines Vorranggebiets für Landwirtschaft (VL), das Vorranggebiet für Freiraumschutz (VfS) wird aufgehoben Keine Restriktionen für das Vorhaben
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (G 29) bedarfsgerechte kulturlandschaftstypische Orientierung der Arrondierung bzw. Erweiterung des Siedlungskörpers (Z 47) Die Vorranggebiete für Freiraumschutz (VfS) dienen dem Biotopverbund sowie der Sicherung und Erhaltung zusammenhängender unzerschnittener und unbebauter Landschaftsteile. Die Inanspruchnahme der VfS für Wohn-, Gewerbe- oder Freizeitbebauung und die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig. Das in den Vorranggebieten für Freiraumschutz vorhandene ökologische Potenzial sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sind zu sichern. (Z 48) In den Vorranggebieten für Freiraumschutz soll die durch Landwirtschaft geprägte Kulturlandschaft gesichert und hinsichtlich ihrer Bedeutung für Landschaftsbild, Naherholung und Naturschutz erhalten und weiterentwickelt werden. Aufgrund der randlichen Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Vorranggebietes Freiraumschutz könnte von einer maßstabsbedingten Ungenauigkeit ausgegangen werden. Sogar wenn der Geltungsbereich betroffen wäre, so ist anzuführen, dass das Freiraumschutzgebiet aufgrund der laufenden Aufstellung des neuen LEPs neu abgewogen und zurückgenommen wird. Die vorgesehene Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs mit dem Schwerpunkt der Schaffung von Wohnraum für den Betriebsnachfolger ist dabei im Übrigen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB angemessen.
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt Plangebiet bereits außen erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots

	Einwohner (31.12.2023)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf bis 2035	WE-Bedarf bis 2040	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33, 34 Abs. 4 BauGB)	Anrechen- bare Wohn- einheiten in Baulücken	Bedarf Wohneinhei- ten aktuell	Bedarf Wohneinhei- ten aktuell
Spalten	A	B	C1	C2	D	E	F1	F2
Berechnung			A/1000xBx11	A/1000xBx16		Dx1,3	C1-E	C2-E
Utweiler	30	1,5	ca. 0,5	ca. 0,72	0	ca. 0	1	1

Bedarfsherleitung und aktuelle Baulückenbilanzierung; keine Reserveflächen im FNP; Quelle: Gemeinde Gersheim; Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß Landschaftsprogramm des Saarlandes liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz sowie innerhalb der ABSP-Kernfläche 6809083, die einen großflächigen Ausschnitt aus der Kulturlandschaft mit Biotopkomplexen aus unterschiedlichen Lebensraumtypen (kleinere Bäche mit Quellbereichen; lückiger Erlen-Eschen-Weidensaum, Schilf) darstellt und landesweite Bedeutung besitzt. Bewertungsgrund ist das Vorkommen seltener Vogelarten wie Graumammer, Raubwürger, Grünspecht sowie die Tatsache, dass die Kernfläche einen repräsentativen Ausschnitt aus der Kulturlandschaft darstellt. Der Geltungsbereich, der unmittelbar an den besiedelten Bereich von Utweiler angrenzt, verfügt nicht über diese Qualitäten oder wertbestimmende Strukturen und Habitate. Damit wird die naturschutzfachliche Bedeutung der ABSP-Kernfläche 6809083 planbedingt nicht erheblich beeinträchtigt.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar Keine konkreten Entwicklungs- oder Pflegebestimmungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Biosphärenreservat Bliesgau (keine Kern- und Pflegezonen betroffen) Das am nächsten gelegene Schutzgebiet ist das ca. 150 m nordwestlich des Geltungsbereichs liegende Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_6_07_07 LSG in Gersheim“. Keine Restriktionen für das Vorhaben
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL	<ul style="list-style-type: none"> Laut Geoportal Saarland sowie eigener Begehungen vor Ort befinden sich im Geltungsbereich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG. Westlich und nordwestlich grenzt das amtlich biotopkartierte BT-6809-0459-2020 bei dem es sich um eine feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe und damit um den FFH-LRT 6430 handelt. Fast identisch damit ist das kartierte geschützte Biotop GB-6809-0107-2020, das neben der Hochstaudenflur auch einen Quellbach mit einem lückigen Weiden-Ufergehölz aufweist. Beide kartierten Biotop werden vorhabenbedingt weder beansprucht noch beeinträchtigt.
Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes	<ul style="list-style-type: none"> Laut Geoportal des Saarlandes wurden im Umfeld des Geltungsbereichs die beiden artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Rebhuhn und Raubwürger sowie die beiden Heuschreckenarten Feldgrille und Weinhähnchen nachgewiesen. Alle vier Arten finden im Bereich des Geltungsbereichs keine für sie geeigneten Lebensräume vor.
Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und Lage in unmittelbarer Nähe des Siedlungsrandes von Utweiler keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund.
Andere Naturgüter	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet weist einen Löschwasserteich und einen von Binsen gesäumten temporär Wasser führenden Graben, darüber hinaus aber keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Unmittelbar nördlich grenzt der von einem lückigen alten Weiden-Ufergehölz gesäumte Gassenackerbach an. Zu diesem dürfen bauliche Anlagen innerorts nur in mehr als 5 m Entfernung, außer Orts in mehr als 10 m Abstand errichtet werden. Die lokalen zum Teil staunassen und grundwasserbeeinflussten Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Die Fläche ist Teil eines lokal bedeutsamen Kaltluftentstehungs- und -transportgebiets. Der Uferabstand zum Gassenackerbach ist als Grünfläche festgesetzt.

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Plangebiet handelt es sich um eine von einer artenarmen intensiv genutzten Wiese frischer bis wechselfeuchter Standorte geprägten Ortsrandfläche. Weitere und kleinere Flächen werden von einer durchgewachsenen Obstbaumbrache mit zum Teil abgängigen Obstbäumen, die Höhlen und abplatzende Rinden aufweisen und Brombeergebüsch, dem Löschwasserteich mit Strauchhecken und einem temporär Wasser führenden Graben eingenommen. Die Bäume in den Strauchhecken entsprechen der Entwicklungsstufe Stangenholz bis schwaches Baumholz und weisen keine Höhlen oder abplatzende Rinden auf. Damit haben lediglich die 6 Obstbäume potenzielle Funktion als Quartiere für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz. Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. • Bei der im März 2024 durchgeführten Begehung wurden bis auf ein Elsternest keine Nester oder Horste im Plangebiet vorgefunden. Die Intensivwiese wird von Ampferarten (<i>Rumex acetosa</i>, <i>R. crispus</i>, <i>R. obtusifolius</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wiesen-Bärenklau (<i>Heracleum sphondylium</i>), Scharfem und Kriechendem Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>, <i>R. repens</i>), Wiesen-Labkraut (<i>Galium album</i>), Wiesen-Schaumkraut (<i>Cardamine pratensis</i>) und Löwenzahn (<i>Taraxacum officinalis</i> agg.) und Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>) aufgebaut. <p>Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich ist durch die intensive Grünlandnutzung sowie die Umgebungsnutzung - unmittelbar südlich grenzt ein größerer Bauernhof an - durch visuelle Unruhe und Lärm mittel bis stark vorbelastet. <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. • Das Plangebiet bietet einen kleinen Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Hecken, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ausgeschlossen werden kann. • Die Höhlen und abplatzende Rinden aufweisenden 6 Obstbäume stellen potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz dar. Essentielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden.

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. • Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung werden die Obstbäume, falls sie gefällt werden müssten auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) kontrolliert. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt. Dies wird per Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Fläche für Landwirtschaft (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Gersheim)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. 
Bebauungsplan	Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Dementsprechend ist die planungsrechtliche Zulässigkeit aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.
Sonstiges	
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Gersheim hat 2021 ein Starkregenkonzept in Auftrag gegeben, es liegen jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gezielten Maßnahmen für die Fläche der Satzung vor. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Detailplanung zu beachten.

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen, gegebenenfalls sollten für die möglichen Starkregenereignisse Überflutungsmulden angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Mulden gleichzeitig mit dem Anlegen von Grünflächen miteinander zu kombinieren. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. |
|--|--|

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks geschaffen.

Die direkte Umgebung ist ebenfalls durchdörflich geprägte Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Dorfgebiet gilt gem. § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO die Vorrangklausel zur Rücksichtnahme auf die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe, wodurch die Belange des Bestandsbetriebes aus Sicht der Gemeinde mit dem angemessenen Gewicht gegenüber heranrückender Wohnbebauung berücksichtigt wird.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Dorfgebiets an diesem Standort realisierungsfähig. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen.

Einzelhandel wird aufgrund der geringen Einwohnerzahl Utweilers, sowie aufgrund der daraus resultierenden Funktion im Nahversorgungs-Gefüge der Gemeinde Gersheim grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist das Sortiment land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig, um den ansässigen Betrieben Utweilers gerecht zu werden.

Zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität werden zusätzlich Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Vernügungstätten und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar. An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind geeignetere Standorte für diese Nutzung vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese dient zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Geschoszahl und gewährleistet ein widerspruchsfreies Einfügen in die nähere Umgebung. Die bauliche Entwicklung im Bebauungszusammenhang wird unterstützt.

Als Vollgeschosse gelten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf maximal 2. Sie orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung und ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters sowie das harmonische Einfügen des Gebäudes in den Bestand.

Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhen-

entwicklung wird vorgebeugt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich des Dorfgebietes (MD) unterschreitet gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswert für die bauliche Nutzung dieses Gebietes. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,



MD	GRZ 0,4
II	2 WE

Ausschnitt der Planzeichnung der Satzung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Höchstzulässige Zahl der Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern. Der dörflichen Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

Private Grünfläche und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung, hier: Gewässerrandstreifen Gassenackerbach

§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 15 und Abs. 6 BAUGB

Die Beschränkung der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Bereichs von bis zu 10 Metern ab der Uferlinie dient der naturnahen Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen, um die Bewirtschaftungsziele gemäß § 27 WHG zu erreichen, insbesondere die ökologischen Funktionen der Gewässer zu erhalten oder zu verbessern und Schadstoffeinträge zu vermeiden oder zu vermindern. Eine naturnahe Bewirtschaftung des Grünstreifens dient einem verträglichen und ökologisch wertvollem Übergang zwischen Bebauung und Gewässer.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hier: Freihaltebereich Maststandort Nr. 8000542

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz des bestehenden und bleibenden Maststandortes mit der Nr. 800542 mit einem Freihaltebereich von 8 m um den

Mastmittelpunkt. Leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hier: Freihaltebereich Maststandort Nr. 8000543

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz des bis zum Abbau bestehenden Maststandortes mit der Nr. 800543 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit einem Schutzstreifenbereich von 8 m um den Mastmittelpunkt. Leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Der Netzbetreiber (Pfalzwerke Netz AG) plant für Mitte 2025 die Verkabelung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Daher entfällt die Festsetzung bei Demontage des zugehörigen Masts durch den Netzbetreiber.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hier: Freihaltebereich 20-kV-Mittelspannungsfreileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Freileitung mit einem Schutzstreifenbereich von 15 m (je 7,5 m beidseitig der Führung der Freileitung). Leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Der Netzbetreiber (Pfalzwerke Netz AG) plant für Mitte 2025 die Verkabelung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die Festsetzung entfällt daher bei Demontage der Versorgungseinrichtung durch den Netzbetreiber.

Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen aufgrund der zugrunde liegenden Leitungsrechte dessen ausdrücklicher Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hier: Schutzstreifen 20-kV-Mittelspannungskabelleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz der geplanten 20-kV-Mittelspannungskabelleitung. Die bislang bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung soll künftig verkabelt werden. Leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung im Zusammenhang mit Er-schließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Versorgungsfläche, Hier: Fläche für Anlagen zur Verteilung von Strom (Maststandort Nr. 8000542)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die getroffene flächenbezogene Festsetzung der Lage des Maststandortes Nr. 8000542 der Pfalzwerke Netz AG dient der Sicherung des Mast.

Versorgungsfläche, Hier: Fläche für Anlagen zur Verteilung von Strom (Maststandort Nr. 8000543)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die getroffene flächenbezogene Festsetzung der Lage des Maststandortes Nr. 8000543 der Pfalzwerke Netz AG dient der Sicherung des Masts bis zur Demontage durch den Netzbetreiber infolge der geplanten Verkabelung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung.

Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen, Hier: Abwasseranlage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient der Übernahme der bestehenden Abwasseranlagen des EVS Entsorgungsverband Saar.

Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen, Hier: 20-KV-Mittelspannungsfreileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient der Übernahme der derzeit noch bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Es ist vorgesehen, dass die Freileitung abgebaut wird.

Der Netzbetreiber (Pfalzwerke Netz AG) plant für Mitte 2025 die Verkabelung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die Festsetzung entfällt bei Demontage der Versorgungseinrichtung durch den Netzbetreiber.

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen, Hier: 20-KV-Mittelspannungskabelleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient der Übernahme der geplanten 20-kV-Mittelspannungskabelleitung infolge der Verkabelung der bestehenden Freileitung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt des Teichs, inklusive unmittelbarer Umgebung zielt darauf ab, die Verfügbarkeit von Löschwasser im Brandfall sicherzustellen und gleichzeitig den ökologischen Wert des Teichs, sowie der Ufervegetation und Gehölze zu bewahren.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die Kontrolle der Obstbäume vor Rodungsarbeiten dient dem Schutz potenzieller Quartiere, insbesondere für Fledermäuse, und erfordert gegebenenfalls in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Durchführung von Vermeidungs-, CEF- (Continuous Ecological Functionality) oder

Umsiedlungsmaßnahmen, um den Artenschutz zu gewährleisten.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt überdies das Lokalklima. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird die Anpflanzung von einheimischen Bäumen festgesetzt.

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers zu belastende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitung bzw. der Zugänglichkeit zu Zwecken der Instandhaltung durch den Netzbetreiber.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen garantieren eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Plangebietes sowie naturnahe Gestaltung des Grundstückes mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Vorhaben konfliktfrei in die Umgebung einfügt. Im Übrigen gelten die Maßstäbe des § 34 BauGB. Hierdurch wird weiterhin Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsch oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Die Satzung kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Satzung wird die Wohnfunktion in der Gemeinde Gersheim gestärkt und der konkreten Nachfrage vor Ort Rechnung getragen. Eine der wichtigsten städtebaulichen bzw. kommunalen Aufgaben wird somit durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnungsangebot vor Ort erfüllt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die geplante Nutzung fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen in die nähere Umge-

bung sowie das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage des bebauten Siedlungskörpers von Utweiler. Die angrenzende Bebauung wirkt sich prägend auf den Regelungsbereich der Satzung aus.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Süden sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung bereits eingeschränkt.

Darüber hinaus weist der Geltungsbereich aktuell geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Der Teich und der Gewässerrandstreifen werden mit ihrem ökologischen Mehrwert gesichert.

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entgegenstehen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden zudem Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erhebliche negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

In dem festgesetzten Dorfgebiet gilt gem. § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO die Vorrangklausel zur Rücksichtnahme auf die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe, was insbesondere den südlich angrenzende Bestandsbetrieb gegenüber heranrückender Wohnbebauung und einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Fragen schützt. Dadurch wird die Rücksicht-

nahme auf den Bestandsbetrieb klar geregelt.

Für das Planvorhaben wird ein kleiner Teil einer landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Belange sind ferner, wenn überhaupt (Fläche wird durch Betriebsnachfolger entwickelt) von dem Planvorhaben nur geringfügig, forstwirtschaftliche Belange gar nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Realisierung des Vorhabens wird nicht zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die Erschließung ist gesichert und der ruhende Verkehr kann vollständig gebietsintern organisiert werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem eher geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Zudem sieht die Satzung Begrünungsmaßnahmen vor, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum potenziellen Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung voraussichtlich keine erheblich negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern. Die bauplanungs-

und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Schaffung von neuem Wohnraum auf einer bislang untergenutzten privaten Freifläche am Siedlungsrand, die in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung steht
- Sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbestandes
- Keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsnutzung und umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung; geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist bereits grundsätzlich vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück

- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung der Satzung „Bebauung Langgärten Utweiler“ sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung „Bebauung Langgärten Utweiler“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Gersheim zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.