



**Gemeinde Heusweiler**  
**Ortsteil Heusweiler**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**  
**„Ziegelhütter Weg“**

**Begründung**

**Stand: Satzung**  
**April 2020**

## Gliederung

<b>1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung</b> .....	3
<b>2. Verfahren</b> .....	3
<b>3. Das Plangebiet</b> .....	4
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	4
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung .....	4
4.2 Landesentwicklungsplan Umwelt.....	5
4.3 Flächennutzungsplan .....	5
<b>5. Umweltbezogene Belange</b> .....	6
<b>6. Baurechtliche Begründung</b> .....	7
<b>7. Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	9
7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	9
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	9

## 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung

In der Vergangenheit gab es im Bereich „Ziegelhütter Weg“ verschiedene Bauvoranfragen bzw. Bauanträge privater GrundstückseigentümerInnen, die differenziert beschieden wurden. So wurden in den 1990er Jahren Anträge genehmigt, die aber nicht zur Ausführung kamen, die heute aus Sicht der Behörden trotz gleichbleibender Bebauung negativ zu bescheiden sind.

Um zukünftig Rechtssicherheit zu bewirken und Unklarheiten zu beseitigen, ist es sinnvoll, für den Bereich „Ziegelhütter Weg“ im Ortsteil Heusweiler-Berschweiler eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und zu erlassen. So können bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstückes zum Innen- oder zum Außenbereich ausgeschlossen werden.

Auf der anderen Seite gibt es noch wenige „Ergänzungsgrundstücke“ im Bereich des Ziegelhütter Weges, die planungsrechtlich heute dem Außenbereich zuzuordnen sind, deren maßvolle Einbeziehung in den Innenbereich aber eine sinnvolle Abrundung der Ortslage bewirkt.

Ziel der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit zum einen die deklaratorische Festlegung der Grenzen für den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ und zum anderen die städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Innenbereiches mit wenigen Baugrundstücken.

## 2. Verfahren

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 „Ziegelhütter Weg“ 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 „Ziegelhütter Weg“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Das Plangebiet

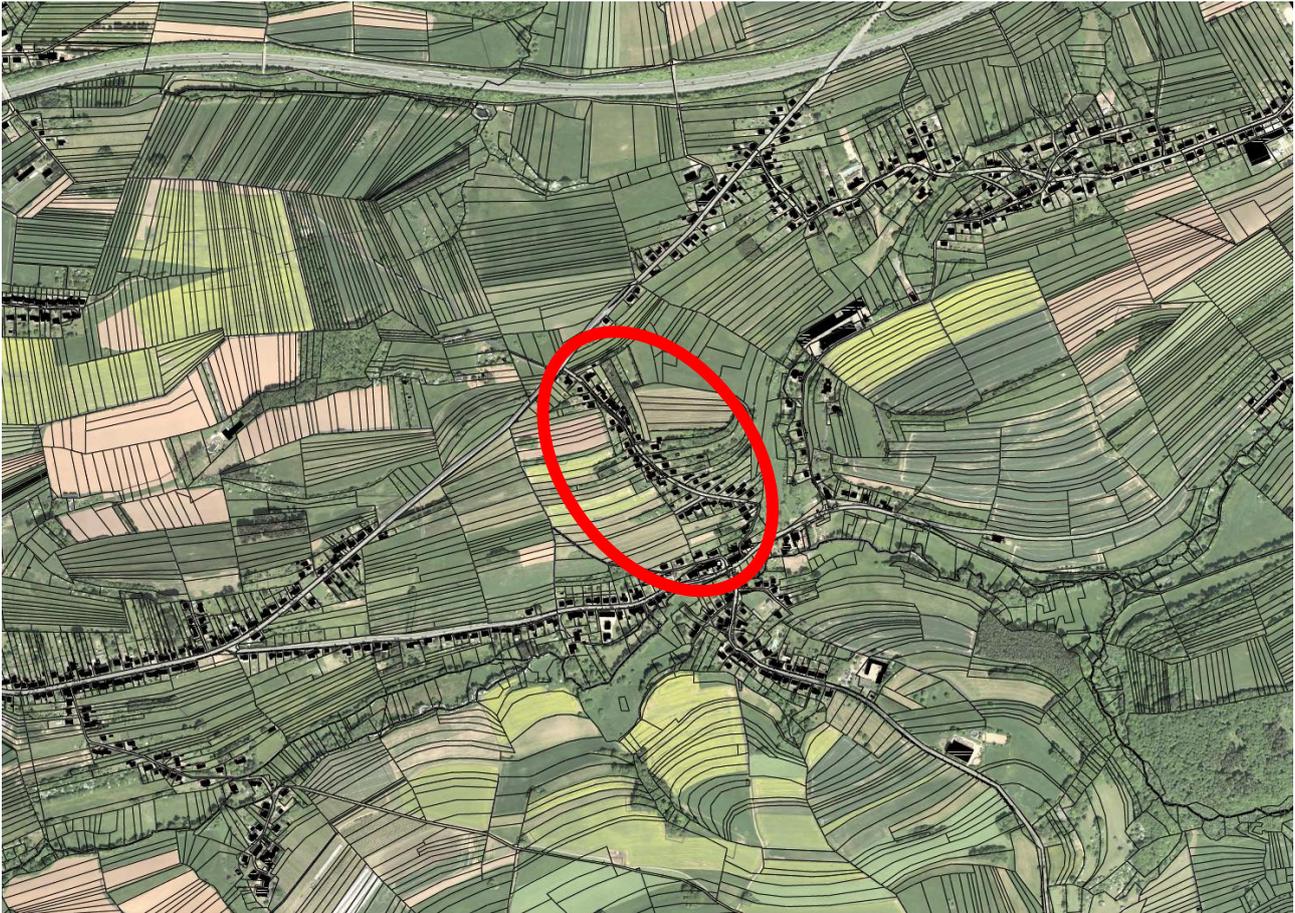


Abbildung 1: Lage des Ziegelhütter Weges im Raum

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Satzung zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Straßenzug des „Ziegelhütter Weges“. Dieser ist bereits größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut, aber weist auch Baulücken auf. Die vorhandene Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit Nebenanlagen geprägt, die dem Wohnen dienen. Daran schließen sich die Hausgärten an. Die von der Satzung betroffenen Baugrundstücke befinden sich allesamt in Privateigentum.

### 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.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Gemeindebezirk Heusweiler 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. U.a. ist eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in der Kernzone anzustreben.

Weiterhin fungiert der Gemeindebezirk Heusweiler als Grundzentrum zur Versorgung der Gesamtgemeinde. Diese liegt wiederum im Verflechtungsbereich des Mittel- und Oberzentrums Saarbrücken. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Heusweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung Saarbrücken-Riegelsberg-Heusweiler-Lebach. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen soll u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

## 4.2 Landesentwicklungsplan Umwelt

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

## 4.3 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bereits zum größten Teil Wohnbauflächen dar.

Lediglich in einem sehr kleinen Bereich (Markierter Bereich auf der Abbildung 3) stellt der Flächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft dar.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf erfolgen, wird davon ausgegangen, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dennoch als aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

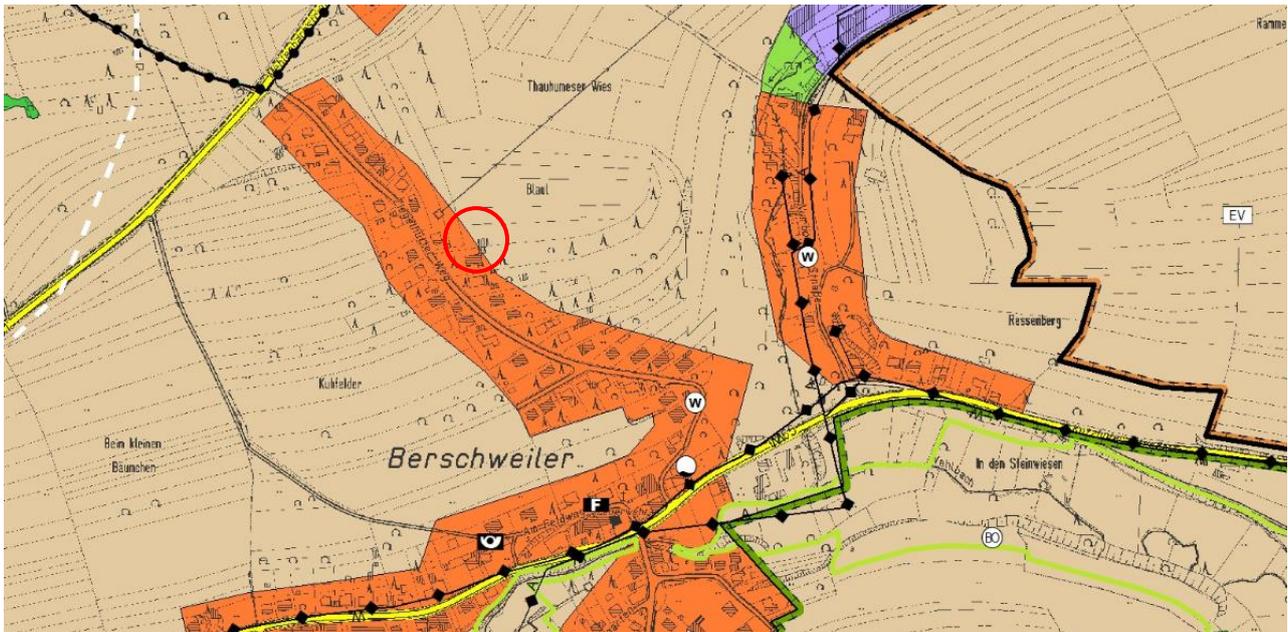


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

## 5. Umweltbezogene Belange

Wenngleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, 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.

### 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.

### Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden durch Begehungen berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Lediglich die Eingriffe, die im Rahmen der Ergänzungssatzung aufgrund der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu erwarten sind, sind auszugleichen. Für Flächen im Innenbereich gilt die Eingriffsregelung nicht.

Die im Rahmen der Abwägung erfolgte Überprüfung der Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, dass es sich im vorliegenden Fall bei allen noch Außenbereichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.410 qm um momentan unbewirtschaftete \_\_\_\_\_ ohne besondere schützenswerte ökologische Strukturen handelt. Aufgrund der Nähe zur Bebauung und der relativ intensiven Nutzung kommen auf den Flächen keine besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Ein konkreter Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist nicht festzustellen, da weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs.5 BauGB ist für die vorliegende Satzung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da der anzusetzende Schwellenwert von 20.000 qm zulässige Grundstücksfläche weit unterschritten wird.

Bei den vorhandenen Außenbereichsflächen handelt es sich im Grunde um Nachverdichtungspotenziale im geschlossenen Straßenzug, die im Grunde bereits jetzt durch die Bebauung geprägt sind. Die Flächen sind sehr eng mit dem bestehenden Siedlungsgefüge verknüpft. Somit beschränkt sich der Eingriff in den Freiraum im Wesentlichen lediglich auf die Grundfläche der geplanten Bebauung und deren Zuwegungen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen der Versiegelung auf den Naturhaushalt innerhalb der Planbereiche werden Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

Der Ausgleich kann vollständig im Plangebiet erfolgen, d.h. es wird nach Bedarf mit den Bauherren ein Vertrag über den noch zu leistenden Ausgleich abgeschlossen und überwacht.

## **6. Baurechtliche Begründung**

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinde befugt, Satzungen zur Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich vorzunehmen.

### **Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

In einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB legt die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest und grenzt damit für alle Zweifelsfälle den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch ab.

Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kaum ein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen.

Der Ziegelhütter Weg besitzt nach der Zahl der vorhandenen Bebauung ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, so dass für den vorliegenden Straßenzug von einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gesprochen werden kann.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb der festgelegten Grenzen der Satzung nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Dem Innenbereich zugehörig und somit teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Durch Wohnbebauung geprägten Bereiche des Ziegelhütter Weges einschließlich der meisten Nebengebäude

### **Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund der vorhandenen Struktur des Ziegelhütter Weges bietet es sich an, wenige Baugrundstücke mit in den Innenbereich einzubeziehen und somit die Bebauung in diesem Bereich abzurunden. Somit werden wenige, bislang unbebaute Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen, die auch schon durch die benachbarte Bebauung geprägt sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind sowie ist deren Erschließung bereits gesichert. Dennoch ist durch die Einbeziehung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen, wird in diesem Fall nicht in Erwägung gezogen. Somit richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens weiterhin gänzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB.



Abbildung 3: Außenbereichsflächen, die noch in den Innenbereich eingezogen werden

## 7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

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

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

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

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich weiterhin nach der Umgebung. Störende Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

### 7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **Argumente für die Verwirklichung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

- 1) Eindeutige Festlegung der Grenzen von Innenbereich zum Außenbereich
- 2) Maßvolle Ergänzung von Bebauungsmöglichkeiten
- 3) Durch die Satzung ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen

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

Gegen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sprechen bislang keine Argumente.

#### **Fazit**

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander

abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

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