



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Obersalbach – Kurhof

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Dorfstraße“
Begründung

Stand: Satzung
April 2018

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	5
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
4.1 Flächennutzungsplan	6
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen – Mindestinhalt	8
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	9

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Da planungsrechtlich mit dem derzeitigen Gebäudeabschluss des Gebäudes Dorfstraße 43a der Außenbereich gemäß § 35 BauGB beginnt, ist die Errichtung einer Doppelgarage im vorliegenden Bereich in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht beim Regionalverband Saarbrücken derzeit nicht genehmigungsfähig, da es sich hier um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt. Ein Bauvorhaben kann nur durch Aufstellen einer so genannten Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden, durch welche die einzelne Außenbereichsfläche zum baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB deklariert wird.

Um zukünftig eindeutig die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Obersalbach-Kurhof 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 Errichtung einer Doppelgarage und eindeutigen Festlegung des Innenbereiches in diesem Abschnitt.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Heusweiler macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen, um so zum einen den Erfordernissen zur Entwicklung des Ortes gerecht zu werden, zum anderen, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

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 28.11.2016 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.01.2017 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 „Dorfstraße“ 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. 270 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ende der Bebauung der Dorfstraße in Obersalbach-Kurhof. Die Dorfstraße geht nach der Bebauung in einen Feldwirtschaftsweg über. Im Nordwesten schließt sich die Wohnbebauung der Dorfstraße an, im Norden befindet sich der Garten des Anwesens 43a im Süden und Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Dorfstraße begrenzt. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ebenso im Osten.



Abbildung 1: Lageplan

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an die Ausdehnung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie entsprechend der benötigten Flächen zur Errichtung einer Doppelgarage mit zusätzlicher Einfahrtsmöglichkeit in den rückwärtigen Garten vorgenommen.

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

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Obersalbach-Kurhof, Flur 7, die Flurstücke 20/6 (tlw.), 25/1 (tlw.), 26/1 (tlw.) und 27/1 (tlw.).

3.3 Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Direkt am bestehenden Anwesen 43a verläuft derzeit die versiegelte Zuwegung zum Haus sowie ist ein Teil angrenzend als Vorgarten bzw. als Gartenfläche gestaltet. Der größte Teil des Plangebietes wird aber als extensive Wiese genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. In diesem Bereich soll eine weitere Versiegelung durch den Bau einer Doppelgarage mit entsprechender Zuwegung stattfinden.

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.

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 Obersalbach-Kurhof 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 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

Da durch die verbindlichen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lediglich die Errichtung einer Doppelgarage erlaubt werden soll, ist ein Nachweis zur Baulückenbilanz nicht erforderlich.

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. An das Plangebiet grenzen aber Vorrangflächen für die Landwirtschaft an.

4.1 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 ausgesagt werden, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

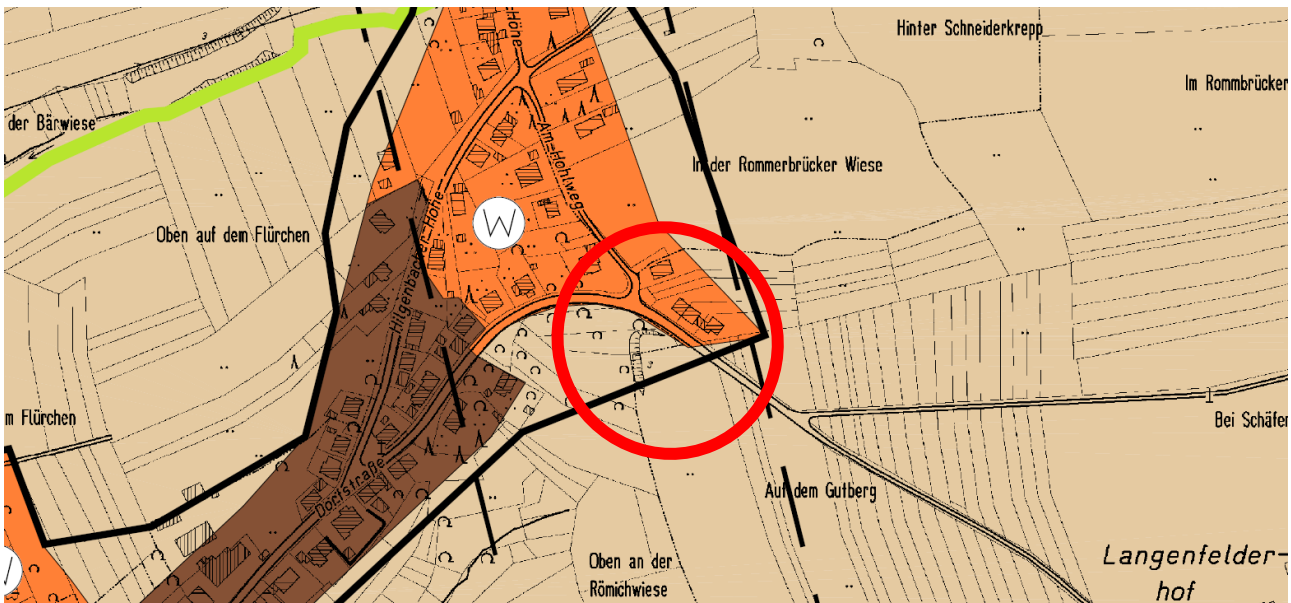


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

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 (UVPG) 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.

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).

Biotoptyp	Fläche qm	Punkte pro qm	Bewertung
Extensiv genutzte Wiese	210	5	1050
Vorgarten / Garten	30	3	90
Zuwegung zum Haus	30	0	0
Summe (Grundstücksfläche)	270		1.140

Tabelle 1: Biotopwert vorhandener Zustand

Aufgrund der Beschränkung zur Zulässigkeit einer Doppelgarage und deren Zuwegung ist von einer geringeren Versiegelung als bei einer Wohnbebauung auszugehen. Bei einer Doppelgarage kann von einer Grundfläche (mit Lagerfläche) von ca. 40 m² ausgegangen werden. Hinzu kommt die Zuwegung zur Garage mit ca. 50 m². Dennoch muss der gesamte Eingriff bewertet werden.

Biotoptyp	Fläche qm	Punkte pro qm	Bewertung
Garage/Zuwegung	100	0	0
Garten / Vorgarten	100	3	300
Obstbäume	70	12	840
Summe (Grundstücksfläche)	270		1.140

Tabelle 2: Biotopwert nach Eingriff

Differenz: 0

Aufgrund der geringen geplanten Versiegelung ist es möglich, den kompletten Eingriff im räumlichen Geltungsbereich der Satzung mit der verbindlichen Festsetzung zur Pflanzung von zwei Obstbäumen auszugleichen. Die restliche Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Heusweiler hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Gemeinde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, in Kraft seit 2009) erlassen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich derzeit keine Bäume, so dass die Baumschutzsatzung nicht angewendet werden muss.

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.

6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um die Zulässigkeit auf eine Doppelgarage zu beschränken, wird auf die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet und explizit nur Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die Fläche nicht anderweitig genutzt werden darf. Insbesondere ein Wohnhausneubau wird damit ausgeschlossen. Eine Garagenreihe zur Vermietung oder eine Anzahl von Garagen, die den Bedarf eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses übersteigt, ist hingegen nicht erlaubt.

Grünordnung

Aufgrund der geplanten Versiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, den es auszugleichen gilt. Die deshalb getroffenen Pflanzgebote zur Pflanzung von Obstbaumhochstämmen ermöglichen im räumlichen Geltungsbereich den Eingriff vollständig zu kompensieren.

6.3. Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen 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 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 lediglich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihrer Zufahrt.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Planung verursachten Eingriffe können vollständig im Geltungsbereich der Satzung kompensiert werden.

Weitere Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister