

# **Satzung der Gemeinde Heusweiler**

## **zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Holz, „Am Bröhling 45“ in den Innenbereich mit Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil.**

Aufgrund § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dez. 2006 (BGBl. 2006, Teil I Nr. 64 S. vom 27.12.2006), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.06.2007 folgende Satzung „Am Bröhling 45“ für den Ortsteil Holz erlassen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Grundstück 233/3 in Flur 04 der Gemarkung Holz, „Am Bröhling 45“, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt. Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Die Bebaubarkeit ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Naturschutzrechtliche Regelungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich einer Neubebauung auf der Ergänzungsfläche festgesetzt: es sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher der Artenlisten aus der Begründung zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 10 qm Pflanzfläche anzulegen. Ansonsten ist eine ortsübliche Gartengestaltung herzustellen.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heusweiler, den 13.07.2007

(Ziebold)

Der Bürgermeister





Gemeinde Heusweiler  
Ortsteil Holz

## **BEGRÜNDUNG**

(Stand Juni 2007)

**zum Satzungserlass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung) „Am Bröhling 45“  
zur Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes  
im Ortsteil Holz  
in den Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB**

### **1. Anlass und Ziel der Aufstellung**

Nachdem eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit PKW Garage von der Unteren Bauaufsicht des Stadtverbandes negativ beschieden wurde, wegen der Lage des Grundstückes im Außenbereich, sieht sich die Gemeinde Heusweiler veranlasst, eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Das Grundstück befindet sich am westlichen Kopfe der bereits bebauten Straße „Am Bröhling“ im Ortsteil Holz und grenzt an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Am Steinhübel“ (Baufluchtlinienplan, Rechtskraft 12.01.1960).

Die Gemeinde möchte nun das Grundstück einer baulichen Nutzung zugänglich machen und den räumlichen Abschluss der Sackgasse „Am Bröhling“ erreichen. Das geplante Bauvorhaben muss sich dann nach § 34 BauGB in Art und Maß der vorhandenen Bebauung anpassen.

### **2. Verfahrensverlauf**

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist nach § 34 Abs. 6 BauGB der § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Nach Aufstellungsbeschluss und Zustimmung durch den Gemeinderat wurde der Entwurf der Satzung zur Beteiligung der Öffentlichkeit für einen Monat öffentlich ausgelegt, sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

### 3. Übergeordnete Planung

Nach §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für das Gebiet des Saarlandes definierten Ziele der Raumordnung werden durch die Ergänzungssatzung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich bereits Wohnbaufläche aus und somit besteht für die Satzung keine Genehmigungspflicht, da sich die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ weist in der Straße „Am Bröhling“ keine besondere Vorrangfläche aus. Hinter der gesamten vorhandenen Wohnbebauung liegt das FFH-Schutzgebiet DE 6607 301 „Wiesenlandschaft bei Wahlschied“. Die bauliche Erschließung stellt zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, kann aber auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

### 4. Informationen zum Plangebiet

Das am westlichen Ende der Straße „Am Bröhling“ gelegene unbebaute Grundstück Nr. 233/3 in Flur 04 der Gemarkung Holz umfasst 780 qm. Der räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Plan zu entnehmen und stellt einen räumlichen Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung im Westen her.

Das zu errichtende Wohnhaus kann an vorhandene und benutzbare Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden, die Erschließung insgesamt ist vorhanden und somit gesichert.

### 5. Mindestinhalt und weitere Festsetzungen

#### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

##### Festsetzung:

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): **GRZ = 0,4**  
eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

##### Begründung:

die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche pro Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze der BauNVO, daher wird eine Überschreitung ausgeschlossen, eine wirtschaftliche Bebauung ist somit gegeben.

#### 5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

##### 5.2.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers ZKE

Der unterirdische Abwasserkanal ist mit einem 3,00 m breiten Schutzstreifen beiderseits der Leitung zu versehen. In diesem Schutzstreifen ist keine Bebauung möglich.

##### Begründung:

der Entwässerungskanal ist bereits vorhanden.

##### 5.2.2. Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers Energis

Die oberirdische 20KV- Freileitung wird mit einem je 7m breiten Schutzstreifen geschützt.

Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der energis folgendes zu beachten:

Die Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung und das konkrete Bauvorhaben bedarf der Zustimmung der energis. Die Bauhöhenbeschränkung leitet sich aus der DIN VDE 0210 (Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannung über 1 kV) ab.

Daher sind grundsätzlich die Bauantragsunterlagen erst der energis zur Stellungnahme vorzulegen.

Ebenfalls ist die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe sowie Baumplantungen im Schutzstreifen unserer Freileitung vorher mit uns abzustimmen.

Ferner sind folgende Sicherheitsauflagen bei Baumaßnahmen im Bereich der Freileitung zu beachten:

- Damit jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitungen ausgeschlossen wird und die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung eingehalten wird. Auf die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere auf Abschnitt 6.4.4 der Bestimmungen für den Betrieb von Starkstromanlagen „DN VDE 0105“ Teil 100“ sowie auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.
- Der Bauherr – Eigentümer – ist verpflichtet, den an den Bauarbeiten beteiligten Personenkreis auf die Einhaltung der geforderten Sicherheitsabständen und Sicherheitsmaßnahmen hinzuweisen und anhand vorgenannten Merkblattes von dieser Notwendigkeit zu unterrichten. Das Merkblatt „Bagger und Krane“ – Elektrische Freileitungen“ ist zu beachten
- Spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist der Einsatz von Bau- und Autokränen, Baggern, Betonpumpen usw. sowie das Aufstellen von Gerüsten unter Tel. 06825 402 2480, mit der energis abzustimmen.

### 5.3 Bindung für Bepflanzungen

#### Festsetzung

erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

### 5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

#### Festsetzung

Sämtliche im Plangebiet getroffenen Maßnahmen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet  
Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Hainbuche, Hartriegel, Hasel Weißdorn, Schlehe, Vogelkirsche, Gem. Schneeball, Pfaffenhüttchen, Zweigr. Weißdorn

#### Erklärung

die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verpflichtet die Gemeinde zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Ausgleich konnte innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden

## 6. Hinweise

- 6.1. Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Auf eine nötige Sorgfaltspflicht bei den Bauarbeiten wird hingewiesen.
- 6.2. Bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies eventuell dem Oberbergamt mitzuteilen.

## 7. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die im Rahmen der Abwägung erfolgte Überprüfung der Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, dass es sich im vorliegenden Fall um eine momentan unbewirtschaftete Gartenfläche ohne besondere schützenswerte ökologische Strukturen handelt. Ein konkreter Eingriff im Sinne des § 8a 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.

Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Einfamilienwohnhaus, das in einer ländlich strukturierten Region liegt und der anzutreffende Grünraum weitestgehend bewahrt wird. Im Grunde genommen ist von einer Nachverdichtung eines voll erschlossenen Bereiches auszugehen. Das Plangebiet ist sehr eng mit dem bestehenden Siedlungsgefüge verknüpft. Somit beschränkt sich der Eingriff in den Freiraum lediglich auf die Grundfläche der Bebauung und der Zuwegung.

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

Der Ausgleich konnte vollständig im Plangebiet erfolgen.

## 8. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bilanzierungen basieren auf dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen nach B. 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 Flächen) bis 20 (naturschutzgebietswürdig).

### **Biotopwert vorhandene Fläche:**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (qm)</b>	<b>Punkte pro qm</b>	<b>Bewertung</b>
Wiesen/ Gartenland	780	5	3.900
<b>Summe (Grundstücksfläche)</b>	<b>780</b>		<b>3.900</b>

### Biotopwert Satzung:

Als Ausgleichsmaßnahme für die aufgrund der Festsetzungen der Ergänzungssatzung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Anpflanzen von Hecken und heimischen Bäumen festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche (qm)	Punkte pro qm	Bewertung
Rasenfläche	238	5	1.190
Hecken u. heimische Bäume	230	12	2.760
Gebäudeflächen /Nebenanlagen	312	0	0
<b>Summe (Grundstücksfläche)</b>	<b>780</b>		<b>3.950</b>

## 9. Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung soll noch ein unbebautes Grundstück am Ende der Straße „Am Bröhling“ im Ortsteil Holz einer Nutzung zugänglich gemacht werden. Es handelt sich um ein Kopfgrundstück am westlichen Ende der Sackgasse Am Bröhling. Alle anderen dort vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut. Eine Zustimmung zur Bebauung des Planbereiches wurde in den vergangenen Jahren seitens der Unteren Bauaufsicht versagt, weil das Grundstück im Außenbereich liegt und dort eine Erweiterung der Straße vorgesehen war und ein bestehender Entwässerungskanal über das Grundstück führt. Dieser wird nun durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Gemeinde sieht die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nach den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans Siedlung als abgeschlossen an. Somit kann das Grundstück nach Satzungsbeschluss durch den Eigentümer bebaut werden, da es sich dann im Innenbereich befindet.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt werden. Unvorhergesehene Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da es sich um die Schließung einer Baulücke mit einem Wohnhaus in einer vorhandenen Siedlungsstruktur handelt.

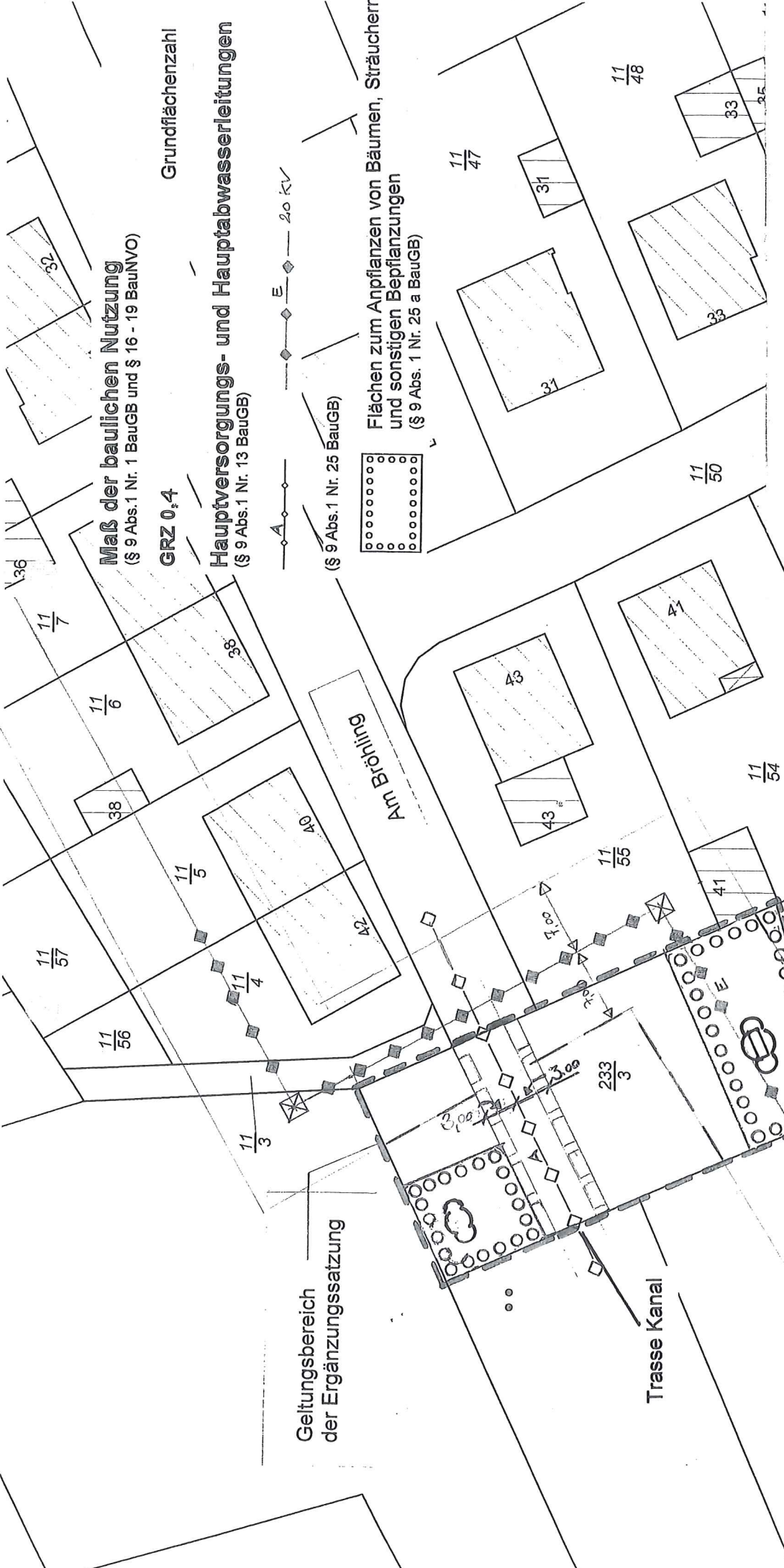


(Ziebold.)  
Bürgermeister  
Heusweiler, 13.07.2007









**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

**GRZ 0,4**

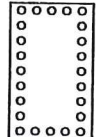
Grundflächenzahl

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)



(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Geltungsbereich  
der Ergänzungssatzung

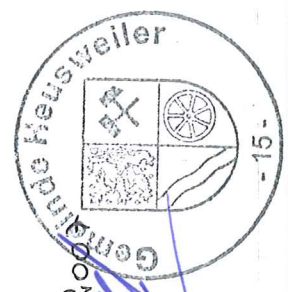
Trasse Kanal

Anlage  
Lageplan M 1/500

Gemarkung Holz, Flur 04,  
Flurstück Nr. 233/3

der Ergänzungssatzung „Am Bröhling 45“

Bestandsplan der Satzung  
(Stand Juni 2007)  
Heusweiler, den 13.07.2007



Der Bürgermeister (Ziebold)

