

## **Ergänzungssatzung „Johannesstraße“**

### **der Gemeinde Heusweiler**

#### **über die Einbeziehung mehrerer Außenbereichsflächen in den Innenbereich zur Ergänzung der Ortslage Dilsburg**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19. Mai 2011 folgende Satzung „Johannesstraße“ für den Ortsteil Heusweiler erlassen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücke Nr. 277/2, 277/3, 277/4, 278/3, 278/4, 278/5 und ein Teilbereich aus 276/7 in Flur 01 der Gemarkung Dilsburg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Geltungsbereich stellt einen räumlichen Abschluss der einseitig bebauten Johannesstraße im Westen her. Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB. Die Bebaubarkeit ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (vorhandene Wohnbebauung) geprägt.

#### **§ 3 Naturschutzrechtliche Regelungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:


Pro angefangene 100 qm Baugrundstücksfläche sind Pflanzflächen von mind. 15 qm Flächengröße anzulegen. Die Pflanzflächen sind je Baugrundstück zusammenhängend an der straßenabgewandten Grenze des Baugrundstücks in mind. 2 m Tiefe anzulegen. 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 2 qm Gartenfläche anzulegen. Ansonsten ist eine ortsübliche Gartengestaltung herzustellen.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits von 16.404 Ökopunkten für das gesamte Plangebiet muss bei Baubeginn anteilmäßig von jedem Grundstückseigentümer über das Gemeindeökokonto mit der Maßnahme „Naturnahe Gewässerentwicklung eines Teilstückes des Bruchgrabens (Gewässer 3. Ordnung) im Ortsteil Heusweiler der Gemeinde Heusweiler verrechnet werden.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

Heusweiler, den 06.Juni 2011

  
( Redelberger )  
Der Bürgermeister



Gemeinde Heusweiler  
Ortsteil Heusweiler

## **BEGRÜNDUNG**

(Stand 06.Juni 2011)

zum Satzungserlass  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
der Ergänzungssatzung „Johannesstraße“  
zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich

im Ortsteil Heusweiler

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Nachdem eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit PKW Garage von der Unteren Bauaufsicht des Regionalverbandes Saarbrücken 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.

Die Grundstücke befinden sich auf der westlichen Seite der bereits einseitig bebauten Johannesstraße im Ortsteil Heusweiler. Von einer zeitnahen Bebauung nach Satzungsbeschluss durch den Antragsteller wird ausgegangen.

Die Gemeinde möchte die Grundstücke einer baulichen Nutzung zugänglich machen und den räumlichen Abschluss der einseitig bebauten Johannesstraße erreichen. Die geplanten Bauvorhaben müssen sich dann nach § 34 BauGB in Art und Maß der vorhandenen Bebauung anpassen. Die einzubeziehenden Flächen sind eindeutig geprägt von der vorhandenen Wohnbebauung.

## 2. Übergeordnete Planungen

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 Johannesstraße keine besondere Vorrangfläche aus.

## 3. Verfahrensablauf

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 am 15.10.2009 wurde der Entwurf der Satzung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.11.2009 bis 14.12.2009 für einen Monat öffentlich ausgelegt, sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

## 4. Informationen zum Plangebiet

### Lage

Die westlich der Johannesstraße gelegenen unbebauten Grundstücke Nr. 277/2, 277/3, 277/4, 278/3, 278/4 und 278/5 und ein Teilbereich aus 276/7 (Straße) in Flur 01 der Gemarkung Dilsburg umfassen ca. 0,54 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Plan zu entnehmen und stellt einen räumlichen Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung im Westen her.

Die geplante Bebauung kann an vorhandene und benutzbare Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Erschließung insgesamt ist vorhanden und somit gesichert.

### Gegenwärtige Nutzung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Heusweiler der Gemeinde Heusweiler und ist zurzeit unbebaut und wird im Moment als Wiesenfläche extensiv genutzt.

## **5. Mindestinhalt und weitere Festsetzungen**

### **5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB**

#### **Festsetzung:**

Pro angefangene 100 qm Baugrundstücksfläche sind Pflanzflächen von mind. 15 qm Flächengröße anzulegen. Die Pflanzflächen sind je Baugrundstück zusammenhängend an der straßenabgewandten Grenze des Baugrundstücks in mind. 2 m Tiefe anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Gartenfläche anzulegen. Ansonsten ist eine ortsübliche Gartengestaltung herzustellen.

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

#### **Begründung**

die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verpflichtet die Gemeinde zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Die Kompensation des Defizits erfolgt über das Gemeindeökokonto. Bei den Grundstückseigentümern werden nach § 135a BauGB die Kosten für den notwendigen Ausgleich nach Eingang der Bauanträge geltend gemacht

### **5.2. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

#### **Festsetzung:**

Für die Johannesstraße wird ein 4,50 m breiter Streifen und am Ende ein Wendehammer als „Fläche für den Verkehr“ festgesetzt.

#### **Begründung:**

Um einen späteren Ausbau der Johannesstraße mit entsprechendem Wendehammer als verkehrsberuhigten Bereich zu gewährleisten, wird ein Streifen von 4,50 m breite als Fläche für den Verkehr festgesetzt.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Versorgungseinrichtungen**

Linksseitig der Johannesstraße befindet sich im Plangebiet eine 0,4-kV-Freileitung der energis-Netzgesellschaft. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit dem Servicebezirk Illingen, Tel 06825402 2360, wegen der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

## 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 extensiv genutzte Wiesenfläche mit einzelnen alten Obstbäumen ohne besondere schützenswerte ökologische Strukturen handelt. In den vorhandenen Obstbäumen wurden bei der Begehung keine Bruthöhlen erkannt. Aufgrund der Nähe zur Bebauung und der relativ intensiven Nutzung kommen auf der Fläche keine besonders geschützten Arten im Sinne des § 10 BnatSchG vor.

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

## 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). Die Kompensation des Defizits von 16.404 Ökopunkten erfolgt über das Gemeindeökokonto mit der Maßnahme „Naturnahe Gewässerentwicklung eines Teilstückes des Bruchgrabens (Gewässer 3. Ordnung) im Ortsteil Heusweiler.

### Biotopwert vorhandene Fläche:

Biotoptyp	Fläche (qm)	Punkte pro qm	Bewertung
Obstwiese	830	12	9.960
Wiesen/Gartenland	3.027	7	21.189
Verkehrsfläche	1.610	0	0
<b>Summe (Grundstücksfläche)</b>	<b>5.467</b>		<b>31.149</b>

### Biotopwert Satzung:

Biototyp	Fläche (qm)	Punkte pro qm	Bewertung
Wiesen/Gartenland	1.335	7	9.345
Hecken u. heimische Bäume	450	12	5.400
Gebäudeflächen /Nebenanlagen	1.189	0	0
Verkehrsfläche	2.493	0	0
<b>Summe (Grundstücksfläche)</b>	<b>5.467</b>		<b>14.745</b>

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

Die Kompensation des Defizits von 16.404 Ökopunkten erfolgt über das Gemeindeökokonto mit der Maßnahme „Naturnahe Gewässerentwicklung eines Teilstückes des Bruchgrabens (Gewässer 3. Ordnung) im Ortsteil Heusweiler der Gemeinde Heusweiler.

## 9. Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung sollen die unbebauten Grundstücke rechtsseitig der Johannesstraße im Ortsteil Heusweiler einer Nutzung zugänglich gemacht werden. Die Grundstücke linksseitig der Johannesstraße sind vollständig bebaut. Eine Zustimmung zur Bebauung des Planbereiches wurde in den vergangenen Jahren seitens der Unteren Bauaufsicht versagt, weil die Grundstücke im Außenbereich liegen. Eine kurzfristige Baulandbereitstellung ist sinnvoll, da die Johannesstraße bereits voll erschlossen ist.

Die Johannesstraße wird auf einer Breite von 4,50 m als Verkehrsfläche gesichert, um später dann einen verkehrsberuhigten Ausbau nach Mindestvorgaben zu ermöglichen.

Die Gemeinde sieht die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans als abgeschlossen an.

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 in einer vorhandenen Siedlungsstruktur 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.

Die Kompensation des Defizits von 16.404 Ökopunkten erfolgt über das Gemeindeökokonto mit der Maßnahme „Naturnahe Gewässerentwicklung eines Teilstückes des Bruchgrabens (Gewässer 3. Ordnung) im Ortsteil Heusweiler der Gemeinde Heusweiler.

  
( Redelberger )  
Bürgermeister



Heusweiler, 06. Juni 2011









