

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

### BS.07.00 „Im Allmend“

Satzung und Begründung

Stadtverwaltung Blieskastel  
Fachbereich Umwelt, Planung und Bauen



Quelle: ZORA, LVGL

Stand: September 2022

## **BS.07.00 „Im Allmend“**

Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (**Ergänzungssatzung**)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) in Verbindung mit § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (Amtsblatt I S. 1341) hat der Stadtrat der Stadt Blieskastel in der öffentlichen Sitzung am \_\_. \_\_. 2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Biesingen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Teilstück Flur 3 Flst.-Nr. 641/3  
Teilstück Flur 2 Flst.-Nr. 450/1  
Teilstück Flur 2 Flst.-Nr. 453  
Teilstück Flur 2 Flst.-Nr. 454  
Teilstück Flur 2 Flst.-Nr. 455  
Teilstück Flur 2 Flst.-Nr. 456/5  
Teilstück Flur 3 Flst.-Nr. 663/5

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind in der Planzeichnung dargestellt.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

Die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche.

Nebenanlagen sind unzulässig innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze sind auf Vlies verlegte, vegetationslose Schottergärten untersagt

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blieskastel, den 14. 10. 2022



Bernd Hertzler  
Bürgermeister

# B E G R Ü N D U N G

## 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

### 1.1 Planerfordernis

Die Grundstückseigentümer möchten diesen Bereich für eine wohnbauliche (Eigenheim) Bebauung nutzen. Alternativflächen (Baulücken) im Ort befinden sich ausschließlich im Eigentum privater Dritter und sind auf dem freien Grundstücksmarkt nicht verfügbar. Insgesamt sollen drei Baugrundstücke planerisch für eine Bebauung vorbereitet werden. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich in städtebaulichen Verträgen, die zeitgleich geschlossen werden, zu einer zeitnahen baulichen Nutzung. Damit wird die Schaffung von baulich ungenutzten Baulücken vermieden.

Die Ergänzungssatzung sichert mit den getroffenen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem Standort.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauung in der Pfarrer-Haas-Straße ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft. Dies gilt auch für den benachbarten bebauten Bereich an der Straße „Im Dorf“. Am Einmündungsbereich der Straßen „Im Dorf“ und Pfarrer-Haas-Straße“ besteht nun die Absicht zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Die bestehende Erschließungsanlage „Im Dorf“ muss als Grundlage der geplanten Bebauung um einen kleinen Abschnitt in Richtung Sportplatz erweitert werden. Dies ist Gegenstand der städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern.

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden mit der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang der bebauten Ortslage mit einbezogen. Die Ergänzungssatzung schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung der Flächen. Ziel der Satzung ist die Vorbereitung einer bedarfsorientierten Entwicklung von Wohnbebauung unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage.

### 1.3 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB. Diese Satzung wird allgemein erlassen, um Außenbereichsflächen in den Innenbereich mit einzubeziehen.

## 2. Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB gegeben. Demnach ist Voraussetzung, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet werden,
- keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete berührt.

Die Bebauung im Bereich der Pfarrer-Haas-Straße/Im Dorf ist geprägt von einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung in Form von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die Art und das Maß der

vorherrschenden Nutzung ist Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und gewährt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Satzungsgebietes.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Satzung der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten.

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Somit sind die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfüllt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Biesingen der Stadt Blieskastel. Das Satzungsgebiet ist der Lückenschluss zwischen der Bebauung der Pfarrer-Haas-Straße und der der Straße „Im Dorf“; Bereiche, die von Wohnbebauung geprägt sind. Im Verlauf der Pfarrer-Haas-Straße nach Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

#### 3.2 Geltungsbereich

Derzeit werden die Flächen des Plangebietes als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Raumgliedernde Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,44 ha.



Quelle: ZORA, LVGL



## 4. Übergeordnete Planung

### 4.1 Landesentwicklungsplan Saarland (LEP Umwelt / LEP Siedlung)

Gemäß des Landesentwicklungsplan Siedlung gehört der Stadtteil Biesingen zum Nahbereich der Stadt Blieskastel. Der Wohnungsbaubedarf ist deshalb auf 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt.

Die Baulückenstatistik (siehe Abbildung unten) stellt den Bedarf an Wohneinheiten den vorhandenen bzw. anzurechnenden Wohneinheiten gegenüber. Es wird deutlich, dass es einen höheren Bedarf gibt, als Wohneinheiten vorhanden sind. Durch die geplante Bebauung sollen fünf Wohneinheiten entstehen, wovon zwei im Plangebiet schon als Baulücken erfasst wurden. Die verbleibenden drei Wohneinheiten decken somit den Bedarf des Stadtteils Biesingen.

Stadtteil Biesingen	
Einwohnerzahl zum 30.09.2019	990 Einwohner
Jährlicher Wohnungsbedarf pro 1000 Einwohner	1,5 WE
Minstdichte	15 WE/ha
Faktor WE/Baulücke	1,2
<b>Wohnungsbedarf im Zeitraum von 15 Jahren</b>	
<b>22 WE</b>	
Baulücken:	
Baulücken im GB von BPs gem § 30 BauGB	16 Baulücken
Baulücken im GB von BPs gem § 33 BauGB	0 Baulücken
Baulücken im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4	0 Baulücken
Baulücken gesamt	16 Baulücken
Wohneinheiten in Baulücken	19 WE
Reserveflächen im rechtsgültigen FNP	
0 ha	
Wohneinheiten in Reserveflächen	0 WE
<b>Vorhandene Wohneinheiten</b>	
<b>19 WE</b>	
Entspricht Wohnungsbedarf der nächsten	12,9 Jahre
<b>Wohneinheitenbilanz</b>	<b>-3 WE</b>
Stand 01/2021	

Quelle: Eigene Darstellung der Stadt Blieskastel, Stand 01/2021

Der Landesentwicklungsplan Umwelt trifft für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld keine Aussagen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes Wohnbebauung vor. Die geplante Änderung entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Landschaftsplan der Stadt Blieskastel

Im Landschaftsplan der Stadt Blieskastel aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet als Wohn-, Dorf- und Mischgebiet ausgewiesen. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Begrenzung von Bauflächen aus Gründen des Schutzes der Zersiedlung der Landschaft.

#### 4.4 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) der Stadt Blieskastel

Das GEKO aus dem Jahr 2017 führt aus, dass es einen erheblichen quantitativen und qualitativen Anpassungsbedarf bezüglich des Wohnens aufgrund des demographischen und gesellschaftlichen Wandels gibt. Es ist keine Ausweitung des Wohngebäudebestands mehr nötig, sondern eine nachhaltige Sanierung und Erneuerung. Hierfür wird eine geringe Zahl von Baugrundstücken gebraucht, die vorrangig im Bestand gedeckt werden sollte. Vorliegende Bauleitpläne sollen auf ihren Fortbestand hin überprüft und an die Bedarfe und realistische Umsetzungschancen angepasst werden. Sie sind gegebenenfalls zu ändern bzw. aufzuheben.

#### 4.5 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücksnummer 641/3) befindet sich eine Magere Flachland-Mähwiese (FHH Lebensraumtyp 6510) mit einem guten Erhaltungszustand (B+). Bei Inanspruchnahme der Fläche muss ein Ausnahmeantrag § 30 BNatSchG gestellt werden. Des Weiteren ist ein funktionaler Ausgleich zu erbringen.

Das Gebiet befindet sich im Biosphären-Reservat Bliesgau, jedoch außerhalb von Kern- und Pflegezonen, sodass keine Einschränkungen hieraus hervorgehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches „Würzbachtal“.

## **5. Planinhalte**

### **I. Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB und BauNVO**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. sonstige Anlagen für Verwaltungen.
- ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Gartenbaubetriebe,
  2. Tankstellen.
  3. Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 2 BauNVO In der Ergänzungssatzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt

#### 3. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit einem Mindestabstand von 5,00 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, errichtet werden.

#### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Für die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Leitungen wird zugunsten des jeweiligen Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

#### 5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der Ergänzungssatzung wird eine private Grünfläche festgesetzt.



## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind baulichen Anlagen und Nebenanlagen unzulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die nicht baulich genutzten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB:  
Bei Gehölzanpflanzungen sollen auf Grundlage von § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) verwendet werden. Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.
3. Gestaltung des Vorgartenbereiches:  
Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze sind auf Vlies verlegte, vegetationslose Schottergärten untersagt.

## **II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, siehe Planzeichnung**

### **Hinweise:**

- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§16 Abs.2 SDSchG) wird hingewiesen.
- Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig noch oberirdische 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Es wird empfohlen die Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude zu begrünen.
- Die Ausstattung mit Photovoltaik wird empfohlen.
- Bei der Verwendung von Zäunen, soll darauf geachtet werden, dass ein Abstand zur Bodenkante vorhanden ist, um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten.
- Weiterhin wird empfohlen an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden darf, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Es wird empfohlen, sofern kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung auf andere Energieträger als Erdwärmesonden zurückzugreifen.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist der § 49 a Saarländisches Wasserschutzgesetz (SWG) anzuwenden.
- Aufgrund der vorhandenen Magere-Flachland-Mähwiese im Bereich des Flurstücks 641/3 ist bei der späteren Umsetzung der Planung ein Fachgutachter mit Umweltbaubegleitung zu beauftragen.

Bei der Bebauung des Flurstückes muss ein Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG beantragt werden.

- Zur Einsaat von Wiesenflächen sollten keine Standard-Saatgutmischungen für Landschaftsrasen (RSM) sondern auf Grundlage des § 40 BNatSchG nur zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (Region 6)“ verwendet werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Der westliche Planbereich stellt sich derzeit als extensiv genutztes Grünland ohne landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen dar. Bei Umsetzung der Planung wird eine artenreiche gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen erwartet.

Im östlichen Planbereich (Flurstücksnummer 641/3) befindet sich eine Magere Flachland-Mähwiese (FHH Lebensraumtyp 6510) mit einem guten Erhaltungszustand (B+). Bei Inanspruchnahme der Fläche muss ein Ausnahmeantrag § 30 BNatSchG gestellt werden. Des Weiteren ist ein funktionaler Ausgleich zu erbringen.

### **6.2 Boden**

Durch die Bebauung ergibt sich eine Zunahme an versiegelter Fläche und ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Durch die Festsetzungen soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

### **6.3 Artenschutzrecht**

Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht tangiert.

### **6.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse/Klimaschutz und Klimaanpassung;**

Wegen der Lage des Plangebietes außerhalb von Hochwasser- und Starkregengefahrengelände und der vergleichsweise geringen Flächengröße werden über die aktuell geltenden Regelwerke im Sinne des Klimaschutzes keine weitergehenden Vorgaben gemacht.

### **6.5 Immissionen**

Die SGS-TÜV Saar GmbH hat in einer überschlägigen lärmimmissionsrechtlichen Betrachtung des Planvorhabens im Hinblick auf die vorhandene Sportanlage im näheren Umfeld keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt. Weitere Immissionen sind nicht zu erwarten.

## **7. Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) vom 18.02.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2022 (Amtsbl. I 648)