

# Wohnbebauung Im Baumgarten

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,  
Stadtteil Lautenbach

ENTWURF

20.06.2022



KERN  
PLAN

# Wohnbebauung Im Baumgarten

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:

Stadt Ottweiler,  
Illinger Straße 7  
66564 Ottweiler

Stand: 02.06.2022, Entwurf

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im östlichen Siedlungsgebiet von Lautenbach, am Ende der Dunzweiler Straße, befindet sich bis jetzt noch unbebaute Flächen. Auf diesen sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Erschließung der Flächen ist über die angrenzenden Dunzweiler Straße und einen auszubauenden Feldwirtschaftsweg gewährleistet.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden. Daher ist die Stadt Ottweiler bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig kann mit der geplanten Bebauung der Siedlungskörper von Lautenbach sinnvoll arrondiert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wobei es sich um eine Freifläche am östlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage des Ottweiler Stadtteils Lautenbach handelt. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Ottweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Im Baumgarten“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.370 qm.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

bis zum 31. Dezember 2022 auch für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche „von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.370 qm umfasst und unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsgebiet des Ottweiler Stadtteils Lautenbach, am Ende der Dunzweiler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche genutzte Grün- und Freiflächen.
- im Westen durch die Dunzweiler Straße sowie die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung der Dunzweiler Straße (Hs.- Nr. 5 und 10) sowie durch die privaten Grün- und Freiflächen (Privatgärten)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grün- und Freifläche am östlichen Siedlungsrand des Ottweiler Stadtteils Lautenbach. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird aktuell als Garten genutzt. Der Bereich südlich des Feldwirts-



Blick von Westen in das nördlich Plangebiet

schaftsweges wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt. Östlich, nördlich und südlich des Plangebietes schließen mit z.T. vereinzelt Gehölzbeständen versehene Grün- und Freiflächen an.

Das Plangebiet ist im Eigentum von Privatpersonen (mehrere Eigentümer), die ihre Fläche zur Verfügung stellen, sodass von einer zügigen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Zusammen mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Dunzweilerstraße“ von 2020 stellt der vorliegende Bebauungsplan eine sinnvolle Siedlungsabrundung in diesem Bereich dar.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten an. Es ist davon auszugehen, dass sich die Topografie, durch Geländemodellierungen, Anordnung der Baukörper und Entwässerung, in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die westlich an die Dunzweiler Straße angrenzende Waldmohrer Straße und im weiteren Verlauf die Breitenbacher Straße bzw. Heidstockstraße an die L 289, und über die Schönbachstraße an die L290 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Dunzweiler Straße vorhanden und muss



Blick von Osten auf das südliche Plangebiet

verlängert und ausgebaut werden. Hierbei handelt sich um einen Mischwasserkanal.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Betzenbach) liegt ca. 175 m westlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in Der Dunzweiler Straße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet bzw. nur bedingt geeignet. Aufgrund der Unterlieger soll, da die Bodenverhältnisse nicht gut geeignet sind, auf eine Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

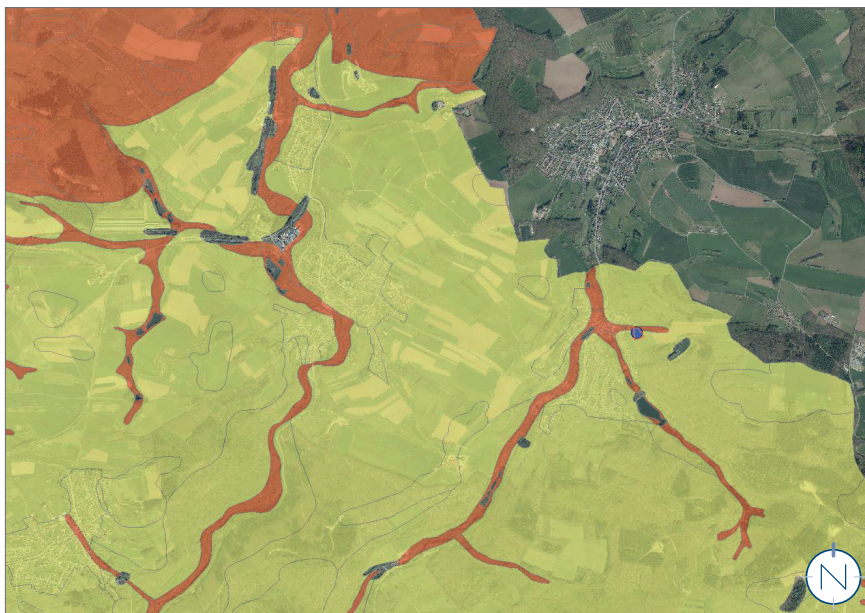
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Stadtteil Lautenbach der Stadt Ottweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell nicht gedeckt werden kann.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers von Lautenbach
- durch das Planvorhaben wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 27.04.2022

- das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lautenbach. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von das Wohnen nicht störende Nutzungen (Wohnen/Grünflächen) geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse zügige Entwicklung und Realisierung, damit Vermeidung der Entstehung zusätzlicher Baulücken,
- geringer Erschließungsaufwand, Infrastruktur grundsätzlich vorhanden, kann ausgebaut werden
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Sonstige Entwicklungspotenziale sind in Lautenbach zwar vorhanden, aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. sonstiger planerischer Restriktionen nicht kurzfristig mobilisierbar.

Die Stadt legt bei kleinräumigen Siedlungsabrundungen zur kurzfristigen Bedarfsdeckung den Fokus auf erschlossene Flächen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-  
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Lautenbach: Nahbereich des Grundzentrums Ottweiler
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>• (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von Grundstücken als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Lautenbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> <li>• Die Stadt ist bestrebt für den bestehenden Bedarf vorhandenes Baulandpotential kurzfristig verfügbar zu machen (die Potentialfläche „LAU 4“ soll zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung wohl nicht umgesetzt werden, damit relativiert sich die Bedarfzahl der Wohneinheitenbilanz)</li> </ul>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2022-2032	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichten in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Lautenbach	1.100	1,5	16,5	2,8	15	42	3	-28,5

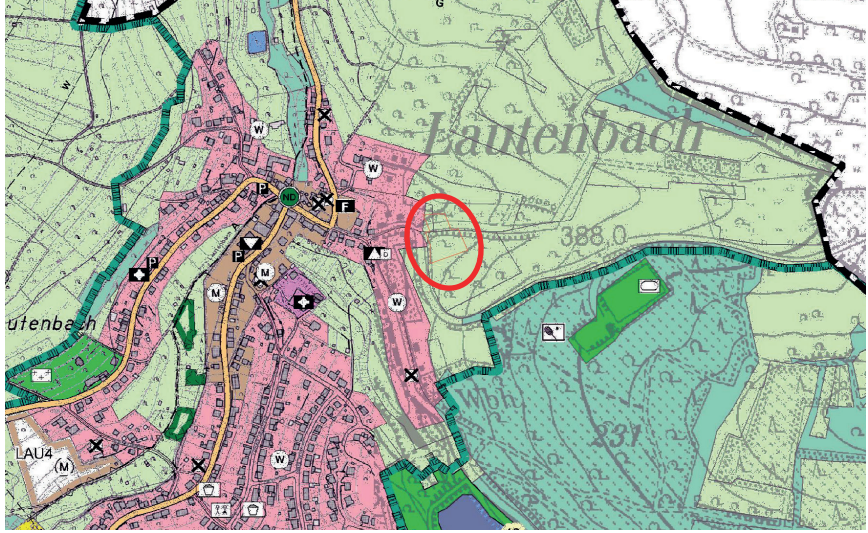
Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Lautenbach; Quelle: Stadt Ottweiler

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen; Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung LSG-L_4_03_04 ca. 120m südwestlich. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb eines 1 km-Korridors um die Maßnahmenfläche keine n. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland); lediglich Nachweis des relativ häufigen Spitzenflecks (Libellula fulva)</li> <li>• Kein Nachweis des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich</li> <li>• Die Fläche liegt nicht innerhalb einer im ABSP ausgewiesenen Fläche</li> <li>• Der südliche Teil der Planungsfläche ist in der aktuellen Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT 6510 B) erfasst; anhand der in den Sachdaten dargestellten Artenliste lässt sich die Vergabe B bei der Artenkombination zwar nicht nachvollziehen (nur 4 B-Arten sind aufgeführt), die Gesamtbewertung B bleibt dennoch gültig; die Fläche erfüllt allerdings nicht die Kriterien zur Einstufung als BPlus und ist damit auch kein n. § 30 BNatSchG geschützter Biotop</li> <li>• Die in der OBK ausgewiesene und im GeoPortal dargestellte Flächengrenze lässt sich jedoch weder in den alten Orthophotos (2015 gestörter Randbereich bzw. Brache) noch aktuell (nördlicher Bereich als Acker umgebrochen) nachvollziehen; die aktuell als LRT zu klassifizierende Flächengröße liegt knapp unter 1.000m<sup>2</sup></li> </ul> 



Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der ca. 0,44 ha große Geltungsbereich schließt sich an die bestehende Wohnbebauung an und umfasst den in die Dunzweilerstraße mündenden Teil eines asphaltierten Feldwirtschaftsweges und insgesamt 4 Flurstücke beiderseits des Weges</li> <li>• Eines der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke ist als Ziergrünfläche angelegt (Garten, Zierrasen, Ziergehölze und einzelne Obstbaum-Mittelstämme) und dem benachbarten Wohngebäude zuzuordnen, das östliche mit kümmernden jungen Obstbäumen bepflanzte Grundstück ist fast vollständig mit Brennnesselherden bewachsen</li> <li>• Die beiden Flurstücke südlich des Feldwirtschaftsweges werden landwirtschaftlich genutzt</li> <li>• Der südliche, ca. 0,1 ha große Bereich ist Teil eines extensiv bewirtschafteten Grünlandschlages, der dem im Rahmen der OBK erfassten FFH-LRT entspricht, es handelt sich um eine blütenarme aber magere <i>Agrostis capillaris</i>-<i>Festuca rubra</i>-Fazies der Glatthaferwiesen; die bei der OBK erfassten Arten konnten bis auf den Frauenmantel und den Wiesen-Bocksbart bestätigt werden mit der Ergänzung von <i>Hypochaeris radicata</i> und <i>Leucanthemum vulgare</i></li> <li>• Der nördliche Abschnitt wurde in jüngerer Zeit umgebrochen und wird jetzt ackerbaulich genutzt</li> <li>• Gegenüber den Wegen schließt die Fläche mit gehölzbestandenen Böschungen ab, entlang der Dunzweilerstraße handelt es sich um eingewachsene junge Obstbäume mit Salweiden, Rosen, Schlehen und Besenginster, entlang des Feldwirtschaftsweg um 3 mit Brombeeren unterwachsene angepflanzte Traubeneichen</li> <li>• Entlang der Böschungskrone wird die Fläche durch ständige Mahd permanent freigehalten</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Rand der bebauten Ortslage von Lautenbach</li> <li>• Übergangsbereich zur freien Landschaft; im Umfeld zahlreiche Magerwiesen (in der OBK als FFH LRT 6510 erfasst)</li> <li>• Dunzweilerstr. setzt sich als asphaltierter Feldwirtschaftsweg fort, d.h. kaum Durchgangsverkehr</li> <li>• Daher insgesamt vergleichsweise geringe Stördisposition</li> <li>• lediglich Störwirkung durch Aktivitäten der Anlieger (Bewegungsreize)</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld Fundorte planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>• Die als Grünland und Acker genutzte Teilfläche ist als Nahrungs- und damit Teillebensraum für planungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) zu betrachten</li> <li>• Eine Brutraumnutzung durch Wiesen- oder andere Bodenbrüter (z.B. Braunkehlchen, Schafstelze, Schwarzkehlchen) ist im Umfeld der Gebäude und Wege und damit innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den mit Gehölzen bewachsenen Böschungen, dem einwachsenden Grundstück und in begrenztem Umfang auch im Bereich der Ziergrünfläche besteht eine Brutraumangebot für Gehölzfreibrüter</li> <li>Fledermausquartiere können aufgrund fehlender Gebäude und älterer Gehölze ausgeschlossen werden, die durchweg jüngeren Bäume weisen keine Stammhöhlen oder sonstige quartiertaugliche Strukturen auf</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Jagdraumnutzung ist möglich, übertrifft jedoch mit Sicherheit nicht die des weiteren Umfeldes, sowohl innerhalb des Siedlungsbereiches als auch im strukturreichen Außenbereich</li> <li>Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Siedlungsrandlage und fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien) und offensichtlich fehlender spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge (oxalatarmer Rumex-Arten für <i>Lycaena dispar</i>, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) auszuschließen; bekannte Wildkatzenkorridore, die ggfs. auch den Siedlungsraum tangieren, sind an dieser Stelle nicht bekannt</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avifauna: aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von siedlungsholden und damit in der Regel von den noch häufigen Vogelarten als Brutraum genutzt wird; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass die hier evtl. brütenden Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist</li> <li>Bei der Entfernung der Gehölze als potenzielle Brutstätten stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar</li> <li>Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Avifauna daher nicht zu erwarten</li> <li>Fledermäuse: Quartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden, mit jagenden siedlungstypischen Arten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler u.a.) ist zu rechnen, wobei die Qualität der Planungsfläche als Jagdgebiet nicht über die der Umgebung hinausgeht; mit dem Bau neuer Gebäude besteht zumindest die Möglichkeit, neue Quartiere zur Verfügung zu stellen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz in Bezug auf die hier (potenziell) vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nicht zu erwarten</li> <li>• Durch den Bebauungsplan wird der Verlust von bis zu 950 m<sup>2</sup> Fläche eines FFH-Lebensraumes (LRT 6510, Erhaltungszustand B) möglich; gem. der bei PETERS et al. (2015)<sup>1</sup> skizzierten Vorgehensweise ist eine Erheblichkeit des Eingriffes zu unterstellen, da der bei LAMPRECHT &amp; TRAUTNER<sup>2</sup> aufgeführte Orientierungswert für den quantitativ-absoluten Flächenverlust der Stufe II (500 m für mit B bewertete Lebensräume) überschritten wird; demnach wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eines Biodiversitätsschadens i.S. von § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz eröffnet</li> <li>• Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, ist der notwendige Ausgleich (z.B. Entwicklung/Extensivierung einer adäquaten Ersatzfläche im Stadtgebiet) mit dem LUA als Träger öffentlicher Belange abzuklären und bauplanungsrechtlich festzusetzen</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Stadt Ottweiler, Quelle: Stadt Ottweiler</p>
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche überwiegend nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p>

1 PETERS, W. et al. (2015): Bewertung erheblicher Biodiversitätsschäden im Rahmen der Umwelthaftung. BfN-Skripten 393, 170 S.

2 LAMPRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP: Endbericht zum Teil Fachkonventionen. F+E-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, accuraplan H. Lambrecht, Hannover, 239 S.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden zugelassen. Hierzu gehören nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

In Bezug auf die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind an diesem Standort in Lautenbach nicht alle Nutzungen realisierungsfähig.

Die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da diese potenziell die Nachtruhe beeinträchtigen können und daher an diesem Standort nicht erwünscht sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Aus-

wirkungen insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Anwohner mit sich bringen würde. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund seiner - für eine solche Nutzung - dezentralen Lage und der geringen Flächengröße ungeeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet und in das Umfeld integrierbar.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese sind sowohl aufgrund der geplanten Wohnnutzung als auch aufgrund der bestehenden Umfeldnutzungen (Wohnbebauung) städtebaulich nicht erwünscht.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere

Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

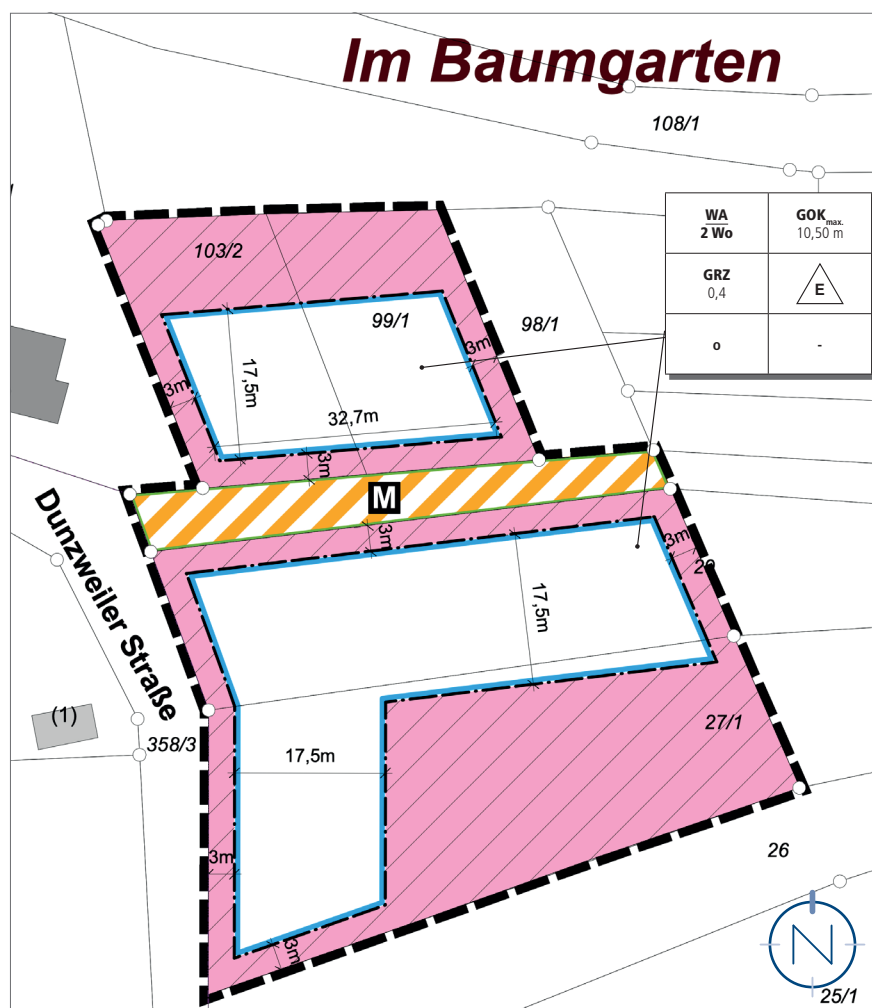
## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfelds ent-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 18.08.2021; Bearbeitung: Kernplan

gegengewirkt. Auch die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitgehend an der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Hierdurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO des Orientierungswertes für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu

einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Um einen kleinteiligen Charakter der Bebauung zu erzielen, wird die Gebäudetypologie auf Einzelhäuser begrenzt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrich-

tungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandene Straßenfläche des Feldwirtschaftsweges wird als Mischverkehrsfläche gem. der künftigen Erschließungsfunktion im Bebauungsplan festgesetzt.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden, Osten und Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

## Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Um das Plangebiet für eine Wohnnutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellierungen erforderlich. Somit ist im Plangebiet die Errichtung von Böschungen, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zulässig.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schottergärten werden als unzulässig erklärt, da sie zum einen keiner Begrünung un bebauter Grundstücksflächen gleichkommen und zum anderen nicht als städtebaulich und naturschutzrechtlich erwünschte Gestaltungselemente anzusehen sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Zur Entlastung von Abwasseranlagen sind Zisternen zur Zwischenspeicherung und zur Nutzung von Niederschlagswasser zulässig, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (überwiegend Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung und der Topografie. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### **Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Stadt Ottweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine Freifläche im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die bestehende Wohnbebauung am Siedlungsrand von Lautenbach wird somit arrondiert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen. Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter des Stadtteils sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

### **Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes**

Bei der Fläche handelt es sich um eine Freifläche am östlichen Siedlungsrand von Lautenbach. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Bebauung wird max. eine Höhe von 10,5m aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Störisdisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor

der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB.

Der FFH-Lebensraumtyp ist nicht gesetzlich geschützt und wird entsprechend ausgeglichen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft**

Die südlichen Flächen werden aktuell sporadisch zum Anbau genutzt. Der Eigentümer benötigt diese Flächen jedoch nicht mehr und stellt diese zur Verfügung. Die verbleibenden Flächen sind zum Anbau für den Eigentümer ausreichend. Aufgrund des FFH-Lebensraumtyps war bislang die Nutzung ohnehin nur eingeschränkt möglich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante Realisierung der Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in der Dunzweiler Straße vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung

besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

### **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes von Lautenbach
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bei Beachtung der Hinweise keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Ottwei-



ler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.