

Wohnbebauung Ende „In der Engelsbach“

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Ottweiler

ENTWURF

20.05.2022



KERN
PLAN

Wohnbebauung Ende „In der Engelsbach“

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 20.05.2022, 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
Michelle John, Studentische Mitarbeiterin

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 · 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	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im südöstlichen Siedlungsgebiet von Ottweiler, östlich der Straße „In der Engelsbach“, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Fläche. Auf dieser sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses geschaffen werden.

Die Erschließung der Fläche ist über die angrenzende Straße „In der Engelsbach“ gewährleistet. Der Kanal müssen jedoch verlängert werden.

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 Ottweiler sinnvoll arrondiert werden.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wobei es sich um eine Freifläche am südöstlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage des Ottweiler Stadtteils Ottweiler 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 Engelsbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 865 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 (Bebauungs-

pläne 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. 865 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 Wohnbaufläche und eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig 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 südöstlichen Siedlungsgebiet des Ottweiler Stadtteils Ottweiler, im Bereich der Straße „In der Engelsbach“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten, Westen und Süden durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung der Straße „In der Engelsbach“ (Hs.- Nr. 5) sowie durch die privaten Grün- und Freiflächen (Privatgarten)
- im Osten durch landwirtschaftliche Grün- und Freiflächen

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 Freifläche am südöstlichen Siedlungsrand des Ottweiler Stadtteils Ottweiler. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen



Blick von Südwesten in das Plangebiet

(Gärten) geprägt. Nördlich, südöstlich und östlich des Plangebietes schließen mit Gehölzbeständen versehene Grün- und Freiflächen an.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten an. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung des Baufensters - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die südwestlich angrenzende Straße „In der Engelsbach“ an die Straße „Am Weizenacker“ und im weiteren Verlauf an die Spitalstraße sowie an die Saarbrückerstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 1,4 km zur B 420, ca. 1,4 km zur B 41, ca. 18 km zur A 8, ca. 20 km zur A 6).

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 Straße „In der Engelsbach“ grundsätzlich vorhanden, muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlags-



Blick Richtung Nordosten auf das Plangebiet

wasser 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 (Engelsbach) liegt ca. 100 m südlich 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 Straße „In der Engelsbach“ 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 nur bedingt geeignet. Aufgrund der Unterlieger soll, da die Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, verzichtet werden.

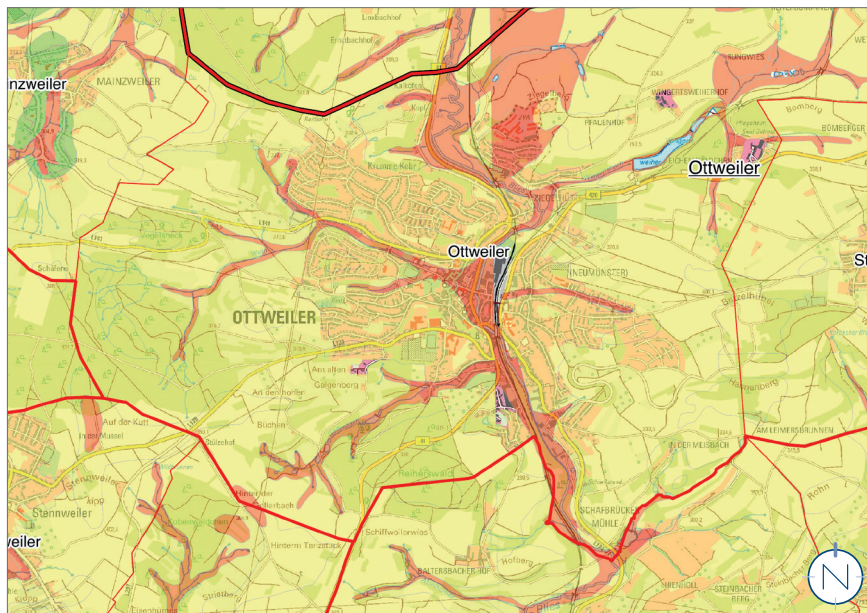
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Stadtteil Ottweiler 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 Ottweiler
- durch das Planvorhaben wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,
- das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ottweiler. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von das Wohnen nicht störende Nutzungen (Wohnen/landwirtschaftliche Grünflächen) geprägt. Somit sind



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 12.05.2022

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
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden bzw. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mobilisierbar.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ottweiler: Grundzentrum; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (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 • (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 • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines Grundstückes als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Ottweiler 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

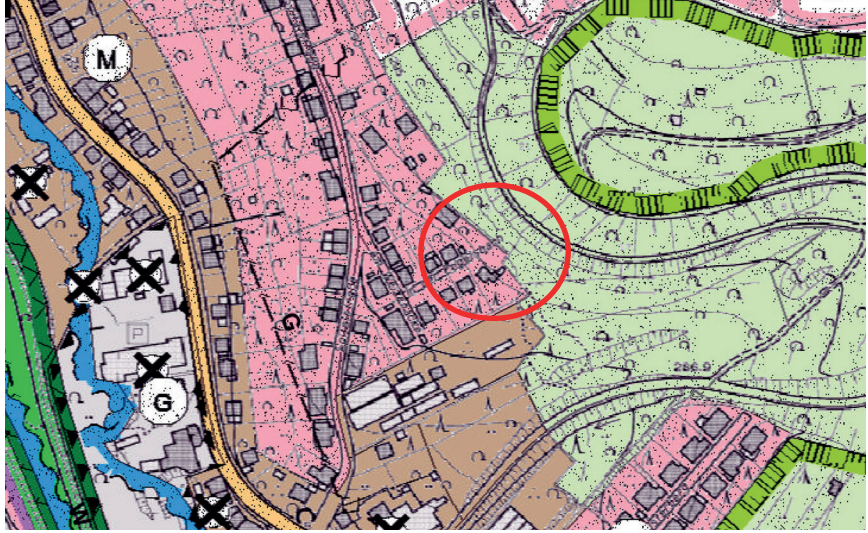
	Einwohner (Stand: 31.12. 2021)*	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf 2022-2032	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reser- ven	Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Ottweiler	9.667	2,5	242	7,7	25	193	56 ¹	-7

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 19.05.2022

¹ Der Bereich „Betzelhübel“ wurde bei der Ermittlung der Baulücken nicht betrachtet. Hier befinden sich die Grundstücke und Vorhaben, die sich im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Vorbereitung zum Baugenehmigungsverfahren befinden.

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Regionalpark Saar, keine Restriktionen
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	<ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches • Innerhalb eines 1 km-Radius Nachweis der Mauereidechse am Ottweiler Bahnhof (WEICHERDING, 2003) • Keine Flächen (und Arten) des Arten- und Biotopschutzprogrammes betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
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.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<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"> • Bei der ca. 0,09 ha großen Fläche handelt es sich um eine von den Anliegern (ehemals) genutzte und dadurch überprägte, geneigte Freifläche im Anschluss an die Wohnbebauung der Stichstraße „In der Engelsbach“ • Im Kern besteht diese aus insgesamt 5 angepflanzten ca. 20 bis 30-jährigen Sieleichen, 3 Haselstöcken und 2 Zierweiden; aufgrund des Kronenschlusses ist der Unterstand nur lückig bewachsen, die unbeschatteten Bereiche werden von Brombeergebüschen eingenommen • Der untere Abschnitt am Rand zum benachbarten Wohngrundstück ist mit Ziergehölzen, u.a. Bambusbeständen bepflanzt • Der obere Rand der Fläche wird durch eine aufgeschotterte Zufahrt durchquert, die den nördlich vorbeiführenden Feldwirtschaftsweg mit dem Nachbargrundstück verbindet • In der südwestlichen Ecke ragt ein Teil der Zufahrt und der begrenzenden Formschnitthecke des Nachbargrundstückes in den Geltungsbereich <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der bebauten Ortslage von Ottweiler • Rückwärtiger genutzter Bereich der Wohngrundstücke • kein Durchgangsverkehr, daher geringe Lärmdisposition, allerdings permanente Störung in Form von Bewegungsreizen durch Anwohneraktivitäten <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die dichte Haselstöcke, das flächige Brombeergebüsch und in begrenztem Umfang auch die Bambus-Anpflanzungen sind potenzieller Brutstandort für Vögel, zu rechnen ist jedoch allenfalls mit störungstoleranten Siedlungsarten wie z.B. der Mönchsgrasmücke, dem Grünfink oder dem Rotkehlchen • Aufgrund des geringen Gehölzalters fehlen baumgebundene Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse; Gebäude als weitere potenzieller Quartierstandort sind nicht vorhanden • Eine Jagdraumnutzung durch die typischen Siedlungsarten (u.a. Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus, evtl. Großer und Kleiner Abendsegler) ist möglich, der Standort ist dahingehend mit Sicherheit nicht als essentiell zu werten • Mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer planungsrelevanter Arten ist nicht zu rechnen • Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Avifauna: der Standort bietet das typische Brutraumangebot durchgrünter Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereiche, vor allem in den Haselstöcken und Brombeergebüsch ist mit Gebüschbrütern wie dem Rotkehlchen, der Garten- und Mönchsgrasmücke, evtl. auch dem Zilzalp zu rechnen • Für diese ist aufgrund ihrer weiten ökologischen Potenz und der Flexibilität bei der Wahl ihrer Brutstandorte von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten auszugehen • Im Fall einer Gehölzrodung 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 dar; die Fristen sind daher in allen Fällen einer notwendigen Gehölzentfernung einzuhalten • In der Zusammenschau sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna bei Einhaltung der Rodungsfristen nicht zu erwarten • Fledermäuse: aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten auf der Fläche darf diese Einschätzung auch für die Fledermausfauna gelten; die Planungsfläche dürfte hier vor allem als siedlungsnaher Jagdraum genutzt werden

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 nicht zu erwarten • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei Einhaltung der Rodungsfristen möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche und 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	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

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 Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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 Ottweiler nicht alle Nutzungen realisierungsfähig.

Die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden 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 Verkehrsauf-

kommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen 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, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für sportliche Zwecke. 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.

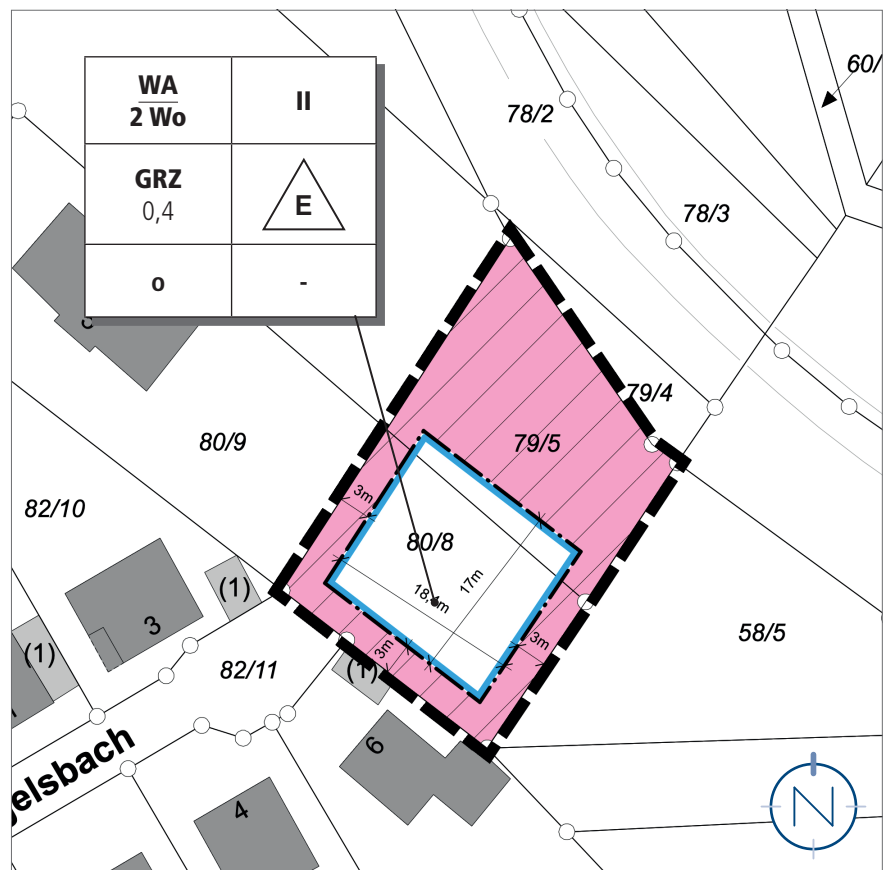
Maß der baulichen Nutzung

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

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 westlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt,



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 27.04.2022; Bearbeitung: Kernplan

wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes 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.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebäudes in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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 der Straße „In der Engelsbach“ 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 dem Bauherr 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 Einrichtungen 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.

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, Süden und Osten 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.

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 unbebauter 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.

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

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. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich 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 Ottweiler wird somit arrondiert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus geschaffen. Die Errichtung eines Einzelhauses 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 südöstlichen Siedlungsrand von Ottweiler, die heute als Grünfläche genutzt wird. 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.

Das vorgesehene Einzelhaus wird max. zwei Vollgeschosse 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, landwirtschaftliche Nutzung) und der daraus resultierenden Stördisposition 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.

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

Durch die geplante Realisierung des Einfamilienhauses wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird. Die Straße „In der Engelsbach“ ist für die festgesetzte zulässige Nutzung sowie die Zahl der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

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 unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Bereich der Straße „In der Engelsbach“ 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 entsprechen-

de 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 auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Auf die Belange der Landwirtschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von 865 m² umfasst. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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 Ottweiler
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit des Bauplatzes besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen des Neubaus 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 Ottweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.