

Im Tiefbrunnenflur - 1. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Ottweiler

ENTWURF

02.11.2022



KERN
PLAN

Im Tiefbrunnenflur 1. Teiländerung

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler,
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 02.11.2022, 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

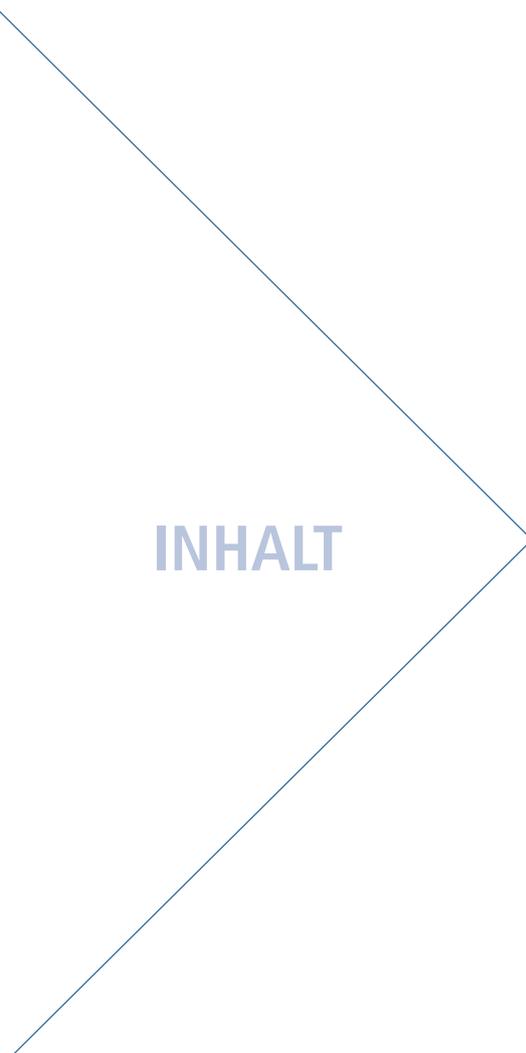
Hinweis:

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 · 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 rückwärtigen Bereich südlich der Blumenstraße und westlich des Remmesweilerweges, befinden sich eine unbebaute Fläche. Auf diesen sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer kleinen Photovoltaikanlage geschaffen werden. Außerdem soll ein bereits genehmigtes Gebäude (Remmesweilerweg Nr. 71a) in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Tiefbrunnenflur“ (1970) bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Danach ist die Planung nicht umsetzbar. Insbesondere die seinerzeit vorgesehene Erschließung und Anordnung der Baufenster können so nicht mehr umgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Photovoltaikanlage und zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes Nr. 71a bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Tiefbrunnenflur“.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Tiefbrunnenflur“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Im Tiefbrunnenflur“ von 1970.

Mit der Teiländerung 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 nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Anpassung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Neufassung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13 BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Damit sind die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Neufassung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 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 Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Ottweiler, hinter der Wohnbebauung des Remmesweilerweges und der Blumenstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch die Bebauung der Blumenstraße mit den privaten Grün- und Freiflächen
- Im Süden durch Grünflächen mit Baumbestand,
- Im Osten durch die Bebauung des Remmesweilerweges mit den privaten 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, privat genutzte, mit z.T. vereinzelten Gehölzbeständen versehene Grün- und Freifläche. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Gebäude Remmesweilerweg Nr. 71a welches als Schulungsgebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten genutzt wird. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt.

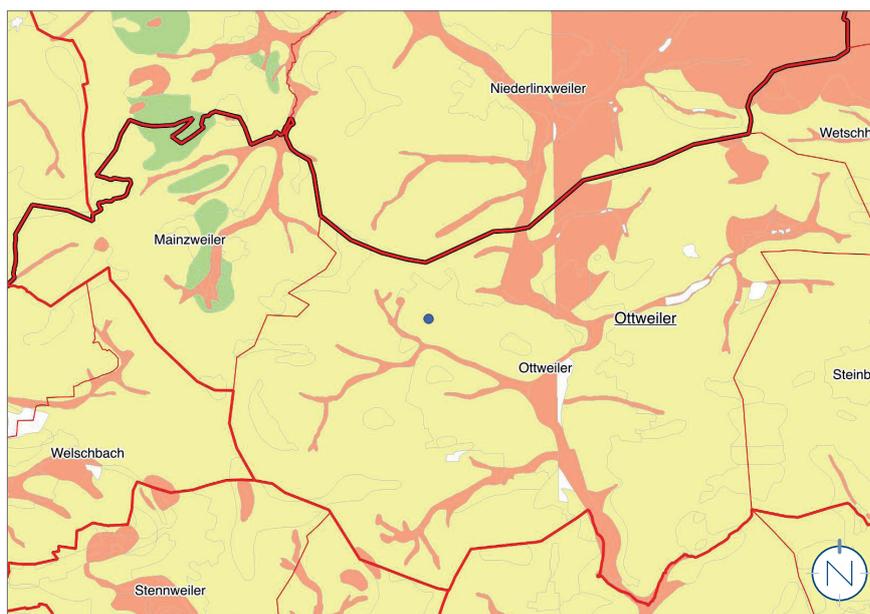
Das Plangebiet ist im Eigentum einer Privatperson, sodass von einer zügigen Umsetzung ausgegangen werden kann.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Luftbild: Geobasisdaten, © LVGL ONL 27454/2022, Bearbeitung Kernplan



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 21.10.2022

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die privaten Flächen der Gebäude Remmesweilerweg Nr. 71 und Nr. 71a an den Remmesweilerweg und somit an die Illinger Straße und im weiteren Verlauf an die B 41 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die interne Erschließung herzustellen.

Ver- und Entsorgung

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

des Remmesweilerweges vorhanden. Hierbei handelt sich um einen Mischwasserkanal.

Die Entwässerung erfolgt analog zum Bestand.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da bereits seit 1970 Baurecht besteht und das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um eine Teiländerung eines bestehenden Bebauungsplanes
- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers,
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Freifläche,
- Aufgrund der Lage innerhalb eines erschlossenen Wohngebietes ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits grundsätzlich im direkten Umfeld vorhanden (geringer Erschließungsaufwand),
- Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar.
- Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.
- Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer PV-Anlage wird dem Thema Erneuerbare Energie Raum geschaffen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ottweiler: Grundzentrum
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 • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von Grundstücken als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Ottweiler 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • Bebauungsplan von 1970 mit seinem Baulücken bereits in der Wohneinheitenbilanzierung der Stadt enthalten. • Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden vier potenzielle Baulücken aufgehoben. Somit werden 8 Wohneinheiten zurückgenommen. • 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

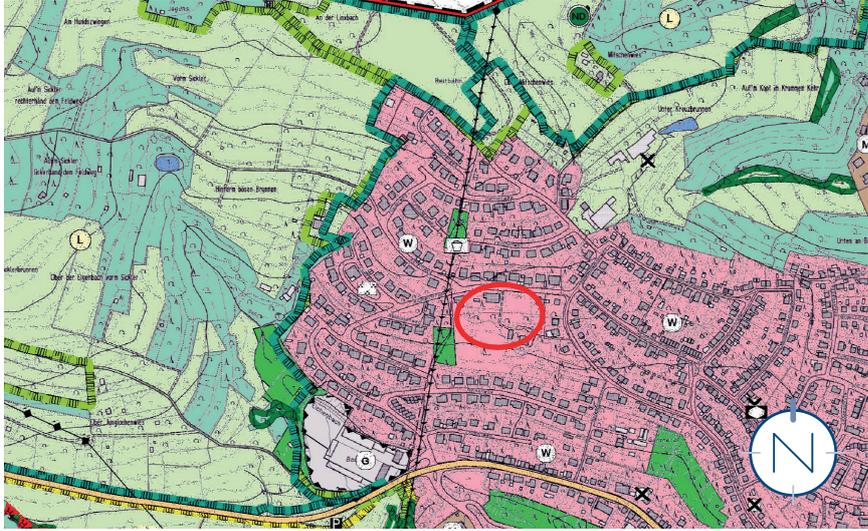
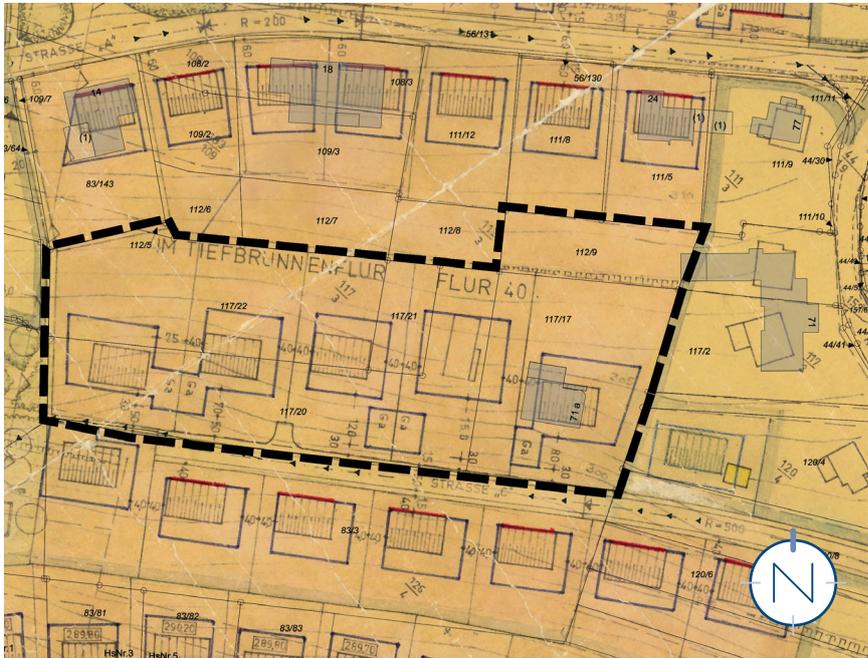
	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2022-2032	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichten in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Ottweiler	9.667	2,5	242	7,7	25	193	56	-7

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

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
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) bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Geltungsbereiches, die Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) belegen 500 m im nördlich angrenzenden Offenland einen Nachweis des recht häufigen Weidenglasflüglers (R. Hinsberger, 2011); aus der Biotopkartierung 1991 stammt ein Nachweis des Braunkehlchen westlich der Ortslage von Ottweiler, das Brutvorkommen ist mit hoher Sicherheit heute erloschen keine ausgewiesenen ABSP-Flächen betroffen kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop im Umfeld der Maßnahme
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.
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"> Die Planungsfläche umfasst eine privat genutzte Freifläche in dem von der Blumenstraße, dem Nelkenweg und dem Remmesweilerweg vollständig umschlossenen Wohnquartier innerhalb der Ortslage von Ottweiler Die geplanten ca. 460 m² große PV-Freiflächenanlage soll auf einer bestehenden südexponierten künstlich angelegten Böschung errichtet werden Eine Sichtverbindung und potentielle Blendwirkungen in die südlich angrenzende Bebauung werden durch Gehölze unterbunden Das Umfeld ist als Zierrasen mit jungen Obstbaumpflanzungen und einem geschnittenen Weg angelegt; die Böschung selbst ist aktuell ebenfalls bis auf die Grasnarbe abgemäht; die verfügbaren Orthophotos lassen den Schluss nahe, dass diese aufgrund der schwierigen Bearbeitbarkeit in der Vergangenheit jedoch nur unregelmäßig freigestellt wurde; es darf mit einer ruderal geprägten Grünfläche gerechnet werden, die im Unterstand der geplanten Modultische dann zukünftig öfters gemäht werden wird Über die als Fläche für Nebenanlagen festgesetzte PV-Anlage hinaus legitimiert der Bebauungsplan keine weiteren Baufenster und reduziert damit die im rechtskräftigen B-Plan „Im Tiefbrunnenflur“ von 1970 zulässige Bebauung drastisch

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Private Ziergrünfläche im Innenbereich eines Wohnquartiers • daher geringe Lärmbelastung, aber Bewegungsreize durch Freizeitliche Nutzung <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beansprucht wird ein gehölzfreier Böschungsbereich, der von Ziergrünflächen umgeben ist • Mit wertgebenden Arten ist nicht zu rechnen • Auf der geplanten PVA-Fläche bestehen keine Brutmöglichkeiten für Vögel • Die Fläche ist frei von Gehölzen und baulichen Anlagen, Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bestehen daher ebenfalls nicht • Der Geltungsbereich erfüllt daher lediglich eine (sehr eingeschränkte) Funktion als Teillebensraum (zum Nahrungserwerb) für siedlungsholde Vogel- und Fledermausarten
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der gesamten Fläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten • Darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden • Die zukünftige PVA stellt zumindest Sitzwarten für die hier vorkommenden Vögel zur Verfügung • Bei den Fledermäusen ist ebenfalls mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwerg- und Breitflügelfledermaus evtl. dem Große Abendsegler; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht ausmachen • Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“¹, fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten
Umwelthaftung	
<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume 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 • Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

1 der im Luftbild erkennbare regelmäßig aufgekommene Bewuchs schließt dies auch auf der südexponierten Fläche aus

Kriterium	Beschreibung
<p>Geltendes Planungsrecht</p> <p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Stadt Ottweiler, Quelle: Stadt Ottweiler</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Tiefbrunnenflur“ aus dem Jahr 1970 (Quelle: Stadt Ottweiler):</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet  <p>Auszug aus den Bebauungsplan „Im Tiefbrunnenflur“, Quelle: Stadt Ottweiler</p>

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 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

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 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 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke. Diese sind sowohl aufgrund der geplanten Wohnnutzung als auch aufgrund der bestehenden Umfeldnutzungen (Wohnbebauung) städtebaulich nicht erwünscht.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage lässt sich nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfassen. Zusätzlich sind gemäß § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes oder der im Baugebiet liegenden Grundstücke selbst dienen. Dies ist bei einer Freiflächenphotovoltaikanlage gegeben.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standor-

te für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

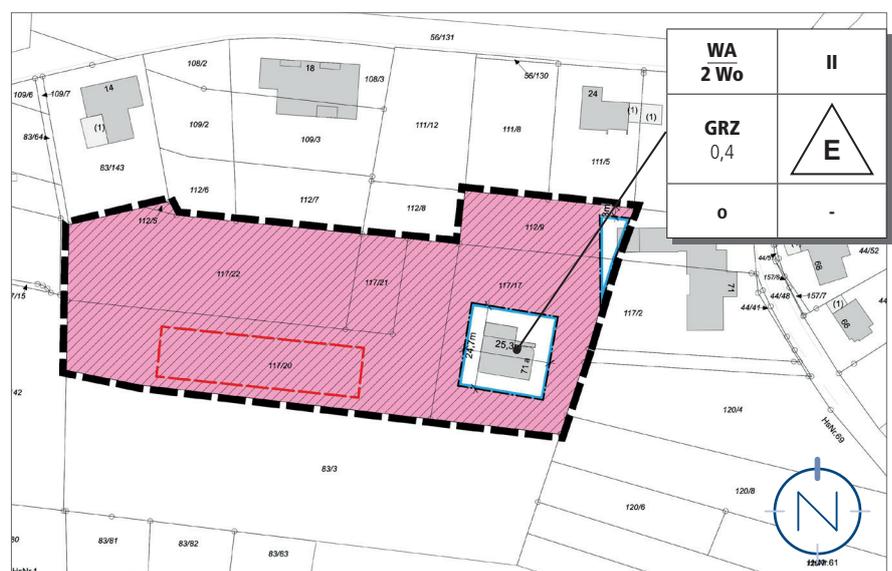
Maß der baulichen Nutzung

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 dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen 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. Weiter-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 04.10.2022; Bearbeitung: Kernplan

hin 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 angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der Wohnbebauung 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 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 Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen dient der Positionierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage.

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 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.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

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 eines unbebauten 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.

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 Teiländerung 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 ge-

sunde 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 (Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung, bzw. am vorhandenen Bebauungsplan. 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. Auch die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung. Grundsätzlich sind Photovoltaikanlagen emissionsarm und verursachen betriebsbedingt keine Lärmbelastungen. Von einer PV-Freiflächenanlage könnten daher lediglich störende Lichtreflexionen/Blendwirkungen der PV-Module ausgehen. Jedoch geht von punktuellen Anlagen kaum Spiegelungen aus. Aufgrund der bereits vorhandenen Grundstückseingrünung ist jzuzusätzlich davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen und deren Blendwirkungen zu erwarten sind.

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die überwiegend

von Wohnbebauung umgeben ist. Durch die geplante Errichtung der PV-Anlage entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes, da die Anlage vollständig in einem vollständig eingegrüntem Bereich errichtet werden soll. Auch die festgesetzten Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild 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 bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Versorgung bekannt. Die in der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage gewonnene Energie wird in das örtliche Stromnetz eingespeist. Ein Wasseranschluss ist nicht erforderlich, wäre jedoch aufgrund der Umgebungsbebauung vorhanden.

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

Durch die geplante Realisierung der PV-Anlage sowie der wird es zu keinem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen.

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 geplanten Realisierung der PV-Anlage könnte durch die Überbauung mit PV-Modulen lokalklimatische Veränderungen auftreten, welche jedoch aufgrund der geringen Größe der Anlage keine großräumige klimarelevanten Auswirkungen mit sich bringt.

Durch die Nutzung von Solarenergie wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Bei dem Vorhaben handelt es sich auch um ein Projekt zur regenerativen Energiegewinnung. Der Ausbau der Nutzung solarer Strahlungsenergie entspricht dem bundespolitischen Ziel zur Gestaltung des Klimawandels durch Verringerung des CO₂-Ausstoßes in Prozessen der Energieerzeugung.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Negative Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht zu erwarten.

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

- Planungsrechtliche Ordnung eines Bereiches, der nicht wie ursprünglich geplant umgesetzt werden soll
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewinnung von regenerativer Energie
- Bauplanungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Bebauung
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bei Beachtung der Hinweise keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen 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
- Positive Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Vorhaben entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Ottweiler im Ziel 7 der Agenda 2030.

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung 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.