

1. Teiländerung und Erweiterung Wohnbebauung Labacher Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Lautenbach

ENTWURF

08.03.2023



KERN
PLAN

1. Teiländerung und Erweiterung Wohnbebauung Labacher Straße

Im Auftrag:



Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 08.03.2023, 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:

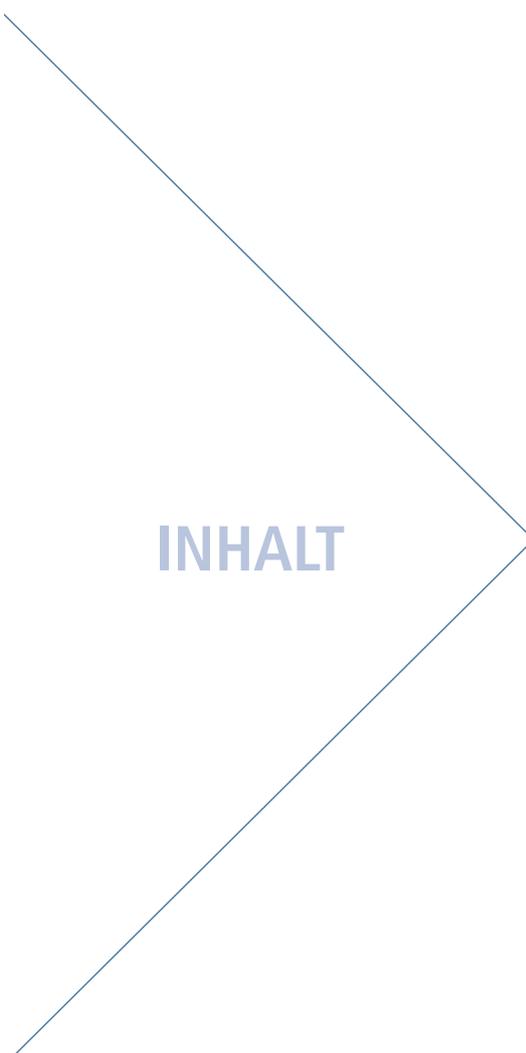
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

2018 wurde mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Labacher Straße“ am nordwestlichen Ende der Labacher Straße Baurecht für Wohnbebauung in Form einer weiteren Baustelle geschaffen.

Bisher hat noch keine Bebauung stattgefunden. Im Zuge der Detailplanung hat sich nun herausgestellt, dass das damals gewählte Baufenster von seinem Zuschnitt nur eine architektonisch aufwendige Bebaubarkeit ermöglicht. Ohne größere Eingriffe in die topografischen Gegebenheiten ist das Grundstück nicht einfach bebaubar. Weiterhin soll u.a. aufgrund zu erhaltender Grünstrukturen sowie einer architektonisch begründeten größeren Abstandsfläche zur Nachbarbebauung das Gebäude noch etwas in Richtung Außenbereich verschoben werden. Das bisherige Baufenster lässt eine Verschiebung nicht zu. Daher soll ein Teil des angrenzenden Grundstücks noch in den Geltungsbereich aufgenommen und das Baufenster erweitert werden. In das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen.

Das Plangebiet der 1. Teiländerung und Erweiterung befindet sich vollständig (mit ca. 1.700m²) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Labacher Straße“ und im Übrigen im Außenbereich gem. § 35 BauGB, anschließend an die bebaute Ortslage des Stadtteils Lautenbach. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Ottweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Labacher Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.480 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“. Voraussetzung war, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde. Dies ist erfolgt. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.700 qm umfasst und unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt.

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.

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 die Fläche als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet des Ottweiler Stadtteils Lautenbach, im Bereich der Labacher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Labacher Straße (Hs.-Nr. 15) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten, Terrasse),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Labacher Straße sowie
- im Westen durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen am nordwestlichen Siedlungsrand des Ottweiler



Blick auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung der Labacher Straße aus Richtung Südwesten

Stadtteils Lautenbach. Der östliche Teilbereich des Gebiets wird zudem aktuell als Gartenfläche genutzt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt, nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich zudem Acker- und Grünflächen an.

Das Plangebiet ist vollständig im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der

Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten soll das Baufenster nun angepasst werden. Im Übrigen besteht aus topografischen Gründen kein Änderungsbedarf an den Festsetzungen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Labacher Straße an die L 289 (Heidstockstraße / Mühleckstraße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 3 km zur B 420 und ca. 14 km zur BAB 6).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Der bestehende Feldwirtschaftsweg ist zur Erschließung des Grundstückes auszubauen.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Südosten

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 Labacher Straße grundsätzlich vorhanden, muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal.

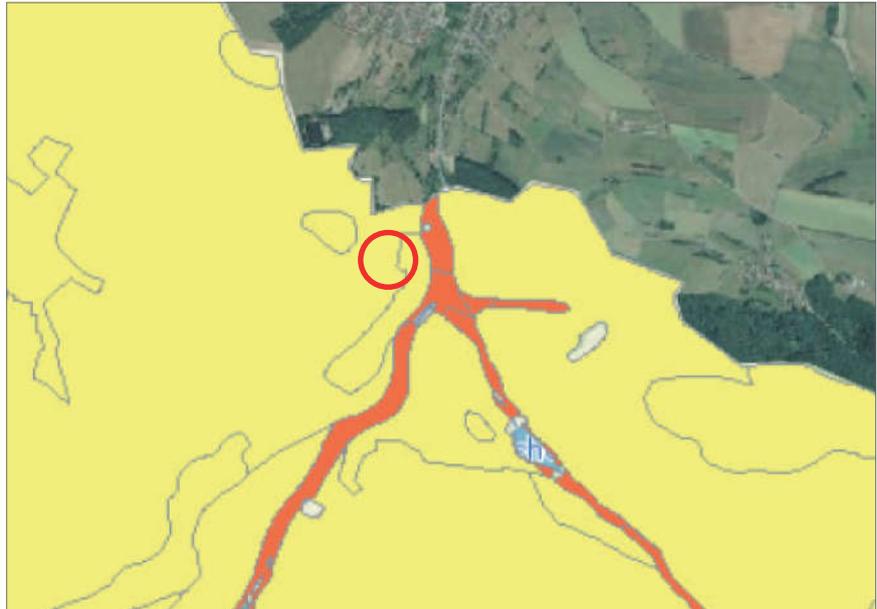
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer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

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

Der nächstgelegene Vorfluter (Lautenbach) liegt ca. 200 m östlich des Plangebiets. 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 Labacher Straße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet.

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



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 08.03.2023)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

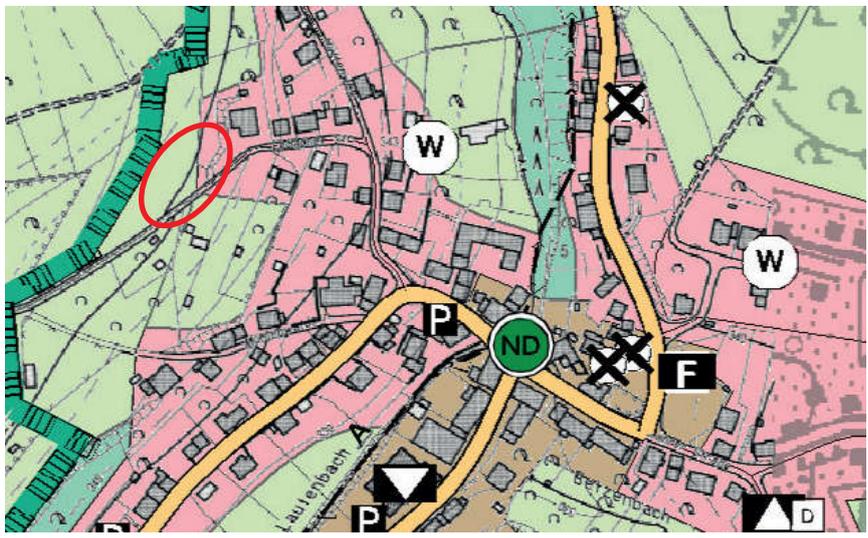
| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion | Lautenbach: Nahbereich des Grundzentrums Ottweiler; Siedlungsachse 1. Ordnung |
| Vorranggebiete | nicht betroffen |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: 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 Lautenbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt mindestens einzuhaltender Dichtewert: 15 W/ha: erfüllt der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund des bestehenden Baurechts bereits in der unten stehenden Wohneinheitenbilanzierung enthalten keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots |
| 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 | | | $A/1000 \times B \times 10$ | | | $D \times E$ | | $C - F - G$ |
| Stadtteil Lautenbach | 1.100 | 1,5 | 24,75 | 1,0 | 15 | 15 | 11 | -1,25 |

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Lautenbach; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 07.03.2023

¹ Aktuell wird der Flächennutzungsplan im Bereich der Breitwieser Straße teilgeändert. Durch die Rücknahme der als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche „LAU 4“ stellt sich die Wohneinheitenbilanz wie oben aufgeführt dar.

| Kriterium | Beschreibung |
|--|--|
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate | Unmittelbar westlich des Plangebietes sowie ca. 650 m südöstlich des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutzgebiete. 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 | <ul style="list-style-type: none"> • wird ergänzt |
| 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> | <ul style="list-style-type: none"> • wird ergänzt | | | | | | |
| Geltendes Planungsrecht | | | | | | | |
| Flächennutzungsplan | <p>Darstellung: überwiegend Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt.</p>  | | | | | | |
| Bebauungsplan | <p>Lage innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Labacher Straße“ aus dem Jahr 2019 (Quelle: Stadt Ottweiler).</p>  <table border="1" data-bbox="699 1429 858 1585"> <tr> <td>WR 2 Wo</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>GOK_{max.} 11,5 m</td> <td>o. </td> </tr> </table> <p>Zudem ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p> | WR 2 Wo | III | GRZ 0,4 | GFZ 1,2 | GOK _{max.} 11,5 m | o.  |
| WR 2 Wo | III | | | | | | |
| GRZ 0,4 | GFZ 1,2 | | | | | | |
| GOK _{max.} 11,5 m | o.  | | | | | | |

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet WR

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zum bestehenden Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen i. d. R. ausschließlich dem Wohnen. Die Eigenart der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen der Labacher Straße entspricht ebenfalls einem Reinen Wohngebiet (dient dem Wohnen). Dementsprechend soll der Geltungsbereich ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit wird der vorhandene Charakter der Umgebungsnutzung erhalten und planungsrechtlich fortgeführt.

Zwar können auch in Reinen Wohngebieten grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (u. a. Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes), im vorliegenden Fall wer-

den diese jedoch ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden.

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 Orientie-

rungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten, entspricht der Festsetzung der GRZ im bestehenden Bebauungsplan und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

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 be-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

gegnert, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,2 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten. Die GFZ orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan und an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und wird in Anlehnung an den Bestand der östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

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 wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und orientiert sich an der östlich 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.

Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Reinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend

an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes.

Wie im bereits bestehenden Bebauungsplan festgelegt, wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) die maximale Gebäudeoberkante auf 11,5 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ist erforderlich, um einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorzubeugen. Bedingt durch die starke Hanglage kann zur Straßenseite potenziell eine dreigeschossige Gebäudefront entstehen.

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.

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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit einem Einzelhaus ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der östlich angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge gewährleistet.

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 wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der To-

pografie dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt. Gegenüber dem Bebauungsplan von 2019 wurde das Baufenster nach Westen vergrößert und im Norden zurück genommen.

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, Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen orientiert sich ebenfalls an bestehendem Planungsrecht und 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. Die Festsetzung wird ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich direkt angrenzende Labacher Straße. Diese wird in Richtung Südwest-

ten erweitert und als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden und Westen dienen der Begrünung des Gebietes sowie der Schaffung eines Übergangs in die freie Landschaft.

Nutzung Erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

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 und Westen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan. So wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden noch ökologisch orientierte Festsetzungen aufgenommen. Hierzu gehören beispielsweise die Empfehlung der Verwendung von trocken-/hitzetoleranten Arten und eine Dachbegrünung bei Realisierung eines Flachdaches.

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 Landeswassergesetz)

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. Die Festsetzung wurde aus dem bestehenden bebauungsplan übernommen.

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 auch weiter planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften aus dem bestehenden Bebauungsplan auch in die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

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.

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 Änderung 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, bzw. aus dem bestehenden Rechtsplan übernommen, 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 innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Grundstückes gewährleistet.

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.

Die vorliegende Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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 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 nordwestlichen Siedlungsrand von Lautenbach, die heute teilweise als Privatgarten genutzt ist. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend 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 Wohnbebauung wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) max. III 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 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 Störsituation aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswir-

kungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist).

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 der Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr eines einzelnen Gebäudes beschränken wird. Die Labacher Straße 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 Labacher Straße vorhanden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes

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.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen zudem ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan aufgenommen worden.

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 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 Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- 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 Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung und Erweiterung 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.