

Auf dem Lehbesch, 3. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Ottweiler

ENTWURF

24.05.23, Entwurf



KERN
PLAN

Auf dem Lehbesch, 3. Teiländerung

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler,
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

Stand: 24.05.23, 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
B.Sc. Michelle John, Raum- und Umweltplanung

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	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am nördlichen Siedlungsrand von Ottweiler, östlich der Herderstraße, befindet sich eine bisher unbebaute Fläche. Auf dieser sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung in Form zweier Wohngebäude geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Wohnbebauung der Herderstraße an. Über diese Straße soll auch die Haupterschließung des Gebietes erfolgen.

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 eine unbebaute Freifläche im Innenbereich nutzbar gemacht und der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ (1966) als Grünfläche festgesetzt. Demnach ist die Planung nicht umsetzbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.540 qm.

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ von 1966.

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 § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichte-

rung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.540 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes 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. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für Wohnbebauung dar. Der Bau-

ungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ottweiler, zwischen der Wohnbebauung der Herderstraße sowie der Straße „Im Tempel“.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Osten durch die privaten Grün- und Freiflächen (Privatgärten) der Wohnbebauung der Herderstraße und der Straße „Im Tempel“,
- im Norden durch eine Grün- und Freifläche,
- im Süden durch die Bebauung der Eichendorffstraße und den dazugehörigen 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, mit vereinzelt Gehölzbeständen versehene Grün- und Freifläche am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ott-



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

weiler. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt.

Das Plangebiet ist im Eigentum einer Privatperson, die in den letzten Jahren die Fläche von der Stadt erworben hat, sodass von einer zügigen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab. Durch die schwach ausgeprägte Topografie sind mit keinen Auswirkungen auf die Lage der Baukörper und damit auf das Baufenster, sowie auf die Entwässerung zu rechnen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird westlich an die Herderstraße und im weiteren Verlauf über die Lesingstraße und die Freiherr-vom-Stein-Straße an die B 41 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die interne Erschließung der Wohnbebauung über eine private Stichstraße geplant. Dazu soll der von der Herderstraße abgehende Weg ausgebaut werden.

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 Herderstraße vorhanden und muss verlängert und 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



Blick von Westen auf die Erschließungsstraße „Herderstraße“

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 (Blies) liegt ca. 200 m nordöstlich 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 Herderstraße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

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

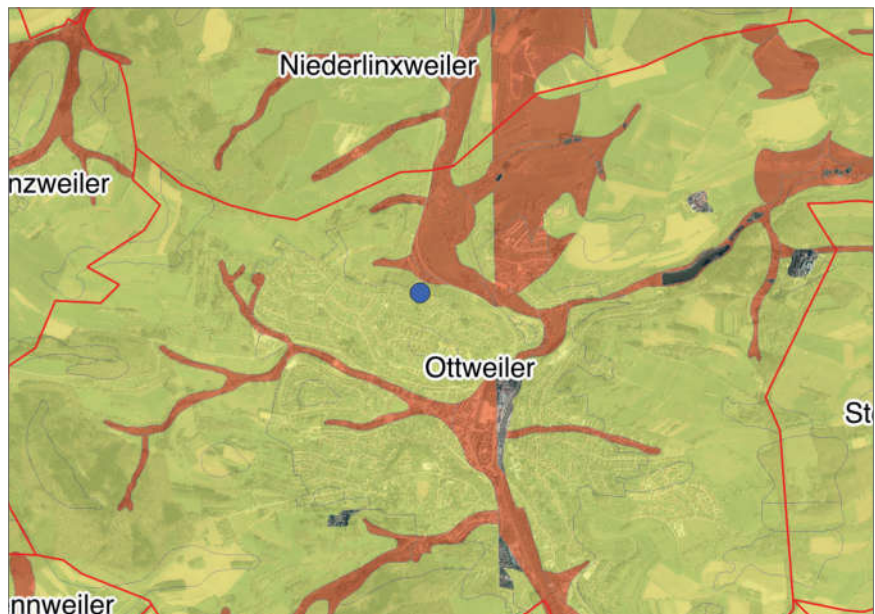
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Stadt Ottweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

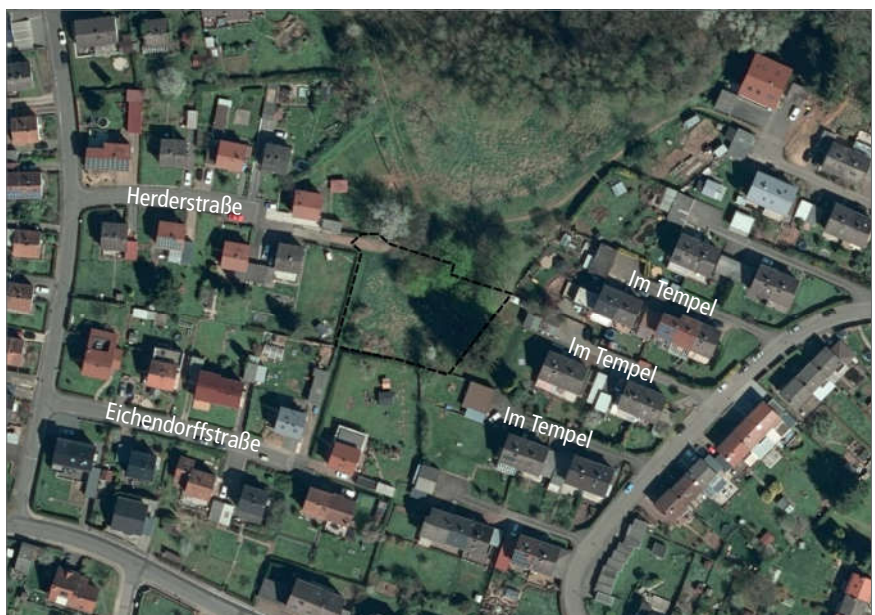
Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- 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 mit geringer Aufenthaltsqualität,



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportalsaarland.de, Stand der Abfrage: 23.03.2023

- 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. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.



Luftbild mit Geltungsbereich ohne Maßstab; Grundlage: Geobasisdaten, © LVGL ONL 5977/2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; 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 1966 und 1983 mit seinem Baulücken bereits in der Wohneinheitenbilanzierung der Stadt enthalten. • 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: 29.03.2023

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 Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten im nahen Umfeld; entlang der Blies ist der Biber präsent (Nachweis S. Caspari, 2012); ein älterer Beleg der Mauereidechse liegt für den Ottweiler Bahnhof vor (Weicherding, 2003) • Von der Maßnahme sind weder registrierte n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch Lebensräume nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie betroffen • Weder Flächen noch planungsrelevante Arten (Altdaten aus den 80er-90er Jahren) des ABSP 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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	

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.

lediglich nach Norden besteht eine Verbindung in den Außenbereich

- Der überwiegende, an die Bebauung angrenzende Teil der Fläche ist als Grünland ausgebildet, das offenbar nur unregelmäßig gemäht wird; es handelt sich um eine zum Teil beschattete, frische und fette sowie randlich gestörte Wiesenfuchsschwanz-Honiggras-Wiese; nur in Einzelexemplaren kommen Bärenklau und die Zaunwicke als nitrotoleranten Kennarten der mageren Flachlandwiesen vor; die Wiese ist daher kein FFH-LRT
- An der Grenze zu den Wohngrundstücken befinden sich umfassende Grünschnittlager der Anwohner sowie zwei mit Brombeeren eingewachsene Obstbäume geringer Stammstärke
- Im Anschluss an die Planungsfläche stehen insgesamt 11 ältere mehrstämmige und ausladende Hainbuchen, die offenbar früher als Grenzsträucher in einem Halbrund angepflanzt wurden und von denen sich vermutlich 2-3 Exemplare innerhalb des Geltungsbereiches befinden; sie werden von den jugendlichen Anwohnern als Kletter- und Spielplatz genutzt; Stammhöhlen konnten nicht registriert werden

Bestehende Vorbelastungen:



- Lage am Rand eines Wohngebietes in einer Baulücke
- Grundsätzlich stärkere Stördisposition durch Fußgänger entlang der ausgemähten Graswege und durch spielende Kinder

Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:

- Die Gehölze auf der Fläche sind potenzieller Brutraum für Gehölzfreibrüter unter den Vögeln wie z.B. der Mönchsgrasmücke, dem Grünfink oder dem Rotkehlchen
- In den mit Brombeeren eingewachsenen Obstbäumen sind trotz der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohngrundstücke weitere Heckenbrüter wie Zaunkönig, Zilpzalp u.a. möglich
- An den älteren mehrstämmigen und vitalen Hainbuchen konnten keine Höhlen und andere nutzbare Niststrukturen wie z.B. Borkentaschen, Stammspalten (z.B. Gartenbaumläufer) und auch keine Schlagmarken von Spechten entdeckt werden
- Somit fehlen auch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse; eine Übertragung von Einzeltieren ist evtl. in den dichteren Spalten und Lücken zwischen den Einzelstämmen der mehrstämmigen Hainbuchen möglich
- Eine Jagdraumnutzung entlang der grenzständigen Gehölzstrukturen ist anzunehmen, zu rechnen ist mit den lichttoleranten Siedlungsarten, namentlich der Zwergfledermaus
- Darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen erkennbar; es fehlen sowohl Laichmöglichkeiten für Amphibien, Versteckstrukturen sowie Besonnungs- und Eiablageplätze für Reptilien als auch spezifische Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

- Aufgrund der Siedlungslage ist überwiegend mit lärm- oder störungstoleranten und damit i.d.R. noch häufigen Arten zu rechnen, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden
- Unter den Fledermäusen dürfte der rückwärtige, halboffene Teilabschnitt möglicherweise von den im Siedlungsraum verbreiteten Arten (v.a. die lichttolerante Zwerg- oder Breitflügel-Fledermaus und der Große Abendsegler) als Jagdraum genutzt werden, höhere Aktivitäten sind jedoch im Bereich der Straßenbeleuchtung zu erwarten
- Quartiermöglichkeiten bestehen auf der Fläche vermutlich nicht; im Fall der Übertragung von Einzeltieren in evtl. nicht erkannten Strukturen, z.B. in den Zwischenräumen und Spalten zwischen den Einzelstämmen der Hainbuchen, darf die o.g. Legalausnahme für ihre Ruhestätten ebenfalls vorausgesetzt werden
- Voraussetzung für die Einhaltung der Verbotstatbestände ist jedoch die Beschränkung der Rodungszeiten gem. § 39, Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></p> <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
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Stadt Ottweiler, Quelle: Stadt Ottweiler</p>
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesch“ aus dem Jahr 1966 (Quelle: Stadt Ottweiler): Der derzeitige Bebauungsplan sieht an dem Standort eine Grünfläche vor.</p>  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf dem Lehbesch“, Quelle: Stadt Ottweiler</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen i. d. R. ausschließlich dem Wohnen. Die Eigenart der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen entsprechen ebenfalls einem Reinen Wohngebiet, wie im Bebauungsplan „Auf dem Lehbesch“ von 1966 festgesetzt. Dementsprechend soll der Geltungsbereich auch 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. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes), im vorliegenden Fall werden diese jedoch ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden. Im Ursprungsbebauungsplan waren diese zwar ausnahmsweise zulässig, aufgrund der Lage in der zweiten Reihe wird auf die Zulässigkeit verzichtet.

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 Rei-

nen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

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

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung

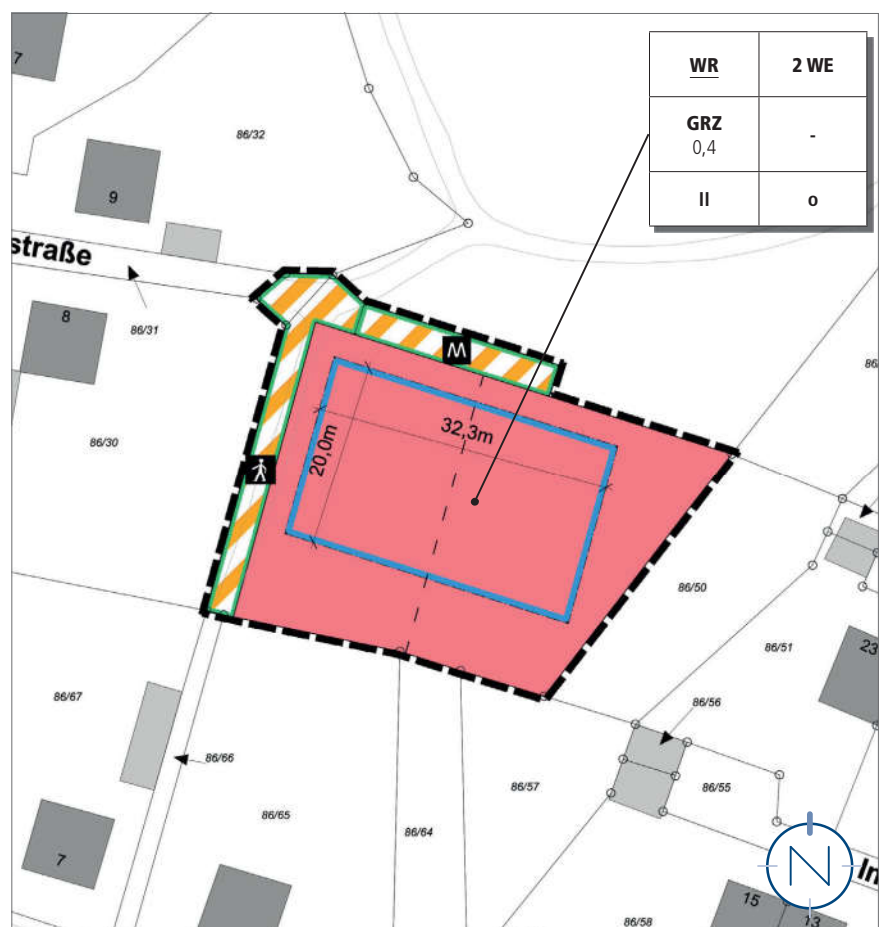
führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

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



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 02.03.2023; Bearbeitung: Kernplan

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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung.

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 Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Grundstücks wird als Mischverkehrsfläche gem. der künftigen Erschließungsfunktion im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der im Westen des Geltungsbereiches bestehende Fußweg wird in den Bebauungsplan übernommen und als Fußweg festgesetzt. Somit ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Herderstraße und der Eichendorffstraße auch weiterhin gewährleistet.

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 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.

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 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. dem 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.

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 Innenbereich des Stadtteils Ottweiler für eine Nachverdichtung bereitgestellt. Es werden durch die Teiländerung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen, die unter den vorhandenen Gegebenheiten realisierbar ist. Die Errichtung von

Wohnbebauung 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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Durch die geplante Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Die vorgesehenen Wohngebäude werden max. II Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung und Topografie einfügen. Die Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubauten. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine nachteilige Wirkung auf die Umgebung aus. Auch die 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 er-

warten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sowie die Begrünung der Dachflächen und Fassaden zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsgebietes von Ottweiler
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in die 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 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 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.