

Auf'm Burg

Begründung zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Stadt Ottweiler, Stadtteil Ottweiler

ENTWURF

28.01.2025



K E R N
P L A N 

Auf'm Burg

3. Teiländerung

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 28.01.2025

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. Tabea Bies, Raumplanung

Hinweis:

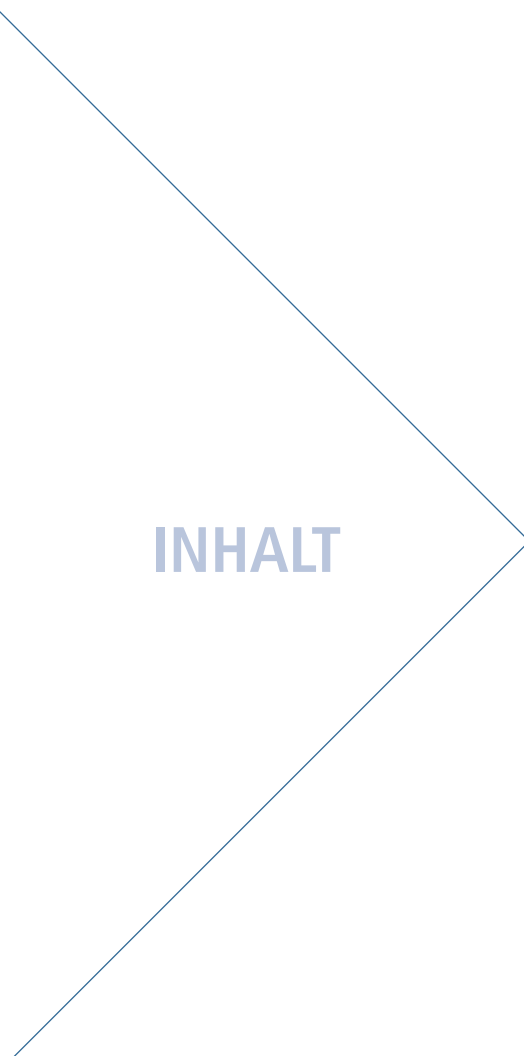
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im westlichen Siedlungsgebiet von Ottweiler, nördlich des Maria- Juchacz-Rings befindet sich eine unbebaute Fläche. Auf dieser sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Bebauungsplan „Auf'm Burg“ aus dem Jahr 1978 ist für diese Fläche ein Spielplatz ausgewiesen worden. Der Spielplatz wurde nie errichtet und wird gegenwärtig aufgrund seiner Lage, des Alters der Bewohner des Wohngebietes und der Verfügbarkeit weiterer Spiel- und Freiflächen in dem Stadtteil auch nicht mehr benötigt.

Ziel der 3. Teiländerung ist es daher, die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert. Im Rahmen der 3. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ soll als Nutzungsart der Fläche somit eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes. Die Stadt Ottweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.370 m².

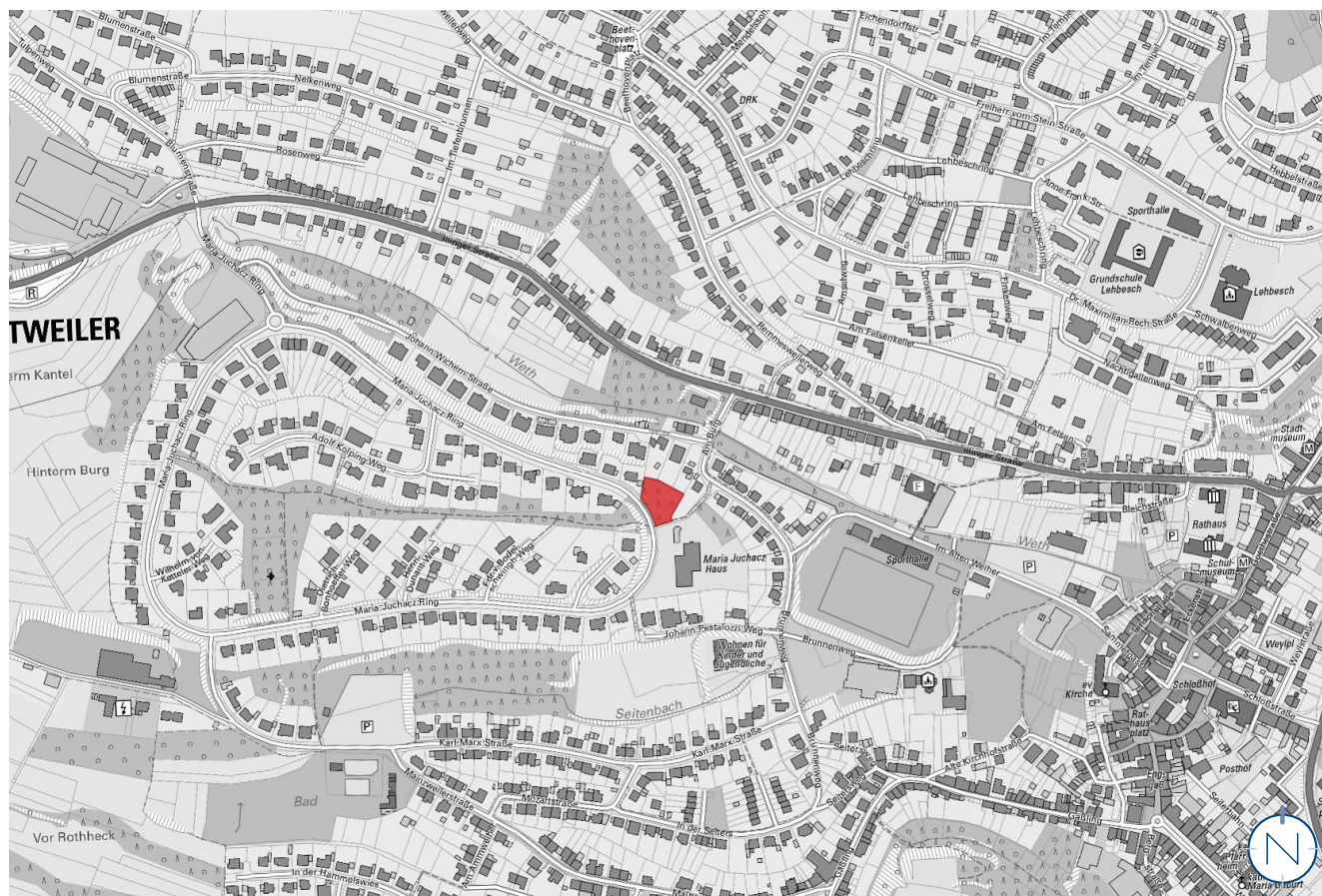
Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf'm Burg“ aus dem Jahr 1978.

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 nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung 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 den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.370 m² 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



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVerGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de; Daten bearbeitet durch: Kernplan GmbH

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 die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich des Maria-Juchacz-Ring vorhanden. Hier befindet sich ein 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.

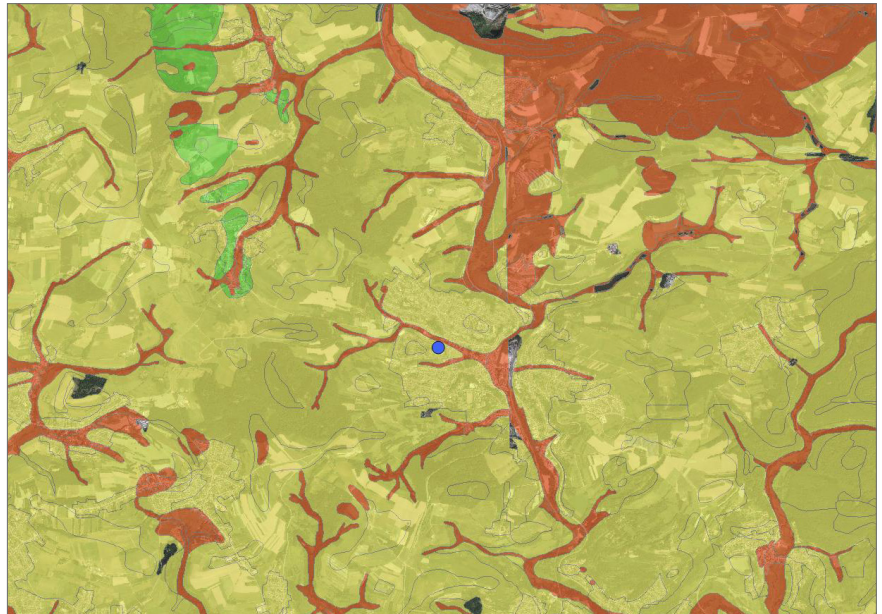
Der nächstgelegene Vorfluter (Weth) liegt ca. 75 m nördlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal im Maria-Juchacz-Ring übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Aufgrund der Unterlieger soll, da die Bodenverhältnisse 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

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch



Versickerungsfähigkeit des Bodens (Plangebiet: blauer Punkt, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 27.05.2024

wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

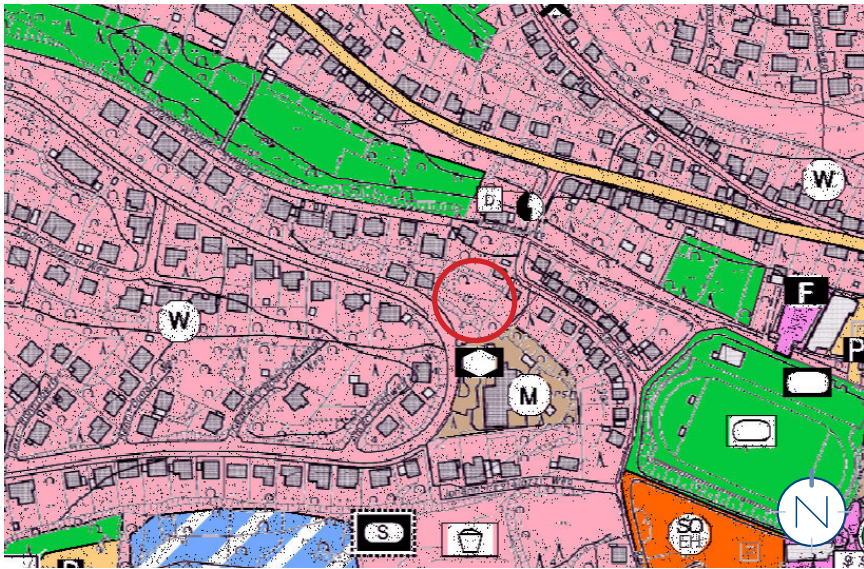
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ottweiler: Grundzentrum
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung 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	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von Grundstücken, als Wohnungsbedarf sind für die Stadt Ottweiler 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • Bebauungsplan von 1978 mit seinen Baulücken bereits in der Wohneinheitenbilanzierung der Stadt enthalten • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

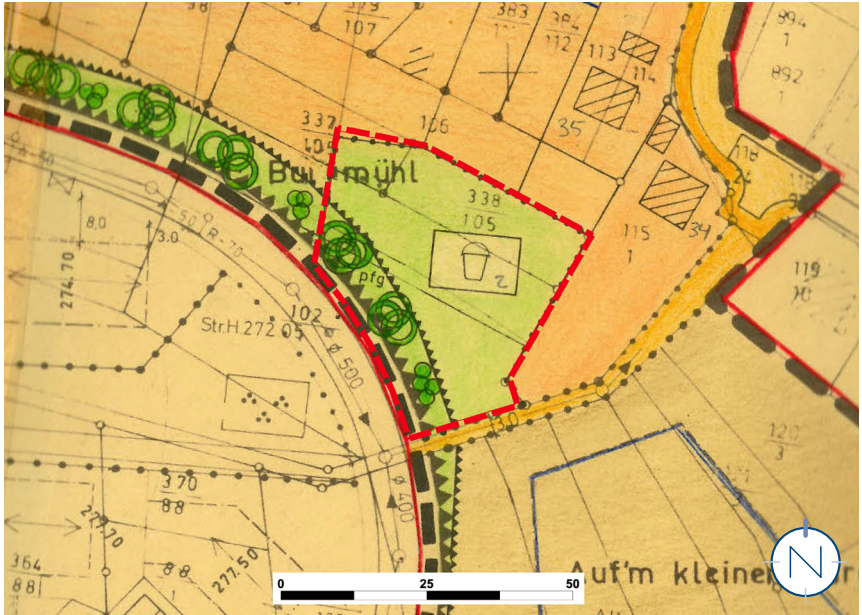
	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf 2024-2038	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reser- ven	Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Stadtteil Ottweiler	9.747	2,5	366	7,7	25	193	56	117

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 27.05.2024

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	<u>Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):</u> Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen weiterem Umfeld keine Aussagen. Ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich die ABSP-Kernfläche 6508222, bei der es sich um ein Bachtal mit Grünland und Fragmenten von Kleinseggenrieden handelt. Die ABSP-Kernfläche liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens. <u>Schutzgebiete:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wassergesetz. Auch im unmittelbaren und weiteren Umfeld der Planung treten keine Schutzgebiete auf. <u>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL:</u> Laut Geoportal Saarland sowie einer eigenen im Mai 2024 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen. <u>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes:</u> Laut Geoportal des Saarlandes (2024) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld bis auf den Nachweis der Zwergfledermaus keine Daten zu Artvorkommen vor. <u>Biotopverbund:</u> Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und seiner Lage im Siedlungsbereich von Ottweiler zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Er stellt jedoch als eine der wenigen größeren vegetationsbestimmten Freiräume ein Trittsteinbiotop dar. <u>Andere Naturgüter:</u> Das Plangebiet befindet sich im Bereich von anthropogen stark überformten Böden. Seltene oder geschützte Böden liegen nicht vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche stellt ein kleinräumig wirksames Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiets dar.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. 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)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 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.	<u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs:</u> Beim Plangebiet handelt es sich um eine kleinflächige von Gehölzsukzession bestimmte vegetationsbestimmte Freifläche im von Einfamilienhäusern bestimmten Siedlungsbereich von Ottweiler. Neben Brombeergebüschen treten von Laub- und Nadelbäumen aufgebaute Baumhecken, die u.a. von Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Fichte (<i>Picea abies</i>) Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>), Efeu (<i>Hedera helix</i>) und Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) geprägt werden, auf. Während die Laubbäume meist der Entwicklungsstufe Stangenholz bis schwaches Baumholz zuzuordnen sind, sind die Nadelbäume als mittleres Baumholz zu bezeichnen. Randlich wächst eine kleine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) mit der Unternutzung Scherrasen. Demzufolge haben lediglich die Fichten potenzielle Funktion als Quartiere für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz. Damit kommen im Plangebiet weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. Bei der im Mai 2024 durchgeführten Begehung wurden weder Nester oder Horste im Plangebiet vorgefunden, noch Revieranzeigendes Verhalten von Kleinvogelarten beobachtet. Die Fläche wird von den siedlungstypischen Arten Kohl- und Blaumeise, Zilzalp und Amsel als Singwarte genutzt. <u>Vorbelastungen:</u> Der Geltungsbereich ist durch die geringe Flächengröße und das als Siedlungsgebiet genutzte Umfeld durch visuelle Unruhe und Lärm mittel bis stark vorbelastet. <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teilhabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. Das Plangebiet bietet einen kleinen Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Baumhecken, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ausgeschlossen werden kann. Bis auf die zum Teil leicht abgängigen Fichten stellen keine weiteren Strukturen potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz dar. Essentielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden. <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u> Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung werden die wenigen Fichten, falls sie gefällt werden müssten auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) kontrolliert. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

Kriterium	Beschreibung
Auswirkungen	Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotop sind planbedingt nicht betroffen. Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt.  Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ aus dem Jahr 1978 (Quelle: Stadt Ottweiler): Relevante Festsetzungen der Grundstücke unmittelbar angrenzend: • Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) • drei Vollgeschosse, offene Bauweise • GRZ 0,4 • Überbaubare Grundstücksfläche Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.  Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf'm Burg“ (1978), Quelle: Stadt Ottweiler

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 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 - auch das AWO Seniorenzentrum Marie-Juchacz-Haus - einem Reinen Wohngebiet. Bei Seniorenwohnen handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens. Zudem war im Bebauungsplan „Auf'm Burg“ für den Geltungsbereich ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend soll der Geltungsbereich auch weiterhin als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit wird der vorhandene Charakter der Umgebungsnutzung erhalten und planungsrechtlich fortgeführt.

In Reinen Wohngebieten können auch grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen). Um den Gebietscharakter des von reiner Wohnnutzung dominierten Umfeldes

(Bebauungsplan „Auf'm Burg“ als Reines Wohngebiet festgesetzt) nicht zu gefährden, wurde die zulässige Nutzung „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ als ausnahmsweise zulässig festgesetzt sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximalhöhe begrenzt.

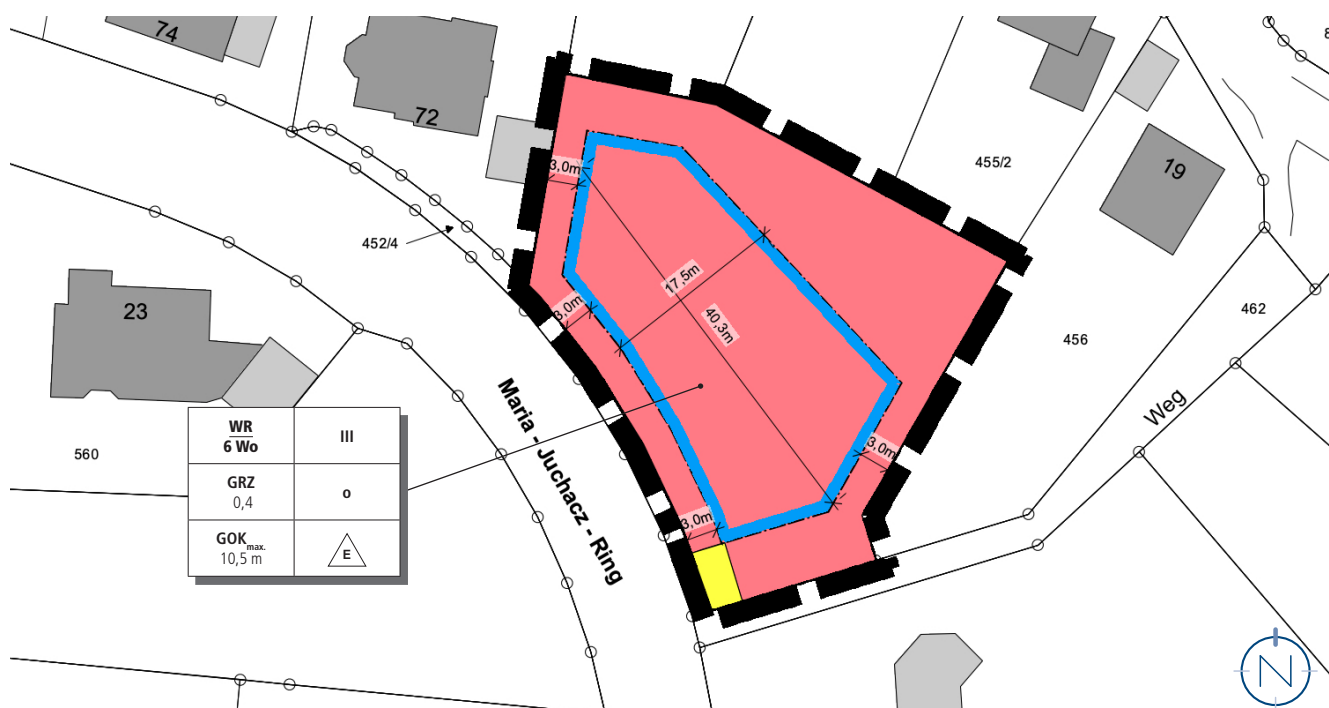
Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen orientiert an einer dreigeschossigen Bebauung als Übergang zum Seniorenzentrum wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

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

Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.



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

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 des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Zudem wird damit sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen 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. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und der vorhandenen Topografie und bildet eine Staffelung zum Seniorenzentrum. 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.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt ver-

mieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

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 angeordnet werden.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zudem ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung und gewährleistet das harmonische Einfügen in den Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Maria-Juchacz-Rings.

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

tungen sichergestellt, ohne gesondert Bau-fenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines größeren Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Flächen für die Abfallbeseitigung, hier: Altpapier- und Altglascontainer

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der bestehende Standort der Altpapier- und Altglascontainer soll auch zukünftig be-

stehen bleiben. Deshalb wird der Standort als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b 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

Durch die Regelung der Anpflanzung wird eine Eingrünung mit Bäumen forciert.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühver-

halten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 57 - 63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich des Maria-Juchacz-Rings vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist demnach in den Mischwasserkanal zu entwässern.

Das Vorhalten von Rückhaltevolumen durch Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen fördert die lokale Nutzung, Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser. Des Weiteren unterstützt die Festlegung der städtebaulichen Ziele der Kommune, indem sie die Überlastung der öffentlichen Kanalisation minimiert, Überflutungsrisiken reduziert und eine nachhaltige Nutzung der Wasserressourcen fördert. Durch die Schaffung eines systematischen Rückhaltevolumens wird nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung Rechnung getragen, sondern auch ein Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Wasserinfrastruktur und zur Errei-

chung einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Entwicklung geleistet. Die technische Umsetzung soll dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, um einen sicheren Umgang mit dem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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.

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.

Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude dient der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 die Teiländerung des Bebauungsplanes 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 Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet 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 (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus dem Bebauungsplan „Auf'm Burg“ abgeleitet. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Es wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt.

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 dem Stadtteil Ottweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben des Stadtteils gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Die bislang als Spielplatz festgesetzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Er-

richtung von Wohnbebauung) bereitgestellt.

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 des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt.

Durch die Umwandlung der als Spielplatz angedachten Fläche in ein Wohnbaulich nutzbares Grundstück, werden innerörtliche Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Durch die Nutzung als Baugrundstück werden Flächen im Außenbereich geschont, die Innenentwicklung wird gestärkt.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an bzw. bildet einen Übergang und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

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

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist 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 ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind im Maria-Juchacz-Ring 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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfanges ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche- / Hausgartengestaltung von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

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

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird 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 ist.

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 die vorliegende Bebauungsplan-Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung einer Freifläche in einem bestehenden Wohngebiet
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit 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
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ 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 zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.