Wohnbebauung südlich der Labacher Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Lautenbach

ENTWURF

27.05.2024

KERN PLAN

Wohnbebauung südlich der Labacher Straße

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

Stand: 27.05.2024, 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. 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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 11

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 14

Anhang: Vorprüfung nach § 215a BauGB 17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Ottweiler, im nördlichen Bereich des Stadtteils Lautenbach, südlich der Labacher Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung in Form von zwei Einfamilienoder Doppelhäusern geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Freifläche am südwestlichen Ende der Labacher Straße.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden. Daher ist die Stadt Ottweiler bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen.

2018 wurde mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Labacher Straße" unmittelbar nördlich der Labacher Straße Baurecht für Wohnbebauung geschaffen, sodass der Bestand durch das Planvorhaben auch südlich der Labacher Straße sinnvoll nachverdichtet wird.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Ottweiler hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.700 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. 3.700 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.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 bestand hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB rechtlicher Klärungsbedarf. Als Ergebnis einer Gesetzesänderung ermöglicht § 215a BauGB nun Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, abzuschließen.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB ist hierfür eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen, in der die Stadt prüft, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls wurde folglich für den hiesigen Bebauungsplan durchgeführt (siehe Anlage).

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 Straßenverkehrsfläche der Labacher Straße,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Labacher Straße (Hs.-Nr. 10) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten, Terrasse),
- im Süden durch die angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Straßenverkehrsfläche der Mühlenwaldstraße
- im Westen durch Grün- und Gehölzstrukturen und die Straßenverkehrsfläche der Labacher Straße.

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 vereinzelten Gehölzbeständen am nordwestlichen Siedlungsrand des Ottweiler Stadtteils Lautenbach. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gartenhütte.

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. Unmittelbar nördlich soll ebenfalls Wohnbebauung entstehen.

Das Plangebiet ist vollständig im Eigentum von Privatpersonen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. dem Zuschnitt der Parzellen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

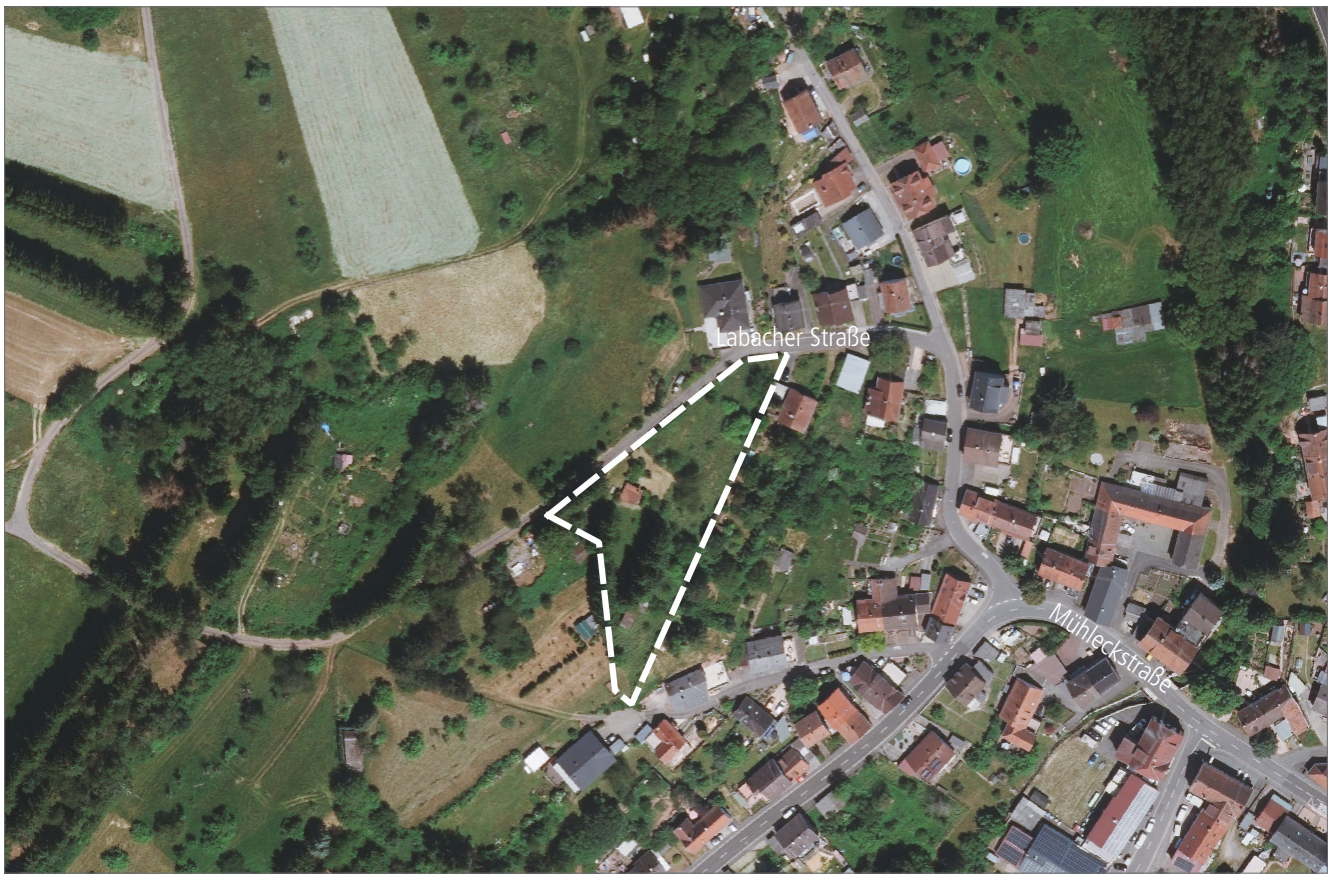
Topografie des Plangebietes

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

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.



Lageplan, ohne Maßstab; Quelle: Zora, Z - 026/05, LVGL

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 sich um einen Mischwasserkanal.

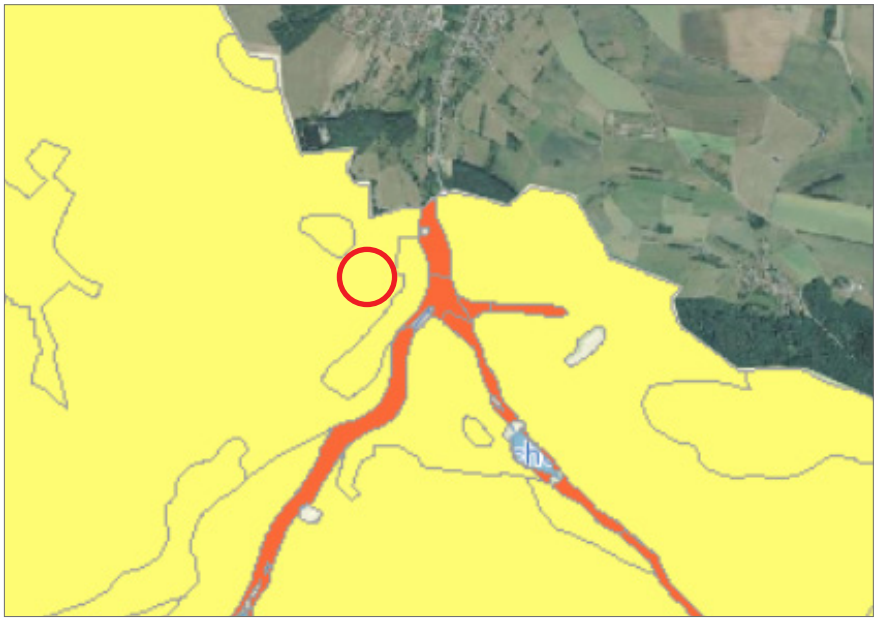
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer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

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

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 1,7 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Die mittelfristige Mobilisierung dieser Flächenreserven durch kommunalen Zwischenerwerb würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune überschreiten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen bzw. sonstige ungenutzte Grünflächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Stadt nicht umsetzbar.

Zudem handelt es sich hier um eine bereits an die Labacher Straße angrenzende Fläche, deren Bebauung im städtebaulichen Kontext nahe liegt.

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	• (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	• 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 • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

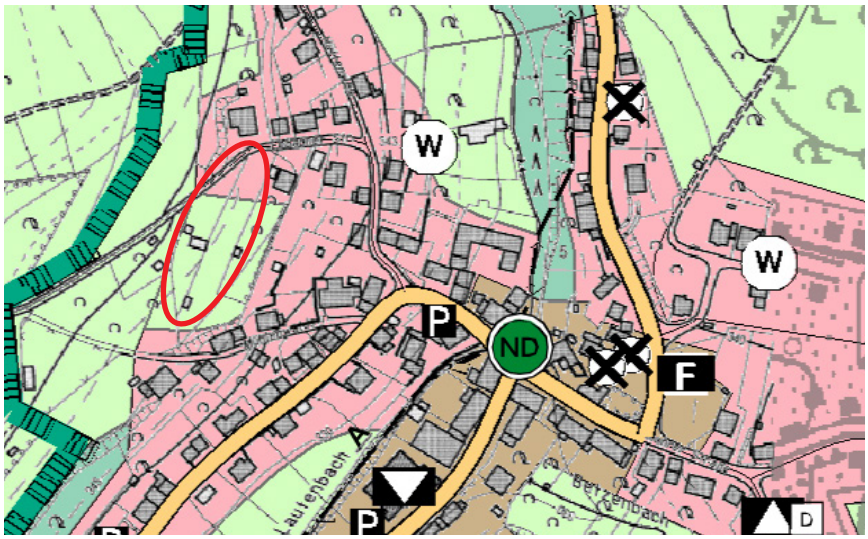
	Einwohner	Bedarfs-faktor	WE-Bedarf 2024-2038	Reserve FNP in ha	Siedlungs-dichten in WE/ha	WE Reser-ven	Bau-lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Stadtteil Lautenbach	1.100	1,5	24,75	1,0	15	15	11	-1,25

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Lautenbach[1]; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 07.03.2023

1 2023 wurde der Flächennutzungsplan im Bereich der Breitwieser Straße teilgeändert. Durch die Rücknahme der als gemischte Baufläche ausgewiesenen 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 (ca. 70 m) befinden sich Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Lebensraumtypen (ca. 100 m). 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	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004 • Der ca. 3.700 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Lautenbach befindet sich nicht innerhalb von landesplanerischen Vorranggebieten gemäß LEP-Teilabschnitt Umwelt. Landschaftsprogramm und Arten und Biotopschutzprogramm • Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen weiterem Umfeld keine Aussagen. Schutzgebiete • Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wassergesetz. Auch im unmittelbaren und weiteren Umfeld der Planung treten bis auf das Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_4_03_05 Ottweiler-Fuerth, Auf der Hardt", das ca. 20 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, keine weiteren Schutzgebiete auf (GEOPORTAL SAARLAND, 2024). Da es planbedingt zu keiner Inanspruchnahme des LSG's kommt, ist mit keinen Beeinträchtigungen dessen Schutzzwecks zu rechnen. Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL • Laut Geoportal Saarland sowie eigener Begehungen vor Ort befinden sich im Geltungsbereich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG. Ca. 50 m westlich befinden sich mehrere amtlich kartierte FFH-LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen" mit den amtlichen Nummern BT-6509-0189-2015 und BT-6509-0188-2015, bei denen es sich um eine Magerwiese (xED1) sowie um brachgefallene Magergrünland (xEE4) mit den Erhaltungszuständen B und C handelt. Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes • Laut Geoportal des Saarlandes (2024) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu Artvorkommen vor. Biotopverbund • Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und Lage in unmittelbarer Nähe des Siedlungsrands von Lautenbach keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Andere Naturgüter • Das Plangebiet befindet sich im Bereich des zonalen Bodentyps Braunerde, der hier bei sandigen und schweren Lehmen ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial aufweist. Seltene oder geschützte Böden liegen nicht vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche ist Teil eines lokal bedeutsamen Kaltluftentstehungs- und -transportgebiets.

Kriterium	Beschreibung
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)	
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.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs • Beim Plangebiet handelt es sich um ein eingezäuntes Gartengrundstück in Siedlungsrandlage. Dieses wird von einer mageren Mehrschnittwiese (u.a. Luzula campestre, Ranunculus bulbosus, Galium album, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Vicia sepium, Alopecurus pratensis), mehreren kleineren Obstbäumen (u.a. Apfel, Walnuss), Fichtengruppen vom Stangenholz bis zum mittleren Baumholz sowie Kleinstrukturen wie Ziergehölze sowie einer randlichen schmalen Hecken geprägt. Die jungen Obstbäume sowie die Fichten weisen aktuell keine Höhlenbildung auf und haben daher keine Bedeutung als Bruthabitate für Höhlenbrüter (Gartenrotschwanz, Meisenarten etc.) oder als Quartiere für Fledermäuse. Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. • Bei der im April 2024 durchgeführten Begehung wurden keine Nester oder Horste im Plangebiet vorgefunden. Die randliche Hecke sowie die Kleinstrukturen könnten jedoch Bruthabitate für Kleinvogelarten (u.a. Grasmückenarten) oder Habitate für Zauneidechse darstellen. • Auf dem Grundstück steht ein Gartenhaus. Vorbelastungen • Der Geltungsbereich ist durch die Einzäunung sowie die Nutzung als Garten mit wiederkehrenden Eingriffen und Störungen (z.B. durch visuelle Unruhe und Lärm) mittel vorbelastet. Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten • Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell einen geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. • Das Plangebiet bietet einen kleinen Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Hecken und Bäume, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ausgeschlossen werden kann. Essentielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden, wobei insbesondere die Kleinstrukturen in Zusammenhang mit der Magerwiese einen pessimalen und damit nicht essentiellen Lebensraum für Reptilien darstellen könnten Artenschutzrechtliche Beurteilung • 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 bis auf eine mögliche Tötung von Reptilien vermieden werden. • Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind die Obstbäume und Fichten, falls sie gefällt werden müssten auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) zu kontrollieren. Zusätzlich muss eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien erfolgen. Je nach Ergebnis müssen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt werden. Aufgrund der geringen Größe der potenziellen Reptilienhabitate sowie der geringen Eignung kann jedoch selbst bei einem Reptilienbesatz davon ausgegangen werden, dass die Lokalpopulation der vorgefundenen Art nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Kriterium	Beschreibung
	Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes • Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope 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. Planungshinweis • Es sollte bei der Planung versucht werden, einzelne Obstbäume sowie die randliche Hecke zu erhalten.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: überwiegend Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt. 

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 auf der gegenüberliegenden Fläche 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 werden 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 Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten, und wird in Anlehnung an den Bestand der 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.

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

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 anteilsmäßige 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 östlich angrenzenden Wohnbebauung und der gegenüberliegenden (geplanten) Bebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude 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.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) wird die maximale Gebäudeoberkante auf 10,5 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ist erforderlich, um einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorzubeugen.

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 einer abweichenden Bauweise eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. In der abweichenden Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig. Mit der Festlegung der abweichenden Bauweise kann eine optimale Auslastung der Grundstücke gewährleistet werden.

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 Topografie den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum entweder für Einzelhäuser oder Doppelhäuser verbleibt.

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 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 Plangebiets 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 orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden Wohnbebauung.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 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 Umfeld sowie am nördlich des Plangebietes bestehenden Bebauungsplan. So wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten 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. 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 Maßnahme eines Rückhaltevolumes von mindestens 50 Liter pro Quadratmeter fördert die lokale Nutzung, Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser. Des Weiteren unterstützt die Festlegung die 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 Erreichung einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Quartiersentwicklung 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. 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 in den Bebauungsplan 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.

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (überwiegend Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die 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 vorliegendem Planvorhaben soll auch die Wohnfunktion in der Stadt Ottweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine Freifläche im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die bestehende Wohnbebauung am Siedlungsrand von Lautenbach wird somit arrondiert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern 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. 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.

Die vorgesehene Wohnbebauung wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) max. II 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.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 2 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Arrondierung einer Fläche angrenzend an den infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Durch die Entwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von weiter isoliert gelegenen Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist).

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 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 der Bauplätze 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
- Keine Beeinträchtigung von Grund und Boden

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

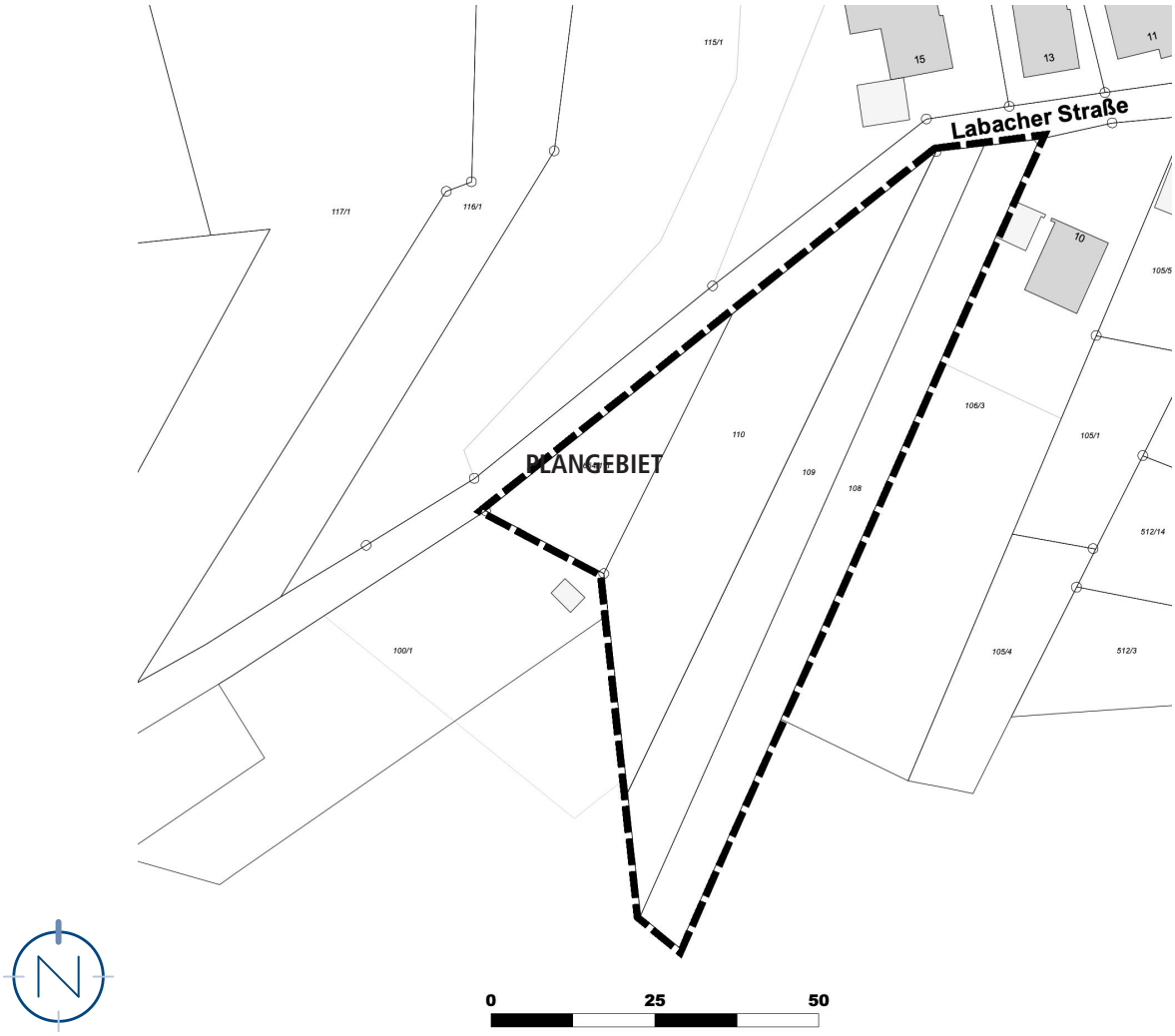
Vorprüfung nach § 215a BauGB

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet wurden im beschleunigten Verfahren unter entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 gefasst wird.

Maßgebend hierfür ist § 215a Abs. 3 BauGB, wonach eine Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB nur dann in Frage kommt, wenn die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewerten und entsprechend auszugleichen wären.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" zielt auf die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Ottweiler und insbesondere im nicht zentralen Ortsteil Lautenbach ab. Er trägt dadurch der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum in Lautenbach Rechnung. Das Plangebiet umfasst ca. 0,3 ha, liegt am Siedlungsrand der bebauten Ortslage (planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB) und stellt somit eine kleinflächige Ergänzung bzw. Abrundung des Siedlungskörpers dar.

In der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt eine überschlägige Prüfung und Einschätzung der mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen anhand der umweltrelevanten Kriterien der Anlage 2 des BauGB.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" mit Katastergrundlage; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Nr.	Erfordernis / Kriterium	Auswirkungen / Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	• Keine UVP-Pflicht des Bebauungsplanes / Vorhabens „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" (kleinräumige Entwicklung neuer Wohnbauflächen als Ergänzung der besehenden Wohnnutzung in der näheren Umgebung auf bis dato unversiegelten / unbebauten Flächen) • Erschließung des Plangebietes über die Labacher Straße; Unterbringung des ruhenden Verkehrs dezentral auf den jeweiligen Grundstücken • Grünordnerische Festsetzungen bzw. Freianlagenplanung mit freistehenden Wohngebäuden (Einzel- bzw. Doppelhäuser); Festsetzungen zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für Orts- und Landschaftsbild; Übergang von Siedlungs- zu Außenbereich durch entsprechende Ein- und Durchgrünung • Ferner werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen	Nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	• Der Bebauungsplan „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" steht nicht in funktionalem Zusammenhang mit anderen Plänen und Programmen der Stadt, insbesondere nicht mit anderen Bebauungsplänen • Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche und Fläche für Landwirtschaft; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB teilweise nicht erfüllt; Anpassung FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB • Keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten (insbesondere durch FNP-Änderung im Bereich „Breitwieser Straße" von 2023) • Kein Einfluss auf andere Pläne und Programme	Nein

Nr.	Erfordernis / Kriterium	Auswirkungen / Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Siehe 1.4 und 2.3	Nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im bisherigen Verfahren anhand folgender Informationen bereits erfolgt: • Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten: - Gartengrundstück mit Wiesenanteil, Obstbäumen und kleinerem Baumbestand, keine Bedeutung als Bruthabitate für Höhlenbrüter lediglich beschränkte Brutmöglichkeiten für Gebüschbrüter vorhanden - Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BNatSchG für potenziell brütende Arten - keine besondere Eignung für Fledermausarten, auch keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet - Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse können ebenfalls ausgeschlossen werden - möglicher pessimaler und nicht essentieller Lebensraum für Reptilien - Vor der Baufeldfreimachung ist das Gebiet auf Reptilienbesatz zu prüfen. - Beachtung der Rodungsfristen • Das Plangebiet unterliegt bereits anthropogenen Einflüssen (Lage am Siedlungsrand, angrenzende Bebauung und Verkehrsfläche); die Bedeutung des Bebauungsplanes im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aus diesem Grund sowie aufgrund der Größe des Plangebietes als gering eingestuft • Erhebliche gesundheitsbezogene Beeinträchtigungen, insbesondere eine Zunahme der Lärmbelastung, und damit einhergehende nachteilige Umweltauswirkungen sind für die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten	Nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	• kein FFH-Lebensraumtyp betroffen • Daher keine Auswirkungen absehbar	Nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf**		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	• Bisher geringer Störgrad durch Lage am Rand der geschlossenen Ortslage mit überwiegend störungsarmer, lockerer Wohnbebauung ohne Durchgangsverkehr; randliche Störreize durch Anwohner • Die Tier- und Pflanzenwelt wird durch den Bebauungsplan nicht erheblich negativ beeinträchtigt (siehe hierzu 1.4) • Aufgrund der bedarfsorientierten und eher kleinteiligen Arrondierung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft bzw. umliegenden Nutzungen, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten (verträgliche Nutzungsart) • Nutzungsveränderungen sind aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen (Siedlungsrandlage) nur in geringfügigem Maß zu erwarten; Eingriffe in natürliche Böden, das Grundwasser sowie in Natur und Landschaft erfolgen ebenfalls nur in geringfügigem Umfang	Nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	• Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann ausgeschlossen werden (auch zusammen mit dem gegenüberliegenden Bebauungsplan keine Überschreitung des Schwellenwertes; B-Plan dient der langfristigen Wohnbedarfsdeckung im nicht zentralen Gemeindeteil)	Nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung • Aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten zukünftigen Wohnnutzung (Vereinbarkeit mit Nutzungsstruktur des Umfeldes) besteht kein erhöhtes Risiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit	Nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	• Der Bebauungsplan bezieht sich auf den ca. 0,3 ha großen Geltungsbereich am Siedlungsrand von Lautenbach und dient der Ergänzung bzw. Arrondierung des Siedlungskörpers zu Wohnzwecken • Nachbarliche Belange werden im Zuge der Planung gewahrt • Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe auch 2.3)	Nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	• Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung bzw. Arrondierung, die aufgrund der Siedlungsrandlage bereits teilweise anthropogen vorbelastet ist; das Plangebiet verfügt über keine nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die unter Punkt 2.5 genannten Merkmale • Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten	Nein
2.6	**folgende Gebiete:**		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen	Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht betroffen	Nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen	Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	• Gem. Landesentwicklungsplan des Saarlandes handelt es sich beim Ortsteil Lautenbach um einen nicht zentralen Gemeindeteil der Stadt Ottweiler; folglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten	Nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen	Nein

Prüfauftrag gem. § 215a Abs. 3 i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Die mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen wurden gem. § 215a Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB anhand der Anlage 2 BauGB überprüft und beurteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und über das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls informiert.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „Wohnbebauung südlich der Labacher Straße" zu erwarten sind. Ferner kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorliegen. Der Bebauungsplan erfüllt somit auch die Vorgaben, um gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.