

Auf dem Lehbesch, 2. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Ottweiler

ENTWURF

11.08.2022



KERN
PLAN

Auf dem Lehbesch, 2. Teiländerung

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler,
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 11.08.2022, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung
Michelle John, Studentische Mitarbeiterin

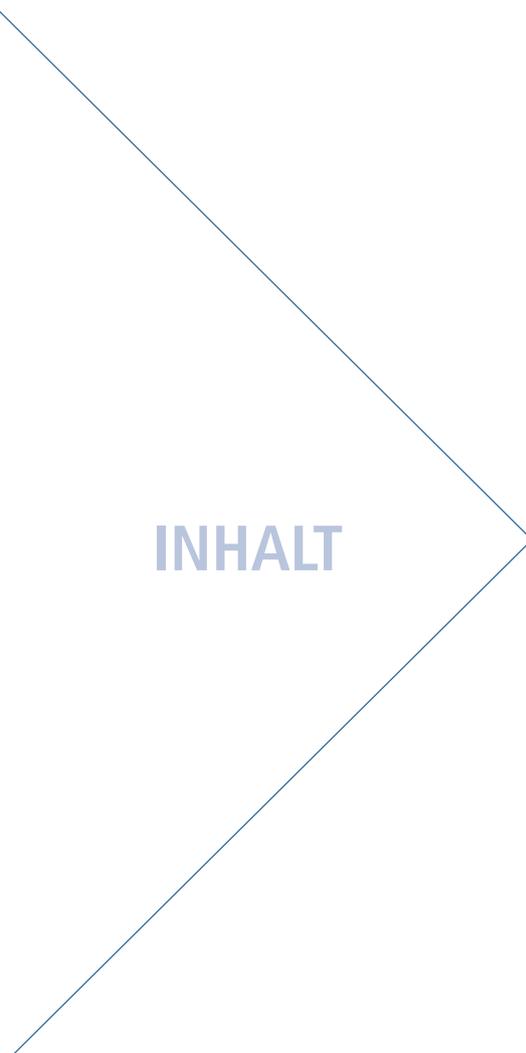
Hinweis:

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

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im nördlichen Siedlungsgebiet von Ottweiler, südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße, befinden sich ein unbebaute Flächen. Auf diesen sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Wohnbebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße an. Über diese Straße soll auch die Haupteinfahrt des Gebietes erfolgen.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden. Daher ist die Stadt Ottweiler bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig kann mit der geplanten Bebauung eine unbebaute Freifläche im Innenbereich nutzbar gemacht werden.

Ein Großteil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ (1966) bereits als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird zudem die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ von 1983 überplant. Danach ist die Planung nicht umsetzbar. Insbesondere die seinerzeit vorgesehene Erschließung und Anordnung der Grundstücke stehen einer Entwicklung bisher entgegen.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.760 qm.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf dem Lebesch“ von 1966 sowie „Auf dem Lebesch, 1. Teiländerung“ von 1983.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur 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 die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 2.760 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Ottweiler, hinter der Wohnbebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Straße „Auf der Geiershütt“.

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Freiherr-vom-Stein-Straße sowie die Straße „Auf der Geiershütt“ und durch die privaten Grün- und Freiflächen (Privatgarten).
- im Süden durch eine Grün- und Freifläche sowie die angrenzende Bebauung der Linxweilerstraße sowie durch die privaten Grün- und Freiflächen (Privatgarten).
- im Westen durch die Bebauung der Straße „Schwalbenweg“ und den dazugehörigen Grün- und Freiflächen.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, mit z.T. vereinzelt Gehölzbeständen versehene Grün- und Freifläche am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ottweiler. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt. Ca. 160m westlich des Plangebietes befindet sich die städtische Kindertagesstätte.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden an. Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Lage der Baukörper und damit auf das



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Luftbild: Geobasisdaten, © LVGL ONL 19874/2022, Bearbeitung Kernplan



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 22.07.2022

Baufenster, erfordert Geländemodellierungen und wirkt sich auf die Entwässerung aus.

Verkehrsanbindung

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

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die interne Erschließung der Wohnbebauung über eine vorhandene, von der Freiherr-vom-Stein-Straße abgehende, private Stichstraße geplant.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf-

grund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Freiherr-vom-Stein-Straße vorhanden und muss verlängert und 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 (Blies) liegt ca. 200 m südöstlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Freiherr-vom-Stein-Straße 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

In der Stadt Ottweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

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

- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers,

- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Freifläche mit geringer Aufenthaltsqualität,
- Aufgrund der Lage innerhalb eines erschlossenen Wohngebietes ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits grundsätzlich im direkten Umfeld vorhanden (geringer Erschließungsaufwand),
- Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen,
- Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Ottweiler: Grundzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von Grundstücken als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Ottweiler 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • Bebauungsplan von 1966 und 1983 mit seinem Baulücken bereits in der Wohneinheitenbilanzierung der Stadt enthalten. • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

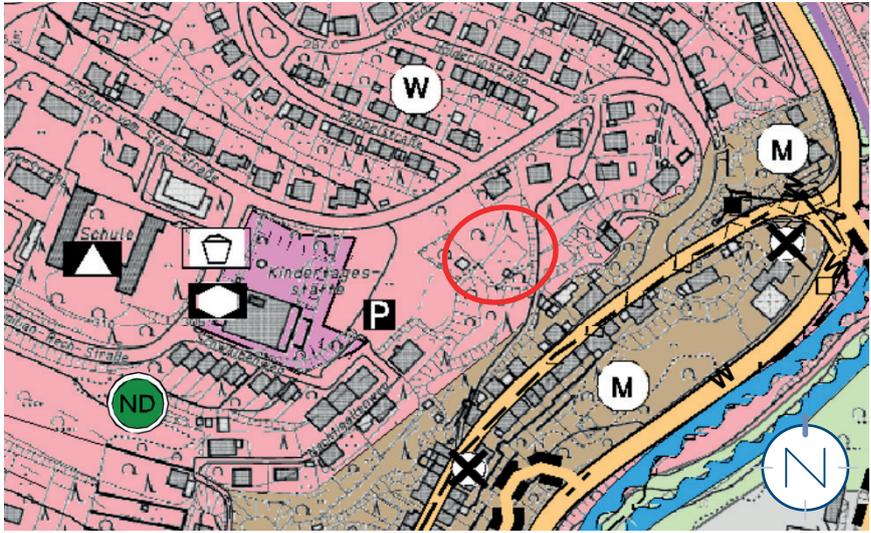
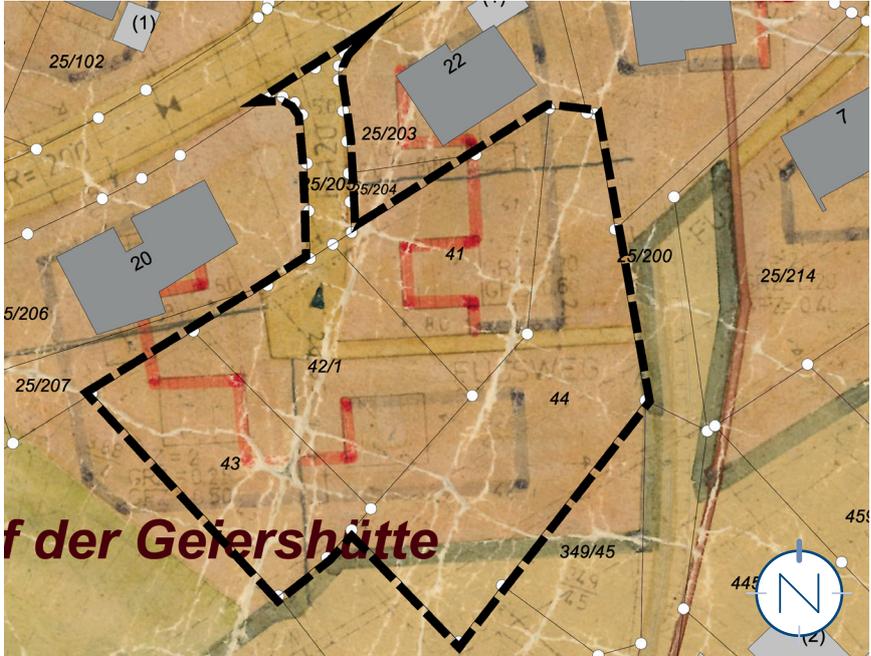
	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2022-2032	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichten in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Ottweiler	9.667	2,5	242	7,7	25	193	56	-7

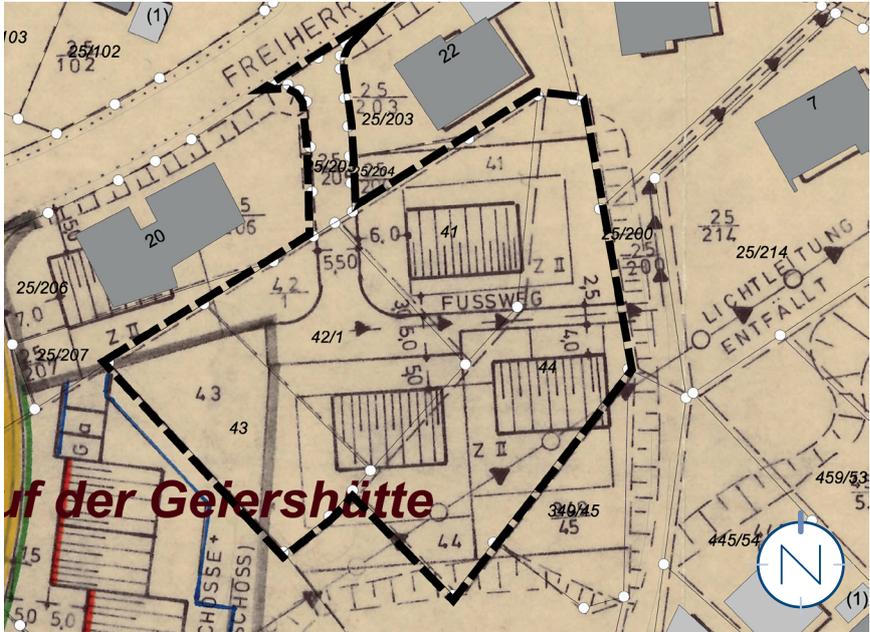
Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 19.05.2022

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von seltenen oder streng geschützten Arten innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche unter den gem. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevante Arten lediglich Nachweise der Mauereidechse am Bahnhof von Ottweiler (F.-J. WEICHERDING, 2002) und des Bibers an der Blies (S. CASPARI, 2012) keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im Außenrandbereich)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> es handelt sich um den ca. 0,28 ha großen Teil einer innerstädtischen Freifläche im Baugebiet „Auf dem Lebesch“ an der Freiherr-vom-Stein-Straße nahe der städtischen Kita und der Grundschule das Baugebiet wurde in den späten 60er Jahre auf einem zur östlich verlaufenden Blies abfallenden Sporn angelegt und ist praktisch vollständig entwickelt; die Planungsfläche stellt, abgesehen von der südlichen, gehölzbestandenen Hangkante zur Blies, die letzte noch verbliebene unbebaute Freifläche dar zur angrenzende Wohnbebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße ist das Grundstück etwas zurückgesetzt, die verkehrliche Anbindung ist jedoch über ein Wegegrundstück gegeben die Fläche ist zweigeteilt, der vordere, straßenseitige Abschnitt ist mit Gehölzen bewachsen, unter ihnen eine ältere doppelstämmige Pyramidenpappel, eine alte Kirsche, ein zweistämmiger Bergahorn und eine Fichte; daneben findet sich vereinzelter mehrstämmiger Aufwuchs des Berg- und Spitzahorn und der Hasel dieser eingefriedete Bereich auf Flurstück 41 und 42/1 war im Unterstand letztjährig noch vollständig mit Brombeeren verbuscht und wurde zwischenzeitlich freigestellt, wobei der ältere Baumbestand noch erhalten wurde und lediglich einzelne, jüngere mehrstämmige Berg- und Spitzahorn auf Stock gesetzt wurden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • der rückwärtige Abschnitt auf Flurstück 44 wird regelmäßig gemäht; auf der Teilfläche befinden sich einzelne jüngere bzw. mittelalte Walnussbäume und ein Unterstand für Gartengeräte • alle Bäume mit höheren Stammstärken wurden auf Baumhöhlen und andere quartier- und nisttaugliche Strukturen überprüft; abgesehen von der etwas stärker strukturierten Borke des Kirschbaumes (als Spaltenquartier allerdings nicht ausreichend tiefe Strukturen) weist keiner der Bäume in dieser Hinsicht aktuell nutzbare Requisiten auf  <p>o.l.: Zufahrt von der Freiherr-vom-Stein-Str.; o.r.: letztjährig im Unterstand freigestellt; M.l.: vordere, freigestellte Teilfläche mit Gehölzbestand; M.r.: rückwärtiger, genutzter Teilabschnitt mit Walnussbäumen und Unterstand; untere Bildreihe: ältere Bäume im vorderen Teilabschnitt (v.l.n.r.: alter Kirschbaum, doppelstämmiger Bergahorn und doppelstämmige Pyramidenpappel); keiner der Bäume weist Höhlen oder sonstige quartiergeeignete Strukturen auf</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, praktisch vollständig von Wohnbebauung umgeben, an den Planungsraum angrenzende Hochgrünfläche entlang der Hangkante ist letzte verbleibende Grünfläche im Wohngebiet • benachbarte Kita und Grundschule • daher erhöhte Lärm- und Stördisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gehölze auf der Fläche sind potenzieller Brutraum für Gehölzfreibrüter unter den Vögeln wie z.B. der Mönchsgrasmücke, dem Grünfink oder dem Rotkehlchen, der dichte, letztjährig noch flächig vorhandene Brombeerunterwuchs möglicherweise für weitere Heckenbrüter wie Zaunkönig, Zilpzalp u.a. • aufgrund der innerstädtischen Lage ist jedoch ausschließlich mit störungstoleranten Siedlungsarten zu rechnen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Höhlen und andere nutzbare Niststrukturen wie z.B. Borkentaschen, Stammspalten (z.B. Gartenbaumläufer) fehlen, auch konnten keine Hackspuren von Spechten entdeckt werden • somit fehlen auch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse; selbst eine Übertagung von Einzeltieren erscheint in Ermangelung strukturierte Borken selbst an dem älteren Kirschbaum unwahrscheinlich • auch eine Jagdraumnutzung innerhalb des letztjährig noch vollständig mit Brombeeren eingewachsen vorderen Abschnitts ist unwahrscheinlich, sie ist im rückwärtigen teiloffenen Bereich möglich, zu rechnen ist hier mit den lichttoleranten Siedlungsarten, namentlich der Zwergfledermaus • Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer planungsrelevanter Arten sind nicht zu erwarten; die streng geschützte Zauneidechse und die Schlingnatter sind schon aufgrund der isolierten Siedlungslage nicht zu erwarten, für die autökologisch wesentlich plastischere Mauereidechse (am Bahnhof von Ottweiler nachgewiesen) sind die Lebensraumbedingungen ebenfalls ungeeignet (weitgehend beschattet, keine offenen Bodenstellen, keine erkennbaren Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten); offene Gewässer als Laichmöglichkeiten für Amphibien fehlen ebenfalls • die hohe Isolationslage darf auch als hinreichende Begründung für ein fehlendes Vorkommen der Haselmaus gelten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar • aufgrund der Lage und Biotopausstattung ist davon auszugehen, dass die Fläche zumindest in Bezug auf Gehölzbrüter eher von euryöken/ubiquitären Arten genutzt wird, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen • für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden • Baumhöhlen als möglicherweise tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen könnten, sind nicht vorhanden • Fledermäuse: unter den Fledermäusen dürfte der rückwärtige, halboffene Teilabschnitt möglicherweise von den im Siedlungsraum verbreiteten Arten (v.a. die lichttolerante Zwerg- oder Breitflügel-Fledermaus und der Große Abendsegler) als Jagdraum genutzt werden, höhere Aktivitäten sind jedoch im Bereich der Straßenbeleuchtung zu erwarten • Quartiermöglichkeiten bestehen auf der Fläche nicht • im Fall der Übertagung von Einzeltieren in evtl. nicht erkannten Borkenstrukturen darf die o.g. Legalausnahme für ihre Ruhestätten ebenfalls vorausgesetzt werden • mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer planungsrelevanter Arten ist nicht zu rechnen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist bei Einhaltung der genannten Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Stadt Ottweiler, Quelle: Stadt Ottweiler</p>
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesch“ aus dem Jahr 1966 (Quelle: Stadt Ottweiler):</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reines Wohngebiet • II Vollgeschosse  <p>Auszug aus den Bebauungsplan „Auf dem Lehbesch“, Quelle: Stadt Ottweiler</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Das Plangebiet grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch, 1. Teiländerung“ aus dem Jahr 1983.</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reines Wohngebiet • II Vollgeschosse • abweichende Bauweise  <p>Auszug aus den Bebauungsplan „Auf dem Lebesch, 1. Teiländerung“, Quelle: Stadt Ottweiler</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen i. d. R. ausschließlich dem Wohnen. Die Eigenart der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen entsprechen ebenfalls - mit Ausnahme der Kindertagesstätte und der Schule - einem Reinen Wohngebiet. Zudem war im Bebauungsplan „Auf dem Lehbesh“ 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.

Zwar können auch in Reinen Wohngebieten grundsätzlich andere Nutzungen zugelassen werden (u. a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes), im vorliegenden Fall werden diese jedoch ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden. Im Ursprungsbebauungsplan waren diese zwar ausnahmsweise zulässig, aufgrund der Lage in der zweiten Reihe wird auf die Zulässigkeit verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

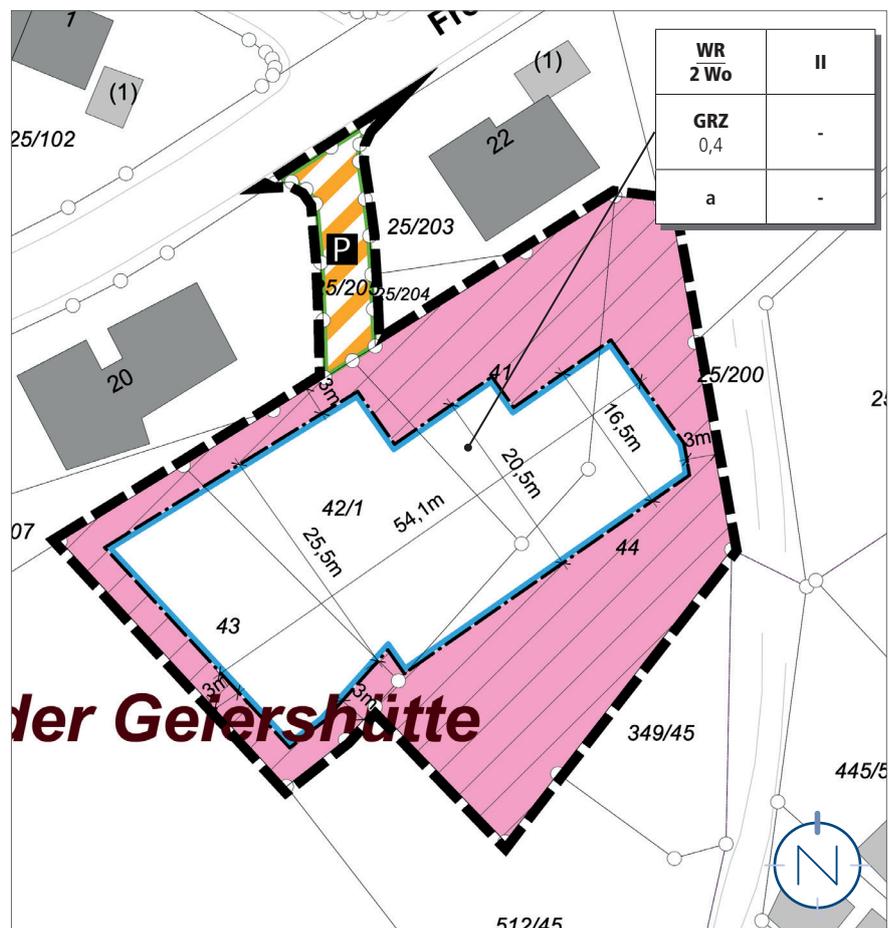
Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 15.07.2022; Bearbeitung: Kernplan

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und der vorhandenen Topografie. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen 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, da mit dieser Festsetzung sowohl Einzel-, Doppel- als auch Reihenhausbebauung zulässig ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Durch die Abstufung des Baufensters erfolgt eine Anpassung an die Topografie und einem zu nahen Heranrücken an die Nachbarbebauung wird begegnet.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Bauge-

biet gelegenen Grundstücks oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch

hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

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

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schottergärten werden als unzulässig erklärt, da sie zum einen keiner Begrünung unbebauter Grundstücksflächen gleichkommen und zum anderen nicht als städtebaulich und naturschutzrechtlich erwünschte Gestaltungselemente anzusehen sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Um das Plangebiet für eine Wohnnutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellie-

rungen erforderlich. Somit ist im Plangebiet die Errichtung von Böschungen, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zulässig.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

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

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung, bzw. den vorhandenen Bebauungsplänen und der Topografie. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Stadt Ottweiler gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine Freifläche im Innenbereich des Stadtteils Ottweiler für eine Nachverdichtung bereitgestellt. Es werden durch die Teiländerung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen, die unter den vorhandenen Gegebenheiten realisierbar ist. Die Errichtung von

Wohnbebauung entspricht dem Charakter des Stadtteils sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Theoretisch wäre eine Bebauung nach den Vorgaben der „alten“ Bebauungsplanes heute schon möglich. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Durch die geplante Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Die vorgesehenen Wohngebäude werden max. II Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung und Topografie einfügen. Die Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubauten. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine nachteilige Wirkung auf die Umgebung aus. Auch die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

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

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu-

tung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des nördlichen Siedlungsgebietes von Ottweiler
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bei Beachtung der Hinweise keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

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