

Wohnbebauung Homburger Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Ottweiler,
Stadtteil Lautenbach

24.05.2019, SATZUNG



K E R N
P L A N

Wohnbebauung Homburger Straße

Im Auftrag:



Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 24.05.2019, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

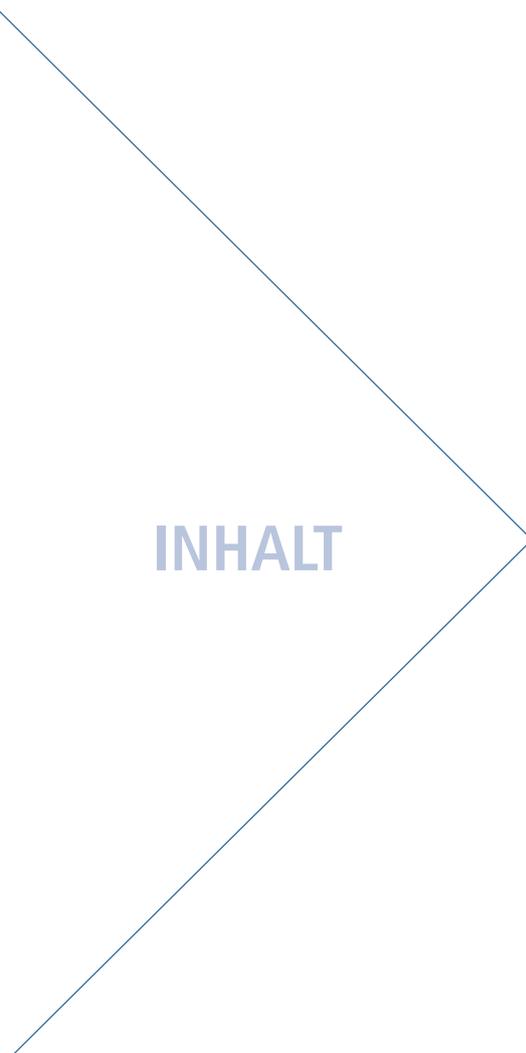
Hinweis:

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	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ottweiler Stadtteil Lautenbach besteht im südlichen Siedlungsbereich, im Bereich der Homburger Straße, eine bisher unbebaute Grün-/Freifläche. Auf dieser soll nun ein Einfamilienhaus errichtet werden. Damit wird ein endgültiger Siedlungsabschluss definiert.

Die Erschließung der Fläche ist über die angrenzende Homburger Straße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

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 der Siedlungskörper von Lautenbach sinnvoll arrondiert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wobei es sich um eine Freifläche am südlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage des Ottweiler Stadtteils Lautenbach handelt. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.300 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 2019 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“. § 13b BauGB kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.300 qm umfasst und unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt nur einen Teilbereich der Fläche als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsgebiet des Ottweiler Stadtteils Lautenbach, im Bereich der Homburger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Homburger Straße (Hs.-Nr. 4) sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten, Terrasse),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Homburger Straße sowie
- im Osten durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine unbebaute Grünfläche sowie eine mit vereinzelt Gehölzbeständen gestalteten Gartenfläche am südlichen



Blick aus Richtung Südwesten auf das Plangebiet samt angrenzender Homburger Straße

Siedlungsrand des Ottweiler Ortsteils Lautenbach.

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

Das Plangebiet ist vollständig im Eigentum einer Privatperson. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung und der Zahl der Vollgeschosse, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung des Baufensters - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Homburger Straße an die L 290 (Schönbachstraße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 3 km zur B 420, ca. 18 km zur BAB 62 und ca. 14 km zur BAB 6).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Der bestehende Feldwirtschaftsweg ist zur Erschließung des Grundstückes auszubauen.



Blick in das Plangebiet aus Richtung Süden

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

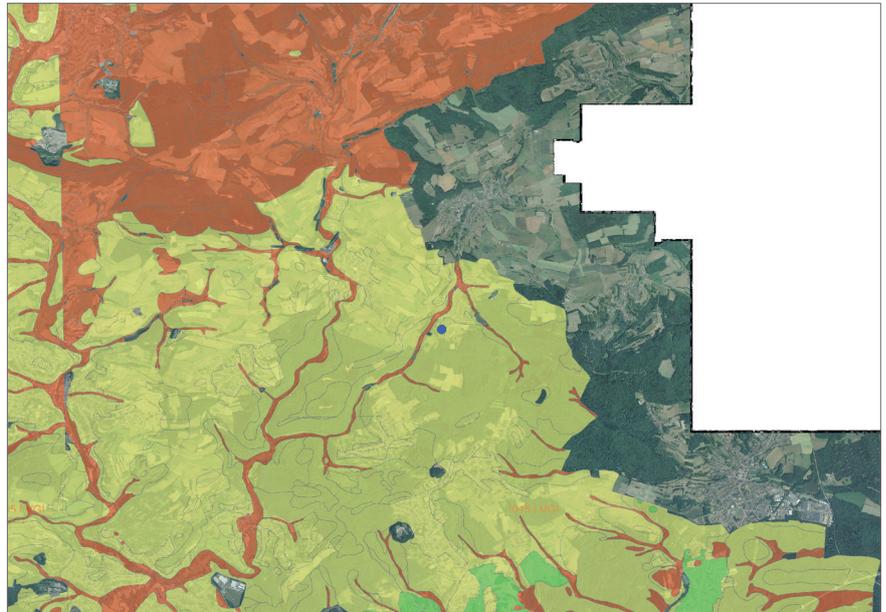
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer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

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

Der nächstgelegene Vorfluter (Lautenbach) liegt ca. 180 m westlich 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 Homburger 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.

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



Versickerungsfähigkeit des Bodens (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 05.12.2018)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Lautenbach: Nahbereich des Grundzentrums Ottweiler; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: Erfüllt • (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: Erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines einzigen Grundstückes (max. eine Baustelle) • 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	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

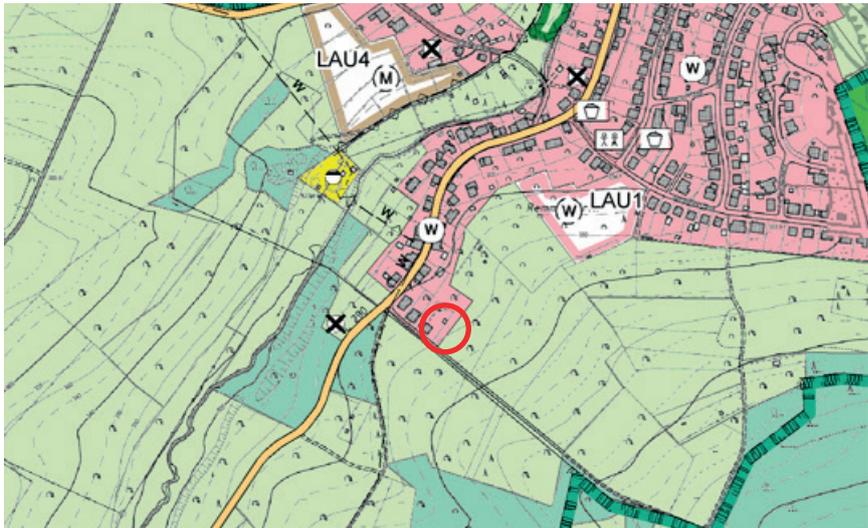
	Ein- wohner (Stand: 30.09. 2016)	Bedarfs- faktor	WE-Be- darf 2018- 2027	Reserve FNP in ha	Sied- lungs- dichten in WE/ha	WE Re- serven	Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Lautenbach	ca. 1.100	1,5	16,5	2,8	15	42	3	-28,5

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Lautenbach; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 10.12.2018

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Ca. 250 m südöstlich des Plangebietes finden sich ein Landschaftsschutzgebiet. 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	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Januar 2019); im Umkreis von weniger als 1 km lediglich Nachweis des stumpflichen Knospenmooses (<i>Acaulon muticum</i>, Nachweis S. Capari 2005, stark gefährdet n. der Roten Liste des Saarlandes, typische Art der Stoppel- und Brachäcker) sowie des im Saarland mäßig häufigen Spitzenflecks (<i>Libellula fulva</i>, Nachweis B. Trockur, 2012) • keine Artnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich • die Fläche liegt im Randbereich der ABSP-Fläche 6509-0141; es handelt sich hierbei um eine Entwicklungsfläche, für die aufgrund der günstigen Disposition (Flächengröße, bestehende Grünlandnutzung) eine großflächige Streuobstwiese als Entwicklungsziel definiert wurde; Angaben über den damaligen Entwicklungszustand, die vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. die Priorität werden nicht gemacht <p>Die Fläche liegt etwa zur Hälfte (ca. 680 m²) innerhalb der in der aktuellen Biotopkartierung als FFH-Lebensraumtyp ausgewiesenen Fläche BT-6509-0164-2015 (magere Flachlandmähwiese, LRT 6510).</p> <p>Von der Maßnahme ist kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen. Die nächstgelegene Fläche befindet sich im Bereich des Lautenbaches ca. 170 m westlich, getrennt durch Homburger Straße und Schönbachstraße mit Wohnbebauung. Eine relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop-/Habitausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> - der ca. 0,12 ha große Geltungsbereich umfasst den östlich Teil eines bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes (Flurstück 203/1), den daran angrenzenden als Lagerfläche genutzten Grünbereich (vorderer Teil des Flurstückes 851/199) und den vorgelagerten Straßenabschnitt der Homburger Str. - von dem bebauten Grundstück ist die gepflasterte Einfahrt, eine Gartenlaube, ein Geräte-/Lagerschuppen und ein Teil der Zierrasenfläche Bestandteil des Geltungsbereiches, ebenso die grenzständige Thuja-Hecke - der an das bebaute Grundstück angrenzende Abschnitt (vorgesehen für die bauliche Erweiterung) wird als Stellfläche für Pkw-Anhänger bzw. als Lagerfläche für andere Gegenstände (alte PKW-Karosserie, Paletten etc.) sowie im hinteren Grundstücksbereich als Holzlager und Sägeplatz genutzt - die Fläche ist daher nicht (wie in früheren Jahren) Teil des Mahd- bzw. Weideregimes des angrenzenden Grünlandes das Umfeld um die Lagerplätze wird i.d.R. 2-3 mal im Jahr freigestellt, wobei ein schmaler Streifen entlang der grenzständigen Thuja-Hecke zierrasenartig in kurzen Abständen gemäht wird - infolge der bereits mehrjährigen Nutzung als Stellplatz und Lagerfläche und der häufigen Befahrung sind die Böden teilweise verdichtet und die Fläche infolgedessen weitgehend floristisch verarmt, z.T. auch ruderalisiert; - Wie vermutet, weist der Bereich um die dau-erhaften Ablagerungen (Alt-PKW, Anhänger, Holzlager) nicht mehr das Kennarteninventar des LRT 6510 auf, entweder ist der Bereich weitgehend vegetationslos oder mit ruderalen/nitrophytischen Arten bewachsen. Ein schmaler Streifen entlang der Zierhecke wird seit Jahren vielschurig und rasenartig freigehalten, auch hier fehlen die Kennarten in ausreichender Dichte. - Der übrige Teil der Fläche, vor allem der hinteren Bereich und der Bereich entlang oder innerhalb der östlich angrenzenden Pferdekoppel (von der ein schmaler Streifen in den Geltungsbereich hineinreicht), weist mind. folgendes Kennarteninventar auf: Arrhenatherum elatius (vermutl.), Galium album, Anthriscus sylvestris, Centaurea jacea (lokal), Heracleum sphondylium (lokal), Vicia sepium (lokal). Randlich in Richtung Pferdekoppel kommt in den dort häufiger gemähten Bereichen Leontodon hispidus und als B-Art Luzula campestris hinzu. Als weitere B-Art ist auf der Fläche auch die trittresistente Hypochaeris radicata verbreitet. - Die Fläche, auf der die Kennarten in ausreichender Anzahl/Abundanz vorkommen ist ca. 330 m² groß und m.E. sowohl floristisch als auch strukturell mit C zu beurteilen. - Wenn man die einschlägigen Schwellenwerte gem. PETERS et al. (2015)/LAMP-RECHT & TRAUTNER (2007) anlegt, dann wäre die Bagatellgrenze von 100 m² zwar überschritten, der weitere Prüfwert von 1.000 m² (da geringe Bedeutung der Fläche für die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes auf lokaler und übergeordneter Ebene) wird jedoch deutlich unterschritten, so dass von einem drohenden Biodiversitätsschaden nicht auszugehen wäre. - Anhand von Luftbildern aus den vergangenen Jahren ist nachvollziehbar, dass sich die Situation bereits zum Zeitpunkt der Biotopkartierung 2015 so darstellte wie heute, so dass eine Wiederherstellungsverpflichtung nicht besteht. • Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - Lage am Rand der bebauten Ortslage von Lautenbach - Übergangsbereich zur freien Landschaft mit großem, z.T. als Obstwiese genutzten Grünlandkomplex (mit Koppelnutzung) - Homburger Str. setzt sich als asphaltierter Feldwirtschaftsweg bis zum Waldrand fort, d.h. kein Durchgangsverkehr - daher insgesamt vergleichsweise geringe Stördisposition

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld Fundorte planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten auf - die Fläche ist potenzieller Brutstandort für siedlungsholde, aber auch weniger störresistente Gehölzbrüter (Zierbäume bzw. -hecken) bzw. Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Gebäude, Schuppen) unter den Vögeln; diese Aussage trifft allerdings nur für das bereits bebaute Grundstück zu, der angrenzende für die zukünftige Bebauung vorgesehene Erweiterungsbereich ist gehölzfrei und bietet damit keine Brutmöglichkeiten; es ist lediglich davon auszugehen, dass die Fläche als Teillebensraum zur Nahrungssuche aufgesucht wird - die gesamte Planungsfläche dürfte als Jagdraum durch die eher synanthropen Fledermausarten genutzt werden; auf der Fläche befinden sich jedoch mit Ausnahme der Zierhecken und Gebäudestrukturen auf dem bereits bebauten Grundstück keine Leitstrukturen, so dass die Lebensraumeignung gegenüber dem angrenzenden mit Obstbaumreihen bestandenen Grünland eher abfällt - Quartierpotenziale bestehen auf der Fläche augenscheinlich nicht, wobei nicht auszuschließen ist, dass auf dem Wohngrundstück die Gartenlaube und der Holzschuppen kleine Spalten und Ritzen bereitstellen, die von den einschlägigen Fledermausarten möglicherweise auch zur Übertagung nutzbar sind; im Umfang entspräche dies dann dem im dörflichen Umfeld üblichen Quartiergebot - darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Insekten) erkennbar • Artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - Avifauna: die Zierheckenstrukturen bieten (in begrenztem Umfang) Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter; die Dachüberstände und Gebäudenischen für Gebäude- bzw. Halbhöhlenbrüter - es ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von eher 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; - damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend, d.h. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit demökologischer Relevanz) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt - im Fall einer Gehölzrodung (der Zierhecken im vorderen Bereich des bebauten Grundstücks) 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 (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar - daher sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten - Fledermäuse: der Geltungsbereich bietet bis auf im Einzelnen möglicherweise nicht erkannte Ritzen und Spalten in der Holzfassade des Schuppens und der Gartenlaube keine Quartiermöglichkeiten und dürfte lediglich als Nahrungsraum genutzt werden, wobei eine im Vergleich zum Umfeld hervorzuhebende Habitatqualität nicht erkennbar ist - die vermutete Jagdraumnutzung durch synantrophe und im Gebiet eher häufigere Arten begründet jedenfalls allein keine Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG - eine Änderung im Gebäudebestand ist nicht vorgesehen; das ausgewiesene Bauwerk behält sich lediglich die Option vor, das geplante Gebäude an das bestehende anzubauen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sind demzufolge auch für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse nicht einschlägig - ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“) ausgeschlossen werden; eine besondere Bedeutung des Grünbereiches für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der Habitatausprägung (im Fall des Feuchtgrünland/Feuchtbrachen bewohnenden Großen Feuerfalters) bzw. der floristischen Ausstattung, i.e. des Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) nicht ableiten • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - 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 Umweltschadengesetz in Bezug auf die hier (potenziell) vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nicht zu erwarten - Wenn man die einschlägigen Schwellenwerte gem. PETERS et al. (2015)/LAMPRECHT & TRAUTNER (2007) anlegt, dann wäre die Bagatellgrenze von 100 m² zwar überschritten, der weitere Prüfwert von 1.000 m² (da geringe Bedeutung der Fläche für die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes auf lokaler und übergeordneter Ebene) wird jedoch deutlich unterschritten, so dass von einem drohenden Biodiversitätsschaden nicht auszugehen wäre. - Anhand von Luftbildern aus den vergangenen Jahren ist nachvollziehbar, dass sich die Situation bereits zum Zeitpunkt der Biotopkartierung 2015 so darstellte wie heute, so dass eine Wiederherstellungsverpflichtung nicht besteht.
Maßnahmen / Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend Wohnbauflächen (Quelle: FNP der Stadt Ottweiler)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p>

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 ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen i. d. R. ausschließlich dem Wohnen. Die Eigenart der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen der Homburger 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 zu bewahren.

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 der Bemessungsobergrenze für die bauliche

Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der westlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstücks 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 Versiegelun-



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

gen durch Hauptgebäude wird damit begünstigt, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewährt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Grenzbebauung mit einem Einzel- und Doppelhaus. Diese Festsetzung gewährleistet die größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung. Dem Bauherren wird somit der Anbau an das Bestandsgebäude Homburger Straße Nr. 4 ermöglicht und gewährleistet eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge.

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 dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte,

sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Das Baufenster reicht an die Bestandsbebauung heran, um grundsätzlich einen Anbau an das bestehende Gebäude zu ermöglichen.

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

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.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich direkt angrenzende Homburger Straße. Diese wird als Mischverkehrsfläche 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 und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden, Süden und Osten 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.

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.

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. Gerade aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung und dem Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Darüber

hinaus dient die Zulässigkeit von Einfriedungen dem Schutz des Privateigentums.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Wohnnutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellierungen erforderlich. Somit ist im Plangebiet die Errichtung von Böschungen, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Aufgrund der topografischen Situation und der dadurch bedingten Einsehbarkeit durch Naherholungssuchende des angrenzenden Waldgebietes, die über den Feldwirtschaftsweg und die Homburger Straße zu- und abfahren, werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen.

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. Das zum Anbau vorgesehene Gebäude befindet sich im gleichen Eigentum.

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 Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Die bestehende Wohnbebauung am Siedlungsrand von Lautenbach wird somit arrondiert. Es werden die planungsrechtlichen Vorausset-

zungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus geschaffen. Die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses 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 südlichen Siedlungsrand von Lautenbach, die heute teilweise als Privatgarten genutzt ist. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Einzel- oder Doppelhaus wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) max. III Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Störisposition 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). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Planung wird der Verlust eines FFH-Lebensraumes (LRT 6510) möglich und dadurch die Möglichkeit eines Biodiversitätsschadens i. S. von § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umwelthaftungsgesetz eröffnet. Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, wurde daher die in der Biotopkartierung als FFH-LRT ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches anhand einer floristischen Bestandsaufnahme zur Vegetationszeit (ab April) geprüft. Die Fläche, auf der die Kennarten in ausreichender Anzahl/Abundanz vorkommen ist ca. 330 m² groß und sowohl floristisch als auch strukturell mit C zu beurteilen. Wenn man die einschlägigen Schwellenwerte gem. PETERS et al. (2015)/LAMPRECHT & TRAUTNER (2007) anlegt, dann wäre die Bagatellgrenze von 100 m² zwar überschritten, der weitere Prüfwert von 1.000 m² (da geringe Bedeutung der Fläche für die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes auf lokaler und übergeordneter Ebene) wird jedoch deutlich unterschritten, so dass von einem drohenden Biodiversitätsschaden nicht auszugehen wäre.

Anhand von Luftbildern aus den vergangenen Jahren ist nachvollziehbar, dass sich die Situation bereits zum Zeitpunkt der Biotopkartierung 2015 so darstellte wie heute, so dass eine Wiederherstellungsverpflichtung nicht besteht

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

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

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 des geplanten Gebäudes zulässig. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 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.