

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

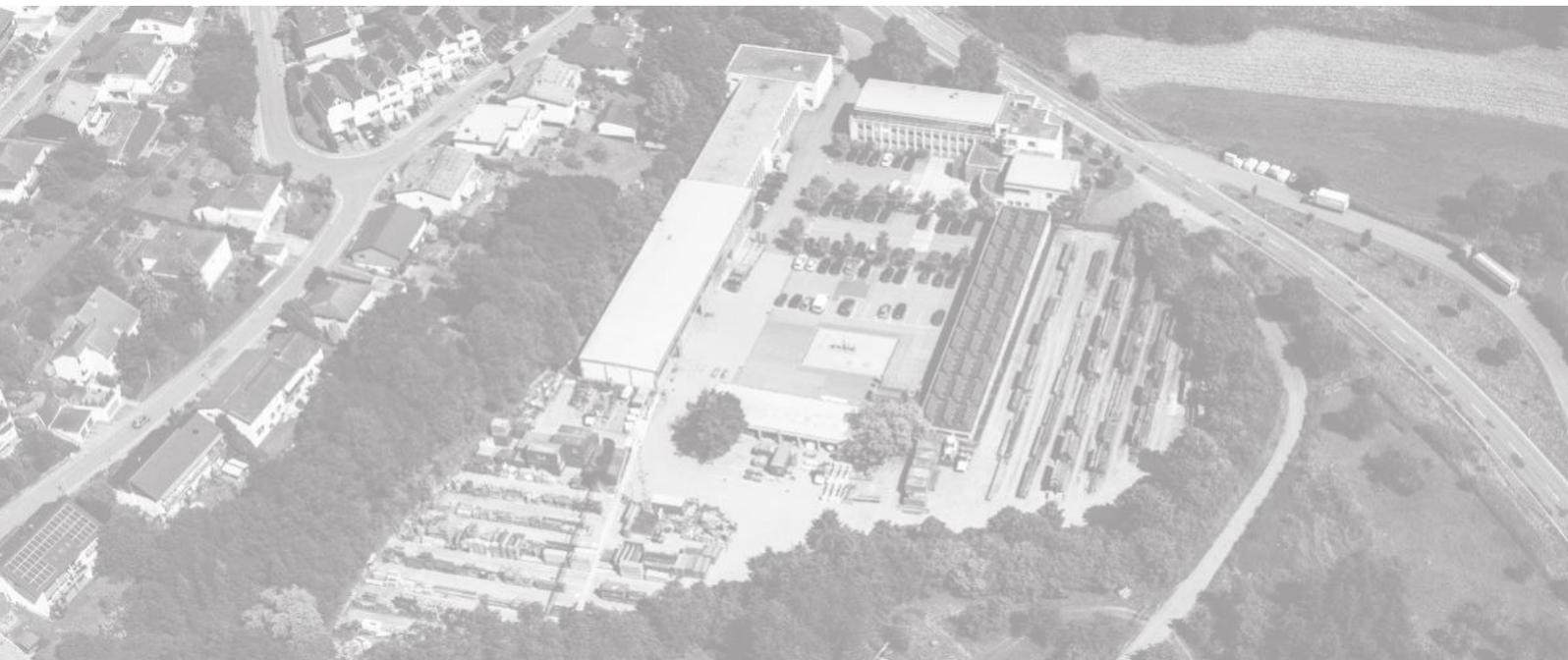
Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur - Teilbereich Elchenbach“ **Begründung**

Verfahrensstand: Entwurf



Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“

Bearbeitet im Auftrag der

OBG Logistik GmbH & Co. KG

Illinger Straße 150

66564 Ottweiler



Bearbeitet in Zusammenarbeit mit der

Stadt Ottweiler

Goethestraße 13a

66564 Ottweiler



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932 -70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **14.10.2019**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Ausbau des Gewerbestandortes unter zeitgemäßem Baurecht	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebietes, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.4.1 Naturraum	5
3.4.2 Geologie und Böden	5
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	5
3.4.4 Klima und Lufthygiene	5
3.4.5 Arten und Biotope	6
3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
3.4.7 Landschaftsbild und Erholung	8
3.4.8 Land- und Forstwirtschaft	8
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	9
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	9
4.2 Flächennutzungsplan	10
4.3 Restriktionen für die Planung	10
4.3.1 Schutzabstand Wasser	11
4.3.2 Immissionsschutz	11
4.3.3 Lage im Landschaftsschutzgebiet	11
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	11
5.2 Mass der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	13
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen	13
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	14
5.5 Verkehr	15

5.5.1	Verkehrliche Konzeption	15
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	16
5.6	Ver- und Entsorgung	16
5.6.1	Allgemeine Konzeption	16
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	16
5.6.3	Abwasserentsorgung	16
5.7	Grünordnung	16
5.7.1	Allgemeine Konzeption	16
5.7.2	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	17
5.7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	17
5.8	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	19
5.8.1	Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)	19
5.8.2	Landschaftsschutzgebiet	19
5.9	Hinweise und Empfehlungen	20
5.9.1	Bodendenkmäler	20
5.9.2	Einhaltung der Grenzabstände	20
5.9.3	Baumpflanzungen	20
5.9.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	20
5.9.5	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	20
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
6.1	Auswirkungen der Planung	21
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	21
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	21
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter	21
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	22
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	24
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	24
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	25
6.1.8	Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	25
6.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	25
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	25
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	25

6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	25
6.3	Fazit	25
<u>7</u>	<u>PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN</u>	<u>25</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Ottweiler hat am __.__.____ auf Antrag der OBG Logistik GmbH & Co. KG den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ gefasst.

Für weite Teile dieses Gebietes besteht seit 1970 der Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur“, der in erster Linie das angrenzende Wohngebiet baurechtlich festsetzte und zusätzlich der Aufnahme und Erweiterung der Betriebsgebäude der OBG Logistik GmbH & Co. KG diene. In den Folgejahren wurde der Bebauungsplan durch Änderungen erweitert. Nachdem 1976 der Geltungsbereich in nordwestlicher Richtung ausgeweitet wurde, wurde 1983 zudem die Grundlage für eine befestigte Lagerfläche geschaffen. Mit der Aufnahme der südwestlichen Grünflächen und einer südlich gelegenen Zufahrtsstraße erfuhr der Bebauungsplan im Jahr 1985 eine erneute Änderung. So konnte der Baubetriebshof der OBG Logistik GmbH & Co. KG stetig ausgebaut werden.

Im Zuge einer erneuten Änderung, soll eines der Bürogebäude von zwei auf drei Vollgeschosse aufgestockt werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes, welcher daher geändert werden muss. Da die bestehenden alten Bebauungspläne ohnehin nicht mehr zeitgemäß sind, soll für das gesamte Firmengelände ein neuer Bebauungsplan erstellt werden.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Ausbau des Gewerbestandortes unter zeitgemäßem Baurecht

Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der OBG Logistik GmbH & Co. KG am Standort Ottweiler. Der Baubetriebshof umfasst Verwaltungs-, Wohn- und Bürogebäude sowie ein Werkstattgebäude mit Waschhalle, Fahrzeughallen, Solaranlagen und eine Betriebstankstelle. Zudem befinden sich im nördlichen und westlichen Bereich größere befestigte Lagerflächen.

Der Firmensitz in Ottweiler gehört zur OBG Gruppe GmbH, welche im Unternehmensverbund rund 700 Mitarbeiter beschäftigt und mit einer Jahresleistung von über 200 Millionen Euro zu den führenden Baudienstleistern der Region gehört.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne für den „Tiefenbrunner Flur“ von 1970, 1976, 1983 und 1985. Diese sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und bieten zudem keine rechtliche Grundlage für die geplante Aufstockung des östlichen Bürogebäudes. Mit dem Bebauungsplan sollen daher die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert, an die neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst und die Aufstockung ermöglicht werden. Zudem soll die Lesbarkeit und Interpretierbarkeit der Bebauungspläne durch Zusammenfassung in einem gemeinsamen Plan verbessert werden.

Der neue Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ ersetzt daher die alten Bebauungspläne

- Bebauungsplan für das Gelände „Tiefenbrunner Flur“ I. Abschnitt (1970)
- Bebauungsplan zur Erweiterung des Bebauungsplanes Tiefenbrunner Flur“ (1976)
- Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Tiefenbrunner Flur“ (1983)

- Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Im Tiefenbrunner Flur“ 1. Abschnitt (1985).

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um ein bereits gewerblich genutztes Gelände. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 25.570 qm, die festgesetzte Grundfläche ca. 17.830 qm.

Der Bebauungsplan dient, wie beschrieben, der Nachverdichtung durch das Ermöglichen einer Gebäudeerweiterung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Der Stadtrat Ottweiler hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Der Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,5 ha. Es liegt am nordwestlichen Ortsausgang der Stadt Ottweiler, zwischen der Blumenstraße und der Illinger Straße (L 141).

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 269 m und 280 m über NN. Hierbei fällt das Gelände zur Mitte hin leicht ab. Der gewerblich genutzte Bereich, bedingt durch den Bau der Lager- und Produktionshallen, ist jedoch fast eben. Lediglich die Gebietsränder mit den Gehölzsäumen liegen etwa 3 m höher als die restliche Fläche.

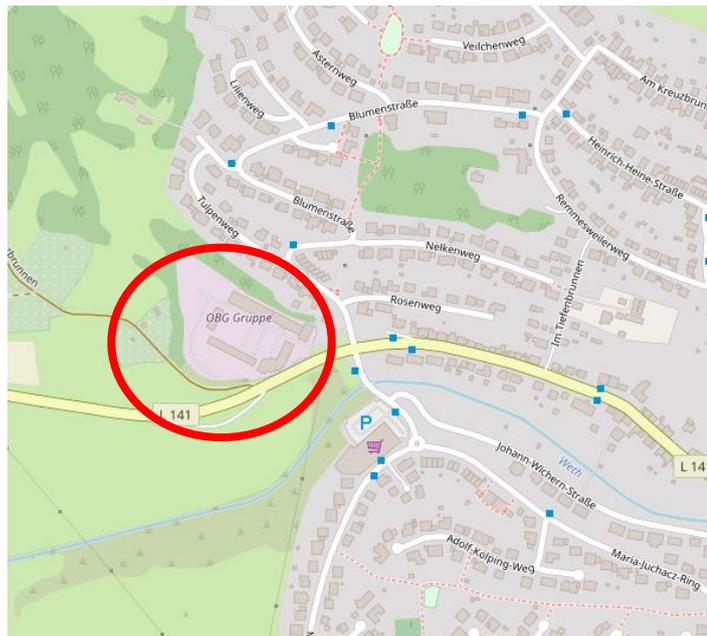


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle OpenStreetMap)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 1/30, 136/9, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 70/2, 72/2, 72/3, 74/4, 76/2, 76/3, 76/8 in den Fluren 29, 36 und 37 der Gemarkung Ottweiler.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Die in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes lassen sich grob wie folgt beschreiben:

- im Westen: durch einen Gehölzsaum und eine angrenzende Wiese mit Weiher
- im Süden: durch den Weg „Hinterm Kreuzbrunnen“ und die Illinger Straße

- im Osten: durch die Blumenstraße
- im Norden: durch die angrenzenden Gärten der Wohnbebauung in der Blumenstraße sowie dem Tulpenweg

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bezüglich der Nutzungen lassen sich im Planungsgebiet von Nord nach Süd im Grunde vier verschiedene Bereiche unterscheiden.

1. Den nordöstlichen Randbereich dominiert ein Gehölzsaum, der vom Elchenbach durchflossen wird.
2. Südöstlich der Wiese schließt sich der Zufahrtsbereich mit einer Straße und zwei Wiesenflächen an, von der eine zusätzlich mit einer Platanenreihe begrünt ist.
3. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ebenfalls ein Gehölzsaum.
4. Den mittleren Bereich des Plangebietes bilden die gewerblich genutzten Flächen mit Betriebsgebäuden und Lagerflächen.

In der Umgebung des Planungsgebietes findet man nördlich und westlich überwiegend landwirtschaftlich, als Grünland genutzte Flächen. Zudem grenzt ein Weiher nördlich an das Gelände an.

Im Osten des Planungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Elchenbachs schließt sich, erschlossen durch die Blumenstraße, das Wohngebiet „Im Tiefenbrunn“ an.

Südlich des Plangebietes schließen sich die Illinger Straße und weitere Grünlandflächen an.



Abbildung 3: Angrenzende Wiese im Norden, Bereich an der Illinger Straße, Wohnnutzung in der Blumenstraße, Elchenbach mit Ufervegetation (im Uhrzeigersinn)

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Nach H.SCHNEIDER (1972) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Ottweiler Bliestals (190.140), die als Teil des Ottweiler-Wiebelskircher Bliestals (190.14) zum Prims-Blies-Hügelland (190) gehört. Das Ottweiler Bliestal liegt als muldenartig verbreiteter, offener und besiedelter Talabschnitt der Blies zwischen der Wiebelskircher Talweitung (190.141) im Süden und dem Spiemontdurchbruch (190.01) im Norden. Die Talflanken werden durch zahlreiche Quertäler zerlegt und vorwiegend von Baumwiesen und Getreideäckern eingenommen.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Niveau von etwa 270 m und 280 m über NN und steigt nach Nordwesten leicht an. Das Relief innerhalb des Plangebietes ist infolge der Anlage des Gewerbegebietes bereits deutlich durch Bodenab- und -auftrag verändert.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende des Regionalparks Saar, welcher sich über das südliche Saarland erstreckt.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der geologischen Karte des Saarlandes (1:50.000, 1981) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ablagerungen der Unteren Heusweiler Schichten (cst4), die als Teil der Ottweiler Gruppe (Stefan B) zuzuordnen sind. Die Unteren und Oberen Heusweiler Schichten zeichnen sich durch rote, rotbraune und rotgraue bzw. violett-graubraune Tonsteine, meist tonig gebundene Sandsteine mit hohem Feldspatgehalt und Konglomerate in allen faziellen Übergängen aus.

Aufgrund der Überformung des Plangebietes hinsichtlich der Böden infolge der Anlage des Gewerbegebietes sind im Plangebiet keine naturnahen Böden zu erwarten. Die Bodenübersichtskarte (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) stellt dementsprechend für den Bereich des Plangebietes keine Bodentypen dar, sondern übernimmt lediglich den Siedlungsbereich.

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleines Fließgewässer (Elchenbach), das östlich des Plangebietes zunächst in die Weth und anschließend in die Blies mündet. Von Norden kommend durchfließt der Bach einen Teich.

Nach der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen. Daher und aufgrund der deutlichen Vorbelastungen wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwassererneuerung bzw. des Grundwasserhaushaltes in diesem Raum zu. Zusätzliche Beeinträchtigungen infolge der Realisierung der vorliegenden Planung sind nur in geringem Maße zu erwarten.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Aktuell ist das Plangebiet bereits zu weiten Teilen durch Zufahrten, Rangier-, Stell- und Lagerflächen sowie Gebäuden überbaut und versiegelt und kann in diesen Bereichen keine nennenswerten klimaökologischen Funktionen übernehmen. Die Siedlungslage des Gebietes trägt ebenfalls zur grundsätzlich schlechten Klimasituation bei.

Lediglich die im Randbereich befindlichen Gehölze tragen in geringem Maße zur Aufwertung des Kleinklimas in diesem Raum bei. Diese übernehmen die klimaökologische Funktion eines kleinflächigen klimatischen Ausgleichs.

Infolge des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewerbes mit Zuliefererverkehr sowie der unmittelbar angrenzenden, stark befahrenen Illinger Straße (L 141) sind im Plangebiet Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im August 2019 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden, Lagerflächen und Zufahrtswegen vollständig versiegelt sind (3.1). Des Weiteren liegen im Gewerbegebiet Flächen, die mit Schotter oder Splitt teilversiegelt ausgebildet sind (3.2).



Abbildung 4: Stellplatzbegrünung im mittleren Bereich des Plangebietes (ARGUS CONCEPT)

Innerhalb des Gewerbegebietes selbst sind lediglich punktuell begrünte Flächen zu finden. Neben Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen (2.10), die die Gewerbefläche in den Bereichen der Stellplätze und neben den Fahrzeughallen begrünen, befinden sich im Bereich der Zufahrtsstraße und entlang der Illinger Straße Reihen aus Platanen. Im Bereich der Zufahrtsstraße des Gewerbegebietes sind weiterhin ruderales Wiesenflächen (2.2.14.2) und sonstiges Gebüsch (1.8.3) zu finden. Die Biotoptypen sind weitgehend künstlich geschaffen, wenig naturnah und hinsichtlich ihrer Arten- und Strukturvielfalt unterdurchschnittlich ausgebildet.

Am nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die hochwertigsten Biotoptypen. Im Umfeld des Elchenbaches ist neben einem, den Bach begleitenden Gehölzsaum (1.8.3), ein Ufersaum (4.14), der vorwiegend aus Brombeeren besteht, zu finden.

Der Gehölzsaum (1.8.3) wird aufgebaut aus überwiegend standortgerechten Gehölzen wie Erle (*Alnus glutinosa*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), aber auch Stiel-Eiche (*Quercus petraea*), Fichte (*Picea abies*) sowie Birke (*Betula pendula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*). Die Krautschicht ist mit Brombeere (*Rubus fruticosus*) nährstoffreich ausgebildet. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet unterliegt der Gehölzsaum einem relativ hohen Störeinfluss, abschnittsweise sind beispielsweise Bauteillagerungen zu finden, die teilweise bis an den Gehölzsaum ragen.

Insgesamt sind die Biotoptypen des Plangebietes deutlich anthropogen beeinflusst, der aktuelle Einfluss durch den Menschen ist weiterhin aufgrund der Nutzung im Plangebiet verhältnismäßig hoch.



Abbildung 5: Platanenreihe im Bereich der Zufahrtsstraße
(ARGUS CONCEPT)



Abbildung 6: Gehölzsaum am nördlichen Rand des Plangebietes
(ARGUS CONCEPT)

Insgesamt sind die beschriebenen Flächen einem deutlichen anthropogenen Einfluss unterlegen. Die Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz ist gering, im Bereich des Gehölzsaumes maximal mittel. Der Störeinfluss ist innerhalb des Gewerbegebietes selbst sehr hoch. Gleichzeitig sind aufgrund der unterdurchschnittlichen Biotopausstattung keine hochwertigen bzw. für die Fauna bedeutenden Habitatstrukturen vorhanden.

3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südlichen Randbereich des Plangebietes, parallel zur Illinger Straße verlaufend, ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Ottweiler-Mainzweiler (L 4.03.01). „Die derzeit ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie zur großräumigen Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, dem Erhalt eines besonderen Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung“ (S. 63 Erläuterungen zum Landschaftsprogramm Saarland). An dieser Stelle ist der Grenzverlauf jedoch unklar und es kommt die Frage auf, ob der Schutzstatus hier überhaupt erfüllt wird, da es sich um asphaltierte Flächen und eine künstlich angelegte Wiesenfläche handelt und ob der Zustand des Landschaftsteiles durch die vorliegende Planung überhaupt verschlechtert

werden würde. Zudem schlägt das Landschaftsprogramm des Saarlandes in seiner Themenkarte 1 „Schutzgebiete“ bereits eine Neuordnung der Grenzen des betroffenen LSG vor, bei der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert wird.

Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes erfasst und bewertet wurden. Im mittleren Bereich des westlichen Gehölzsaumes am Gebietsrand wurde jedoch ein alter ABSP-Einzelfund (Nr. 6508523), aus dem Jahr 1976 verzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Bandflechte (*Ramalina pollinaria*). Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können potenzielle Beeinträchtigungen des Einzelfundes ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (2009) legt in seiner Themenkarte „Kulturlandschaft und Erholungsvorsorge“ eine Grünzäsur für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest. „Regionale Grünzüge sollen in der überörtlichen Landschaftsplanung der Sicherung zusammenhängender multifunktionaler Freiräume im Ordnungsraum, insbesondere in der Kernzone des Verdichtungsraumes dienen“ (S.99 Erläuterungen zum Landschaftsprogramm des Saarlandes). Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Grünflächenanteil im Plangebiet nicht reduziert, da die Grünflächen weitestgehend durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert werden. Damit widerspricht die vorliegende Planung nicht den Zielen des Landschaftsprogramms des Saarlandes.

3.4.7 Landschaftsbild und Erholung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb und damit großflächige Versiegelungen innerhalb des Plangebietes. Das Umfeld des Plangebietes ist im Westen dagegen durch Offenlandbereiche und Streuobstwiesen geprägt. Nach Nordosten schließen sich Flächen der Siedlungslage von Ottweiler an, hier ist Wohnbebauung zu finden. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen Gehölzsaume in den Randbereichen des Gewerbegebietes sowie in geringem Maße auch die Platanenreihen entlang der Illinger Straße bei. Hierbei haben die Gehölzzüge, die das Gewerbegebiet westlich, nördlich und südlich umrahmen, eine höhere Bedeutung für das Landschaftsbild und übernehmen eine eingrünende Funktion. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes bleibt diese abschirmende Wirkung der Gehölze auch zukünftig erhalten. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.8 Land- und Forstwirtschaft

Aufgrund der großflächig bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet befinden sich innerhalb des Plangebietes keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Im System der zentralen Orte nimmt die Stadt Ottweiler die Funktion eines Grundzentrums ein und liegt innerhalb einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Saarbrücken – Neunkirchen – St. Wendel (– Mainz)). Für den vorliegenden Bebauungsplan sind im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung in erster Linie die Ziffern 12 und 17 des LEP Siedlung von Bedeutung:

(12) (Z) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren.

(G) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und – soweit möglich – in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden. Eine Anbindung dieser Einrichtungen an das Nahverkehrssystem sowie eine Erreichbarkeit dieser Einrichtungen untereinander in kurzer Fußwegedistanz soll angestrebt werden

(17) (Z) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht damit den landesplanerischen Zielen.

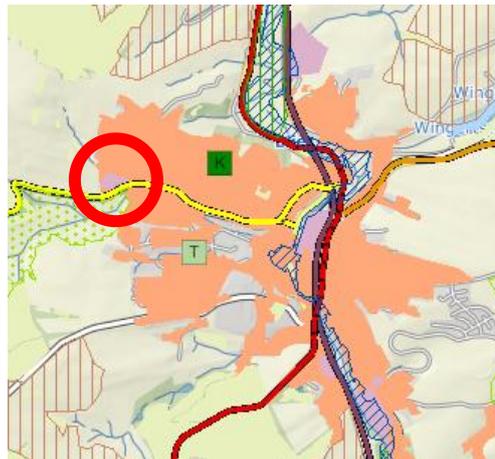


Abbildung 7: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

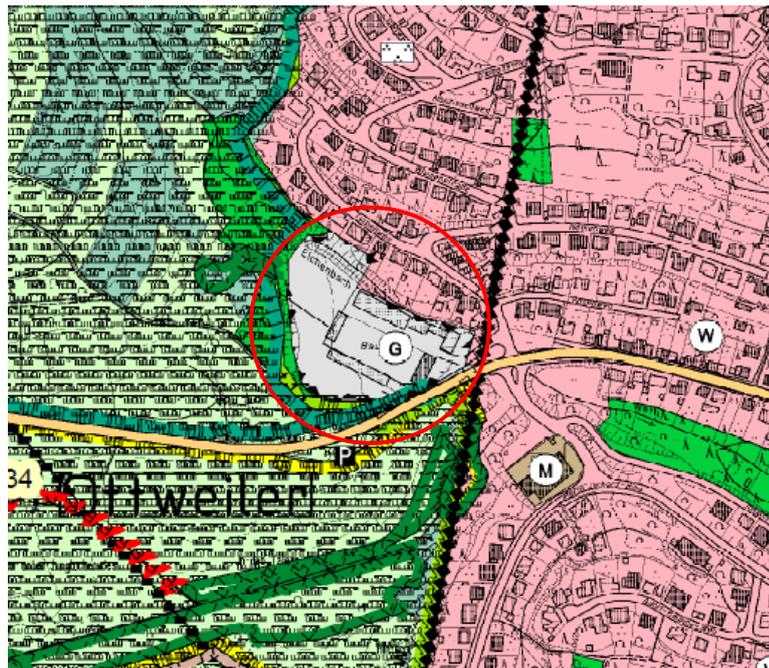


Abbildung 7: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.3.1 Schutzabstand Wasser

Am Rand des Planungsgebietes verläuft mit dem Elchenbach ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 3 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Der Schutzabstand von 5 m zum Elchenbach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandenen Gebäude, die den Schutzabstand nicht einhalten fallen hierbei unter den genannten Bestandsschutz.

4.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Siedlungslage von Ottweiler vor Gewerbe- bzw. Verkehrslärm ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

4.3.3 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Wie bereits oben beschrieben, liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ottweiler-Mainzweiler (L 4.03.01). Allgemein sind hier alle Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten. Zur Realisierung der Planung ist eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ob die Abgrenzung des LSG innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft haben, beibehalten werden sollte, bedarf der Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.v.m § 1 Abs. 9 BauNVO werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

Erklärung / Begründung

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall ist der als Gewerbegebiet festgesetzte Teil des Planungsgebietes auf der Grundlage von mehreren alten, rechtskräftigen Bebauungsplänen schon komplett belegt.

Dennoch ist zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen der Katalog der zulässigen Nutzungen grundsätzlich neu zu definieren:

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Nicht zulässig werden Sportanlagen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Stadt, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind.
- Der Stadt Ottweiler ist beim Ausschluss der Anlagen für soziale Zwecke durchaus bewusst, dass sie hiermit auch Flüchtlingsunterkünfte im Plangebiet ausschließt. Derzeit verfügt die Stadt Ottweiler auch noch über genügend Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen. Im Sinne der Integration hält die Stadt Ottweiler die Unterbringung von Flüchtlingen im Bereich des Planungsgebietes und damit einem städtebaulich wenig integrierten Standort für nicht sinnvoll und zielführend.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Gewerbegebiet wird die geltende Obergrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine bestmögliche Ausnutzung des Planungsgebietes erreicht werden. Dies ist einerseits aus Gründen der Flexibilität notwendig, andererseits ermöglicht diese Festsetzung auch ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung. Diese Festsetzung entspricht auch dem aktuellen Zustand der Fläche mit einer größtmöglichen Versiegelung.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 12,0 m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes (siehe Bezugspunkt im Plan), gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

In Gewerbegebieten stellt dabei die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit die am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude. In diesem Fall ist die Höhe so gewählt, dass auch ein Teil der bereits bestehenden Gebäude aufgestockt werden kann.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird ein Bezugspunkt im Gelände definiert.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

In Gewerbegebieten trifft häufig die übliche offene Bauweise (Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelänge max. 50 m) bzw. die geschlossene Bauweise (zwingender seitlicher Grenzsanbau) nicht zu. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die in den Festsetzungen, wie oben geschehen, genauer definiert werden muss. Im vorliegenden Fall werden auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die festgesetzte Bauweise entspricht hierbei der derzeit im Gewerbegebiet vorhandenen Bauweise.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzungen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen, werden die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan im Gewerbegebiet großzügig gefasst. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformulierung der seitens der Gewerbetreibenden erforderlichen Zielvorstellungen überlassen. Das weit gefasste zusammenhängende Baufenster gewährleistet hier die für gewerbliche Nutzungen erforderliche Flexibilität und umfasst großzügig alle bestehenden Baukörper. Auch Gebäude, die hier in den Schutzabstand des Elchenbachs hereinragen, werden trotz der Unterschreitung des Schutzabstandes, in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes / Innere Erschließung

Derzeit wird das Gewerbegebiet über eine Zufahrtsstraße, die von der Blumenstraße abzweigt, erschlossen. Diese erreicht man über die Illinger Straße (L 141), welche südlich an das Plangebiet angrenzt. Die L 141 führt einerseits in Richtung Illingen und andererseits stellt sie ca. 2 km südöstlich auch die Anbindung an die Bundesstraße B 41 sicher. Die B 41, als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse im nordöstlichen Saarland schafft wiederum den Anschluss an das südwestdeutsche Autobahnnetz (A 8 und A 62). Ein weiterer Zufahrtsbereich befindet sich im südlichen Randgebiet, der das Plangebiet direkt mit der L 141 verbindet. Dieser wird jedoch nicht mehr als Einfahrtsstraße benutzt, da von hier aus nur noch Teile der westlichen Lagerfläche erreichbar sind.

Die interne Erschließung erfolgt über Straßen, Wege und Plätze. Diese sind im Besitz der OBG Logistik GmbH & Co. KG und liegen komplett auf deren Flurstücken.



Abbildung 8: Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet parallel zur L 141 (links)

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Gewerbegebiet vor allem im Zentrum des Plangebietes. Hier existiert eine große Fläche mit Stellflächen für PKW. Vor dem Gebäude, das aufgestockt werden soll, existieren weitere Stellplätze für PKW. Zudem gibt es auch zwischen den Gebäuden des Gewerbegebietes und in den Fahrzeughallen weitere Möglichkeiten zum Abstellen von größeren Fahrzeugen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fußläufig erreichbar 120 m weiter östlich an der Illinger Straße (Bushaltestelle Gewerbegebiet). Hier verkehrt die Buslinie 355 zwischen dem Bahnhof Ottweiler und St. Wendel in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Aus der Innenstadt ist das Plangebiet fußläufig entlang der Stadtnetzstraßen zu erreichen, die meist einen eigenen Fußweg besitzen. Die Distanz zwischen Stadtzentrum und dem Plangebiet beträgt jedoch mehr als einen Kilometer (ca. 1660 m).

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet gelegene private Zufahrtsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasserversorgung, durch die Wasserversorgung Ostsaar GmbH und Strom- und Gasversorgung, durch die energis GmbH, vorhanden.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist das Abwasserwerk der Stadt Ottweiler zuständig. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennwassersystem. Da das Plangebiet bereits seit langem bebaut ist, greifen für das Plangebiet die Regelungen des § 49 a SWG nicht.

5.7 GRÜNORDNUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Wesentliche Aufgabe eines jeden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,

- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Der Elchenbach wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Wasserflächen.

5.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

P1: Erhalt der Gehölze im Randbereich des Gewerbegebietes und Schutz des Bachlaufes

Die Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Lagerflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Zum Schutz des Bachlaufes Elchenbach ist der Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Gehölzsaum zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Gebäude sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

P2: Erhalt der Baumreihen im Bereich der Zufahrtsstraße des Gewerbegebietes

Die Baumreihen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

P3: Bepflanzung der Wiesenfläche im Bereich der Zufahrtsstraße

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind mindestens 8 Laubbaumhochstämme zu entwickeln. Hierzu sind hier heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

P4: Erhalt der Gehölze im Randbereich des Gewerbegebietes

Die Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Lagerflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

P5: Stellplatzbegrünung

Die bereits vorhandene Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet ist zu erhalten. Neue Stellplatzflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind intensiv zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, möglichst heimischer großkroniger Laubbaumhochstamm (StU16-18cm) gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN18916

zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.

P6: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (GALK-Straßenbaumliste Juli 2016) herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 14-16 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Erhalt des Gehölzsaumes in den Randbereichen des Plangebietes soll einerseits der Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. der Abschirmung zu den angrenzenden Flächen hin dienen. Andererseits wird damit eine möglichst naturnahe Entwicklung zumindest des Gewässerrandstreifens gesichert. Der Erhalt der bisher innerhalb des Gewerbegebietes und im Bereich der Zufahrtsstraße vorhandenen Gehölzpflanzungen sorgt ebenfalls für eine möglichst intensive und harmonische Eingrünung der Gewerbeflächen.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.8.1 Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Plan,

Hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Elchenbach, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens genießen Bestandsschutz.

5.8.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ottweiler-Mainzweiler (L 4.03.01). Die Lage im LSG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.9 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

5.9.1 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.9.2 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.9.3 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

5.9.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

5.9.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Ottweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ eingestellt worden.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Hinsichtlich der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet und aufgrund der lediglich geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan ist mit keinem erheblichen Anstieg der derzeitigen Lärmimmission zu rechnen. Die geplante Aufstockung des Gebäuderiegels im Osten kann hierbei sogar die lärmabschirmende Wirkung steigern.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung finden damit eine ausreichende Berücksichtigung.

6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der bestehende Baubetriebshof der OBG Logistik GmbH & Co. KG mit seinen Hallen prägt schon seit vielen Jahren das Orts- und Landschaftsbild an Ortseingangsbereich von Ottweiler. Die geringfügigen Änderungen durch den neuen Bebauungsplan werden damit zu keiner wesentlichen Änderung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, zumal die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sich an der bisherigen Erschließungsstrukturen und den vorhandenen Gebäuden orientieren.

6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Na-

turschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überplant, die für den Natur- und Landschaftsschutz eine eher geringe Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens sind bebaute Flächen, deren Umfeld durch Grünflächen geprägt ist. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der Vorbelastungen sowie der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches mit keinerlei Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Unter der Voraussetzung, dass die überschlägige Prüfung nach Anhang 2 BauGB infolge des Ausbleibens erheblicher Umweltauswirkungen zu dem Ergebnis kommt, dass die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, handelt es sich hierbei nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff. Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.

6.1.4 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Der größte Teil der unbebauten Grünflächen des Plangebietes wird von künstlich geschaffenen oder aber stark anthropogen überformten Biotoptypen des Plangebietes eingenommen, ihre Ausprägung ist entsprechend. Lediglich der Ufersaum entlang des Elchenbaches ist aufgrund einer leicht geringeren Störungsintensität als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung. Dennoch ist auch hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gebäuden das Störungspotenzial noch recht hoch. Durch entsprechende Festsetzungen werden der Bachlauf und sein Gewässerrandstreifen erhalten und dauerhaft als Lebensraum für Arten der Fauna gesichert.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 bzw. September 2017 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt bzw. teilversiegelt. Unversiegelte Flächen nehmen lediglich 7.324 m² des Geltungsbereiches ein (ca. 29 %). Damit stehen den unversiegelten Flächen der Biotoptypen 18.246 m² versiegelte Flächen (entspricht 71 % des Geltungsbereiches) gegenüber. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist größtenteils unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Ruderalflächen und künstlich angelegten Eingrünungen rahmt ein Gehölzsaum das Planungsgebiet ein. Auch Baumreihen sind im Bereich der Zufahrtsstraße zu finden, die als Pflanzung künstlich angelegt sind und im direkten Umfeld der Betriebsflächen der Baufirma liegen. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Durch Festsetzung der GRZ mit 0,8 im Gewerbegebiet wird rechnerisch eine maximal Versiegelung von 17.830 m² zugelassen. Diese liegt allerdings bereits unterhalb der aktuell im Plangebiet bereits voll- und teilversiegelten Flächen. Damit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine über den aktuell vorhandenen Versiegelungsgrad hinausgehende Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes zugelassen. Damit sind die Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten der Fauna beschränkt auf Störungen infolge zukünftiger Bautätigkeiten. Ein direkter Lebensraumverlust ist lediglich im Bereich der verbuchten Grünfläche am Eingangsbereich und den künstlich angelegten Gehölzen im südlichen Randbereich in Richtung Illinger Straße zu erwarten. Der Gehölzsaum am Randbereich, die Platanenreihe am Eingangsbereich und der Bereich des Bachlaufes sollen erhalten bleiben. Diese übernehmen zusätzlich eine Schutz- und Pufferfunktion gegenüber der angrenzenden Wiesenfläche und des Teichbiotopes im nördlichen Umfeld. Insgesamt sind damit lediglich Biotoptypen mit geringer bis fehlender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie an offene Bereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Arten-gruppen wie beispielsweise Amphibien ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der Libellen aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses kann die Betroffenheit von geschützten Arten der Reptilien ausgeschlossen werden. Durch regelmäßige Materialumschichtungen und Fahrzeugbewegungen ist anzunehmen, dass die betrieblichen Abläufe eine Nutzung der Flächen durch Reptilien verhindern. Eine Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab darüber hinaus keine Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten innerhalb des Plangebietes oder dessen Umfeld. Damit sind hinsichtlich der Reptilien keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder aber an Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der Fledermausfauna. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säuger (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie der Lage innerhalb des Stadtgebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die Avifauna ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen fehlen im Plangebiet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.8.8) ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z.B. zwischen Wirtschaft und Wohnen oder zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen. (z.B. Steuerung der Standorte von Verbrauchermärkten).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung eines etablierten Gewerbestandortes und gewährleistet somit auch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Alle Erschließungsflächen sind bereits vorhanden. Zusätzliche nennenswerte Verkehrsströme sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Verkehrsnetz ist auf die Belange der gewerblichen Nutzungen abgestimmt, d.h. es kann auch die zu erwartenden größeren Verkehrsmengen aufnehmen und geordnet und ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses an den betroffenen Knotenpunkten abführen.

6.1.8 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für Flüchtlingsunterkünfte, die zu den Anlagen für soziale Zwecke zählen, bestehen derzeit im gesamten Stadtgebiet noch ausreichende dezentrale Kapazitäten. Aus Gründen der Integration bevorzugt die Stadt Ottweiler die zentrale Unterbringung von Flüchtlingen gegenüber der Unterbringung in einem Gewerbegebiet in einer wenig integrierten Lage. Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen sowie Asylsuchende und ihre Unterbringung entstehen daher nicht.

6.1.9 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.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Sicherung des Baubetriebshofes als Arbeitsstandort

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen.

6.3 FAZIT

Die Stadt Ottweiler hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ zu realisieren.

7 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefenbrunner Flur – Teilbereich Elchenbach“ werden von der OBG Logistik GmbH & Co. KG übernommen.

Aufgestellt: Homburg, den 14.10.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

Sara Morreale