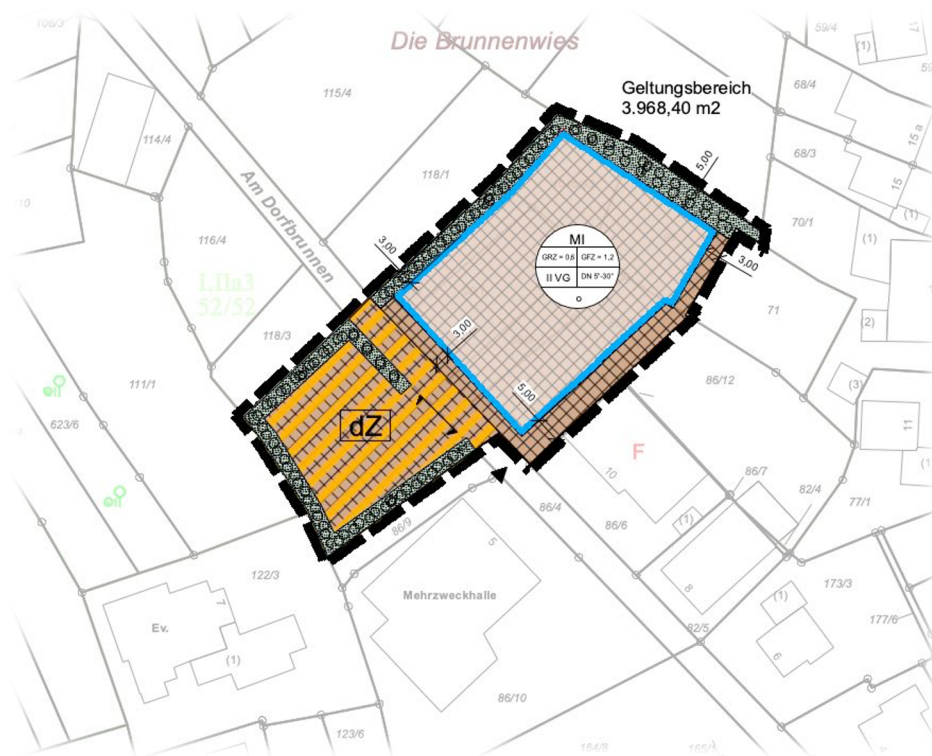




BEBAUUNGSPLAN

„AM DORFBRUNNEN“

Stadt Ottweiler, Gemarkung Steinbach

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur „Frühzeitigen Beteiligung“

ENTWURF
13.11.2025

STADT
OTTWEILER

Bebauungsplan „Am Dorfbrunnen“

AUFTRAGGEBER

Stadt Ottweiler

ENTWURFSVERFASSEN UND VERFAHRENSBETREUUNG

KAZWO architekten PartG mbB
Luisenstraße 37
66606 St. Wendel

KAZWO
architekten
PartG mbB

PROJEKTBEARBEITUNG

Dipl.-Ing. (FH) Nadja König,
Architektin AKS

RELEVANZPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen

agsta
UMWELT

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG	4
2	PLANGEBIET	8
3	BESTANDSSITUATION	8
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
5	ÜBERGEORDNETE NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / SCHUTZGEBIETE 12	
6	FESTSETZUNGEN	13
7	GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE	16
8	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	16
9	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	20
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	21
11	FAZIT	24

1 VORBEMERKUNGEN / ZIELE DER PLANUNG

Aufstellung Der Stadtrat von hat in seiner Sitzung am _____.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorfbrunnen“ in der Gemarkung Steinbach gefasst. Gleichzeitig wurde der Entwurf gebilligt.

Anlass Der Anlass der Planung besteht in der beabsichtigten Umwandlung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche im direkten Siedlungsanschluss in ein Mischgebiet. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Infrastruktureinrichtungen wie die Feuerwehr, ein evangelischer Kindergarten und die Mehrzweckhalle an. Durch die zentrale Lage bietet sich das Gebiet in besonderer Weise für eine Nachverdichtung und eine funktionale Ergänzung der bestehenden dörflichen Struktur an, da es ohnehin von Bewegungsunruhe geprägt ist.

Planungsziel In der Gemeinde besteht derzeit ein Mangel an Flächen, die für dörfliche Zwecke sowie für die Versorgung der umliegenden Nutzungen geeignet sind. Insbesondere fehlen geeignete Standorte für kleingewerbliche, gemeinschaftliche oder dienstleistungsorientierte Einrichtungen, die zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur und zur Belebung des Ortskerns beitragen können. Mit der geplanten Umwandlung soll dieser Bedarf gedeckt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zwischen bestehender Bebauung und Freiraum gewährleistet werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rund 3.970 m² und erstreckt sich über nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Steinbach: 1046/93, 91, 119/3, 90/1, 89/3, und einer Teilfläche aus 86/12.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Die Abmessungen des Geltungsbereiches orientieren sich an den örtlichen Liegenschaften.

Vorläufige Naturschutzfachliche Bewertung

Das Plangebiet stellt derzeit eine in Teilbereichen extensiv genutzte Wiesenfläche dar. Aufgrund der Nähe zu angrenzenden, im Geoportal erfassten, FFH Lebensraumtypen und geschützten Biotopen ist eine ähnliche Ausprägung der zu beanspruchenden Wiesenflächen zu erwarten. Diese Annahme konnte im Zuge einer ersten Begehung bestätigt werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich weitgehend um eine hochwertige Wiesenfläche. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung besteht ein Ausgleichsgebot gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.S.d. Eingriffsregelung. Nähere Informationen sind im weiteren Planungsprozeß dem Umweltbericht zu entnehmen.

Verfahren Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren unter Berücksichtigung der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 des BauGB durchgeführt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Bauleitplanverfahren liegen im Wesentlichen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I S. 88) geändert.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802) geändert.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz BimSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021, (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abl. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)

Straßenverkehrsgesetz, StVG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt durch Artikel 70 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetzes WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen, Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert.

Saarland

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) Vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S.2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S.2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086,1087).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162, Gesetz vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I, S. 854).

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2024 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 310)

Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2629).

2 PLANGEBIET

Lage im Raum Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Steinbach, der zur Stadt Ottweiler im Landkreis Neunkirchen (Saar) im Saarland gehört. Steinbach liegt etwa 2 km östlich des Zentrums von Ottweiler. Der Ortsteil ist eingebettet zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wald- und Hügelzügen. In unmittelbarer Nähe befindet sich u. a. die Evangelische Kindertagesstätte Steinbach mit der Adresse Am Dorfbrunnen 7, 66564 Ottweiler-Steinbach. Das Straßenumfeld ist von Wohnnutzung geprägt, mit guter Anbindung an Ortsinfrastruktur (z. B. Kindergarten, Mehrzweckhalle). Verkehrstechnisch ist die Lage vorteilhaft: Die Straße ist Teil des Wohngebietes im Ortsteil und gut erreichbar.

3 BESTANDSSITUATION

Vorbelastungen Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt eine extensiv bewirtschaftete Fläche im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich dar. Angrenzend sind hochwertige Wiesenflächen vorhanden.

Nordwestlich grenzt das geschützte Biotop GB-6509-5062-2022 an (6510A). Hierbei handelt es sich um ein gemäß §30 BNatSchG geschütztes Biotop. In westlicher Richtung grenzen weitere hochwertige Wiesenflächen an, die im Geoportal als BT-6509-0063-2022 erfasst sind (6510B).

Für eine abschließende Beurteilung sind tiefergehende Untersuchungen notwendig, allerdings ist bereits zum jetzigen Stand, auf Grundlage einer Begehung im November, eine Einstufung als potenziell 6510B möglich. Die Bewertung der direkt angrenzenden Fläche berücksichtigend, muss zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es sich voraussichtlich zu Teilen um ein gemäß §30 BNatSchG geschütztes Biotop handeln könnte.

Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung

Die Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung bedeutet, dass Infrastruktur- und Anschlussmöglichkeiten (Verkehr, Versorgung, Dorf-Einrichtungen) bereits vorhanden sind oder leicht nutzbar sind.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Steinbach wird durch Buslinien der NVG Neunkircher Verkehrs GmbH bedient – u. a. die Linien 302 und 304.

An der Haltestelle „Ortsmitte, Steinbach“ gibt es regelmäßige Verbindungen ins Zentrum von Ottweiler sowie weiter zur Umgebung. Die Frequenz der Verbindungen kann eher gering sein – insbesondere abends oder am Wochenende ist mit weniger Angeboten zu rechnen. Die gute Anbindung an den ÖPNV (Bus) und die Nähe zu etablierter Infrastruktur im Ortsteil bieten eine solide Grundlage, da Bewohner und Gewerbliche von Erreichbarkeit profitieren.

Straßenverkehr

Steinbach liegt in unmittelbarer Nähe zu Ottweiler und damit gut erreichbar über die städtische Infrastruktur. Für den Autoverkehr ist die Anbindung günstig. Die Hauptstraßen sind vorhanden, und über Ottweiler sind größere Verbindungen erreichbar. Die Verkehrsanbindung stellt im Gesamtbild einen guten Ausgangspunkt dar für eine Nutzungsumwandlung.

Ver- und Entsorgung

In der Straße „Am Dorfbrunnen“ in der Gemarkung Steinbach ist die Ver- und Entsorgung durch die Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Wassernetz, das durch entsprechende Leitungen bis an das Ende der Straße geführt wurden. Gleiches gilt für die Strom- und Telekommunikationsversorgung, die über unterirdische Leitungen bis zu den anliegenden Grundstücken sichergestellt ist.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein zentrales Kanalsystem, das als Mischsystem ausgeführt ist. In diesem System werden sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser gemeinsam erfasst und über eine einheitliche Kanalisation abgeleitet.

Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich liegt zentral im nordwestlichen Siedlungsanschluss des Ortsteils Steinbach der Stadt Ottweiler. Das Umfeld ist durch eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie öffentlichen Einrichtungen, wie der Feuerwehr, Kindergarten und der Mehrzweckhalle, charakterisiert. Diese Nutzungen

prägen den Übergang zwischen dem kompakten Ortskern und der angrenzenden offenen Kulturlandschaft.

Das Landschaftsbild im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche ist durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerfläche bewirtschaftet und weist aufgrund der regelmäßigen Bearbeitung nur geringe naturräumliche Strukturen auf. Durch die Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ist der Bereich bereits deutlich anthropogen überprägt.

Die umgebende Landschaft ist von leicht hügeligem Relief und einem Wechsel aus Siedlungsflächen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gehölzstrukturen geprägt, wie sie für das Saarländische Hügelland typisch sind. Die visuelle Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild ist aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten und der bestehenden Bebauung als unauffällig einzustufen.

Insgesamt fügt sich die vorgesehene Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur ein und führt zu einer moderaten Arrondierung des Ortsrandes, ohne das Landschaftsbild in seiner prägenden Grundstruktur wesentlich zu beeinträchtigen.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dar. Um planungsrechtliche Festsetzungen zu formulieren wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

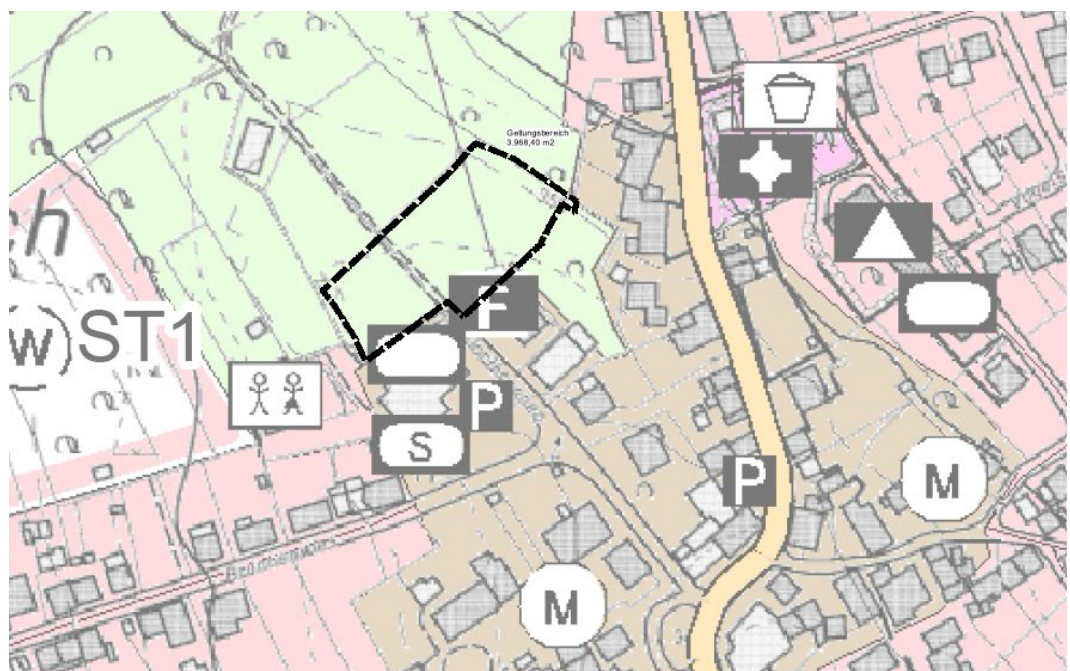


Abb. 01 – Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Ottweiler

Ziele der Raumordnung und Landesplanung / landesplanerische Ziele und Leitvorstellungen

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Leitvorstellungen des **Landesentwicklungsprogramms (LEP) Saarland 2023**. Ziel des LEP ist es, eine nachhaltige Raumentwicklung zu fördern, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Erfordernisse in Einklang bringt und die Funktionsfähigkeit des Gesamtgebietes sichert.

Die im LEP 2023 formulierten Leitziele – insbesondere die **Stärkung der Innenentwicklung**, der **sparsamen Umgang mit Grund und Boden**, die **Erhaltung des Freiraums** und die **Stärkung der ländlichen Räume** – wurden bei der Planung berücksichtigt und fließen in die städtebauliche Zielsetzung der Umwandlung ein.

Stärkung der Innenentwicklung und arrondierte Siedlungserweiterung

Gemäß LEP 2023, Kapitel B I 1.1, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Innenentwicklung und ortsnahe Flächen zu konzentrieren. Neue Bauflächen sollen bevorzugt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen ausgewiesen werden. Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar im Siedlungsanschluss des Ortsteils Steinbach und grenzt an bestehende Nutzungen wie die Feuerwehr, Kindergarten und die Mehrzweckhalle. Damit handelt es sich um eine maßvolle, arrondierende Erweiterung des Siedlungsbereiches, die der Zielsetzung des LEP entspricht. Eine Zersiedelung des Außenbereichs wird vermieden.

Nachhaltiger und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach den Grundsätzen des LEP 2023 ist mit der Ressource Boden sparsam umzugehen (Kap. B I 1.2). Die geplante Entwicklung nutzt vorhandene Erschließungsstrukturen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die bestehende Verkehrs- und Sozialinfrastruktur optimal aus. Die betroffene Fläche ist bereits **anthropogen vorbelastet**. Durch die Umnutzung wird kein zusätzlicher, zusammenhängender Freiraum zerschnitten oder wesentlich beeinträchtigt. Damit wird dem **Bodenschutzgebot** gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Stärkung der ländlichen Räume und Daseinsvorsorge

Das LEP 2023 (Kap. B I 3.2) betont die Stärkung der ländlichen Räume als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume. Ziel ist es, diese durch eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und als Wohn- und Arbeitsstandorte attraktiv zu halten. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird Raum für wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen und gemeindliche

Nutzungen geschaffen. Dadurch werden lokale Versorgung und Beschäftigungsmöglichkeiten gefördert, was den Zielen der Daseinsvorsorge und Funktionsstärkung der ländlichen Ortsstruktur entspricht.

Berücksichtigung von Umwelt und Freiraumfunktionen

Das LEP 2023 fordert, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu begrenzen (Kap. B II 1.1 ff.). Im Zuge der Beanspruchung werden hochwertige Wiesenflächen verloren gehen.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt"

Im weiteren Verfahren wird der Nachweis geführt, dass die Planung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesentwicklungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm sind große Teile des Plangebietes als Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz erfasst. Zudem findet sich ein Vermerk auf Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes.

5 ÜBERGEORDNETE NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / SCHUTZGEBIETE

Eine Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten sowie von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- oder Natura-2000-Gebieten) durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Dorfbrunnen“ ist nicht zu erwarten.

Schutzgebiete im Umfeld

In der Gemarkung Steinbach bei Ottweiler besteht das Landschaftsschutzgebiet Ottweiler-Steinbach-Ostertal (LSG L 4_03_04) („Ottweiler, Steinbach, Ostertal“) mit Flächenangaben betreffend verschiedene Flurstücke der Gemarkung Steinbach. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Schutzfläche.

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet NATURA 2000-Gebiet Ostertal (Kennung N 6509-301) liegt ca. 1 km südwestlich.

Für das vorgenannte Bebauungsplangebiet wird festgestellt, dass weder eine NSG (Naturschutzgebiet) noch ein Landschaftsschutzgebiet im unmittelbaren Geltungsbereich betroffen sind.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an eine bestehende Siedlungsstruktur. Die in direkter Nähe befindlichen Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete bleiben durch die planungsrechtliche Maßnahme unberührt. Eine mögliche Betroffenheit besteht für das direkt angrenzende geschützte Biotop, dessen aktuelle Ausmaße sich ggf. in den Eingriffsbereich hinein erstreckt. (FFH-LRT 6510A)

6 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- 1.1 Geschäfts- und Bürogebäude: Geschäftsräume und Büros
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe: Geschäfte für den täglichen Bedarf
- 1.3 Schank- und Speisewirtschaften: Restaurants und Gaststätten
- 1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Hotels und ähnliche Betriebe
- 1.5 Sonstige Gewerbebetriebe: Alle Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- 1.6 Anlagen für Verwaltungen: Ämter und Behörden
- 1.7 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und dörfliche Zwecke: Dorfplatz
- 1.8 Gartenbaubetriebe, Landschafts- und Forstbaubetriebe
- 1.9 Anlagen die zur Wärmeversorgung der geplanten und vorhandenen Nutzung (Feuerwehr, Kkindergarten, Turnhalle) dienen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 Abs. 2-4 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der Baulichen Anlagen (§ 18, Abs. 1 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße (OK Fertigdecke) bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Beim Flachdach gilt die Attika.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von **Baugrenzen**.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen mit einer max. Tiefe der Baufenster mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: multifunktionale dörfliche Zwecke
(Veranstaltungen, Festplatz, Parken)

Führung von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind erdverlegt (unterirdisch) an das vorhandene Ortsnetz anzuschließen!

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Straße "Am Dorfbrunnen" ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Die Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) sind zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Einrichten von Regenrückhaltevorrichtungen wird empfohlen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Die private Grünfläche (p) wird mit der Zweckbestimmung privates Grün festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche (ö) wird mit der Zweckbestimmung öffentliches Grün festgesetzt.

Die Begrünung hat gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a Bau GB zu erfolgen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wirtschaftswege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Sonstige Flächen auf denen Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern sind, unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke, zu sichern. Bei Erdverlegung ist eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege und Straßen) zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung ist unzulässig. Umverlegungen sind im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen.

7 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE

Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf ca. 100 m² Grünflächen sind als Übergang in die freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche je 1 Hochstamm und je 5 heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Erfolgte Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erneut zu pflanzen.

Für die Gehölzpflanzungen sind, auf der Grundlage des § 40 BNatSchG, nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

8 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u. ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

Ver- und Entsorgung / Erschließungsmaßnahmen

Vor Baubeginn sind die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszonen oder Erschließungsflächen vorzunehmen, um eine geordnete Koordinierung der Maßnahme zu gewährleisten!

Bei Tiefbauarbeiten sind die Anweisungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen! Kabelschutzanweisungen sind zu beachten! Leitungsauskünfte und Einweisungspläne sind über folgende Dienststellen zu erhalten:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2
67433 NeuGemeinde a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Energis Netzgesellschaft mbH
Organisationseinheit B SN-WND,
Tel. 0681 4030-2362 oder
bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen
bzw. rohrnetz-ost@energis-netzgesellschaft.de oder Tel. 0681 4030-3200
für Gasleitungen

Entsprechende Einweisungspläne unserer Versorgungsleitungen können über unsere Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern:

leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de.

Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn/Netzanschlussnehmer unserer Organisationseinheit Anschlusswesen über:

anfrage@energis-netzgesellschaft.de
frühzeitig anzuzeigen.

EVS Entsorgungsverband Saar, Abfallwirtschaft
Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Vodafone Kabeldeutschland GmbH
Netzinfrastruktur
Zumaiener Straße 175
54292 Trier

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an

mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com zu richten,

um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

WVW Wasser – und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH
Werkstraße 4
66606 St. Wendel

Naturschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sollen bis zum 01. März 2020 Gehölze und Saatgut in der freien Natur vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Daher sind zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft im Umfeld des Bebauungsplangebietes herkunftsgesicherte Gehölze zu verwenden.

Es wird die Verwendung von Nisthilfen bspw. Niststeine für Höhlenbrüter (Vögel, Fledermäuse) empfohlen.

Altlasten

Wir machen darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Entwässerung

In der Alsbachstraße ist ein kommunaler Kanal vorhanden, über den das anfallende Schmutzwasser der örtlichen Kläranlage zugeführt werden kann. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgeblichen Anforderungen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Tiefbauarbeiten ist bei Fund von alten Kampfmitteln das LPP - Landespolizeipräsidium, Abt. Kampfmittelbeseitigung, zu informieren. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen

(Flächendetektion / Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Bodenfunde / Denkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gern. § 12 SDschG wird hingewiesen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf ist mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW - Arbeitsblatt W 405, W 400-1 in der jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen.

Leitungsschutzmaßnahmen / 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" und die Regelwerke (RAS-LP4) beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke

(gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz vom 28.02.1973, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 18. Febr. 2004, Amtsbl. S. 822) Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von "Solarthermie" (zur Brauchwassererwärmung und Heizung) und von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

Rodungszeitraum nach BNatSchG

Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (s. Naturschutz). Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten / Nester). Ggf. ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Oberboden

Der bei den Baumaßnahmen ausgehobene Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

9 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob alternative Standorte oder Planungsansätze für die beabsichtigte Entwicklung eines Mischgebietes in Betracht kommen. Diese Prüfung ergab, dass **keine realistischen oder gleichwertigen Planungsalternativen** zur Verfügung stehen.

Lagebezogene Gründe

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Siedlungsanschluss des Ortsteils Steinbach und grenzt an bestehende Nutzungen wie die Feuerwehr, Kindergarten, die Mehrzweckhalle und Wohngebiete. Durch diese Lage bietet die Fläche eine **städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes**. Andere potenzielle Flächen innerhalb des Ortsteils verfügen entweder

- nicht über eine vergleichbare Anbindung an die vorhandene Infrastruktur,
- liegen im Bereich topografisch ungünstiger Hanglagen,
- sind bereits bebaut oder
- werden aus Gründen des Freiraum- und Landschaftsschutzes als ungeeignet bewertet.

Damit stellt das derzeit betrachtete Areal den **einzigen räumlich geeigneten Standort** für die vorgesehene Nutzungsänderung dar.

Funktionale und infrastrukturelle Aspekte

Das Ziel der Planung ist die **Schaffung von Flächen für dörfliche und versorgungsorientierte Nutzungen**, die in Steinbach derzeit fehlen. Eine Integration dieser Nutzungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ist aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und der fehlenden Flächenverfügbarkeit **nicht möglich**. Das gewählte Plangebiet verfügt dagegen über eine **direkte Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz**, kurze Wege zu zentralen Einrichtungen sowie Anschlussmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen. Dadurch kann die Planung **kosteneffizient und ressourcenschonend** umgesetzt werden.

Planungsrechtliche Erwägungen

Da der Flächennutzungsplan die betreffende Fläche derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist, ist die Teiländerung notwendig, um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Eine Verlagerung der Planung an einen anderen Standort würde einen **deutlich höheren Änderungsbedarf** im Flächennutzungsplan nach sich ziehen und stünde nicht im Einklang mit den Zielen einer **kompakten, ortsnahe Entwicklung** gemäß den Leitvorstellungen des **LEP Saarland 2023**.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass **keine realistischen Planungsalternativen** zur Verfügung stehen, die gleichermaßen geeignet wären, den örtlichen Bedarf an Flächen für dörfliche, gewerbliche und versorgungsorientierte Nutzungen zu decken. Das ausgewählte Plangebiet stellt aufgrund seiner **Lage im direkten Siedlungsanschluss**, seiner **infrastrukturellen Eignung** sowie seiner **geringen ökologischen Empfindlichkeit** die **standort- und umweltverträglichste Lösung** dar.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Für den Bebauungsplan „Am Dorfbrunnen“ wurden alle relevanten Belange sorgfältig berücksichtigt und in der Abwägung zugunsten der Umsetzung des Vorhabens entschieden. Gründe hierfür sind:

Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung der Ortslage

Das Plangebiet liegt im direkten Siedlungsanschluss und ermöglicht eine maßvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung des Ortsteils Steinbach. Durch die Lage an bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Kindergarten, Mehrzweckhalle) und Wohnbebauung wird eine städtebaulich

sinnvolle Ergänzung und funktionale Verbindung geschaffen. Die Planung unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und verhindert eine ungeordnete Zersiedelung des Außenbereichs.

Stärkung der dörflichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Im Ortsteil Steinbach besteht ein konkreter Bedarf an Flächen für gemeinschaftliche, kleingewerbliche und versorgungsorientierte Nutzungen, die bislang fehlen. Das Mischgebiet ermöglicht eine wohnverträgliche Nutzungsmischung (Handwerk, Dienstleistungen), die die örtliche Versorgungslage verbessert und kurze Wege für die Bevölkerung sichert. Die Planung trägt damit unmittelbar zur Stärkung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum bei.

Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Ressourceneffizienz

Das Plangebiet ist bereitstechnisch erschließbar und kann an bestehende Straßen-, Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Durch die Nachnutzung vorhandener Infrastruktur wird ein wirtschaftlicher und sparsamer Umgang mit öffentlichen Mitteln gewährleistet. Dies entspricht den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsame Bodennutzung) und den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Saarland 2023 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung steht im Einklang mit den Leitvorstellungen des LEP Saarland 2023, insbesondere: Förderung einer kompakten, funktionsgerechten Siedlungsstruktur, Erhalt des Freiraums durch arrondierende Ortsentwicklung, Stärkung der ländlichen Räume als Wohn- und Arbeitsstandorte. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zu einer nachhaltigen und regional abgestimmten Siedlungsentwicklung.

Wirtschaftliche und soziale Vorteile

Durch die Bereitstellung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe können örtliche Arbeitsplätze und Dienstleistungen entstehen bzw. erhalten werden. Das Vorhaben trägt zur sozialen Belebung des Ortsteils und zur Attraktivität des Wohnstandortes Steinbach bei. Gleichzeitig wird durch die Mischung aus Wohnen und kleingewerblichen Nutzungen eine funktionsfähige Dorfstruktur gestärkt.

Öffentliche Belange überwiegen private Nachteile

Private Interessen, etwa aus der Nachbarschaft, werden durch die wohnverträgliche Ausgestaltung des Mischgebietes und durch Lärmschutz- und Gestaltungsvorgaben hinreichend berücksichtigt. Insgesamt überwiegt

das öffentliche Interesse an einer geordneten und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die privaten Belange.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 und §1 a Abs. 2 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung:

- Die Fläche liegt im direkten Siedlungszusammenhang,
- Anschlussmöglichkeit an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist gegeben
- Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zu keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG. Die Voraussetzungen für eine Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG sind erfüllt.

Nach Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange überwiegen die Gründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Dorfbrunnen“ deutlich. Die Planung stellt eine funktional sinnvolle, ökologisch vertretbare und raumordnerisch konsistente Entwicklung dar. Sie dient der Stärkung der dörflichen Infrastruktur, nutzt vorhandene Ressourcen effizient und steht im Einklang mit den Zielen des Baugesetzbuches sowie der Landes- und Regionalplanung des Saarlandes.

Argumente gegen die Verwirklichung sind nicht zu erwarten.

11 FAZIT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorfbrunnen“ dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Steinbach und verfolgt das Ziel, eine derzeit landwirtschaftlich genutzte, siedlungsnah Fläche in ein Mischgebiet umzuwandeln. Durch diese Maßnahme wird eine maßvolle Abrundung der bestehenden Ortslage erreicht, die den örtlichen Bedarf an Flächen für dörfliche, kleingewerbliche und versorgungsorientierte Nutzungen deckt und zugleich zur Stärkung der lokalen Infrastruktur und Daseinsvorsorge beiträgt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im direkten Siedlungsanschluss, seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit sowie seiner bereits bestehenden Vorbelastung als besonders geeignet für die vorgesehene Nutzung anzusehen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Saarland 2023, die eine kompakte, nachhaltige und funktionsgerechte Siedlungsentwicklung sowie die Stärkung der ländlichen Räume fordern.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB überwiegen die öffentlichen Belange an einer ortsnahen, bedarfsgerechten und ressourcenschonenden Entwicklung deutlich gegenüber möglichen nachteiligen Auswirkungen. Das Vorhaben trägt zur Stärkung der Ortsstruktur, zur Verbesserung der Versorgungslage und zur siedlungsstrukturellen Integration des Ortsteils Steinbach bei.

Insgesamt stellt der Bebauungsplan „Am Dorfbrunnen“ eine städtebaulich sinnvolle, umweltverträgliche und landesplanerisch abgestimmte Maßnahme dar, die den Grundsätzen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ortsentwicklung entspricht.

Die Stadt Ottweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente im Sinne des Vorhabens überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.