

A BÜRGER A

Schreiben vom 07.07.2025

„Fußwegführung

In Punkt 3.3 des vorliegenden Konzepts wird mein Grundstück lediglich als anliegende Gärten beschrieben. Wir wohnen seit 37 Jahren dort. Meine Bedürfnisse als Eigentümer nach einem uneinsehbaren und ruhigen Individualbereich wird nicht berücksichtigt! Als Problem sehe ich vor allem die vorgesehene Fußwegführung: Einschränkung meiner Privatsphäre, Verschmutzung durch Hunde und Müllablagerungen.... Der Grünstreifen als Pufferzone sollte zwischen dem Fußweg und meinem Grundstück sein!

Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z. B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

Die geplante Firsthöhe von 12,50 m für das letzte Grundstück oberhalb meines Grundstücks ist zu hoch und stellt eine besondere Härte da. Eine Reduzierung auf max. 10m wäre vertretbar! Auch ist eine zweigeschossige Bauweise aufgrund der topografischen Lage sehr unharmonisch.

Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen, Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potentiell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme. Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um eine entsprechende Überarbeitung! Ich bitte mich über ihre Entscheidung schriftlich zu informieren!

Vielen Dank für die Berücksichtigung meiner Anliegen.“

B BÜRGER B

Schreiben vom 07.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland-Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

2. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: „Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus-Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht.“

Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt“ eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald- Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

3. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

4. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

5. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen.

Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig“ sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

6. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

7. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

8. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

9. Mangelnde Alternativenprüfung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

10. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z. B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

11. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

12. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

13. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

14. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Der Belag wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen durch Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20 m Länge für vier zusätzliche Baugrundstücke wieder aufgebrochen werden. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung.

15. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auf Basis dieser Einwände bitten wir die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten Grünstreifens oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.*
- 3. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*

4. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung unserer Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

C BÜRGER C

Schreiben vom 15.07.2025

„ich wende mich an Sie, um meinen formellen Einspruch gegen die geplante Nutzung der Wiese direkt am Haus Planckstraße 7 - Flur 15 Parzelle 50/49 - als zusätzliche Wohnfläche bzw. die Umplanung der Fußwegführung einzureichen.

Die betreffende Wiese stellt nicht nur ein wichtiges Stück Grünfläche im direkten Wohnumfeld dar, sondern erfüllt auch eine bedeutende ökologische und städtebauliche Funktion. Sie trägt wesentlich zur Luftqualität, zur Versickerung von Regenwasser sowie zur Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Eine Bebauung würde diesen positiven Einfluss erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus bestehen aus meiner Sicht folgende Bedenken: Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Verdichtung an einer bislang unbebauten Fläche Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Umfeld Wertminderung der angrenzenden Grundstücke Verlust von natürlichem Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weitere, sehr relevante Punkte und Anliegen, welche sich konkret auf den geplanten Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 beziehen, sind folgende:

ausgewiesene Grünfläche

In wie weit ist die angrenzende Grünfläche Flur 15 Parzelle 50/49 zu meinem Grundstück - Planckstr. 7, 66564 Ottweiler, Flur 15 Parzelle 53/4 in der Planung des geplanten Bauabschnittes Betzelhübel BA 4 betroffen?

Es ist nicht offensichtlich ob die Parzelle 50/49 in die geplante Bebauungsfläche Betzelhübel BA 4 mit einberechnet wird oder nicht. Wenn ja würde mich interessieren, wie die geplanten Bebauungsvorgaben (siehe Betzelhübel BA 4) sind.

geplante Straßenführung

In Ihrem Plan wird ersichtlich, dass der geplante Fußweg von 3,00 m Breite teils auch mit Fahrzeugen für Anlieger befahrbar werden soll. Sollten evtl. Grundstücke angesiedelt werden und entsprechend eine befahrbare Wegplanung vorgesehen sein, entsteht eine erhebliche Einschränkung meiner Privatsphäre.

Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung- Anbindung Planckstraße zu Heisenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine befahrbare Straßenführung anderweitig möglich ist und auch für die Anwohner der Planckstraße, vor allem Nr. 4 und 7 ruhe stiftender wäre. So wäre beispielsweise der Zugang über die Heisenbergstraße sinnvoller. Des Weiteren würde mich in diesem Anliegen interessieren, wie ich künftig den von mir gepachteten Teil der Grünfläche Flur 15, Parzelle 50/49 weiterhin nutzen kann. Ebenso kam die Überlegung auf, dass die jetzige Grünfläche der Parzelle 50/49 durch den angrenzenden Spielplatz laut Bebauungsplan sehr wahrscheinlich Pflicht ist.

Fußwegführung

Ebenso die vorgesehene Fußwegführung sehe ich als problematisch, da diese direkt an diesem Grundstück Parzelle 50/49 entlangführt. Im neuen Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 soll der als WA ausgewiesene Bereich auch für Gewerbeeinheiten wie z.B. Friseursalons zugelassen werden. Dies

zieht eine zusätzliche Belastung von erhöhter Fußgängerfrequenz nach sich, wodurch eine Einschränkung meiner Privatsphäre entsteht. Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung -Anbindung Planckstraße zu Heisenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine Anbindung der Fußweggestaltung Heisenbergstraße zu Betzelhübel und somit auch zum neuen Bauabschnitt bereits möglich ist und somit weiter für die Anwohner der Planckstraße, vor allem Nr. 4 und 7 ruhe stiftender zu sehen.

Dementsprechend wäre eine Fußweganbindung über die Heisenbergstraße weiterhin sinnvoller.

Anzahl der Vollgeschosse

Auch die bauliche Nutzung im neuen Bauabschnitt erscheint mir nicht ganz optimal durchdacht. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. Dies führt aus meiner Sicht zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, da die Planck- und Röntgenstraße deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Bauabschnittes liegen. Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung.

Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint mir zu hoch, eine Reduzierung auf 10,50 m wäre besser geeignet um eine harmonischeres Bild an die Bestandsbebauung zu erzielen.

Ich bitte darum, meinen Einspruch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über den Stand der Planung sowie etwaige Anhörungstermine zu informieren.“

D BÜRGER D

Schreiben vom 12.07.2025

„Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse (wie bspw. dem Pfingsthochwasser im Jahr 2024) zu Überflutungen in der Innenstadt und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte vor dem Hintergrund dieser Ereignisse überprüft werden.

Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen.

Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Laut Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere im Käthe-Kollwitz-

Weg und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für Fußgänger darstellt.

Kapazität in der Grundschule Neumünster

Neben den Aspekten, die konkret den Bebauungsplan betreffen, möchten wir weiterhin zu bedenken geben, dass im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung auch Kapazitäten der nahegelegenen Grundschule Neumünster auf den Prüfstand gestellt werden sollten. Denn als Träger der Schule sollte die Stadt Ottweiler nicht nur die Geburten in den Stadtteilen berücksichtigen, sondern auch den potentiellen Zuzug weiterer Kinder im neu erschlossenen Wohngebiet. Der Schulentwicklungsplan weist bereits einen deutlichen Anstieg der Schülerzahlen in den vergangenen Jahren für die Grundschule Neumünster aus. Daher sollte sichergestellt werden, dass auch mit dem möglichen weiteren Anstieg der Schülerzahlen durch den potentiellen Zuzug im vierten Bauabschnitt das Bildungsangebot nicht leidet und ein geordneter Schulbetrieb sichergestellt ist. Wir bitten, diese Bedenken an die zuständige Stelle der Stadt Ottweiler weiterzuleiten.“

E BÜRGER E

Schreiben vom 18.07.2025

„Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Argus Concept (Stand 26.03.2025) habe ich einige Bedenken, welche ich hier bei ihnen schriftlich wie folgt vorbringen möchte.

Meine Bedenken hinsichtlich B-Plan Betzenhübel 4. BA sind wie folgt:

In Punkt 3.3 des vorliegenden Konzepts wird mein Grundstück lediglich als "angrenzende Gärten" minimalistisch beschrieben, ohne angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Nutzung. Meine Familie und ich haben uns in den letzten 20 Jahren hier entwickelt und stets die vorgegebenen Richtlinien beachtet. Umso befremdlicher empfinde ich, dass der vorliegende Bebauungsplan kaum auf den individuellen Bestand eingeht und meine Bedürfnisse als Eigentümer nicht nach einem uneinsehbaren und ruhigen Individualbereich berücksichtigt.

Besonders problematisch sehe ich hier zum einen die vorgesehene Fußwegführung. Laut aktuellem Entwurf soll ein Fußweg zweiseitig direkt an meinem Grundstück entlangführen, wodurch erhebliche Einschränkungen meiner Privatsphäre entstehen. Zudem sollen im neuen Bauabschnitt das als WA ausgewiesen wird auch Gewerbeeinheiten wie z. B. Friseursalons zugelassen werden, was eine zusätzliche Belastung in Form von erhöhter Fußgängerfrequenz entlang meines Grundstücks nach sich ziehen würde. Hier wäre ein WR sicher sinnvoller und der dort überwiegend vorherrschenden Gebietsstruktur angemessen. Die Vorteile eines WA laut Erläuterung zum B-Plan sind nachteilig für alle umliegenden Anwohner.

Auch die bauliche Nutzung im neuen Abschnitt erscheint aus meiner Sicht nicht optimal. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. In Bezug auf die bisherigen Bauabschnitte in der Plank- und Röntgenstraße - die deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Abschnitts liegen - führt dies zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, insbesondere im letzten Quartal der neuen Bebauung. In diesem Zusammenhang möchte ich insbesondere auf die Punkte 5.2.2 und 5.2.3 eingehen:

- **Anzahl der Vollgeschosse:** Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht hinreichend die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung.
- **Höhe der baulichen Anlage:** Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint insbesondere für die letzten beiden Häuser als unangemessen. Eine reduzierte Höhe von 10,50 m wäre an dieser Stelle deutlich besser geeignet, um negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu minimieren. Ferner wurde bei tangierenden Grundstücken ein Grünstreifen als Pufferzone

eingepplant. In meinem Fall existiert dieser nicht - stattdessen wird der Grünstreifen zwischen dem Fußweg und der neuen Bebauung gelegt. Ich schlage vor, diesen Grünstreifen zwischen dem Fußweg und meinem Grundstück zu positionieren, um meine private Nutzung zu schützen und dennoch eine verkehrstechnisch sinnvolle Wegeführung beizubehalten. Ein solcher Grünstreifen wäre auch an meiner linken Grundstücksgrenze wünschenswert, um eine zusätzliche Abschirmung zur neuen Bebauung zu erreichen. Sollte eine direkte Anpassung nicht möglich sein, könnte ich mir auch eine Flächentauschlösung vorstellen, um eine bessere Situation für alle Beteiligten zu erzielen und die Erschließung des neuen Bauabschnitts zu optimieren.

Fazit:

- Die geplante Firsthöhe von 12,50 m für das letzte Grundstück oberhalb meines Grundstücks ist zu hoch und stellt eine besondere Härte dar. Eine Anpassung auf 10,50 m wäre angemessen.
- Die zweigeschossige Bauweise ist angesichts der topografischen Gegebenheiten problematisch und sollte hinsichtlich eines harmonischen Übergangs überdacht werden.
- Die Fußwegführung entlang meines Grundstücks führt zu einer Doppelbelastung und Einschränkung meiner Privatsphäre. Ein Grünstreifen analog zu anderen angrenzenden Grundstücken wäre hier eine geeignete Lösung. Ich bitte Sie daher, die Planung entsprechend zu überarbeiten und mich über Ihre Entscheidung schriftlich zu informieren. Vielen Dank für Ihre Berücksichtigung meiner Anliegen.

Generell möchte ich zum geplanten Bebauungsplan "Betzelhübel, 4. Bauabschnitt" folgendes bemerken: Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 ("Magere Flachland-Mähwiese") im Erhaltungszustand B- Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen- Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: "Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus-Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht." Die im Plan als "von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung

dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen "aufwertungsbedürftig" sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung: Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, dessen Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z.B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht

das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse: Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (>#8239;20%#8239;) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt.

Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung der Käthe- Kollwitz-Straße verläuft etwa m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van- Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung: Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul- Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*
- 3. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.*

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

F BÜRGER F

Schreiben vom 18.07.2025

„Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 ("Magere Flachland-Mähwiese") im Erhaltungszustand B- Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

Von mir wird jährlich in Regelmäßigkeit das Vorkommen der Pilzart "Weißstielige Rotkappe" beobachtet. Die Weißstielige Rotkappe befindet sich im Status "RLG - Gefährdung unbekannten Ausmaßes" in der Roten Liste. Das Auftreten dieses Pilzes ist im Gutachten nicht erwähnt. Die im Plan als "von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen- Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was

hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

Fehlendes städteplanerisches Konzept

Die größten Probleme, die Familien des 3. Bauabschnitts zu bewältigen hatten, war der Mangel an KiTa-Plätzen und die aktuell erschreckende Situation an der Grundschule Neumünster. Die Grundschule ist überfrequentiert und in mieserem Zustand. Bevor es nun zur Ansiedlung weiterer Familien kommt, sollten von Seiten der Stadtverwaltung zunächst hier die Hausaufgaben erledigt werden und die mangelhafte Infrastruktur verbessert werden.

Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z.B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 5 Abs. 1 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse: Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt.

Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

Des Weiteren ist die Parkplatzsituation im Rahmen einer Gewerbeansiedlung völlig ungeklärt. Hinzu kommt noch die unklare Entsorgungsproblematik, gerade im Bereich des geplanten Privat-

wegs am Ende der Paul-Klee-Straße. Inwieweit können Entsorgungsfahrzeuge den Privatweg befahren, oder kommt es hier zum Vorstellen der Mülltonnen in den Bereich des Wendehammers? Letzteres würde eine deutliche Minderung der Wohnqualität im Bereich der Grundstücke im Wendehammer bedingen.

Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Der Belag wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen durch Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20m Länge für vier zusätzliche Baugrundstücke wieder aufgebrochen werden. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung.

Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.

Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.

Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung eines neuen Bauabschnitts bei o.g. ungeklärten Problemen.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

G BÜRGER G

Schreiben vom 18.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Laut § 30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). Dazu zählen nach Absatz 2, Satz 7 magere Flachland-Mähwiesen. Das Plangebiet enthält einen solchen FFH-Lebensraumtyp 6510 ("Magere Flachland-Mähwiese") im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam sind.

Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

a. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In der Ausnahmegenehmigung wurden zwar gewissen Pflanzenarten aufgeführt, diese sind jedoch nicht abschließend. In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbe-

reichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z.B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: "Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus- Flächen gemäß § 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht." Die im Plan als "von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

b. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG. Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern sowie das Vorkommen von Hirschkäfern dokumentiert.

c. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

d. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen in weiten Teilen. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

e. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Auch hier finden sich mehrere für artenreiches Grünland typische Pflanzenarten. Es gibt altgewachsene Obst- und Laubbäume, die deutlich mehr Früchte tragen als die Bäume, die für bisherige Bauabschnitte als Ausgleichsflächen angelegten Streuobstwiesen. Zudem bieten

Totholz, Höhlenbäume und brombeerreichen Gehölzstrukturen Unterschlupf für zahlreiche Tierarten. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen "aufwertungsbedürftig" sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

2. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

3. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

4. Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

5. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z.B. Pflingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pflingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

6. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (>20%) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

7. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage der neuen Grundstücke sowie Staub- und Lärmbelastung in der Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung des Käthe-Kollwitz-Weges verläuft etwa 6m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in un-

zumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen. Diese Punkte wurden in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht berücksichtigt.

8. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

9. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Die Herstellung des endgültigen Fahrbahnbelags wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20 m Länge für vier zusätzliche Baugrundstücke wieder aufgebrochen werden. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung. Die entstehenden Erschließungskosten erscheinen für vier Grundstücke unverhältnismäßig hoch.

10. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke im Bereich des Wendehammers in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auch die angrenzenden Grundstücke in der Heisenbergstraße erfahren durch die gartenseitige Bebauung einen Wertverlust.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.
2. Eine neue Begutachtung und Bewertung des tatsächlichen Ausmaßes des im Plangebiet befindlichen Biotops.
3. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten öffentlichen Grünstreifens (ähnlich wie im Bereich des Spielplatzes zwischen Paul-Klee- und Max-Liebermann-Straße) oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.
4. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.
5. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.

Bitte informieren Sie mich schriftlich über Ihre Entscheidung.“

H BÜRGER H

Schreiben vom 18.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 ("Magere Flachland-Mähwiese") im Erhaltungszustand B- Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

2. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen- Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: "Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus- Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht."

Die im Plan als "von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

3. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG. Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

4. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

5. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen "aufwertungsbedürftig" sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

6. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

7. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

8. Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

9. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z.B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 5 Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

10. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (>20%) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

11. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft etwa 6m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u.a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

12. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

* *

Auf Basis dieser Einwände bitten wir die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Den Erhalt eines mindestens 5 m breiten Grünstreifens oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.*
- 3. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*
- 4. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.*

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung unserer Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

I BÜRGER I

Schreiben vom 17.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 ("Magere Flachland-Mähwiese") im Erhaltungszustand B- Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

2. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen, schreibe ich mich meinen Nachbarn an. In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die

für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: "Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus- Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht."

Die im Plan als "von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

3. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als "Feldgehölze" markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

4. Potenzial für die Haselmaus: Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

5. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen, unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen

- Beispiel Streuobstwiese:

Ich habe mir die für die Bauabschnitte-3 angelegten Ausgleichsflächen angesehen und finde, dass diese in einem schlechten ökologischen Zustand sind und somit nicht als Ausgleichsfläche zu bezeichnen sind.

Mehrere Obstbäume sind abgestorben, in desolaten Zustand oder ungepflegt. So wie diese Bäume aussehen findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils.

Diese Flächen werden dem Anspruch nach § 15 Abs. 2 BNatSchG nicht gerecht da Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nicht erfüllt ist- sind. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar. Ich habe Zweifel, dass die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage für ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG): geeignet sind, den sehr wohl großen Eingriff auszugleichen. Ich gehe nicht davon aus, dass für die neue Planung der vorgesehenen Ausgleichsflächen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen zu erwarten ist. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen "aufwertungsbedürftig" sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

5. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

7. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur (Auch lernen viele Kinder hier sozialen Umgang miteinander). Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

8. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbauung. Es ist aber keine verkehrstechnische Verbindung zur Altbauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

9. Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

10. Wasser bei Extremwetter

Beim Pfingsthochwasser 2024 hat sich gezeigt, was bei Flächenversiegelung, auch in angrenzenden Gemeinden anrichten kann und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

11. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Auch die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (>20%) wird schwieriger sein. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschen zu rechnen.

12. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf uns und unser Wohlbefinden ersichtlich ist. Wir hatten uns durch die Aussagen (Keine Weiterführung unserer Straße, Sackgasse, beruhigte Zone) auf unseren ruhigen Lebensabend mit unseren Nachbarn gefreut. Diese Aussage steht jetzt im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung des Käthe-Kollwitz-Weg zum Bauabschnitt für 20 Häuser wird ein erheblicher persönlicher Einschnitt in unserer Alltagsprivatsphäre sein. Täglich werden Baufahrzeuge

durch unsere schmale Straße fahren, wo zur Zeit unsere Kinder spielen können und keine Angst vor viel Verkehr haben müssen. Dies nenne ich sehr wohl eine Auswirkung auf unser Wohlbefinden. Da doch der Bauabschnitt 4 in einem anderen Abschnitt geplant war. Warum wurde dies geändert? Während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

13. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Der Käthe-Kollwitz-Weg ist eine Straße ohne Bürgersteige und so mit einer beruhigten Zone. Da am Ende dieses Weges ein Abschluss hergestellt wurde, stellt sich mir die Frage, wie durch diesen schmalen Weg Baufahrzeuge zu bewegen sind, ohne eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darzustellen. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet. Auch die Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe führen zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere im Käthe-Kollwitz-Weg und der Vincent-van-Gogh-Straße, die wie oben schon beschrieben, ohne Bürgersteig angelegt sind.

14. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung des Bauabschnitts 4, der eigentlich an anderer Stelle geplant war.

Beim Kauf unseres Grundstücks wurde uns gesagt, dass die Baumaßnahmen im Bereich des Käthe-Kollwitz-Weg nicht weiter geführt werden würden, da dies ja eine Sackgasse ist.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten Grünstreifens oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.*
- 3. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*
- 4. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.*
- 5. Eine Erklärung, warum der Bauabschnitt im ehemaligen Bereich geändert wurde.*
- 6. Eine Erklärung, warum man im Zuge des Klimawandels ein ausgewiesenes Biotop in einen Bebauungsplan aufnimmt, obwohl dieses zur Kühlung und zum wichtigen Erhalt von Fauna und Flora dient (wie oben beschrieben).*

9. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans, den Zugang über den Käthe-Kollwitz-Weg zu erlangen.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

J BÜRGER J

Schreiben vom 18.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland-Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

2. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: „Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus-Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht.“ Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt“ eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald- Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

3. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

4. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

5. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig“ sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

6. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

7. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar- insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

8. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

9. Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

10. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z. B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

11. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

12. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt G.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich ist. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation. Die Fortführung der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. A. Heisenberg-, Planck-, Röntgen, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

13. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

14. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Der Belag wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen durch Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20m Länge für vier zusätzliche Baugrundstücke wieder aufgebrochen werden. Diese Vorgehensweise erscheint nicht

wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung.

15. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten Grünstreifens oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.*
- 3. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*
- 4. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.*

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

Schreiben vom 17.07.2025

„1. Erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung des Käthe-Kollwitz-Weges verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt unsere Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent- van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

Die Sackgassenlage unseres Grundstücks am Rande des Plangebiets gewährleistete bisher eine besonders ruhige, verkehrsarme Wohnsituation. Durch die geplante Weiterführung der Straße wird dieser Charakter aufgehoben. Es ist auch nach der Bauphase mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm- und Staubbelastung sowie einer grundlegend veränderten Erschließungssituation zu rechnen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Nutzung des Außenbereichs (z. B. Gärten, Terrassen).

Der geplante Privatweg in der Verlängerung der Paul-Klee-Straße wird zudem dazu führen, dass die Müllabfuhr die Häuser nicht direkt anfährt, sondern diese ihre Mülltonnen vielmehr im Wendehammer bereitstellen müssen. Wenn man von der möglichen Nutzung der hier geplanten vier Grundstücke für Zweifamilienhäuser ausgeht, bedeutet dies, dass pro Müllentleerung wöchentlich mindestens 8 Tonnen über mindestens 24 Stunden im Wendehammer stehen. Da die gelbe und grüne Tonne zudem am gleichen Tag abgeholt werden, würden an diesen Tagen dann 16 Tonnen am Ende des Wendehammers, vor unserer Terrasse stehen. Gerade in den Sommermonaten, in denen von den Mülltonnen selbst in geschlossenem Zustand eine deutlich merkbare Geruchsbelästigung ausgeht, beeinträchtigt das unsere Wohnqualität immens.

Hinzu kommen die fehlenden Parkmöglichkeiten im geplanten Privatweg. Zwar sollen auf jedem Grundstück zwei Parkflächen vorhanden sein, jedoch ist nicht vorgeschrieben, dass diese auch zwingend genutzt werden müssen. Da eine Parkfläche zudem vor Garage oder Carport sein darf, ist im Gegenteil davon auszugehen, dass diese regelmäßig nicht genutzt werden, um ein ständiges Umparken zu verhindern, und stattdessen im Wendehammer geparkt wird. Gleiches gilt für Besucher der Anwohner, die ebenfalls keine andere Parkmöglichkeit als den Wendehammer bzw. den Bereich vor unserer Mauer und Terrasse zur Verfügung haben werden. Kommt eine - laut Planung mögliche - gewerbliche Nutzung hinzu, verschärft sich das Problem durch den entstehenden Kundenverkehr umso mehr. Auch dies beeinträchtigt unsere Wohnqualität in einem nicht hinzunehmenden Ausmaß.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es außerdem unter Punkt 6.2.5 „Das Planungsgebiet besitzt zurzeit aufgrund der fehlenden Bebauung und Versiegelung eine höhere klimaökologische Bedeutung als die bebaute Umgebung.“ und „Neben der Kaltluftproduktion erfüllt das Gebiet im Bereich der Gehölzstrukturen die Funktion als Frischluftproduzent.“ Das Plangebiet mag zu klein sein, um diese Faktoren für die gesamte bebaute Umgebung nachhaltig zu beeinflussen. Für die direkt angrenzenden Grundstücke sind die alt gewachsenen Bäume aber gerade in den immer häufigen auftretenden Hitzeperioden ein wichtiger Schattenspende und erzeugen spürbar kühlere Luft.

Diese Punkte beeinflussen das Wohlbefinden der Anwohner der Altbebauung massiv und wurden in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht berücksichtigt.

2. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar- insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer (Paul-Klee-Straße). Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur, bauen Baumhäuser, Tipis und „Waldwohnungen“. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Die in der Begründung erwähnte, von früheren Grundstückseigentümern aufgestellte Bank unter dem Kirschbaum, dient auch Spaziergängern des Seniorenheims und sogar aus der Saarbrückerstraße als beliebter Rastpunkt. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers. Auch nutzen viele Familien - auch aus allen umliegenden Straßen - den hinteren Teil der Paul-Klee-Straße mit dem Wendehammer zum Radfahren üben, Roller und Inliner fahren. Hier trifft man sich und tauscht sich aus. Während der Erschließungs- und anschließenden Bauphase ginge auch dieser wichtige Kommunikationsort durch den Baustellenverkehr und die Aufgrabung des Straßenbelages verloren.

3. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke im Bereich des Wendehammers in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück zum Abschluss des Wendehammers angeschlossen werden könnte. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert (höchster Quadratmeterpreis des 3. Bauabschnittes). Der aktuelle Entwurf mit einer Weiterführung der Straße im Bereich des Wendehammers und Erschließung von vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung und einen Vertrauensbruch dar.

In der bisherigen Form war die Lage unseres Grundstücks durch ihre besondere Ruhe auch ein ausschlaggebender Punkt für unsere Investition in das Haus. Ein Verlust dieser Lagequalität geht mit einem erheblichen Wertverlust der Immobilie und des Grundstücks einher. Auch die angrenzenden Grundstücke in der Heisenbergstraße erfahren durch die gartenseitige Bebauung einen Wertverlust. Diese Veränderung ist aus städtebaulicher Sicht kritisch zu betrachten und wurde bislang nicht im Abwägungsmaterial berücksichtigt.

4. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Weg und der Vincent- van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Selbst ohne gewerbliche Nutzung ist durch den fehlenden Bürgersteig die Verkehrssicherheit unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

5. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Die Herstellung des endgültigen Fahrbahnbelags wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20 m Länge wieder aufgebrochen werden, um zwei Kanäle für vier zusätzliche Baugrundstücke zu verlegen. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung. Die entstehenden Erschließungskosten erscheinen für vier Grundstücke unverhältnismäßig hoch.

6. Mangelnde Alternativenprüfung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere

Eingriffsintensität aufweisen würden. Diese Alternative hätte unserer Meinung bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

7. Private Parzelle innerhalb des geplanten Neubaugebietes

Das geplante Neubaugebiet enthält die Parzelle 44/8. Für diese besteht zwischen dem rechtmäßigen Eigentümer und uns ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag, nach dem wir berechtigt sind, die Fläche im Bereich unseres Grundstücks als Garten zu nutzen.

8. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

9. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Laut § 30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). Dazu zählen nach Absatz 2, Satz 7 magere Flachland-Mähwiesen. Das Plangebiet enthält einen solchen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland- Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

a. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden in den unterschiedlichen Bereichen gewisse Pflanzenarten aufgeführt, diese sind jedoch nicht abschließend. In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: „Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und B-Plus-Flächen gemäß § 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht.“

Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt“ eingestuft Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern Laubwald- Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

b. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung

dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern sowie das Vorkommen von Hirschkäfern dokumentiert.

c. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus. Anwohner der Heisenbergstraße geben an, bereits Haselmäuse bei den Bäumen am Rande ihres Grundstücks gesichtet zu haben.

d. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen in weiten Teilen. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich aus unserer Sicht nicht vertretbar.

e. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen.

Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Auch hier finden sich mehrere für artenreiches Grünland typische Pflanzenarten. Es gibt altgewachsene Obst- und Laubbäume, die deutlich mehr Früchte tragen als die Bäume, die für bisherige Bauabschnitte als Ausgleichsflächen angelegten Streuobstwiesen. Zudem bieten Totholz, Höhlenbäume und brombeerreichen Gehölzstrukturen Unterschlupf für zahlreiche Tierarten.

Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig“ sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

10. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits bei Starkregenereignissen (z. B. Pfingsthochwasser 2024) zu Überflutungen in der Innenstadt und angrenzenden Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

11. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die natürliche Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen.

Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen der Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits jetzt feuchte Gärten und befürchten durch die geplante Bebauung eine Verschärfung der Situation.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.
2. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Einfamilienhäuser (keine Zwei- oder Mehrfamilienhäuser) - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.
3. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee- Straße und im Falle einer Erschließung Verzicht auf einen Privatweg und Erstellung einer vollwertigen öffentlichen Straße mit mindestens einseitigem Bürgersteig und Wendemöglichkeit (wie es dem bisherigen Ausbau der Paul-Klee-Straße entspricht).
4. Eine neue Begutachtung und Bewertung des tatsächlichen Ausmaßes des im Plangebiet befindlichen Biotops.
5. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten öffentlichen Grünstreifens (ähnlich wie im Bereich des Spielplatzes zwischen Paul-Klee- und Max-Liebermann-Straße) oberhalb der Anwesen in der Paul- Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung unserer Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über Ihre Entscheidung.“

L BÜRGER L

Schreiben vom 01.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Laut § 30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). Dazu zählen nach Absatz 2, Satz 7 magere Flachland-Mähwiesen. Das Plangebiet enthält einen solchen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland- Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam sind.

Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

a. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden in den unterschiedlichen Bereichen gewisse Pflanzenarten aufgeführt, diese sind jedoch nicht abschließend. In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Natur-

schutzgesetz ist hierzu erläutert: 11Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus-Flächen gemäß § 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht." Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt" eingestuften Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden.

Im als „Feldgehölze" markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

b. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze" markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern sowie das Vorkommen von Hirschkäfern dokumentiert.

c. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus. Anwohner der Heisenbergstraße geben an, bereits Haselmäuse bei den Bäumen am Rande ihres Grundstücks gesichtet zu haben.

d. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen in weiten Teilen. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich aus unserer Sicht nicht vertretbar.

e. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden älteren Ausgleichsflächen. Auch hier finden sich mehrere für artenreiches Grünland typische Pflanzenarten. Es gibt altgewachsene Obst- und Laubbäume, die deutlich mehr Früchte tragen als die Bäume, die für bisherige Bauabschnitte als Ausgleichsflächen angelegten Streuobstwiesen. Zudem bieten Totholz, Höhlenbäume und brombeerreichen Gehölzstrukturen Unterschlupf für zahlreiche Tierarten. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig" sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

2. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar- insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer (Paul-Klee-Straße). Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Die in der Begründung erwähnte, von früheren Grundstückseigentümern aufgestellte Bank unter dem Kirschbaum, dient auch Spaziergängern des Seniorenheims und sogar aus der Saarbrückerstraße als beliebter Rastpunkt. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

3. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

4. Mangelnde Alternativenprüfung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen.

Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen würden. Diese Alternative hätte unserer Meinung bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

5. Private Parzelle innerhalb des geplanten Neubaugebietes

Das geplante Neubaugebiet enthält die Parzelle 44/8. Für diese besteht zwischen dem rechtmäßigen Eigentümer und uns ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag, nach dem wir berechtigt sind, die Fläche im Bereich unseres Grundstücks als Garten zu nutzen.

6. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits bei Starkregenereignissen (z.B. Pfingsthochwasser 2024) zu Überflutungen in der Innenstadt und angrenzenden Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

7. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältniss

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die natürliche Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen der Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits jetzt feuchte Gärten und befürchten durch die geplante Bebauung eine Verschärfung der Situation.

8. Erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aus-

sage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung des Käthe-Kollwitz-Weges verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt unsere Privatsphäre in unzumutbarer Weise.

Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent- van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen. Die bisherige Sackgassenlage unseres Grundstücks am Rande des Plangebiets gewährleistete bisher eine besonders ruhige, verkehrsarme Wohnsituation. Durch die geplante Weiterführung der Straße wird dieser Charakter aufgehoben. Es ist auch nach der Bauphase mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm- und Staubbelastung sowie einer grundlegend veränderten Erschließungssituation zu rechnen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Nutzung des Außenbereichs (z.B. Gärten, Terrassen).

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es außerdem unter Punkt 6.2.5 „Das Planungsgebiet besitzt zurzeit aufgrund der fehlenden Bebauung und Versiegelung eine höhere klimaökologische Bedeutung als die bebaute Umgebung.“ und „Neben der Kaltluftproduktion erfüllt das Gebiet im Bereich der Gehölzstrukturen die Funktion als Frischluftproduzent.“ Das Plangebiet mag zu klein sein, um diese Faktoren für die gesamte bebaute Umgebung nachhaltig zu beeinflussen. Für die direkt angrenzenden Grundstücke sind die alt gewachsenen Bäume aber gerade in den immer häufigen auftretenden Hitzeperioden ein wichtiger Schattenspender und erzeugen spürbar kühlere Luft. Diese Punkte beeinflussen das Wohlbefinden der Anwohner der Altbebauung massiv und wurden in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht berücksichtigt.

9. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke im Bereich des Wendehammers in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück zum Abschluss des Wendehammers angeschlossen werden könnte. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert (höchster Quadratmeterpreis des 3. Bauabschnittes). Der aktuelle Entwurf mit einer Weiterführung der Straße im Bereich des Wendehammers und Erschließung von vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung und einen Vertrauensbruch dar.

In der bisherigen Form war die Lage unseres Grundstücks durch ihre besondere Ruhe auch ein ausschlaggebender Punkt für unsere Investition in das Haus. Ein Verlust dieser Lagequalität geht mit einem erheblichen Wertverlust der Immobilie und des Grundstücks einher. Auch die angrenzenden Grundstücke in der Heisenbergstraße erfahren durch die gartenseitige Bebauung einen Wertverlust.

Diese Veränderung ist aus städtebaulicher Sicht kritisch zu betrachten und wurde bislang nicht im Abwägungsmaterial berücksichtigt.

10. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

11. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohnerbeiträge. Die Herstellung des endgültigen Fahrbahnbelags wurde bewusst aufgescho-

ben, um spätere Aufgrabungen durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 20 m Länge wieder aufgebrochen werden, um zwei Kanäle für vier zusätzliche Baugrundstücke zu verlegen. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung. Die entstehenden Erschließungskosten erscheinen für vier Grundstücke unverhältnismäßig hoch.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.
2. Eine neue Begutachtung und Bewertung des tatsächlichen Ausmaßes des im Plangebiet befindlichen Biotops.
3. Den Erhalt eines mindestens 8 m breiten öffentlichen Grünstreifens (ähnlich wie im Bereich des Spielplatzes zwischen Paul-Klee- und Max-Liebermann-Straße) oberhalb der Anwesen in der Paul-Klee-Straße mit natürlichem Bewuchs als Sichtschutz und Regenwasserrückhalt.
4. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.
5. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung unserer Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über Ihre Entscheidung.“

M BÜRGER M

Schreiben vom 14.07.2025

„1. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland-Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

2. Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen-Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen-Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: „Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und B-Plus-Flächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht.“

Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt“ eingestuft Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald- Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

3. Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

4. Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

5. Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig“ sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

6. Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

7. Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar- insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers erheblich.

8. Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Dieser Lückenschluß findet lediglich in der Draufsicht statt. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser

Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

9. Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen. Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen. Hierbei ist hervorzuheben, dass der Wendehammer in der Paul-Klee-Straße einen Endausbau aufweist und mit einer Tiefbord-Einfassung versehen wurde. Im Falle anderer Erweiterungsmöglichkeiten und vorheriger Planungen endeten die bis dahin angelegten Straßen 'blind'.

10. Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z. B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

11. Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

12. Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation. Die Erweiterung des Baugebietes in führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Dies trifft auf alle Grundstücke zu, welche an den Wendehammer angrenzen. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent- van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

13. Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

14. Unverhältnismäßigkeit der Aufgrabung des neuen Straßenbelags

Der Endausbau der Paul-Klee-Straße wurde erst im Jahr 2023 abgeschlossen - finanziert durch Anwohneranteile im Rahmen der Grundstückskaufpreise. Der Belag wurde bewusst aufgeschoben, um spätere Aufgrabungen und Beschädigungen durch Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden. Nun soll dieser neue Straßenbelag auf ca. 30 m Länge für vier zusätzliche Baugrundstücke wieder aufgebrochen werden. Diese Vorgehensweise erscheint nicht wirtschaftlich und widerspricht dem Gebot sparsamer Mittelverwendung.

15. Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der zum Kauf- und Planungszeitpunkt vorliegende Erweiterungsplan des Baugebietes zeigte lediglich eine mögliche Verlängerung des Käthe-Kollwitz-Wegs. Dies wurde auch vom Verkäufer damals mündlich bestätigt. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt. An dieser Stelle möchten wir hervorheben, dass in unserem Falle die gesamte Ausrichtung unserer Haus- und Gartengestaltung entsprechend der damals getätigten Aussagen erfolgte. Der hohe Quadratmeterpreis der an den Wendehammer angrenzenden Grundstücke wurde seitens der Betzelhübel AG damals begründet, dass es sich hierbei um eine besondere Lage in einer Sackgasse handeln würde ohne weitere Erschließungsmaßnahmen.

Der nun geplante Ausbau stellt somit eine erhebliche Abänderung der damaligen Aussage dar und bedeutet einen erheblichen Wertverlust für unsere Immobilie sowie eine erhebliche Einschränkung der Privatsphäre und Wohnqualität. Sofern die Vorhaben tatsächlich trotz aller aufgeführten Einwände in dieser Art umgesetzt werden sollten, bitte ich um die Realisierung eines in der aktuellen Planung vorgesehenen angemessenen Grünstreifens zur Reduktion der uns erheblich betreffenden Einschränkungen und des Vertrauensbruchs bezüglich im Vorfeld getroffener mündlicher Zusagen.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

- 1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.*
- 2. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.*
- 3. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.*

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

N BÜRGER N

Schreiben vom 16.07.2025

„ich wende mich an Sie, um meinen formellen Einspruch gegen die geplante Nutzung der Wiese direkt am Haus Planckstraße 7 - Flur 15 Parzelle 50/49 - als zusätzliche Wohnfläche bzw. die Umplanung der Fußwegführung einzureichen.

Die betreffende Wiese stellt nicht nur ein wichtiges Stück Grünfläche im direkten Wohnumfeld dar, sondern erfüllt auch eine bedeutende ökologische und städtebauliche Funktion. Sie trägt we-

sentlich zur Luftqualität, zur Versickerung von Regenwasser sowie zur Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Eine Bebauung würde diesen positiven Einfluss erheblich beeinträchtigen.

Darüber hinaus bestehen aus meiner Sicht folgende Bedenken:

Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Verdichtung an einer bislang unbebauten Fläche

Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Umfeld

Wertminderung der angrenzenden Grundstücke

Verlust von natürlichem Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Weitere, sehr relevante Punkte und Anliegen, welche sich konkret auf den geplanten Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 beziehen, sind folgende:

ausgewiesene Grünfläche

In wieweit ist die angrenzende Grünfläche Flur 15 Parzelle 50/49 zu meinem Grundstück - Planckstr. 7, 66564 Ottweiler, Flur 15 Parzelle 53/4 in der Planung des geplanten Bauabschnittes Betzelhübel BA 4 betroffen?

Es ist nicht offensichtlich ob die Parzelle 50/49 in die geplante Bebauungsfläche Betzelhübel BA 4 mit einberechnet wird oder nicht. Wenn ja würde mich interessieren, wie die geplanten Bebauungsvorgaben (siehe Betzelhübel BA 4) sind.

geplante Straßenführung

In Ihrem Plan wird ersichtlich, dass der geplante Fußweg von 3,00 m Breite teils auch mit Fahrzeugen für Anlieger befahrbar werden soll.

Sollten evtl. Grundstücke angesiedelt werden und entsprechend eine befahrbare Wegplanung vorgesehen sein, entsteht eine erhebliche Einschränkung meiner Privatsphäre.

Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung- Anbindung Planckstrasse zu Hardenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine befahrbare Straßenführung anderweitig möglich ist und auch für die Anwohner der Planckstrasse, vor allem Nr. 4 und 7 ruhe stiftender wäre. So wäre beispielsweise der Zugang über die Heisenbergstraße sinnvoller.

Des Weiteren würde mich in diesem Anliegen interessieren, wie ich künftig den von mir gepachteten Teil der Grünfläche Flur 15, Parzelle 50/49 weiterhin nutzen kann. Ebenso kam die Überlegung auf, dass die jetzige Grünfläche der Parzelle 50/49 durch den angrenzenden Spielplatz laut Bebauungsplan sehr wahrscheinlich Pflicht ist.

Fußwegführung

Ebenso die vorgesehene Fußwegführung sehe ich als problematisch, da diese direkt an diesem Grundstück Parzelle 50/49 entlangführt. Im neuen Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 soll der als WA ausgewiesene Bereich auch für Gewerbeeinheiten wie z.B. Friseursalons zugelassen werden. Dies zieht eine zusätzliche Belastung von erhöhter Fußgängerfrequenz nach sich, wodurch eine Einschränkung meiner Privatsphäre entsteht.

Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung - Anbindung Planckstrasse zu Heisenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine Anbindung der Fußweggestaltung Heisenbergstraße zu Betzelhübel und somit auch zum

neuen Bauabschnitt bereits möglich ist und somit weiter für die Anwohner der Planckstrasse, vor allem Nr. 4 und 7 Ruhe stiftender zu sehen.

Dementsprechend wäre eine Fußweganbindung über die Heisenbergstraße weiterhin sinnvoller.

Anzahl der Vollgeschosse

Auch die bauliche Nutzung im neuen Bauabschnitt erscheint mir nicht ganz optimal durchdacht. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. Dies führt aus meiner Sicht zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, da die Planck und Röntgenstraße deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Bauabschnittes liegen. Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung. Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint mir zu hoch, eine Reduzierung auf 10,50 m wäre besser geeignet um ein harmonischeres Bild an die Bestandsbebauung zu erzielen.

Ich bitte darum, meinen Einspruch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über den Stand der Planung sowie etwaige Anhörungstermine zu informieren.“

O BÜRGER O

Schreiben vom 17.07.2025

„Hinter unseren Grundstücken Nr. 50/83 bzw. 50/84 sollen Häuser bis zu 12 Meter Höhe entstehen.

Bei einem Grenzabstand von 3 Metern. Da unser Haus tiefer liegt als die neuen Häuser, sind es von unserer Terrasse aus vllt. 14 bis 15 Meter. So eine hohe Wand bedeutet für uns eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität.

Wir sind dann voll unter Beobachtung.

Hinzu kommt, dass wir eine Photovoltaikanlage haben. Wir befürchten eine Ertragsminderung. Hier sollten maximal 1 geschossige Häuser zugelassen werden.“

P BÜRGER P

Schreiben vom 18.07.2025

„Hinter unseren Grundstücken Nr. 50/83 bzw. 50/84 sollen Häuser bis zu 12 Meter Höhe entstehen. Bei einem Grenzabstand von 3 Metern. Da unser Haus tiefer liegt als die neuen Häuser, sind es von unserer Terrasse aus gesehen mindestens 4 bis 5 Meter Höhendifferenz.

Die hohe Lage der neuen Häuser plus die zulässige Höhe von 12 Meter bedeutet bei uns ca. 16 bis 18 Meter.

So eine hohe Wand bedeutet für uns eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität. Wir sind dann voll unter Beobachtung. Im Frühling und Herbst werden wir kaum noch Sonneneinstrahlung haben. Da wir eine Photovoltaikanlage haben, befürchten wir zusätzlich eine Ertragsminderung. Als wir unser Haus gebaut haben, mussten wir uns der umliegenden Häuserhöhe anpassen. Der gesamte Bereich Heisenbergstraße bzw. Planckstraße und Steinbacher Straße besteht aus überwiegend eingeschossigen Häusern.

Man sollte daher die direkt angrenzende Bebauung dem Umfeld anpassen. Es sollten maximal eingeschossige Häuser zugelassen werden.“

Q BÜRGER Q

Schreiben vom 16.07.2025

„ich wende mich an Sie, um meinen formellen Einspruch gegen die geplante Nutzung der Wiese direkt am Haus Planckstraße 7 - Flur 15 Parzelle 50/49 - als zusätzliche Wohnfläche bzw. die Umpfanung der Fußwegführung einzureichen. Die betreffende Wiese stellt nicht nur ein wichtiges Stück Grünfläche im direkten Wohnumfeld dar, sondern erfüllt auch eine bedeutende ökologische und städtebauliche Funktion. Sie trägt wesentlich zur Luftqualität, zur Versickerung von Regenwasser sowie zur Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Eine Bebauung würde diesen positiven Einfluss erheblich beeinträchtigen.

Darüber hinaus bestehen aus meiner Sicht folgende Bedenken:

Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Verdichtung an einer bislang unbebauten Fläche

Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Umfeld

Wertminderung der angrenzenden Grundstücke

Verlust von natürlichem Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Weitere, sehr relevante Punkte und Anliegen, welche sich konkret auf den geplanten Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 beziehen, sind folgende:

ausgewiesene Grünfläche

In wieweit ist die angrenzende Grünfläche Flur 15 Parzelle 50/49 zu meinem Grundstück - Planckstr. 7, 66564 Ottweiler, Flur 15 Parzelle 53/4 in der Planung des geplanten Bauabschnittes Betzelhübel BA 4 betroffen?

Es ist nicht offensichtlich ob die Parzelle 50/49 in die geplante Bebauungsfläche Betzelhübel BA 4 mit einberechnet wird oder nicht. Wenn ja würde mich interessieren, wie die geplanten Bebauungsvorgaben (siehe Betzelhübel BA 4) sind.

geplante Straßenführung

In Ihrem Plan wird ersichtlich, dass der geplante Fußweg von 3,00 m Breite teils auch mit Fahrzeugen für Anlieger befahrbar werden soll.

Sollten evtl. Grundstücke angesiedelt werden und entsprechend eine befahrbare Wegplanung vorgesehen sein, entsteht eine erhebliche Einschränkung meiner Privatsphäre. Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung- Anbindung Planckstraße zu Heisenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine befahrbare Straßenführung anderweitig möglich ist und auch für die Anwohner der Planckstraße, vor allem Nr. 4 und 7 ruhe stiftender wäre. So wäre beispielsweise der Zugang über die Heisenbergstraße sinnvoller.

Des Weiteren würde mich in diesem Anliegen interessieren, wie ich künftig den von mir gepachteten Teil der Grünfläche Flur 15, Parzelle 50/49 weiterhin nutzen kann.

Ebenso kam die Überlegung auf, dass die jetzige Grünfläche der Parzelle 50/49 durch den angrenzenden Spielplatz laut Bebauungsplan sehr wahrscheinlich Pflicht ist.

Fußwegführung

Ebenso die vorgesehene Fußwegführung sehe ich als problematisch, da diese direkt an diesem Grundstück Parzelle 50/49 entlangführt. Im neuen Bauabschnitt Betzelhübel BA 4 soll der als WA

ausgewiesene Bereich auch für Gewerbeeinheiten wie z.B. Friseursalons zugelassen werden. Dies zieht eine zusätzliche Belastung von erhöhter Fußgängerfrequenz nach sich, wodurch eine Einschränkung meiner Privatsphäre entsteht. Was spricht gegen die seit Jahren bestehende Fußwegführung - Anbindung Planckstraße zu Heisenbergstraße? Hierbei würde ein Belassen des alten Fußweges für mich sinnvoll erscheinen, da eine Anbindung der Fußweggestaltung Heisenbergstraße zu Betzelhübel und somit auch zum neuen Bauabschnitt bereits möglich ist und somit weiter für die Anwohner der Planckstraße, vor allem Nr. 4 und 7 ruhe stiftender zu sehen.

Dementsprechend wäre eine Fußweganbindung über die Heisenbergstraße weiterhin sinnvoller.

Anzahl der Vollgeschosse

Auch die bauliche Nutzung im neuen Bauabschnitt erscheint mir nicht ganz optimal durchdacht. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. Dies führt aus meiner Sicht zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, da die Planck- und Röntgenstraße deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Bauabschnittes liegen. Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung. Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint mir zu hoch, eine Reduzierung auf 10,50 m wäre besser geeignet um ein harmonischeres Bild an die Bestandsbebauung zu erzielen.

Ich bitte darum, meinen Einspruch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über den Stand der Planung sowie etwaige Anhörungstermine zu informieren.“

R BÜRGER R

Schreiben vom 18.07.2025

„hiermit erhebe ich formell Einspruch gegen die vorgesehene Umnutzung der Grünfläche auf Flur 15, Parzelle 50/49- unmittelbar angrenzend an mein Wohngebäude (Planckstraße 7, 66564 Ottweiler)- im Zuge des Bauvorhabens „Betzelhübel BA 4“. Insbesondere wende ich mich gegen eine mögliche Bebauung dieser Fläche sowie gegen die damit einhergehende Umgestaltung der bestehenden Fußwegverbindung.

Die betroffene Wiese stellt nicht nur eine wertvolle grüne Oase im unmittelbaren Wohnumfeld dar, sondern erfüllt darüber hinaus bedeutende ökologische und städtebauliche Funktionen. Sie trägt maßgeblich zur Luftreinhaltung, Regenwasserversickerung sowie zur allgemeinen Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Eine bauliche Inanspruchnahme würde diese positiven Eigenschaften erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus möchte ich folgende Bedenken vorbringen:

- *Störung des gewachsenen Ortsbildes durch die Bebauung bislang unversiegelter Flächen*
- *Erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung in einem bislang ruhigen Wohnumfeld*
- *Mögliche Wertminderung angrenzender Grundstücke*
- *Verlust wertvollen Lebensraums für Flora und Fauna*

1. Unklare Einbeziehung der Parzelle 50/49

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Parzelle 50/49 in die bauliche Entwicklung des Abschnitts „Betzelhübel BA 4“ einbezogen werden soll. Sollte dies der Fall sein, bitte ich um konkrete Informationen zu den vorgesehenen Bebauungsvorgaben und zur zukünftigen Nutzung dieser Fläche.

2. Geplante Straßen- und Fußwegführung

Nach jetzigem Stand ist vorgesehen, den bisherigen Fußweg durch eine 3,00 Meter breite Erschließungsstraße zu ersetzen, die unter Umständen auch für Anliegerfahrzeuge befahrbar sein soll. Diese Änderung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Privatsphäre und Wohnruhe insbesondere für die Anlieger der Planckstraße (insbesondere Nr. 4 und 7).

Ich frage mich daher, weshalb von der langjährig bewährten Fußwegverbindung zwischen Planckstraße und Heiselbergstraße abgewichen wird - zumal eine alternative Anbindung über die Heisenbergstraße aus meiner Sicht ebenso praktikabel und zugleich deutlich schonender für die Bestandsanwohner wäre.

1. Nutzung der von mir gepachteten Fläche

Ein weiterer Punkt betrifft die derzeit von mir gepachtete Teilfläche der Parzelle 50/49. Ich ersuche um Auskunft, ob und in welcher Form mir eine künftige Nutzung dieser Fläche weiterhin gestattet sein wird. Zudem stellt sich die Frage, ob die genannte Fläche nicht ohnehin als ausgewiesene Grünfläche in Verbindung mit dem benachbarten Spielplatz Bestandsschutz genießt und somit als verpflichtender Bestandteil des öffentlichen Raums erhalten bleiben muss.

4. Geplante bauliche Höhenentwicklung

Auch die vorgesehene Höhenentwicklung im Neubaugebiet wirft aus meiner Sicht städtebauliche Fragen auf: Trotz relativ kleiner Grundstücke sind zwei Vollgeschosse mit zusätzlicher Unterkellerung und optionaler Dachgeschossnutzung vorgesehen.

Dies führt zu einer unharmonischen Höhenstaffelung gegenüber der vorhandenen Bebauung, da das Gelände der Planck- und Röntgenstraße deutlich unter dem Niveau des geplanten Neubaugebiets liegt.

Ich rege daher an, die maximale Firsthöhe auf 10,50 m zu begrenzen (statt der vorgesehenen 12,50 m), um eine städtebaulich verträglichere Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

5. Gewerbliche Nutzung im Wohngebiet

Laut Bebauungsplan ist in dem als „WA“ ausgewiesenen Gebiet auch die Ansiedlung kleiner Gewerbeeinheiten wie z. B. Friseursalons möglich. Dies würde die Fußgängerfrequenz im Bereich der Parzelle 50/49 direkt an mein Grundstück angrenzend - merklich erhöhen und meine Privatsphäre zusätzlich beeinträchtigen. Auch aus diesem Grund erscheint mir die Beibehaltung der bisherigen, weniger frequentierten Fußwegführung sinnvoll.

Abschließend bitte ich darum, meine Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über den Fortgang der Planung sowie etwaige Beteiligungsmöglichkeiten oder Anhörungstermine rechtzeitig zu informieren.“

S BÜRGER S

Schreiben vom 18.07.2025

„hiermit erhebe ich formell Einspruch gegen die vorgesehene Umnutzung der Grünfläche auf Flur 15, Parzelle 50/49 unmittelbar angrenzend an mein Wohngebäude (Planckstraße 7, 66564 Ottweiler) - im Zuge des Bauvorhabens „Betzelhübel BA 4“. Insbesondere wende ich mich gegen eine mögliche Bebauung dieser Fläche sowie gegen die damit einhergehende Umgestaltung der bestehenden Fußwegverbindung. Die betroffene Wiese stellt nicht nur eine wertvolle grüne Oase im unmittelbaren Wohnumfeld dar, sondern erfüllt darüber hinaus bedeutende ökologische und städtebauliche Funktionen. Sie trägt maßgeblich zur Luftreinhaltung, Regenwasserversickerung sowie zur allgemeinen Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Eine bauliche Inanspruchnahme würde diese positiven Eigenschaften erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus möchte ich folgende Bedenken vorbringen:

- *Störung des gewachsenen Ortsbildes durch die Bebauung bislang unversiegelter Flächen*
- *Erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung in einem bislang ruhigen Wohnumfeld*
- *Mögliche Wertminderung angrenzender Grundstücke*
- *Verlust wertvollen Lebensraums für Flora und Fauna*

1. Unklare Einbeziehung der Parzelle 50/49

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Parzelle 50/49 in die bauliche Entwicklung des Abschnitts „Betzelhübel BA 4“ einbezogen werden soll. Sollte dies der Fall sein, bitte ich um konkrete Informationen zu den vorgesehenen Bebauungsvorgaben und zur zukünftigen Nutzung dieser Fläche.

2. Geplante Straßen- und Fußwegführung

Nach jetzigem Stand ist vorgesehen, den bisherigen Fußweg durch eine 3,00 Meter breite Erschließungsstraße zu ersetzen, die unter Umständen auch für Anliegerfahrzeuge befahrbar sein soll. Diese Änderung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Privatsphäre und Wohnruhe insbesondere für die Anlieger der Planckstraße (insbesondere Nr. 4 und 7).

Ich frage mich daher, weshalb von der langjährig bewährten Fußwegverbindung zwischen Planckstraße und Heiselbergstraße abgewichen wird - zumal eine alternative Anbindung über die Heiselbergstraße aus meiner Sicht ebenso praktikabel und zugleich deutlich schonender für die Bestandsanwohner wäre.

3. Nutzung der von mir gepachteten Fläche

Ein weiterer Punkt betrifft die derzeit von mir gepachtete Teilfläche der Parzelle 50/49. Ich ersuche um Auskunft, ob und in welcher Form mir eine künftige Nutzung dieser Fläche weiterhin gestattet sein wird. Zudem stellt sich die Frage, ob die genannte Fläche nicht ohnehin als ausgewiesene Grünfläche in Verbindung mit dem benachbarten Spielplatz Bestandsschutz genießt und somit als verpflichtender Bestandteil des öffentlichen Raums erhalten bleiben muss.

4. Geplante bauliche Höhenentwicklung

Auch die vorgesehene Höhenentwicklung im Neubaugebiet wirft aus meiner Sicht städtebauliche Fragen auf: Trotz relativ kleiner Grundstücke sind zwei Vollgeschosse mit zusätzlicher Unterkellerung und optionaler Dachgeschossnutzung vorgesehen. Dies führt zu einer unharmonischen Höhenstaffelung gegenüber der vorhandenen Bebauung, da das Gelände der Planck- und Röntgenstraße deutlich unter dem Niveau des geplanten Neubaugebiets liegt. Ich rege daher an, die maximale Firsthöhe auf 10,50 m zu begrenzen (statt der vorgesehenen 12,50 m), um eine städtebaulich verträglichere Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

5. Gewerbliche Nutzung im Wohngebiet

Laut Bebauungsplan ist in dem als „WA“ ausgewiesenen Gebiet auch die Ansiedlung kleiner Gewerbeeinheiten wie z. B. Friseursalons möglich. Dies würde die Fußgängerfrequenz im Bereich der Parzelle 50/49 - direkt an mein Grundstück angrenzend - merklich erhöhen und meine Privatsphäre zusätzlich beeinträchtigen. Auch aus diesem Grund erscheint mir die Beibehaltung der bisherigen, weniger frequentierten Fußwegführung sinnvoll.

Abschließend bitte ich darum, meine Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich über den Fortgang der Planung sowie etwaige Beteiligungsmöglichkeiten oder Anhörungstermine rechtzeitig zu informieren.“

T BÜRGER T

Schreiben vom 18.07.2025

„Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Argus Concept (Stand 26.03.2025) habe ich einige Bedenken, welche ich hier bei ihnen schriftlich wie folgt vorbringen möchte.

Meine Bedenken hinsichtlich B-Plan Betzenhübel 4. BA sind wie folgt:

In Punkt 3.3 des vorliegenden Konzepts wird mein Grundstück lediglich als „angrenzende Gärten“ minimalistisch beschrieben, ohne angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Nutzung. Meine Familie und ich haben uns in den letzten 20 Jahren hier entwickelt und stets die vorgegebenen Richtlinien beachtet. Umso befremdlicher empfinde ich, dass der vorliegende Bebauungsplan kaum auf den individuellen Bestand eingeht und meine Bedürfnisse als Eigentümer nicht nach einem uneinsehbaren und ruhigen Individualbereich berücksichtigt.

Besonders problematisch sehe ich hier zum einen die vorgesehene Fußwegführung. Laut aktuellem Entwurf soll ein Fußweg zweiseitig direkt an meinem Grundstück entlangführen, wodurch erhebliche Einschränkungen meiner Privatsphäre entstehen. Zudem sollen im neuen Bauabschnitt das als WA ausgewiesen wird auch Gewerbeeinheiten wie z. B. Friseursalons zugelassen werden, was eine zusätzliche Belastung in Form von erhöhter Fußgängerfrequenz entlang meines Grundstücks nach sich ziehen würde. Hier wäre ein WR sicher sinnvoller und der dort überwiegend vorherrschenden Gebietsstruktur angemessen. Die Vorteile eines WA laut Erläuterung zum B-Plan sind nachteilig für alle umliegenden Anwohner. Auch die bauliche Nutzung im neuen Abschnitt erscheint aus meiner Sicht nicht optimal. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. In Bezug auf die bisherigen Bauabschnitte in der Plank- und Röntgenstraße - die deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Abschnitts liegen - führt dies zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, insbesondere im letzten Quartal der neuen Bebauung. In diesem Zusammenhang möchte ich insbesondere auf die Punkte 5.2.2 und 5.2.3 eingehen:

- **Anzahl der Vollgeschosse:** Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht hinreichend die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung.

- **Höhe der baulichen Anlage:** Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint insbesondere für die letzten beiden Häuser als unangemessen. Eine reduzierte Höhe von 10,50 m wäre an dieser Stelle deutlich besser geeignet, um negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu minimieren. Ferner wurde bei tangierenden Grundstücken ein Grünstreifen als Pufferzone eingeplant. In meinem Fall existiert dieser nicht

- stattdessen wird der Grünstreifen zwischen dem Fußweg und der neuen Bebauung gelegt. Ich schlage vor, diesen Grünstreifen zwischen dem Fußweg und meinem Grundstück zu positionieren, um meine private Nutzung zu schützen und dennoch eine verkehrstechnisch sinnvolle Wegeführung beizubehalten. Ein solcher Grünstreifen wäre auch an meiner linken Grundstücksgrenze wünschenswert, um eine zusätzliche Abschirmung zur neuen Bebauung zu erreichen. Sollte eine direkte Anpassung nicht möglich sein, könnte ich mir auch eine Flächentauschlösung vorstellen, um eine bessere Situation für alle Beteiligten zu erzielen und die Erschließung des neuen Bauabschnitts zu optimieren.

Fazit:

- Die geplante Firsthöhe von 12,50 m für das letzte Grundstück oberhalb meines Grundstücks ist zu hoch und stellt eine besondere Härte dar. Eine Anpassung auf 10,50 m wäre angemessen.

- Die zweigeschossige Bauweise ist angesichts der topografischen Gegebenheiten problematisch und sollte hinsichtlich eines harmonischen Übergangs überdacht werden.

- Die Fußwegführung entlang meines Grundstücks führt zu einer Doppelbelastung und Einschränkung meiner Privatsphäre. Ein Grünstreifen analog zu anderen angrenzenden Grundstücken wäre hier eine geeignete Lösung. Ich bitte Sie daher, die Planung entsprechend zu überarbeiten und mich über Ihre Entscheidung schriftlich zu informieren. Vielen Dank für Ihre Berücksichtigung meiner Anliegen.

Generell möchte ich zum geplanten Bebauungsplan „Betzelhübel, 4. Bauabschnitt“ folgendes bemerken:

Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet enthält einen FFH-Lebensraumtyp 6510 („Magere Flachland-Mähwiese“) im Erhaltungszustand B-Plus. Trotz erteilter Ausnahmegenehmigung sind Zweifel angebracht, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch ausreichend und langfristig wirksam und ausreichend sind. Diese Zweifel werden in den folgenden Punkten näher erläutert.

Nichtberücksichtigte schützenswerte Pflanzen in kartierten Flächen

In Bereichen außerhalb des offiziell als Biotop ausgewiesenen Kernbereichs wurden durch Anwohner mehrere Pflanzenarten (z. B. Zypressen Wolfsmilch, Wiesen- Sauerampfer, Ferkelkraut, Wiesen- Flockenblume, Wiesen-Labkraut, Hornklee, Herbstzeitlose) dokumentiert, die für artenreiches Grünland typisch sind und in der Artenliste dieser Bereiche nicht aufgeführt wurden. Diese Funde zeigen, dass die floristische Bedeutung des Gebietes nicht vollständig erfasst wurde, und sprechen für eine ergänzende Erhebung vor weiteren Eingriffen, da von einer tatsächlich größeren als der ausgewiesenen Biotopfläche ausgegangen werden muss. In den Informationen zur Erweiterung des §22 Saarländisches Naturschutzgesetz ist hierzu erläutert: „Unabhängig von dem in der Flächenkulisse zu einem bestimmten Zeitpunkt dargestellten Verbreitungszustand sind alle 6510 A- und Bplus-F1ächen gemäß Paragraph 22 SNG geschützt, auch wenn sie nicht in der Kulisse enthalten sind. Das heißt: Gesetzlich geschützte Biotope werden anhand der Standortverhältnisse, der Vegetation, der Artenzusammensetzung und sonstiger Eigenschaften definiert. Einer gesonderten Ausweisung bedarf es daher bei qualitativ positiver Entwicklung nicht.“

Die im Plan als „von Anwohnern gepflanzt“ eingestuft Eiben wurden nicht von Anwohnern gepflanzt und deuten auch in Größe, Verbreitung und Anordnung auf natürlichen Ursprung hin. Eiben gehören zu den potenziell besonders geschützten Gehölzen und deren Vorkommen sollte artenschutzrechtlich berücksichtigt werden. Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden im letzten Jahr von den Anwohnern zudem Laubwald-Rotkappen gefunden. Diese Punkte werfen Zweifel an der Sorgfalt und Vollständigkeit der floristischen Erhebung sowie an der Unabhängigkeit des Gutachtens auf.

Artenschutzrechtlich relevante Quartierstrukturen (§ 44 BNatSchG):

Die Habitatpotenzialanalyse dokumentiert das Vorkommen von Totholz, Höhlenbäumen und brombeerreichen Gehölzstrukturen, die als potenzielle Brut- und Quartierplätze für streng geschützte Arten wie Fledermäuse und Höhlenbrüter dienen können. Eine tatsächliche Kartierung dieser Quartierstandorte ist bislang nicht erfolgt. Die Zerstörung solcher Strukturen wäre ein klarer Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im als „Feldgehölze“ markierten Bereich wurden von den Anwohnern zudem Gelege von Bodenbrütern dokumentiert.

Potenzial für die Haselmaus:

Die Analyse erkennt an, dass die Fläche Teilhabitatelemente für die europarechtlich streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH-RL) aufweist. Ein gezielter Nachweis durch unabhängige Gutachten kann die Genehmigungsfähigkeit des Plans infrage stellen. Dieser Nachweis steht noch aus.

Zweifel an der Eignung und Sicherung der Ausgleichsflächen:

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Ausgleichsflächen in Struktur und Lage geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Die für die neue Planung vorgesehenen Ausgleichsflächen zeigen bereits heute eine höhere ökologische Wertigkeit als viele der bestehenden, älteren Ausgleichsflächen. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Grundsatz, wonach Ausgleichsflächen „aufwertungsbedürftig“ sein müssen. Eine doppelte Wertigkeit kann nicht erzeugt werden.

Unzureichender Zustand bisheriger Ausgleichsflächen - Beispiel Streuobstwiese:

Die für frühere Bauabschnitte ausgewiesenen Ausgleichsflächen, insbesondere die als Streuobstwiese angelegte Fläche, befinden sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Mehrere Obstbäume sind abgestorben oder ungepflegt, es findet keine erkennbare Pflege der Wiese statt, und die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie Baumschnitt und Schutz vor Verbiss fehlen großteils. Damit wird die Fläche dem Anspruch an eine ökologisch wirksame Kompensation nicht gerecht. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft funktional zu erhalten - was hier nachweislich nicht erfüllt wird. Eine Fortführung der Planung auf Grundlage dieses defizitären Ausgleichssystems ist ökologisch und rechtlich nicht vertretbar.

Bedeutung des Gebiets für Kommunikation und Kinderspiel

Das Plangebiet stellt für viele Anwohner einen sozialen Begegnungsraum dar - insbesondere in der Sackgasse mit Wendehammer. Kinder nutzen das Areal viel stärker als den offiziellen Spielplatz und erkunden im Feldgehölz intensiv die Natur. Während der Beaufsichtigung nutzen die Eltern den Bereich als wichtigsten Kommunikationsort des 3. Bauabschnitts. Der Verlust dieser naturnahen Fläche beeinträchtigt die soziale Infrastruktur des Quartiers.

Kein echter Lückenschluss ohne funktionale Anbindung

Die Planung argumentiert mit einem städtebaulichen Lückenschluss zur Altbebauung. Tatsächlich ist aber keine verkehrstechnische oder infrastrukturelle Verbindung zur Altbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Nutzen dieser Maßnahme ist daher zu hinterfragen - insbesondere, wenn dafür ein hochwertiger Naturraum geopfert werden soll.

Mangelnde Alternativenprüfung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung fehlt eine ernsthafte Prüfung von Alternativen wie Nachverdichtung oder Nutzung innerörtlicher Brachflächen.

Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Gesamtgebiets Betzelhübel waren andere Erweiterungsflächen vorgesehen. Diese wurden nun ohne erkennbare fachliche Prüfung verworfen, obwohl sie möglicherweise geringere Eingriffsintensität aufweisen. Diese Alternative hätte bei der Abwägung zwingend berücksichtigt werden müssen.

Versiegelung im Kontext klimatischer Extremereignisse

Die geplante Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung in einem Gebiet, deren Regenwasserkanal in einen Vorfluter eingeleitet wird, der bereits durch Starkregenereignisse zu Überflutungen in der Innenstadt (z.B. Pfingsthochwasser 2024) und angrenzender Gemeinden geführt hat. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erhöht das Risiko künftiger Überflutungen und widerspricht dem Vorsorgeprinzip gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Das Gutachten wurde vor dem Pfingsthochwasser 2024 angefertigt und sollte dahingehend überprüft werden.

Hydrologische Risiken durch starkes Gefälle und Bodenverhältnisse

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des Geländes und des Gefälles (> 20 %) nicht möglich ist. Oberhalb der Paul-Klee-Straße befindet sich ein Hang mit starkem Gefälle. Der geplante Eingriff in den vorhandenen Bewuchs verschlechtert die Rückhaltesituation bei Starkregenereignissen erheblich. Zudem

wird Drainagewasser im nordwestlichen Teil des Plangebiets nicht dem Mischsystem zugeführt. Aufgrund der lehmhaltigen, wasserstauenden Bodenschichten ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss und Abrutschungen zu rechnen. Die Stadt Ottweiler hat hier im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge Vorkehrungen zum Schutz angrenzender Grundstücke zu treffen. Anwohner in der Heisenbergstraße beklagen bereits feuchte Gärten und befürchten eine Verschärfung der Situation.

Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Höhenlage und Bauphase

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt 6.5.3, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich sind. Diese Aussage steht im Widerspruch zur realen Situation: Die Fortführung der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft etwa 6 m oberhalb der Paul-Klee-Straße. Dies führt zu einem massiven Einsichts- bzw. Überwachungsdruck für die dortigen Anwohner und beeinträchtigt ihre Privatsphäre in unzumutbarer Weise. Bereits während der Erschließungs- und Bauphase ist zudem mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelastung für die Anwohner in den umliegenden Straßen (u. a. Heisenberg-, Planck-, Röntgen-, Paul-Klee- und Vincent-van-Gogh-Straße sowie dem Käthe-Kollwitz-Weg) zu rechnen.

Gefahr für die Verkehrssicherheit durch gemischte Nutzung

Im Bebauungsplan sind auch Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe zulässig. Dies führt potenziell zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, das insbesondere in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße, die ohne Bürgersteig angelegt sind, eine ernstzunehmende Gefahr für Fußgänger und Kinder darstellt. Die Verkehrssicherheit ist unter diesen Bedingungen nicht mehr gewährleistet.

Vertrauensschutz und Wertverlust durch geänderte Planung

Gegenüber den Käufern der Grundstücke in der Paul-Klee-Straße wurden mündlich Zusagen gemacht, dass eine weitere Erschließung am Ende der Straße nicht erfolgen würde bzw. allenfalls ein einzelnes Grundstück erschlossen werde. Diese Aussage beeinflusste maßgeblich die Kaufentscheidung und wurde durch die Preisgestaltung reflektiert. Der aktuelle Entwurf mit vier Baugrundstücken stellt eine erhebliche Abweichung dar, die nicht nur einen Vertrauensbruch darstellt, sondern auch zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Immobilien führt.

Auf Basis dieser Einwände bitte ich die Stadt Ottweiler um:

1. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten fachlichen, rechtlichen und städtebaulichen Einwände.
2. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf reines Wohnen - ohne gewerbliche oder sonstige betriebliche Nutzungen.
3. Eine erneute Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Erschließung am Wendehammer der Paul-Klee-Straße.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der weiteren Planung und Abwägung.“

U BÜRGER U

Schreiben vom 09.06.2025

„durch Presseberichte sowie den Stadtratsbeschluss habe ich erfahren, dass im Wohngebiet Betzelhübel ein vierter Bauabschnitt mit 20 neuen Baugrundstücken vorgesehen ist. Dieser stellt den Lückenschluss des Baugebietes zwischen Plank- und Röntgenstraße dar.

Grundsätzlich begrüße ich diese städtebauliche Entwicklung in Ottweiler und möchte mich als Bürger nicht gegen die Planung stellen. Dennoch habe ich einige Bedenken hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Argus Concept (Stand: 26.03.2025) welche ich hier bei Ihnen schriftlich wie folgt vorbringen möchte:

Ich war auch schon zwischenzeitlich bei Ihnen im Rathaus, wurde jedoch mit einer Terminvereinbarung abgetan, welche bei einer Offenlegung wohl kaum erfolgen muss. Auch der Bitte nach einem Terminvorschlag durch den Mitarbeiter wurde nicht nachgekommen, vielmehr eine Telefonnummer mit einem Herrn Hassel als Ansprechperson weitergereicht, den ich telefonisch kontaktieren solle. Leider konnte ich diesen in der vergangenen Woche trotz zahlreichen Versuchen nicht erreichen.

Diesbezüglich bin ich doch etwas verwundert darüber, wie ich eine Eingabe Vorbringen kann, wenn mir hierzu keine Möglichkeit gegeben wird.

Meine Bedenken hinsichtlich B-Plan Betzelhübel 4. BA sind wie folgt:

In Punkt 3.3 des vorliegenden Konzepts wird mein Grundstück lediglich als „angrenzende Gärten“ minimalistisch beschrieben, ohne angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Nutzung. Meine Familie und ich haben uns in den letzten 20 Jahren hier entwickelt und stets die vorgegebenen Richtlinien beachtet. Umso befremdlicher empfinde ich, dass der vorliegende Bebauungsplan kaum auf den individuellen Bestand eingeht und meine Bedürfnisse als Eigentümer nicht nach einem uneinsehbaren und ruhigen Individualbereich berücksichtigt.

Besonders problematisch sehe ich hier zum einen die vorgesehene Fußwegführung. Laut aktuellem Entwurf soll ein Fußweg zweiseitig direkt an meinem Grundstück entlangführen, wodurch erhebliche Einschränkungen meiner Privatsphäre entstehen. Zudem sollen im neuen Bauabschnitt, das als WA ausgewiesen wird, auch Gewerbeeinheiten wie z. B. Friseursalons zugelassen werden, was eine zusätzliche Belastung in Form von erhöhter Fußgängerfrequenz entlang meines Grundstücks nach sich ziehen würde. Hier wäre ein WR sicher sinnvoller und der dort überwiegend vorherrschenden Gebietsstruktur angemessen. Die Vorteile eines WA laut Erläuterung zum B-Plan sind nachteilig für alle umliegenden Anwohner. Auch die bauliche Nutzung im neuen Abschnitt erscheint aus meiner Sicht nicht optimal. Die geplanten kleinen Grundstücke sollen zwei Geschosse umfassen, teils mit Keller und möglicher Dachgeschossnutzung als Lagerraum. In Bezug auf die bisherigen Bauabschnitte in der Plank- und Röntgenstraße - die deutlich unterhalb des Geländeniveaus des neuen Abschnitts liegen - führt dies zu einer unharmonischen Höhenentwicklung, insbesondere im letzten Quartal der neuen Bebauung. In diesem Zusammenhang möchte ich insbesondere auf die Punkte 5.2.2 und 5.2.3 eingehen:

III Anzahl der Vollgeschosse: Die Festlegung auf zwei Geschosse berücksichtigt nicht hinreichend die Höhenentwicklung in Bezug zur bestehenden Bebauung.

III Höhe der baulichen Anlage: Die vorgesehene Firsthöhe von 12,50 m erscheint insbesondere für die letzten beiden Häuser als unangemessen. Eine reduzierte Höhe von 10,50 m wäre an dieser Stelle deutlich besser geeignet, um negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu minimieren. Ferner wurde bei tangierenden Grundstücken ein Grünstreifen als Pufferzone eingeplant. In meinem Fall existiert dieser nicht - stattdessen wird der Grünstreifen zwischen dem Fußweg und der neuen Bebauung gelegt. Ich schlage vor, diesen Grünstreifen zwischen dem Fußweg und meinem Grundstück zu positionieren, um meine private Nutzung zu schützen und dennoch eine verkehrstechnisch sinnvolle Wegeführung beizubehalten. Ein solcher Grünstreifen wäre auch an meiner linken Grundstücksgrenze wünschenswert, um eine zusätzliche Abschirmung zur neuen Bebauung zu erreichen. Sollte eine direkte Anpassung nicht möglich sein, könnte ich mir auch eine Flächentauschlung vorstellen, um eine bessere Situation für alle Beteiligten zu erzielen und die Erschließung des neuen Bauabschnitts zu optimieren.

Fazit:

1. Die geplante Firsthöhe von 12,50 m für das letzte Grundstück oberhalb meines Grundstücks ist zu hoch und stellt eine besondere Härte dar. Eine Anpassung auf 10,50 m wäre angemessen.

2. Die zweigeschossige Bauweise ist angesichts der topografischen Gegebenheiten problematisch und sollte hinsichtlich eines harmonischen Übergangs überdacht werden.

3. Die Fußwegführung entlang meines Grundstücks führt zu einer Doppelbelastung und Einschränkung meiner Privatsphäre. Ein Grünstreifen analog zu anderen angrenzenden Grundstücken wäre hier eine geeignete Lösung.

Ich bitte Sie daher, die Planung entsprechend zu überarbeiten und mich über Ihre Entscheidung schriftlich zu informieren.

Vielen Dank für Ihre Berücksichtigung meiner Anliegen.“