

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler

Bebauungsplan

„Betzelhübel, 4. BA“

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Ottweiler

Illinger Str. 7

66564 Ottweiler

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **09.06.2026**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Schaffung von Wohnraum	1
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Restriktionen für die Planung	7
4.3.1	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	7
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>7</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	7
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	7
5.2	Mass der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)	9
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	10
5.2.4	Bauweise / Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	11
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.5	Verkehr	12
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	12
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
5.6	Ver- und Entsorgung	13
5.6.1	Allgemeine Konzeption	13
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	13
5.6.3	Abwasserentsorgung	14
5.6.4	Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgungskonzeption	14
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	15
5.7.1	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15

5.7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
5.7.3	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	16
5.7.4	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	17
5.8	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	22
5.8.1	Dachform, Dachneigung, Fassade Aufschüttungen	22
5.8.2	Aufschüttungen	22
5.9	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	23
5.10	Hinweise	23
5.10.1	Denkmalschutz	23
5.10.2	Baumpflanzungen	23
5.10.3	Einhaltung der Grenzabstände	23
5.10.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	23
5.10.5	Umweltfreundliche Energieträger	23
5.10.6	Regenwassernutzung	23
5.10.7	Drainagewasserableitung	23
5.10.8	Oberflächenwasser, Hangwasser	24
5.10.9	Munitionsfunde	24
5.10.10	Brandschutz	24
5.10.11	Ökologische Baubegleitung	24
5.10.12	Nist- und Quartierhilfen	24
5.10.13	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	24
5.10.14	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	25
5.10.15	Bodenschutz	25
6	UMWELTBERICHT	25
6.1	Einleitung	25
6.1.1	Angaben zum Standort	25
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	25
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	25
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	26
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	26
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	26
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	26
6.2.2	Naturraum und Relief	27
6.2.3	Geologie und Böden	27
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	27
6.2.5	Klima und Lufthygiene	28
6.2.6	Arten und Biotope	28

6.2.7	Immissionssituation	33
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	33
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	34
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	34
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	35
6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	37
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	42
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	42
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	43
6.6	Eingriffs-Ausgleichbilanzierung	43
6.7	CEF-Massnahmen	45
6.8	Prüfung von Planungsalternativen	46
6.9	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	46
6.10	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	47
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	47
7.1	Auswirkungen der Planung	47
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	47
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	48
7.1.3	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung	48
7.1.4	Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	48
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	48
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	49
7.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	49
7.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	49
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	49
7.2.1	Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“	49
7.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“	50
7.3	Fazit	50
8	ANHANG	51
8.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand Oktober 2024)	51

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Ottweiler hat am 13.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ verfolgt die Stadt Ottweiler folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel“ aus dem Jahr 2001 wurde ein Konzept für die Entwicklung eines größeren Wohngebietes im Bereich des Betzelhübels von der Stadt Ottweiler beschlossen. Bislang konnten bereits 3 Bauabschnitte realisiert werden. Nachdem die Wohnbebauung Betzelhübel GmbH im Jahr 2023 weitere Schlüsselgrundstücke von privaten Eigentümern erwerben konnte und somit die grundstückstechnischen Voraussetzungen für die Umsetzung eines weiteren Bauabschnitts gegeben waren, hat die Stadt Ottweiler auf Antrag der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH in der Stadtratssitzung vom 13.12.2023 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA" beschlossen. Mit dem abschließenden 4. Bauabschnitt soll ein Lückenschluss an die vorhandene Wohnbebauung realisiert werden.

Wie aufgeführt, wurden mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel“ aus dem Jahr 2001 weitere Bauabschnitte des Wohngebietes, darunter auch die Fläche des Plangebietes für den 4. Bauabschnitt konzeptionell mitbetrachtet und abschnittsweise zur Umsetzung angedacht. Abhängig von der Flächenverfügbarkeit und mit stetig verfolgtem Flächenankauf durch die Wohnbebauung Betzelhübel GmbH, sowie der marktbedingten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wurden seit 2001 insgesamt drei Bauabschnitte realisiert. Eine Umsetzung des Bereichs des 4. Bauabschnitts war bislang an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der ehemaligen Grundstückseigentümer gescheitert. Insofern handelt es sich beim 4. Bauabschnitt um keine „neue“ Projektidee, sondern der konsequenten Weiterverfolgung des Gesamtkonzeptes „Wohngebiet Betzelhübel“. Die Stadt Ottweiler erachtet das Vorhaben als sinnvolle Arrondierung des Wohngebietes „Betzelhübel“ mit Lückenschluss zur Bestandsbebauung des Stadtteils Neumünster. Für die Errichtung von Wohnhäusern im Bereich des Betzelhübels gibt es eine hohe Nachfrage von Grundstücksinteressenten.

Das Vorhaben dient andererseits zur Umsetzung der planerischen Gesamtziele der Stadt Ottweiler deren Flächennutzungsplan die Fläche des Plangebietes bereits als geplante Wohnbauflächen festsetzt. Somit setzt der Lückenschluss durch die geplante Bebauung die landesplanerischen Ziele um, nach denen zunächst auf bereits ausgewiesene Reserveflächen zurückgegriffen werden soll.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,7 Hektar. Ca. 20 Baugrundstücke sollen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stehen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der

Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt in der Stadt Ottweiler und befindet sich hier zwischen der Heisenbergstraße, der Planckstraße und der Paul-Klee-Straße.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 370 m und 358 m über NN und fällt insgesamt nach Süden ab.

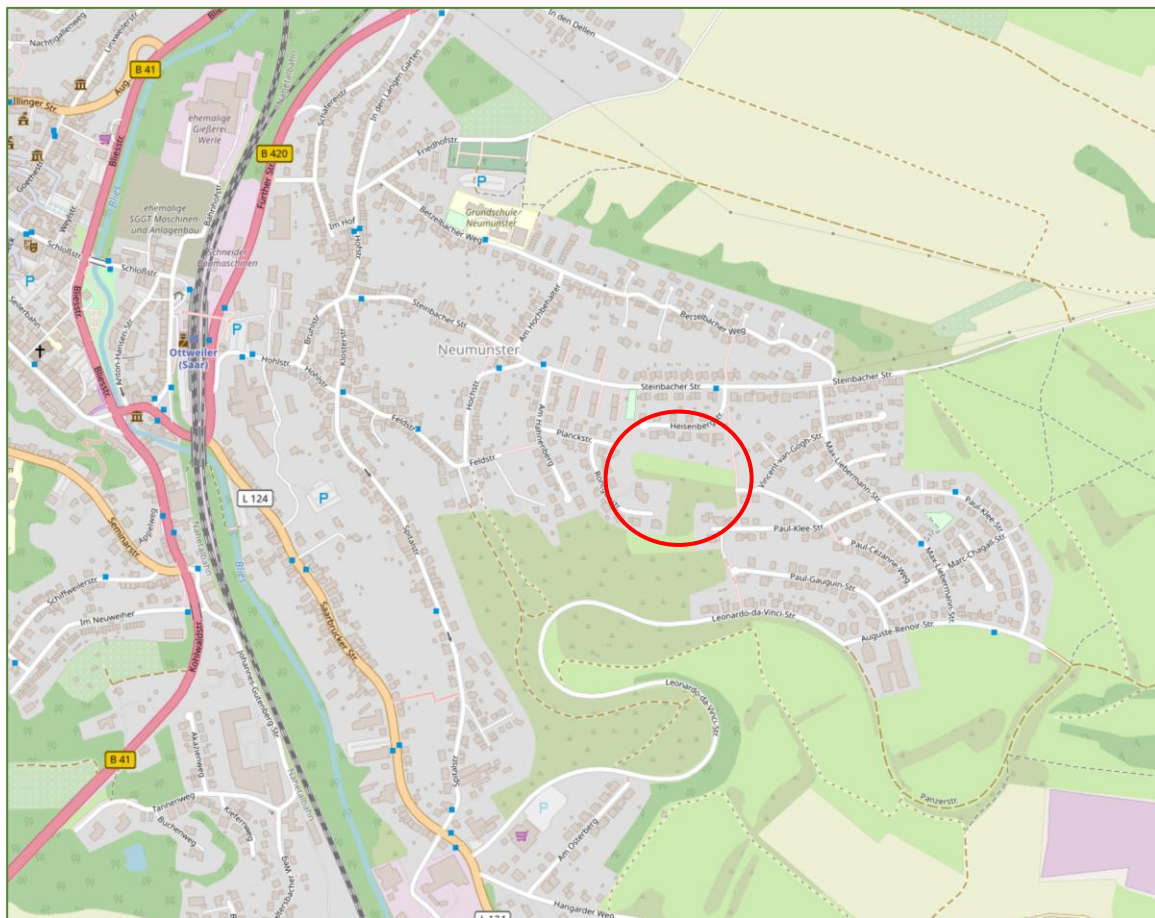


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ umfasst die Parzellen 33/3, 38/4, 43/16 und 44/8 sowie Teile der Parzelle 50/49 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler und die Parzelle 1/293 in Flur 13 der Gemarkung Ottweiler.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Heisenbergstraße
- Im Osten: durch die Wohnbebauung, Gärten und Straßenflächen entlang des Käthe-Kollwitz-Weges und der Paul-Kleestraße
- Im Süden: durch Gehölze
- Im Westen: durch die Wohnbebauung und Gärten entlang der Röntgenstraße

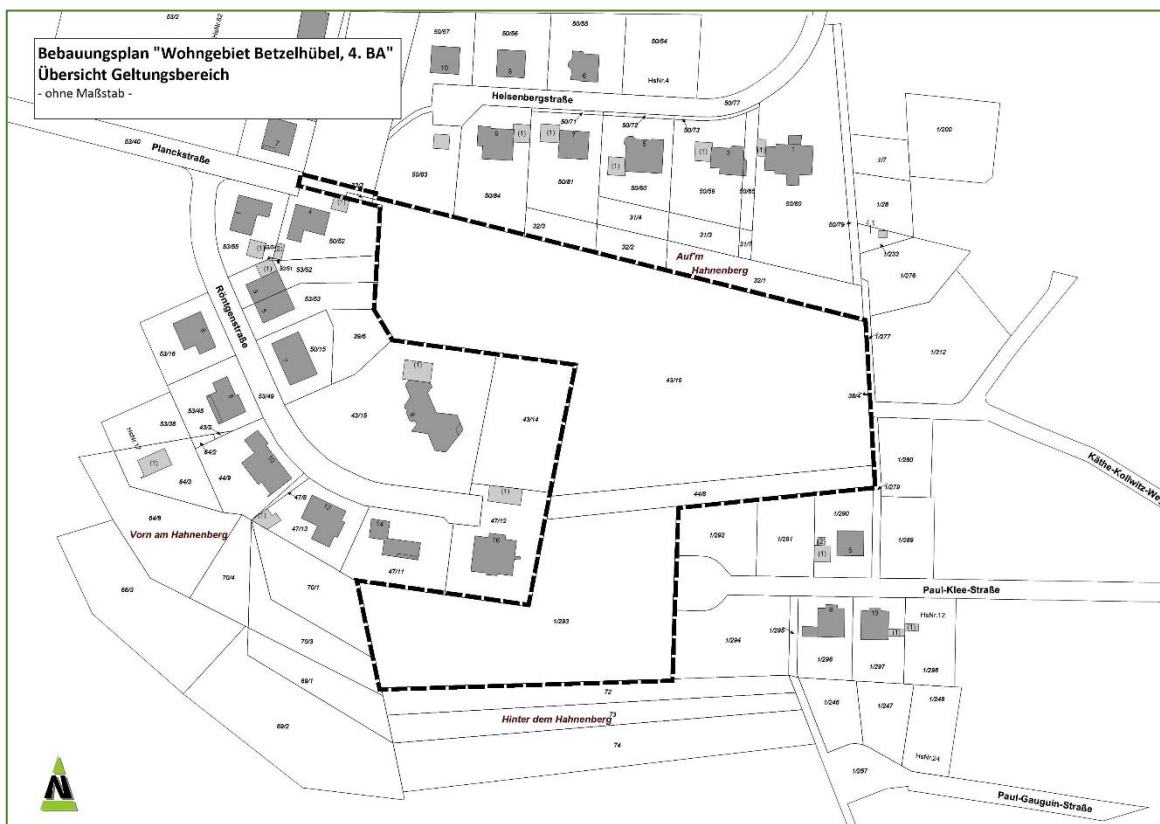


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Ottweiler. Hier liegt es inmitten des Wohngebiets „Betzelhübel“. Die Fläche selbst gliedert sich in offene plateauartige Bereiche im Norden und Süden sowie einen mit Gehölzen bewachsenen Hang in der Mitte. Teilweise wird die Fläche im Osten als Garten genutzt.



Abbildung 3 und 4: Plateau im Norden und Anschlusspunkt an den Käthe-Kollwitz-Weg (ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 5 und 6: Gehölzbereiche in der Mitte des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 7 und 8: Wiese im Süden des Plangebietes und Anschluss an die Paul-Klee-Straße (ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus der Wohnbebauung der bereits realisierten Bauabschnitte des Wohngebietes Betzelhübel. Im Süden des Plangebietes finden sich großflächige Gehölzbereiche, die sich bis runter an die Leonardo-da-Vinci-Straße erstrecken.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

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

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

Nach dem LEP-Siedlung liegt der Stadtteil Ottweiler in der Randzone des Verdichtungsraums, die zusammen mit dem Verdichtungsraum den Ordnungsraum bildet. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden.

Ottweiler fungiert weiterhin als Grundzentrum zur Versorgung der eigenen Stadtteile, die wiederum strukturräumlich dem ländlichen Raum zugeordnet sind. Alle Stadtteile liegen im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neunkirchen sowie im oberzentralen Bereich von Saarbrücken, dem einzigen Oberzentrum im Saarland.

Der Stadtteil Ottweiler liegt an einer Siedlungsachse 1. Ordnung, an denen sich grundsätzlich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Vor diesem Hintergrund beträgt die einzuhaltende Siedlungsdichte 25 Wohnungen/ha.

Die Stadt Ottweiler hat im Jahr 2005 ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Hierin wurde der Wohnungsbedarf ermittelt und entsprechende Wohnbauflächen zur Realisierung der festgelegten Wohneinheiten untersucht. In Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt wurde u.a. auch die Fläche des Plangebietes in den Flächennutzungsplan aufgenommen und entsprechend als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben dient zur Umsetzung der planerischen Gesamtziele der Stadt Ottweiler deren Flächennutzungsplan die Fläche des Plangebietes bereits als geplante Wohnbauflächen festsetzt. Somit setzt der Lückenschluss durch die geplante Bebauung die landesplanerischen Ziele um, nach denen zunächst auf bereits ausgewiesene Reserveflächen zurückgegriffen werden soll.

Der Durch die Inanspruchnahme einer bereits auf vorbereitender Planungsebene berücksichtigten Entwicklungsfläche ergibt sich keine wesentliche Änderung der siedlungsstrukturellen Gesamtbilanz.

Vor diesem Hintergrund wird eine ergänzende Baulückenbilanz im vorliegenden Planverfahren nicht für erforderlich gehalten. Die grundsätzliche Ausrichtung auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sowie der Vorrang der Innenentwicklung wurden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits berücksichtigt.

Die Planung entspricht den Zielvorstellungen der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Siedlung.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ trifft für das Plangebiet keinerlei Festlegungen. Das beabsichtigte Vorhaben steht somit nicht in Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt.

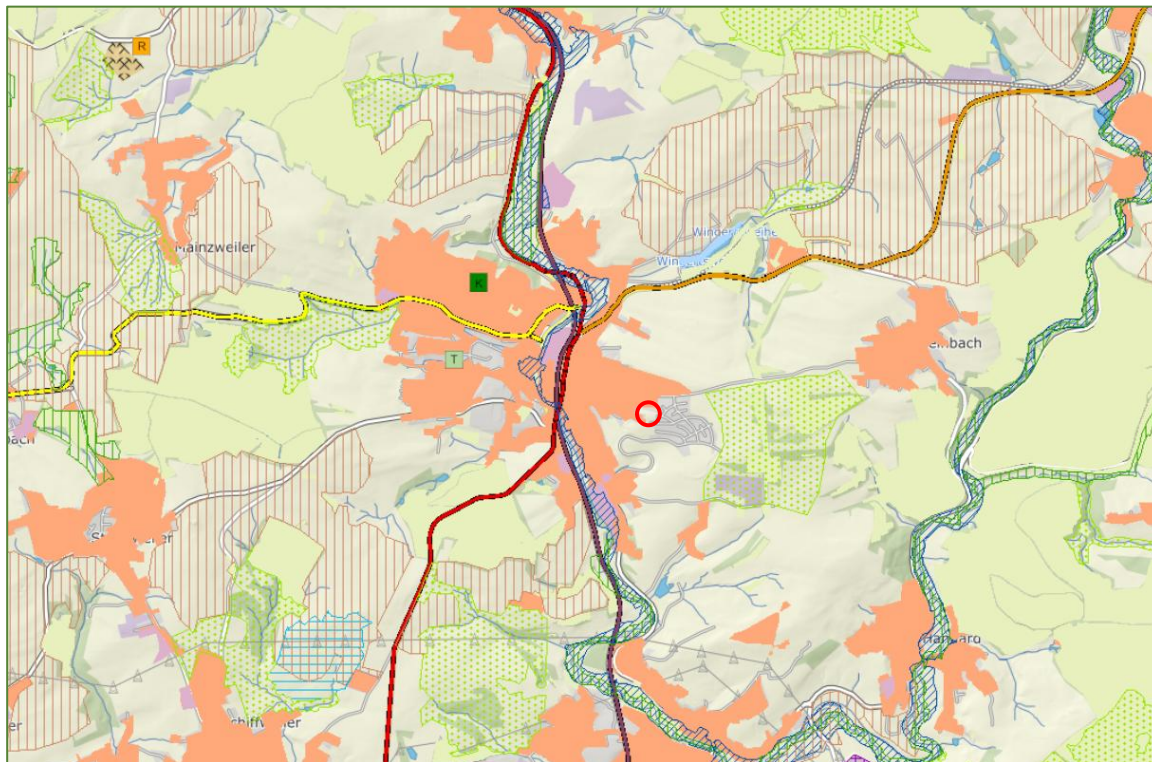


Abbildung 9: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Stadt Ottweiler stellt das Plangebiet als geplante „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes kann somit aus dem Flächennutzungsplan heraus erfolgen.

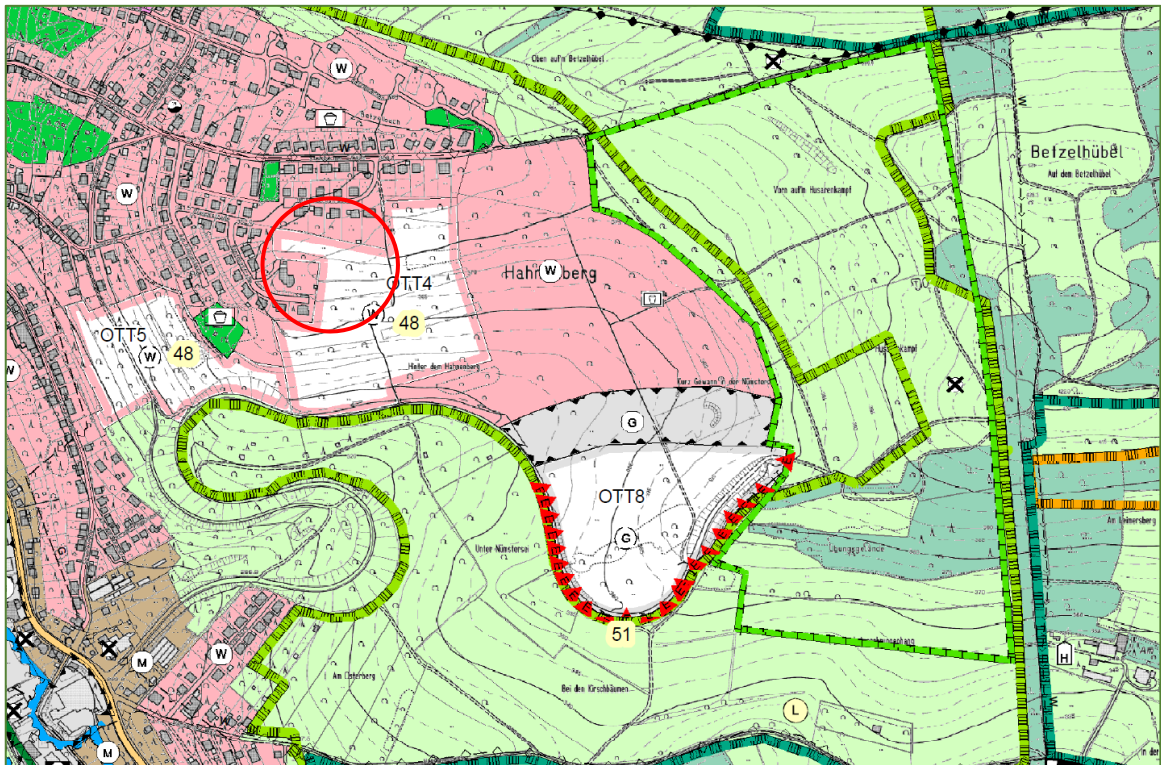


Abbildung 10: FNP der Stadt Ottweiler (Auszug)

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

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

4.3.1 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Wiese frischer Standorte, die im Rahmen der Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (GB-6509-5087-2022; Erhaltungszustand B-Plus) und als geschütztes Biotop erfasst und bewertet wurde.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Erklärung / Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist anders als das Reine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das heißt, dass neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten denkbar bzw. gewünscht sind, um eine entsprechende Nutzungsmischung zu erreichen. Diese dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der hier lebenden Wohnbevölkerung dienen.

Da der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen sehr umfangreich ist, bedarf es im Rahmen der Festsetzung von WA-Gebieten einer sorgfältigen Prüfung, ob und wie weit Anlagen ausgeschlossen werden sollen, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu erreichen. Unter Zugrundelegung ihrer Zielvorstellungen hat die Stadt Ottweiler aus den unten präzisierten Immissionsschutzgründen sowie aus stadtgestalterischen Gründen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B. Tennisplätze, Sportcenter etc. sind in erster Linie aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig. Neben dem Grundgeräuschpegel, der durch die sportliche Betätigung ausgelöst wird, induzieren derlei Einrichtungen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Sportliche Anlagen sind in der übrigen Stadtlage von Ottweiler ausreichend vorhanden.

Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls aufgrund ihres Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Noch stärkere Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben Tankstellen. Auch diese werden aus diesem Grund ausgeschlossen, da der hierdurch verursachte Kundenverkehr zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe führen würde. Zudem lassen sich Tankstellen nicht sinnvoll in das städtebauliche und gestalterische Konzept integrieren und auch die Lage (z.B. fehlende Einsehbarkeit von den zentralen, städtischen Erschließungsstraßen aus) lässt eine adäquate Integration nicht zu.

Für Gartenbaubetriebe, also Betriebe, die den Anbau von Obst, Gemüse, Züchtung von Blumen o.ä. betreiben, ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Des Weiteren besitzen Gartenbaubetriebe im Regelfall bauliche Anlagen, wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Orts-gestalt einfügen.

Aufgrund des höheren Störgrades wurden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als ausnahmsweise zulässig erachtet.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

hier: 0,4

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gem. § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt ist die Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes des Wohngebietes Betzelhübel. Vor diesem Hintergrund wird die Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung, die durch eine mäßig verdichtete, offene Einfamilienhausbebauung charakterisiert ist, entsprechend der aktuellen Wohnbaulandnachfrage fortgesetzt.

Demzufolge wird im Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel, 4.BA“ auch die o.g. mögliche Überschreitung nicht zugelassen. Hierdurch soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum reduziert werden. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter, Puffer und Lebensraum sowie eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen worden, um eine Bebauung zu ermöglichen, die den zeitgemäßen Wohnansprüchen genügt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1 maximal II Vollgeschosse,
- WA 2 maximal III Vollgeschosse, dabei max. II Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau

Erklärung/ Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *„Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“*

Durch die Festsetzung von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers begrenzt und eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur sichergestellt. Zusätzlich zu der Festsetzung der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe gesteuert.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

hier: maximale Firsthöhe

WA 1: 12,00 m Firsthöhe

WA 2: 10,50 m Firsthöhe

Als Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag der jeweiligen Erschließungsstraße (im Norden Verlängerung Käthe-Kollwitz-Weg; im Süden Verlängerung Paul-Klee-Straße) und oberste Dachbegrenzungskante festgelegt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 0,30 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden kann. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird.

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Bauhöhen das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

Die Zulässigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Beschränkung der Firsthöhe erlaubt folgende Bauformen:

- Bau eines Kellergeschosses als Vollgeschoss, z.B. zur Unterbringung einer Einliegerwohnung bzw. wenn der Keller topografiebedingt gem. LBO als Vollgeschoss mitzurechnen ist (ragt zu weit aus dem Boden heraus).

- Nutzung von EG und Dachgeschoss als Vollgeschoss.
- Auch in den topografisch schwierigeren Bereichen (z.B. steileres Gelände) soll die Möglichkeit bestehen, im rückwärtigen Gebäudebereich ebenerdig aus dem EG das Grundstück zu betreten und gleichzeitig das erste OG noch als Vollgeschoss auszubauen.

5.2.4 Bauweise / Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den Wohngebieten können gemäß der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m errichtet werden. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise insbesondere auch der im Wohngebiet Betzelhübel und gewährleistet eine landschaftsbildgerechte Einbindung des nächsten Teilbereichs des 4. Bauabschnittes „Wohngebiet Betzelhübel“.

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

Festsetzung

siehe Planzeichnung

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.
- Vortretende Gebäudeteile: gem § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile, deren Oberflächen zu mehr als 50 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 2 m in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung überschritten werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sonstige Wege und Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt und gesteuert werden. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundidee des Wohngebietes Betzelhübel übernommen. Hier ist eine attraktive Fassung des Straßenraumes vorgesehen, wie er auch in den bereits realisierten

Bauabschnitten erfolgreich umgesetzt wurde. Dabei wurden die Abmessungen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Weiterhin verhindert die Festsetzung der Baugrenze auch die Überbauung bestimmter Bereiche. Somit kann gewährleistet werden, dass innerhalb des Wohngebietes in Verbindung mit der überwiegend hangparallelen Erschließung, zusammenhängende Grün- und Ruhezone entstehen, die die Wohnqualität innerhalb des Gebietes deutlich erhöhen. Zusammen mit der festgesetzten ökologischen Gestaltung dieser Freibereiche (siehe Grün- und Landschaftsplanung) kann eine hochwertige Entwicklung der Gebäudefreiflächen und attraktive Einbindung in das Landschaftsbild erwirkt werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch verglaste Gebäudeteile soll den Bauherren die Möglichkeit der passiven Solarenergienutzung durch die sonnenoptimale Anordnung der Wintergärten eröffnen und dem Grundsatz zur klimagerechten und energiesparenden Bauweise gerecht werden.

5.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten im Plangebiet beschränkt ist (bei Doppelhäusern pro Haushälfte).

Erklärung/ Begründung

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bezüglich der baulichen Dichte. Im Plangebiet wird die max. Anzahl an Wohneinheiten / Gebäude auf zwei beschränkt, was einer entsprechenden Anpassung bzw. Fortführung der kleinteiligen Siedlungsstruktur aus dem angrenzenden Bauabschnitt entspricht. So können - trotz der exponierten Hanglage - negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch überdimensionierte Baukörper minimiert werden.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Wohngebietes Betzelhübel

Das Wohngebiet Betzelhübel ist über die Leonardo-da-Vinci-Straße direkt an die Saarbrücker Straße (L 124) angebunden, die gleichzeitig das Stadtzentrum von Ottweiler und - über die B 41 - die Verbindung zu den benachbarten Mittelzentren Neunkirchen und St. Wendel herstellt.

Innere Erschließung und fußläufige Anbindung

Die interne Erschließung erfolgt über die Fortsetzung des Erschließungssystems des bereits umgesetzten Wohngebietes Betzelhübel 1b.

Die westliche Fortführung der Erschließungsansätze der Paul-Klee-Straße und des Käthe-Kollwitz-Weges bildet die zentrale, hangparallele Erschließung mit Wendeanlagen als Abschluss.

Zudem wird das Plangebiet durch einen Fußweg mit der Planckstraße im Nordwesten verbunden. Der ruhende Verkehr soll künftig überwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

ÖPNV

Der Realisierungsabschnitt verfügt über keinen eigenen ÖPNV-Anschluss. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung in der „Paul-Klee-Straße“ im Bereich der Hauptachsen des Wohngebietes Betzelhübel.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzungen getroffen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.

Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verlängerung Käthe-Kollwitz-Weg)

hier: Private Verkehrsfläche (Verlängerung Paul-Klee-Straße)

hier: Fußweg

Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig wenn die Mindestbreiten nach StVO eingehalten werden.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

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

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die WVO. Anschlusspunkte für die Wasserversorgung existieren in allen angrenzenden Straßen des realisierten Teils des Wohngebietes Betzelhübel, wodurch die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gesichert ist.

Für die Strom- und Erdgasversorgung in der Stadt Ottweiler ist die energis GmbH zuständig. Die Versorgung des Plangebietes kann aus dem Ortsnetz (Wohngebiet Betzelhübel 1b bzw. Planckstraße) erfolgen. Der Versorgungskonzeption für die bereits umgesetzten Bauabschnitte lag die vollständige Realisierung des Wohngebietes Betzelhübel zugrunde. Dadurch ist auch die Strom- und Gasversorgung für den vorliegenden Bereich gesichert.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes liegt im Aufgabenbereich der Stadt Ottweiler.

Im Rahmen des Verfahrens zu den angrenzenden Bebauungsplänen „Wohngebiet Betzelhübel“ wurden bezügl. der Entwässerung im Plangebiet und der äußeren Ableitung verschiedene Gutachten und Studien erstellt.

Zur Untersuchung von verschiedenen Möglichkeiten der Regenwasserbehandlung kamen Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse (stellenweise mehr als 20 % Gefälle) nicht möglich.

Zentrale Versickerung scheidet aus den gleichen Gründen aus, da weder im Gebiet selbst, noch angrenzend, ausgehend von der Topographie und sonstigen Begebenheiten geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Tiefenversickerung wurde geprüft und aufgrund unabsehbarer Risiken für die unterhalb liegende bebaute Ortslage nicht befürwortet.

In Anlehnung an dieses Gutachten und in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt wurde eine weitere Studie zur äußeren Entwässerung des Plangebietes und der angrenzenden Ortslage erstellt, die nur eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über ein modifiziertes Trennsystem als praktikabel erachtet hat.

Für das vorliegende Plangebiet wird daher ebenfalls eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz und Regenwasser werden getrennt voneinander erfasst und abgeleitet. Angegeschlossen wird diese innergebietliche Entwässerung an das im Trennsystem ausgebaute Entwässerungssystem der bereits realisierten Bauabschnitte. Die weitere Ableitung erfolgt getrennt über den städtischen Regenwasserkanal und den Hauptsammler des EVS.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes muss aus topographischen Gründen im Mischsystem entwässert werden und soll daher an das bestehende Mischsystem in der Planckstraße angebunden werden. Zur Trassenführung ist die festgesetzte Fußwegeverbindung vorgesehen.

5.6.4 Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgungskonzeption

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Die Schmutzwasserentwässerung der Kellerräume ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen ist im gesamten Plangebiet der Einsatz eines Pumpsystems vorgeschrieben.

Das anfallende Drainagewasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topographischen Bedingungen muss das Drainagewasser über einen Sammel-schacht in den Regenwasserkanal gepumpt werden.

Die Dachflächenwässer müssen getrennt vom Schmutzwasser erfasst und dem separaten Regenwasserkanal zugeführt werden.

Bei auftretendem Drainagewasser, Hang- bzw. Grundwasser sind geeignete Maßnahmen zur Geschossabdichtung vorzunehmen bzw. eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes mit direktem Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem (Mischsystem) der Planckstraße ist im Mischsystem zu entwässern. Drainagewasser darf dem Mischwasserkanal nicht zugeführt werden.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.

Erklärung / Begründung

Die Vorhandenen Wiesenbereiche sollen als Freifläche erhalten bleiben.

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

Festsetzung

M1: Abfang/Umsiedlung der Haselmaus

Vor Beginn jeglicher bauvorbereitender und baulicher Maßnahmen im Plangebiet ist zum Schutz der Haselmaus eine fachgerechte Abfang- und Umsiedlungsmaßnahme durchzuführen.

Hierzu sind im Eingriffsbereich mindestens 10 geeignete Holz-Nisthöhlen sowie mindestens 20 Nesttubes auszubringen und über die gesamte Aktivitätsperiode der Art (April bis Oktober) regelmäßig durch qualifiziertes Fachpersonal zu kontrollieren. Nachgewiesene Individuen sind unverzüglich in ein geeignetes Ersatzhabitat (südlich angrenzendes Hanggehölz innerhalb der Parzellen 73 und 74 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler) umzusetzen.

Die Maßnahme ist solange fortzuführen, bis entweder kein Besatz mehr nachgewiesen wird oder die fachlich ermittelte Populationsgröße vollständig umgesetzt wurde. Das Abschlusskriterium ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Durchführung der Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde und ist fachlich zu begleiten sowie zu dokumentieren.

M2: Errichtung eines Hirschkäferhabitates (CEF-Maßnahme)

Zum vorgezogenen Ausgleich potenzieller Habitatverluste ist im räumlichen Zusammenhang eine strukturierte Brut- und Entwicklungsstätte für holzbewohnende Käferarten, insbesondere den Hirschkäfer, herzustellen (sogenannte „Hirschkäferburg“). Die Anlage ist an einem geeigneten, möglichst vollsonnigen Standort innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am Waldrand (vorzugsweise südlicher Abschnitt) zu errichten. Sie ist mit geeigneten Holzsubstraten zu befüllen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist fachgerecht herzustellen und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

Erklärung / Begründung

Im Plangebiet ist ein Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen. Als streng geschützte Art unterliegt sie den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Zur Vermeidung von Tötungen sowie der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist eine Abfang- und Umsiedlungsmaßnahme erforderlich. Diese stellt sicher, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und die artenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Der Hirschkäfer ist auf starkes, in Zersetzung befindliches Totholz angewiesen und reagiert empfindlich auf den Verlust geeigneter Brut- und Entwicklungsstrukturen. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme können entsprechende Habitate beeinträchtigt werden.

Die Herstellung einer „Hirschkäferburg“ dient der vorgezogenen Sicherung und Entwicklung geeigneter Ersatzhabitate im funktionalen Umfeld und stellt damit eine CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dar. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

5.7.3 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

P1: Alle nicht überbaubaren Flächen auf den bebauten Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zu und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

P2: Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Stammbusch in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Vorhandene Laub- und Obstbaumhochstämme sind zu erhalten.

P3: Der Bereich der privaten Grünfläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste für die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche

Hochstämme (2 xv., StU 10-12 cm)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Feldahorn (Acer campestre)

Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Strauchgehölze (2 x v., 100-125 cm)

Hasel (*Corylus avellana*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Durch die Pflanzmaßnahmen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, welche eine bedeutende Funktion zum Ausgleich des Naturhaushaltes sowie zur Gestaltung des Ortsbildes erfüllen. Gleichzeitig wird hierdurch eine ausgeprägte Durchgrünung erreicht. Durch die Festsetzung zur Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen als Grünflächen und zur Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern erhalten die Gärten eine gewisse Funktion als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig übernehmen die Gehölzstrukturen Funktionen zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die private Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes bleibt dauerhaft als Freifläche ohne Bebauung erhalten.

Durch die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten wird gewährleistet, dass sich die Gehölzstrukturen optimal entwickeln und geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

5.7.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Neben dem Ausgleich des durch den Eingriff verursachten Defizits werden gleichzeitig ein räumlich funktionaler Ausgleich für die in Anspruch genommenen geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-LRT) sowie artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Entwicklung von Mageren Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumtyps 6510 mit Erhaltungszustand B-Plus (räumlich-funktionaler Ausgleich für den FFH-Lebensraumtyp und ökologischer Ausgleich)

Innerhalb der Parzellen 87/4 und 136/8 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler sind insgesamt 7.745 m² Wiesen frischer Standorte in Magere Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumtyps 6510 mit Erhaltungszustand B-Plus zu entwickeln und mit Streuobstbäumen zu bepflanzen.

Die Obstbaum-Hochstämme sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 15 Abs. 4 BNatSchG), indem Entwicklungs- und Erhaltungsschnitte durchgeführt werden. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss 12-15 m betragen. Für die Obstbaumpflanzung sind Arten der „Streuobstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Pfalz e. V. oder bekannte, lokale Sorten zu verwenden. Nicht anwachsende oder absterbende Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art und Größe zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Wild- und Viehverbiss zu schützen und durch einen Pfahl und Anbindeseil zu sichern.

Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schilfrohrmatte zum Schutz des Stammes vor Frostrissen anzubringen. Außerdem sind fünf Greifvogel-Sitzstangen mit einer Mindesthöhe von 3,5 m aufzustellen.

Aufbau/Aufwertung von Strukturen für Haselmaus, Fledermäuse, Vögel und Hirschkäfer (CEF-Maßnahmen)

Auf den Parzellen 73 und 74 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler sind auf insgesamt 3.555 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten (auch Sekundärnutzer von Spechthöhlen) sind 10 Nistkästen in den vorhandenen Baumbeständen auszubringen. Auch eine Exposition an Solitäräumen ist möglich. Für die gewählten Bäume ist eine Standdauer von mind. 15 Jahren zu sichern.

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes für Spechtarten, insbesondere den Grünspecht, sind vorgezogene habitatverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Im räumlichen Zusammenhang sind mindestens 10 geeignete Biotop- bzw. Biotoppotentialbäume dauerhaft zu sichern oder deren Nutzungsalter um mindestens 10 Jahre zu erhöhen. Dies umfasst auch den Erhalt von stehendem Totholz. Die Maßnahmen sind durch vertragliche Regelungen mit Waldbesitzern zu sichern.

Erklärung / Begründung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen, die den Kriterien für einen Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-LRT) entsprechen. Sie weisen den Erhaltungszustand C und B-Plus auf. Wiesen mit dem Erhaltungszustand B-Plus gelten gleichzeitig als geschütztes Biotop nach § 22 SNG. Der Eingriff in die Biotope des Plangebietes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vollumfänglich ausgeglichen. Für die Wiesen des FFH-LRT 6510 ist hierbei ein räumlich-funktionaler Ausgleich herzustellen. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens muss zudem ein ökologischer Ausgleich geleistet werden. Dies soll zusammen mit dem Ausgleich für die geschützten Biotope multifunktional durch Aufwertung von bestehenden „Mageren Flachland-Mähwiesen“ des FFH-LRT 6510 und die Pflanzung von Streuobstbäumen innerhalb der externen Ausgleichsfläche erreicht werden.

Der Bedarf an räumlich-funktionalem Ausgleich des geschützten Biotopes „Magere Flachland-Mähwiese“ (6.230 m²) kann vollumfänglich auf den nachfolgend dargestellten externen Ausgleichsflächen geleistet werden. Die Ausgleichsflächen befinden sich unweit des Plangebietes, südlich der Leonardo-da-Vinci-Straße. Räumlich liegen die Flächen innerhalb der Flurstücke 87/4 und 136/8 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler. Die Maßnahmenflächen liegen innerhalb eines größeren Komplexes an Offenland und Gehölzbereichen südlich der Leonardo-da-Vinci-Straße und sind als Wiesen frischer Standorte ausgeprägt. Aufgrund der Ausprägung und Artzusammensetzung sind diese dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ mit Erhaltungszustand C zuzuordnen.

Im Gelände können die Flächen in drei Teilbereiche gegliedert werden, die jeweils geringfügig anders ausgeprägt sind:



Abbildung 11: Lage der Ausgleichsflächen (Geoportal Saarland)

In allen drei Teilbereichen sind hauptsächlich Arten wie Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gewöhnliche Möhre (*Daucus carota*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) zu finden.

In Fläche 1 kommen darüber hinaus Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) vor.

Fläche 2 ist etwas artenreicher als Fläche 1, denn es kommen noch weitere Arten wie Echter Wurmfarf (*Dryopteris filix-mas*), Gewöhnliche Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gewöhnliche Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Kanten-Hartheu (*Hypericum maculatum* agg.), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*) vor.

Auf Fläche 1 und 2 sind teilweise schon Streuobstbäume wie Apfel (*Malus sylvestris*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) vorhanden.

In Fläche 3 kommen Kanten-Hartheu (*Hypericum maculatum* agg.) und Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*) vor. In der Fläche sind noch keine Obstbäume vorhanden.



Abbildung 12: Ausgleichsfläche 1 (Foto: ARGUS CONCEPT)



Abbildung 13: Ausgleichsfläche 2 (Foto: ARGUS CONCEPT)



Abbildung 14: Ausgleichsfläche 3 (Foto: ARGUS CONCEPT)

Die Entwicklung der Streuobstwiese und des FFH-Lebensraumtyps 6510 erfolgt durch Erst- und Folgemaßnahmen wie folgt:

Die Aufwertung der Wiesenflächen erfolgt durch die Ausbringung von Mahdgut aus extensiv genutzten, mageren Wiesen der Umgebung, welche dem FFH-LRT 6510 entsprechen und mindestens den Erhaltungszustand B-Plus aufweisen. Je nach Ertrag der Mahdgutes muss auf mehrere Flächen zugegriffen werden. Die Auswahl der Spenderflächen erfolgt in Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz. Das Mahdgut von den Spenderflächen wird in feuchtem Zustand zum Zeitpunkt der Samenreife der typischen Kennarten (ca. Ende Juni/Anfang Juli) gemäht, geschwadet und auf eine Spur gelegt. Dieses wird zügig (spätestens am nächsten Tag) auf einen Silagewagen geladen, auf welchem das Mahdgut gehäckselt wird. Mit einer Dosierwalze wird anschließend das Mahdgut in einer Stärke von 10-15 cm auf den Ausgleichsflächen ausgebracht.

Vor der Mahdgutübertragung (Heumulchsaat) ist eine Bodenvorbereitung (Fräsen oder Grubbern etc.) der Ausgleichsfläche durchzuführen.

Für die gleichzeitige Anlage der Streuobstwiese auf den Ausgleichsflächen sind Obstbaum-Hochstämme heimischer Obstsorten mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m mehrreihig in einem Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen. Dabei sind Arten der „Streuobstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Pfalz e. V. verwendet werden.

Die angepflanzten Hochstämme sind durch einen Pfahl und Anbindeseil zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schilfrohrmatte zum Schutz der Stämme vor Frostrissen anzubringen. Außerdem sind fünf Greifvogel-Sitzstangen mit einer Mindesthöhe von 3,5 m aufzustellen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten.

Im zweiten Jahr wird die Wiese erstmalig gemäht. In den Folgejahren ist die Wiese fläche extensiv durch einmalige Mahd zu pflegen, auf eine Düngung und Beweidung ist zu verzichten. Die Mahd hat nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen. Das Mahdgut wird von der Fläche abgefahren, um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen. Der Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Ein Umbruch der Wiese ist nicht zulässig. Störzeiger (z. B. Große Brennnessel, *Urtica dioica*; Rainfarn, *Tanacetum vulgare*) sind zu entfernen.

Die Durchführung der Erstmaßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, dokumentiert und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorgelegt.

Vegetationskundliche Monitoringmaßnahmen im 2., 3. und 5. Jahr nach Aufnahme der dauerhaften Nutzung sollen den Entwicklungszustand der Wiese bzw. das Erreichen des Entwicklungszieles überprüfen. Hierzu ist in den genannten Jahren einmal jährlich eine floristische Aufnahme durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sollen die Flächen ebenfalls auf gebietsfremde Arten (Neophyten) geprüft werden. Ist der Zielzustand auch nach 5 Jahre nicht eingetreten, verlängert sich das Monitoring entsprechend und soll weiterhin alle 2 Jahre durchgeführt werden. Wurde der Zielzustand zwei Jahre in Folge erreicht, entfällt das Monitoring. Das floristische Monitoring wird dokumentiert in Text und Karte und dem LUA jeweils bis zum Jahresende vorgelegt.

Wird im dritten Jahr festgestellt, dass sich die Wiese nicht in den erwarteten Zielzustand entwickelt, so sind weitere Maßnahmen erforderlich (Herstellung von Schwellen oder von weiteren Mulden, Anpassung von Mahdregime, etc.). Eine Absprache mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) ist erforderlich.

Beim Aufkommen von Neophyten (z.B. Riesen-Bärenklau) müssen geeignete Maßnahmen erfolgen, um diese invasive Art zu entfernen und eine weitere Verbreitung zu unterbinden (z.B. Ausstechen).

Unmittelbar vor Beginn ggf. notwendiger Rodungsarbeiten (zulässiger Zeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen 1. Oktober und 28. Februar) ist eine Besatzkontrolle von Baumhöhlen im Bau Feld durchzuführen.

Auf den Parzellen 73 und 74 in Flur 15 der Gemarkung Ottweiler sind auf insgesamt 3.555 m² zusätzlich artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des vorhandenen Gehölzbestandes gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ARK Umweltplanung und -consulting, Stand: 11.11.2025) durchzuführen.



Abbildung 15: Lage der Ausgleichsflächen (Geoportal Saarland)

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

5.8.1 Dachform, Dachneigung, Fassade Aufschüttungen

- Zulässig sind Flachdächer; allseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Pultdächer mit einer zur Straßenseite geneigten Dachneigung von 5° - 15°, sowie Tonnendächer.
- Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in den ortstypischen roten Farbtönen zu halten.
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
- Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude müssen Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.
- Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten ist unzulässig.

5.8.2 Aufschüttungen

- Aufschüttungen sind außerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5.9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.10 HINWEISE

5.10.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten. Da die Umgebung des Planungsgebietes zu einem archäologisch sehr fundreichen Gebiet gehört, wird explizit auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) hingewiesen.

5.10.2 Baumpflanzungen

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

5.10.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.10.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Unmittelbar vor Beginn ggf. notwendiger Rodungsarbeiten ist eine Besatzkontrolle von Baumhöhlen im Baufeld durchzuführen. Zu entfernender Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

5.10.5 Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

5.10.6 Regenwassernutzung

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisterne) zur Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

5.10.7 Drainagewasserableitung

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/ Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer „Weißen Wanne“ vorgeschrieben. Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

5.10.8 Oberflächenwasser, Hangwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.

5.10.9 Munitionsfunde

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bauarbeiten sind mit der nötigen Vorsicht durchzuführen.

5.10.10 Brandschutz

Aus dem Trinkwassernetz kann unter Umständen nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden. Die Bestimmungen der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, jeweils neueste Fassung sind einzuhalten.

5.10.11 Ökologische Baubegleitung

Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch fachkompetentes Personal sicherzustellen (ökologische Baubegleitung), dass die bauausführenden Firmen nicht gegen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verstoßen und die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden. Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist vor Beginn aller Arbeiten (Erdarbeiten u.ä bis spätestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu beauftragen und der Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) anzuzeigen. Die Baubegleitung hat die Bauarbeiten zu beaufsichtigen und ist weisungsbefugt. Die einzelnen Schritte der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind fortlaufend zu dokumentieren (Fotos, Berichte). Die Dokumentationen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), Fachbereich Naturschutz, per E-Mail (lua@lua.saarland.de) und unverzüglich nach Abschluss der einzelnen Maßnahmenabschnitte zur Verfügung zu stellen.

5.10.12 Nist- und Quartierhilfen

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind vorsorglich künstliche Nisthilfen und Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten anzubringen, sofern keine geeigneten natürlichen Nist- oder Quartiermöglichkeiten (z. B. Nischen, Vorsprünge oder Hohlräume) vorhanden sind. Die Ausführung soll funktional dauerhaft gesichert und artenschutzgerecht gestaltet werden.

5.10.13 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Bei der Herstellung und dem Betrieb der Außenbeleuchtung öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Es sind Leuchten mit warmweißem Lichtspektrum (maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur) einzusetzen, die eine gerichtete Lichtlenkung auf die zu beleuchtenden Flächen gewährleisten und eine Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie in angrenzende Grün- und Waldbereiche weitgehend vermeiden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine erhebliche Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten minimiert und Beeinträchtigungen von Fledermäusen und anderen lichtempfindlichen Arten vermieden werden.

5.10.14 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Großflächige Verglasungen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 6 m² sowie Über-eck-Verglasungen sollen grundsätzlich vermieden werden. Soweit sie vorgesehen werden, soll durch geeignete, dauerhaft wirksame Maßnahmen (z. B. flächige oder strukturelle Markierungen oder die Verwendung vogelschutzwirksamer Glasprodukte) sichergestellt werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel wirksam reduziert wird. Spiegelnde Glasoberflächen sind zu vermeiden. Die Ausgestaltung soll sich an den jeweils aktuellen fachlichen Standards zum Vogelschutz an Glas zu orientieren.

5.10.15 Bodenschutz

Zur Sicherstellung eines fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird empfohlen, der im Planentwurf festgesetzten ökologischen Baubegleitung weiterhin auch die Wahrnehmung der Aufgaben einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bodenarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten sind. Im Baufeld vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen bei trockenen Witterungsbedingungen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den zu begrünenden Freiflächen wieder aufzutragen. überschüssige Oberböden sind nach Möglichkeit für die (Wieder)Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht an anderer Stelle zu verwerten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt in der Stadt Ottweiler und befindet sich hier zwischen der Heisenbergstraße, der Planckstraße und der Paul-Klee-Straße.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Ottweiler. Hier liegt es inmitten des Wohngebiets „Betzelhübel“. Die Fläche selbst gliedert sich in offene plateauartige Bereiche im Norden und Süden sowie einen mit Gehölzen bewachsenen Hang in der Mitte. Teilweise wird die Fläche im Osten als Garten genutzt.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bestehende Wohngebiet Betzelhübel zu erweitern. Daher wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4), einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe: WA1 = 12 m; WA2 = 10,5 m) und einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (WA1: II; WA2: III) geregelt.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst hohe Begrünung des Geltungsbereichs ab (vgl. Kapitel 5.5 „Grün- und Landschaftsplanung“). So erfolgen Neupflanzungen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Zudem werden bestehende Gehölze und Grünflächen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gesichert.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 16.940 m²
- Versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes (überbaubare Fläche mit GRZ 0,4, Straßenverkehrsflächen und Fußwege): ca. 6.820 m²
- Private Grünflächen: ca. 1.470 m²
- Erhalt und Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB: ca. 930 m²
- Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Begrünung nicht überbaubarer Flächen): ca. 7.720 m²

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten **Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht**.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Bereiche, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes** erfasst und bewertet wurden. Hierbei handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ mit Erhaltungszustand C und B-Plus (BT-6509-0087-2022; BT-6509-0292-2015; BT-6509-0294-2015). Die Flächen mit dem Erhaltungszustand B-Plus sind gleichzeitig ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 22 SNG (GB-6509-5087-2022). Bei aktuellen Bestandskartierungen im Jahr 2024 wurde festgestellt, dass sich die Abgrenzung und der Erhaltungszustand geändert haben (siehe Biotoptypenplan)

Das Plangebiet liegt im Bereich einer im Rahmen des **Arten- und Biotopschutzprogramms** als „Entwicklungsfläche Streuobst“ eingestuften Fläche (ABSP-Nr. 6509148). Informationen zu wertbestimmenden Arten oder Biotopen liegen jedoch nicht vor.

Für das Plangebiet werden keine Festlegungen im **Landschaftsprogramm des Saarlandes** (Entwurf 2009) getroffen.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Ottweiler setzt die Fläche des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche fest.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens beschränken sich die Auswirkungen auf den Geltungsbereich selbst. Insofern sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die Naturgüter mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass diesbezüglich Untersuchungen innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld ausreichend sind.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Einheit „Blies-Oster-Rücken“ (190.15). Dabei handelt sich um einen schmalen, inselhaft bewaldeten und meist landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken, der mit steilen, durch Kerbtälchen gegliederten Hängen zu den engen Tälern von Blies und Oster abfällt. Der Blies-Oster-Rücken ist Teil der Naturräumlichen Einheit des „Prims-Blies-Hügellandes“ (190). Das Prims-Blies-Hügelland weist ausdruckslose Oberflächenformen, die nur gelegentlich von kleineren Kuppen harter Vulkanite meist nur sanft überragt wird, auf. Aus den Gesteinen des oberen Karbons und des unteren Rotliegenden entwickeln sich leicht erodierbare relativ nährstoffarme Böden. Die Höhenlage bewegt sich etwa zwischen 250 m ü. NN im Südwesten und 420 m ü. NN im Nordosten. Größere zusammenhängende Waldflächen gibt es kaum, die meisten Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Allerdings ist diese Kulturlandschaft abwechslungsreich strukturiert. Das Prims-Blies-Hügelland gehört der Haupteinheit 19 „Saar-Nahe-Bergland“ an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 370 m und 358 m über NN und fällt insgesamt nach Süden ab.

6.2.3 Geologie und Böden

Der Untergrund im Plangebiet wird von Gesteinen der „Unteren Heusweiler Schichten“ (coH1) gebildet, die zur geologischen Formation des Karbon, genauer zum Stefan B, gehören. Es handelt sich dabei um eine klastische Abfolge von feldspatführenden Sandsteinen und Konglomeraten, in die nur wenige Schiefertonschichten mit Kohleflözen eingeschaltet sind.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) befindet sich das Plangebiet im Bereich der Bodeneinheit 27: Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus grob- und feinklastischen Sedimentgesteinen (Sandstein, Konglomerat, Silt- und Tonstein) des Rotliegenden und Karbon mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Bodenartenschichtung: Bodenartlich starker Wechsel; schuttführender, lehmiger Sand bis lehmiger Schluff über mittel bis stark schutthaltigem, tonigen Lehm, örtl. lehmigen Ton (Tonstein) bzw. lehmigen Schluff bis schluffig
- Gründigkeit: mittel bis tief, in exponierten Lagen mit ackerbaulicher Nutzung auch flach
- Durchlässigkeit: bei Verwitterungsbildungen aus grobklastischen Sedimentgesteinen mittel bis hoch, bei feinklastischen Sedimentgesteinen und Pseudogley-Übergangstypen gering bis sehr gering

Gem. Karte der „Standorttypisierung und des Biotopentwicklungspotenzial“ handelt es sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und carbonatfreien Böden mit geringem Wasserspeichervermögen.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Das Ertragspotenzial ist als sehr gering einzustufen und Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz).

6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Gewässer. Das nächste Gewässer ist der Betzelbach, welcher etwa 250 m nördlich des Plangebietes verläuft und aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnflächen nicht beeinträchtigt wird durch das vorliegende Vorhaben.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet über Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Gemäß Hydrogeologischer Karte Deutschland (HÜK 250) befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Unterer Muschelkalk und Oberer Buntsandstein, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden“. Demnach besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und hat auch keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet.

6.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet besitzt zurzeit aufgrund der fehlenden Bebauung und Versiegelung eine höhere klimaökologische Bedeutung als die bebaute Umgebung. Die Offenlandbereiche, die als Grünland genutzt werden, stellen in kleinerem Maße Kaltluftentstehungsflächen dar. Die entstehende Kaltluft fließt nach Süden in Richtung Bliestal hin ab. Eine unmittelbare Durchlüftungsfunktion für die Siedlungsbereiche besitzen die Flächen jedoch nicht. Neben der Kaltluftproduktion erfüllt das Gebiet im Bereich der Gehölzstrukturen die Funktion als Frischluftproduzent.

Insgesamt kommt dem Plangebiet allerdings aufgrund seiner geringen Größe keine besondere klimaökologische Funktion für diesen Raum zu. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch den Anliegerverkehr der umliegenden Straßen zu nennen.

6.2.6 Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im November 2023, Mai 2024 und Ende Juni 2024 durch Begehungen vor Ort. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Ottweiler. Hier liegt es inmitten des Wohngebiets „Betzelhübel“. Die Fläche selbst gliedert sich in offene plateauartige Bereiche im Norden und Süden sowie einen mit Gehölzen bewachsenen Hang in der Mitte. Teilweise wird die Fläche im Osten als Garten genutzt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen:

- Sonstiges Gebüsch (1.8.3)
- Feldgehölz (2.11)
- Wiese frischer Standorte (2.2.14.2; FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)
- Wiese frischer Standorte (2.2.14.2; FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B-Plus; § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG)
- Wiesenbrache frischer Standorte (2.7.2.2.2); FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)
- Garten (3.4)
- Parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche mit Bank, Kompost und Spielfläche (3.5.3)

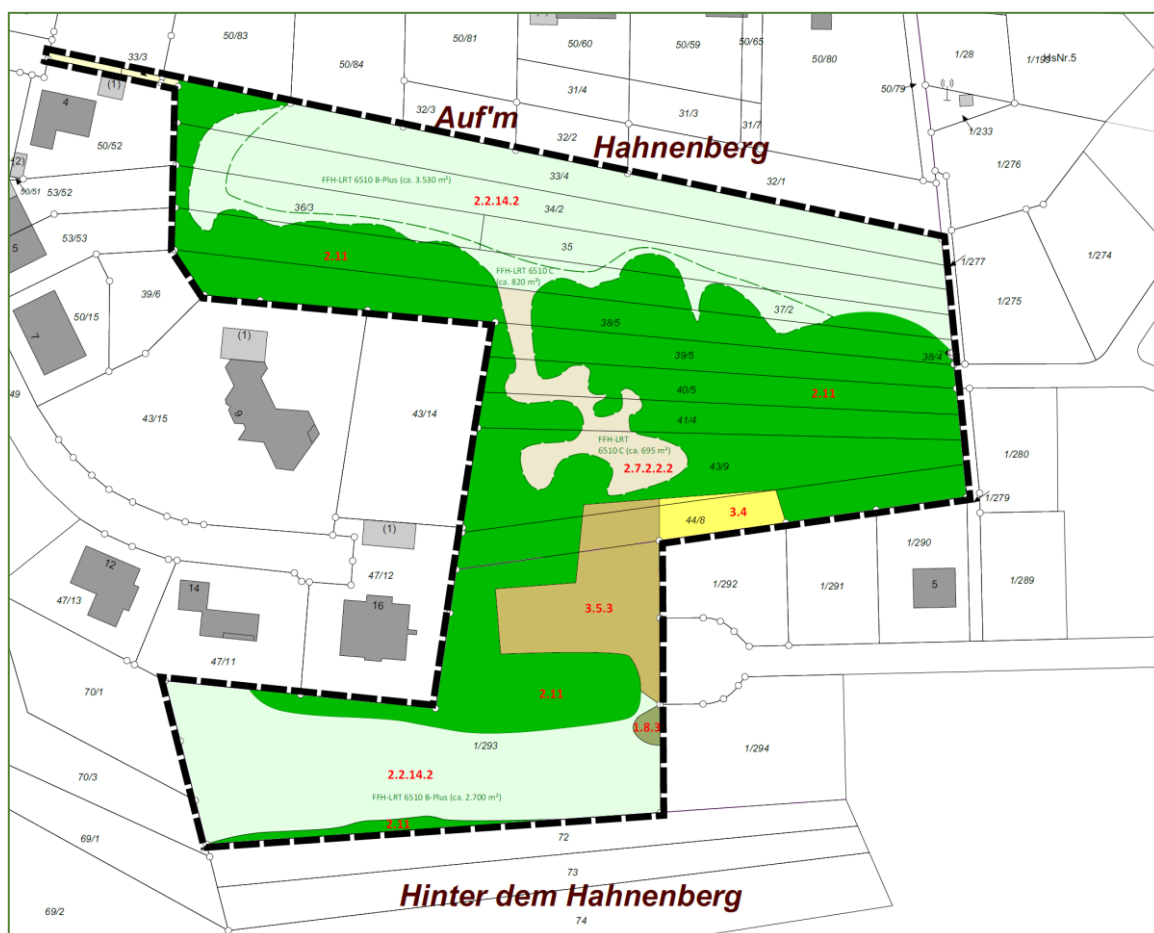


Abbildung 16: Auszug aus dem Biotoptypenplan (ARGUS CONCEPT GmbH)

Wiesen frischer Standorte (2.2.14.2; FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C und Erhaltungszustand B-Plus; § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG), Wiesenbrache frischer Standorte (2.7.2.2.2; FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Wiese frischer Standorte, die im Rahmen der Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (Erhaltungszustand B-Plus) und als geschütztes Biotop erfasst und bewertet wurde. Diese Erfassung konnte im Rahmen der Bestandsaufnahmen bestätigt werden. Die Abgrenzung hat sich allerdings leicht verändert im Vergleich zur Kartierung 2022 (siehe Biotoptypenplan). Die Randbereiche der Fläche im Westen und im Süden sind mittlerweile deutlich arten- und krautärmer ausgeprägt. Die Fläche, die als geschütztes Biotop im Norden des Plangebietes einzustufen ist, besitzt aktuell noch eine Größe von ca. 3.520 m².

Nachfolgend werden die Arten aufgeführt, die 2020 im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung erfasst wurden:

Achillea millefolium L. (Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe) RL-SL * / *Anthoxanthum odoratum* L. (Gewöhnliches Ruchgras) RL-SL * / *Anthriscus sylvestris* (L.) Hoffm. (Wiesen-Kerbel) RL-SL * / *Arrhenatherum elatius* var. *elatius* (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl (Glatthafer) RL-SL * / *Campanula rapunculus* L. (Rapunzel-Glockenblume) RL-SL * / *Centaurea jacea* agg. () / *Cerastium arvense* subsp. *arvense* L. (Acker-Hornkraut) RL-SL * / *Dactylis glomerata* s. str. L. (Wiesen-Knäuelgras) RL-SL * / *Festuca rubra* agg. (Artengruppe Rot-Schwingel) / *Galium album* subsp. *album* Mill. (Großblütiges Wiesen-Labkraut) RL-SL * / *Helictotrichon pubescens* subsp. *pubescens* (Huds.) Pilg. (Flaumiger Wiesenhafer) RL-SL * / *Holcus lanatus* L. (Wolliges Honiggras) RL-SL * / *Hypericum perforatum* L. (Echtes Johanniskraut) RL-SL * / *Hypochaeris radicata* L. (Gewöhnliches Ferkelkraut) RL-SL * / *Knautia arvensis* s. str. (L.) Coult. (Wiesen-Witwenblume) RL-SL * / *Leucanthemum vulgare* agg. (Artengruppe Gewöhnliche Margerite) / *Lotus corniculatus* subsp. *corniculatus* L. (Gewöhnlicher Hornklee i.e.S.) RL-SL * / *Luzula campestris* (L.) DC. (Feld-Hainsimse) RL-SL * / *Poa pratensis* agg. (Artengruppe Wiesen-Rispengras) / *Ranunculus bulbosus* L. (Knolliger Hahnenfuß) RL-SL * / *Rumex acetosella* s. l. L. (Kleiner Sauerampfer) RL-SL * / *Trifolium dubium* Sibth. (Gewöhnlicher Kleiner Klee) RL-SL * / *Trifolium pratense* subsp. *pratense* L. (Wiesen-Klee) RL-SL * / *Veronica chamaedrys* subsp. *chamaedrys* L. (Gamander-Ehrenpreis) RL-SL * / *Vicia hirsuta* (L.) Gray (Behaarte Wicke) RL-SL * / *Vicia sepium* L. (Zaun-Wicke) RL-SL * / *Euphorbia cyparissias* L. (Zypressen-Wolfsmilch) RL-SL * / *Hieracium pilosella* L. (Kleines Habichtskraut) RL-SL * / *Rhinanthus minor* L. (Kleiner Klappertopf) RL-SL * / *Trisetum flavescens* (L.) P. Beauv. (Wiesen-Goldhafer) RL-SL * , fl

Abbildung 17: Auszug Datenblatt GB-6509-5087-2022 (Geoportal Saarland)

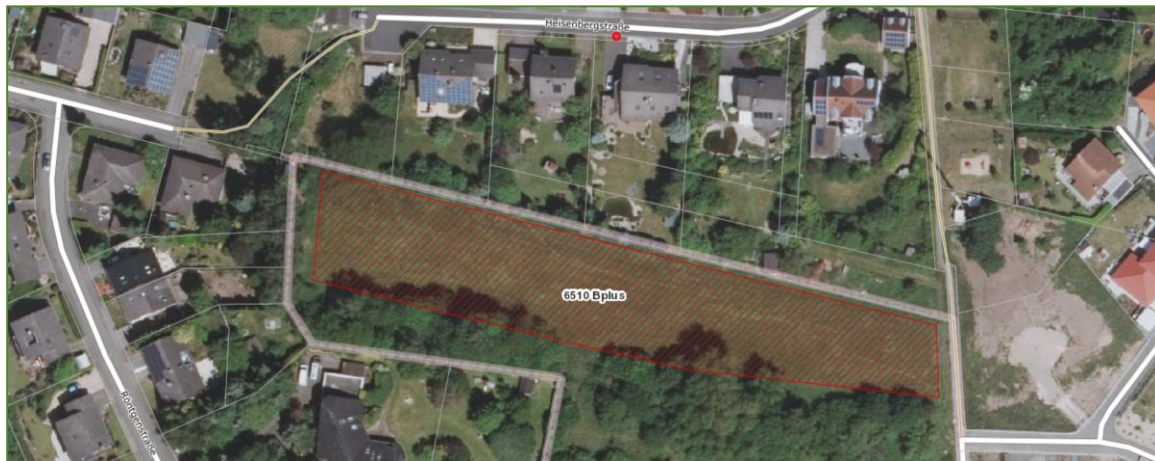


Abbildung 18: Abgrenzung GB-6509-5087-2022 (Geoportal Saarland)

Das Artenvorkommen konnte im Rahmen der Bestandsaufnahmen bestätigt werden. Lediglich die Arten Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Wiesen-Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Gewöhnlicher kleiner Klee (*Trifolium dubium*) konnten bei den Bestandserfassungen innerhalb des Plangebietes nicht gefunden werden.



Abbildung 19: Nördliche Magere Flachland-Mähwiese (ARGUS CONCEPT GmbH)

Neben der bereits im Rahmen der Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes als geschütztes Biotop erfassten Wiese hat sich zwischenzeitlich auch die Wiese im südlichen Teil des Plangebietes zum FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ mit Erhaltungszustand B-Plus entwickelt. Diese wurde bislang lediglich in Teilbereichen mit Erhaltungszustand C erfasst (BT-6509-0294-2015). Da diese nun ebenfalls großflächig einen besseren Erhaltungszustand vorweist, ist diese ebenfalls als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG einzustufen und somit in den vorliegenden Antrag miteinzubeziehen.

An Arten kommen u.a. Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Trauben-Trespe (*Bromus racemosus*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Gewöhnlicher Besenginster (*Cytisus scoparius*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Möhre (*Daucus carota*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Steifhaariger Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Frühe Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gewöhnliche Hainsimse (*Luzula campestris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Rispengras (Artengruppe) (*Poa pratensis* agg.), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Gamander-

Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Behaarte Wicke (*Vicia hirsuta*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*) vor.



Abbildung 20: Südliche Magere Flachland-Mähwiese (ARGUS CONCEPT GmbH)

Zudem befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes eine Wiesenbrache, die im Rahmer der Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (BT-6509-0292-2015, Erhaltungszustand B) erfasst und bewertet wurde. Diese Erfassung konnte im Rahmen der Bestandsaufnahmen nur noch teilweise bestätigt werden. Die Abgrenzung hat sich durch eine zunehmende Verbuschung stark verändert im Vergleich zur Kartierung 2015 (siehe Biotoptypenplan) auch der Erhaltungszustand hat sich verschlechtert (Erhaltungszustand C).

Nachfolgend werden die Arten aufgeführt, die 2015 im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung erfasst wurden:

Achillea millefolium L. (Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe) RL-SL * / *Agrimonia eupatoria* L. (Kleiner Odermennig) RL-SL * / *Agrostis capillaris* L. (Rotes Straußgras) RL-SL * / *Anthriscus sylvestris* (L.) Hoffm. (Wiesen-Kerbel) RL-SL * / *Arrhenatherum elatius* var. *elatius* (L.) P. Beauv. ex J. Presl & C. Presl (Glatthafer) RL-SL * / *Campanula rapunculus* L. (Rapunzel-Glockenblume) RL-SL * / *Centaurea jacea* agg. () / *Euphorbia cyparissias* L. (Zypressen-Wolfsmilch) RL-SL * / *Galium album* subsp. *album* Mill. (Großblütiges Wiesen-Labkraut) RL-SL * / *Helictotrichon pubescens* subsp. *pubescens* (Huds.) Pilg. (Flaumiger Wiesenhafer) RL-SL * / *Hypericum perforatum* L. (Echtes Johanniskraut) RL-SL * / *Knautia arvensis* s. str. (L.) Coult. (Wiesen-Witwenblume) RL-SL * / *Leucanthemum vulgare* agg. (Artengruppe Gewöhnliche Margerite) / *Origanum vulgare* L. (Gewöhnlicher Dost) RL-SL * / *Potentilla sterilis* (L.) Garcke (Erdbeer-Fingerkraut) RL-SL * / *Sanguisorba minor* subsp. *minor* Scop. (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf) RL-SL * / *Trifolium dubium* Sibth. (Gewöhnlicher Kleiner Klee) RL-SL * / *Trifolium pratense* subsp. *pratense* L. (Wiesen-Klee) RL-SL * / *Veronica chamaedrys* subsp. *chamaedrys* L. (Gamander-Ehrenpreis) RL-SL * / *Vicia hirsuta* (L.) Gray (Behaarte Wicke) RL-SL * / *Vicia sativa* agg. L. () RL-SL / *Vicia sepium* L. (Zaun-Wicke) RL-SL *

Abbildung 21: Auszug Datenblatt BT-6509-0292-2015 (Geoportal Saarland)

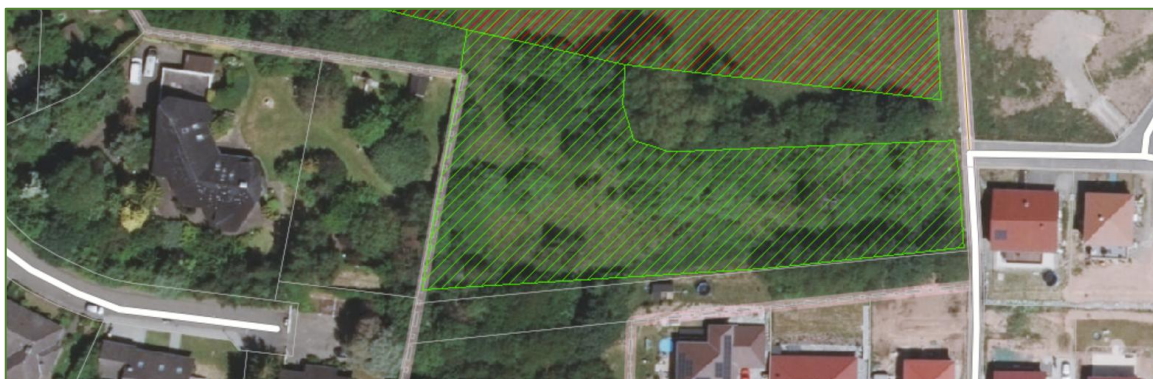


Abbildung 22: Abgrenzung BT-6509-0292-2015 (Geoportal Saarland)

An Arten kommen hier frequent nur noch Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kleiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Gewöhnlicher Besenginsster (*Cytisus scoparius*), Gewöhnliches Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Gewöhnliche Hainsimse (*Luzula campestris*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*),

Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) vor.



Abbildung 23: FFH-LRT in der Mitte des Plangebietes (ARGUS CONCEPT GmbH)

Sonstiges Gebüsch (1.8.3), Feldgehölz (2.11)

An Gehölzstrukturen sind vor allem die Feldgehölze zu nennen, die sich durch das Plangebiet ziehen und insbesondere im mittleren Bereich großflächiger ausgebildet sind.

Hier sind unter den Gehölzen Arten wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kulturapfel (*Malus pumila*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pontische Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Rhododendron, Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Eibe (*Taxus baccata*)¹ zu finden.

Am östlichen Randbereich findet sich zudem noch ein kleineres sonstiges Gebüsch.



Abbildung 24: Feldgehölze im Norden (links) und in der Mitte des Plangebietes (rechts) (ARGUS CONCEPT GmbH)

¹ Die Eibe ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art. Dies bezieht sich auf natürlich vorkommende Eiben, nicht jedoch auf eigene, gepflanzte Exemplare. Es wird davon ausgegangen, dass es sich aufgrund der angrenzenden Gartennutzung um eine gepflanzte Eibe handelt.



Abbildung 25: Sonstiges Gebüsch (ARGUS CONCEPT GmbH)

Garten (3.4) und parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche mit Bank, Kompost und Spielfläche (3.5.3)

Im Osten des Plangebietes gibt es Bereiche, die bereits stärker anthropogen überprägt sind. So wird eine Fläche als Garten genutzt in dem Spielgeräte aufgestellt wurden und hauptsächlich Zier-rasen zu finden ist.

Eine angrenzende Fläche wird ebenfalls genutzt und ist parkartig mit Gehölzen bestockt. Hier sind Spielflächen, Sitzgelegenheiten und ein Kompostbereich angelegt worden. Hier kommen auch größere Gehölze wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kulturapfel (*Malus pumila*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*) und Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vor.



Abbildung 26: Garten (links) und parkähnliche Fläche (rechts) (ARGUS CONCEPT GmbH)

6.2.7 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm durch Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie durch die umliegenden Häuser gegeben.

Im weiteren Umfeld existieren keine größeren Emittenten von Luftschadstoffen, wie Industrie- oder Gewerbeflächen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Somit werden keine Belange des Forstes berührt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Plangebietes in Form von Wiesenmäh-d statt.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Lage innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Am Betzelhübel“ geprägt. Hier stellt das Plangebiet als größere Freifläche eine Lücke im Bebauungszusammenhang dar. Bedeutende Wander- oder Radwege befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld. Auf Grund der Ortsrandlage der Stadt Ottweiler, besitzt das Plangebiet daher derzeit keine besondere Bedeutung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem Raum. Die Wiesen werden lediglich von Hundebesitzern genutzt.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes in ihrer Verteilung und Ausprägung nicht wesentlich verändern. Abhängig vom Mahdregime würden die Wiesebereiche erhalten bleiben, oder die Fläche würde mit der Zeit verbrachen und verbuschen.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf den Menschen und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Erhalt und Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Begrünung nicht überbaubarer Flächen)
- Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
- Abfang/Umsiedlung der Haselmaus
- Ökologische Baubegleitung
- Anbringen von Nisthilfen für Vogelarten (CEF-Maßnahme)
- Habitatverbessernde Maßnahmen für Spechte (CEF-Maßnahme)
- Errichtung einer „Hirschkäferburg“ (CEF-Maßnahme)
- Nist- und Quartierhilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse

- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verzicht auf große Glasfronten (Vermeidung)

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse. Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Schutzgut Boden nur geringfügigen Vorbelastungen.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen, da eine bisher unversiegelte Fläche beansprucht wird. Die o.g. Auswirkungen können nicht ausgeglichen werden, sie können lediglich deutlich minimiert werden. So trägt insbesondere die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (keine Überschreitung zulässig) zur Minimierung bei. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Beschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die seitlichen Grundstücksbereiche bis zur Tiefe der Baufenster wird gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücke unversiegelt bleiben. Hierdurch können zusammenhängende Grünflächen mit noch intakten Bodenfunktionen erhalten werden.

Durch die Versiegelung und Verdichtung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgut Boden dennoch vorhanden. Da im Gebiet jedoch keine seltenen Böden vorkommen, und insgesamt betrachtet lediglich eine kleine Neuversiegelung vorbereitet wird, wird der Eingriff als vorhanden, jedoch nicht erheblich gewertet.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenchaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Da der Untergrund im Plangebiet aufgrund der geologischen Zusammensetzung nur geringe Bedeutung zur Grundwasserneubildung besitzt, sind keine erheblichen Auswirkungen aufs Grundwasser zu erwarten. Höhere Abflussraten und geringere Versickerungsmengen sind jedoch nicht zu vermeiden. Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades (siehe oben) können diese Auswirkungen jedoch ebenfalls minimiert werden. Von entscheidender Bedeutung zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes. Durch die getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers und die Einleitung dieses Wassers in einen getrennten Regenwasserkanal wird die Kanalisation deutlich entlastet. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt. Eine Überlastung von Vorfluter und Kanalisation bei starken Regenfällen kann so vermieden werden.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Klima / Lufthygiene

Mit der Versiegelung von Flächen gehen in der Regel Veränderungen der lokalklimatischen Situation einher. Versiegelte Flächen heizen sich deutlich stärker auf als unversiegelte, was mit einer Erhöhung der Temperaturmaxima verbunden ist. Gleichzeitig kommt es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit und häufig auch zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeit (Barrierewirkung von Gebäuden etc.).

Durch die geplante Bebauung gehen Freiflächen für die Kaltluft- und Frischluftproduktion verloren. Diese besitzen jedoch keine wesentliche Bedeutung zur Durchlüftung der bestehenden Siedlungsbereiche. Weitreichende klimaökologische Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus sind daher nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden sich die kleinklimatischen Bedingungen verändern. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Mit Hilfe von Gehölzpflanzungen wird den Auswirkungen im Plangebiet entgegengewirkt. So wird beim Verdunsten von Wasser durch Bäume und Sträucher Verdunstungskälte frei, so dass der Temperaturhaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Die festgesetzte, großzügige Durchgrünung des Plangebietes wirkt sich somit auch positiv auf das Schutzgut Klima/ Lufthygiene aus.

Arten und Biotope

Die Biotopstrukturen im Plangebiet können größtenteils als mittel- bis hochwertig für den Arten- und Biotopschutz eingestuft werden. Die Wiesen zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Artenvielfalt aus. Zusammen mit den Feldgehölzen stellen sie einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Vögel und Kleinsäuger dar. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes finden sich anthropogen beeinflusste Strukturen, deren Bedeutung als geringer einzustufen ist. Es handelt sich um die als Garten bzw. parkähnlich genutzten Bereiche.

Durch die Realisierung der Planung gehen die o.g. Lebensräume größtenteils verloren. Lediglich im Randbereich der Wohngrundstücke werden Gehölze erhalten oder durch Neuanpflanzungen ersetzt. Hierdurch können mehr oder weniger zusammenhängende Grünstreifen geschaffen werden. Auch im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Grünflächen geschaffen oder erhalten, so dass der Verlust teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken kann deren Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhöht werden.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dauerhaft von Bebauung freigehalten wird.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe für Pflanzen und Tiere kann jedoch durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich (vgl. Kapitel 5.7.3 und 6.6).

6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Grundlage

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes² (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Des Weiteren ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Wirkfaktoren

Als Wirkfaktoren des Vorhabens ist in erster Linie der **direkte Flächenverlust** von Biotoptypen zu nennen, was einen Verlust von Lebensraum, z.B. als Jagd- und Nahrungshabitat für Faunenvertretern bedeutet. Durch **Eintragung von Nährstoffen und Schadstoffen** während des Baus oder während der Betriebsphase kann es zu einer Begünstigung von Neophyten und Allerweltsarten kommen. Durch **Lärm und Licht**, welche sowohl bau- als auch nutzungsbedingt auftreten, wird die Fauna gestört und es kann zu einer Vertreibung von Arten kommen.

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Relevanzprüfung

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel, 4. Bauabschnitt“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ARK Umweltplanung und -consulting, Stand: 11.11.2025) erstellt. Ziel der Untersuchung war es, das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu ermitteln und zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Auf Basis einer prospektiven Habitatpotenzialanalyse wurden für die als planungsrelevant eingestuften Artengruppen weitergehende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die nachfolgende Bewertung der projektspezifischen Auswirkungen sowie die Ableitung erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. CEF-Maßnahmen.

Avifauna

Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld wurden insgesamt 29 Vogelarten nachgewiesen, davon 20 Arten mit Brutstatus. Weitere fünf Arten sind als hinreichend wahrscheinliche Brutvögel einzustufen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Der Schwerpunkt der Avifauna liegt im zentralen Gehölzbestand, der als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum fungiert. Es handelt sich überwiegend um siedlungsnah, euryöke Arten der Gehölze und Gehölzränder. Bodenbrüter des Offenlandes sowie Gebäudebrüter konnten ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung der Fläche als Rast- oder Zugvogelhabitat besteht nicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem vollständigen Verlust der gehölzgebundenen Brutplätze im Plangebiet. Damit sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten betroffen. Ein populationsbezogener Effekt ist jedoch aufgrund der ökologischen Anpassungsfähigkeit der Arten und der Verfügbarkeit geeigneter Ersatzhabitate im Umfeld nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Das Plangebiet wird überwiegend als Jagdhabitat sowie als Leitstruktur genutzt. Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere innerhalb des Geltungsbereichs liegen nicht vor. Einzelne Gehölze verfügen jedoch über potenzielles Quartierpotenzial, insbesondere als Tagesverstecke.

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

Im zentralen Gehölzbestand wurde die Haselmaus als streng geschützte Art nachgewiesen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen einen essentiellen Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar.

Xylobionte Käfer – Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)

Im Plangebiet wurden mehrere Nachweise des Hirschkäfers erbracht, darunter Paarungsbeobachtungen sowie ein Karkassenfund. Die Art ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und gilt als besonders geschützt.

Mehrere ältere Eichen mit geeigneten Strukturen fungieren als potenzielle Fortpflanzungsstätten.

Reptilien und Amphibien

Die Mauereidechse konnte lediglich randlich und in geringer Individuenzahl nachgewiesen werden. Die Zauneidechse wurde im Geltungsbereich nicht festgestellt. Amphibien sind mangels geeigneter Laichgewässer nicht betroffen.

Bewertung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
 - **Avifauna:** **Tötungsrisiken** grundsätzlich bei Gehölzrodungen während der Brutzeit
→ **Vermeidungsmaßnahmen erforderlich**
 - **Fledermäuse:** Keine Wochenstuben oder Winterquartiere im Plangebiet nachgewiesen, jedoch **Potenzielles Risiko** bei Entfernung von Quartierbäumen
→ **Vermeidungsmaßnahmen erforderlich**
 - **Haselmaus:** Vorkommen im zentralen Gehölzbestand nachgewiesen; ohne Maßnahmen **hohes Risiko der Tötung von Individuen**
→ **CEF-Maßnahmen erforderlich.**
 - **Hirschkäfer:** Potenziell larvenbesiedelte Altbäume vorhanden; ohne Maßnahmen **hohes Risiko der Tötung von Individuen**
→ **CEF-Maßnahmen erforderlich.**
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
 - **Avifauna:** **keine erhebliche Störung** zu erwarten.
 - **Fledermäuse:** **keine erhebliche Störung**, da keine Wochenstubenvorkommen bzw. Überwinterungsplätze vorhanden sind.
 - **Haselmaus:** **keine erhebliche Störung** zu erwarten.
 - **Hirschkäfer:** **keine erhebliche Störung** zu erwarten.
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
 - **Avifauna:** potenzielle Lebensstätten können zerstört werden, **Verbotstatbestand gegeben**
→ **CEF-Maßnahmen erforderlich**
 - **Fledermäuse:** potenzielle Lebensstätten können zerstört werden; **Verbotstatbestand gegeben**
→ **CEF-Maßnahmen erforderlich**
 - **Haselmaus:** Durch Vorhaben gehen Habitate in Gänze verloren; **Verbotstatbestand gegeben**
→ **Maßnahmen erforderlich.**
 - **Hirschkäfer:** Potenziell larvenbesiedelte Altbäume gehen verloren; **Verbotstatbestand gegeben**
→ **CEF-Maßnahmen erforderlich.**

Die demnach entsprechend festgesetzten Vermeidungs- Verminderungs- und CEF-Maßnahmen sind den Kapiteln 6.4.1 und 6.7 zu entnehmen.

Für die Umsiedlung der Haselmaus und den Eingriff in die Hirschkäferhabitate ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

Gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 22 (1) SNG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von diesen Verboten kann gem. § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 22 (3) SNG jedoch auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ausgleichsmaßnahmen sollten dafür so beschaffen sein, dass im betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt. Dieser Ausgleich muss nicht am Ort des Eingriffs erfolgen, schränkt den Raum aber insofern ein, als vorausgesetzt wird, dass die Maßnahme sich dort, wo die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auftreten, noch auswirken. Sprich, zwischen Ausgleichsfläche und dem Eingriffsort muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Darüber hinaus kommen für den Ausgleich nur Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind (vgl. BVerwG. Urteil vom 23. August 1996 - 4 A 29/95).

Der § 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes. Wurden nach dem Umweltschadensgesetz Schädigungen an geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen verursacht, so muss die verantwortliche Person die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35 EG³ durchführen. Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden.

Durch das vorliegende Ausgleichskonzept liegt keine erhebliche Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG (und gem. Anhang II RL 2004/35/EG sowie Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007) vor.

Für die Überplanung der im Plangebiet vorkommenden geschützten Biotope wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz gestellt, der mit Schreiben vom 06.02.2025 positiv beschieden wurde.

Sonstige geschützte Arten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das geplante Wohngebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einordnung unter besonderer Berücksichtigung einer im Plangebiet festgestellten Pilzart vorgenommen. Dabei wurde ein Vorkommen der Birken-Rotkappe (*Leccinum versipelle*) festgestellt. Die Art ist gemäß Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt eingestuft und unterfällt damit grundsätzlich dem Schutzregime des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Nach der gesetzlichen Systematik zählen Pilze gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG zu den Pflanzen, sodass auf sie die pflanzenschutzrechtlichen Vorschriften des besonderen Artenschutzes Anwendung finden. In diesem Zusammenhang bestimmt § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, dass es verboten ist, wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Besonders geschützte Arten sind dabei unter anderem solche, die durch Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG – insbesondere durch die Bundesartenschutzverordnung – unter Schutz gestellt sind. Vor diesem Hintergrund ist zunächst festzustellen, dass die im Plangebiet vorkommende Pilzart dem Grunde nach vom gesetzlichen Schutzregime erfasst wird.

³ RICHTLINIE 2004/35/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden, zuletzt geändert durch Art. 38 Abs. 1 ÄndRL 2013/30 EU v. 12.6.2013 (ABl. Nr. L 178 S. 66).

Allerdings ist dieses Schutzregime differenziert zu betrachten. Bereits auf einfach gesetzlicher Ebene sieht die Bundesartenschutzverordnung in § 2 eine Einschränkung vor, wonach eine geringe Entnahme wild lebender Pflanzen für den persönlichen Bedarf zulässig ist. Diese Regelung verdeutlicht, dass der Gesetzgeber bei national besonders geschützten Arten – insbesondere bei häufig vorkommenden Arten – keine absolute Unantastbarkeit der Individuen oder Standorte beabsichtigt, sondern eine nutzungsbezogene Relativierung des Schutzanspruchs vorsieht. Flankierend besteht die Möglichkeit, dass die nach Landesrecht zuständige Behörde Ausnahmen zulässt, sofern sichergestellt ist, dass der Erhaltungszustand der betreffenden Art auf Landesebene nicht gefährdet wird. Bereits hieraus wird deutlich, dass der Schutz national besonders geschützter Arten im Vergleich zu streng geschützten Arten deutlich stärker populations- und zustandsbezogen ausgestaltet ist.

Für die bauleitplanerische Bewertung ist darüber hinaus die Systematik des § 44 BNatSchG insgesamt maßgeblich. Zwar normiert § 44 Abs. 1 BNatSchG umfassende Zugriffsverbote, jedoch wird deren Reichweite im Kontext zulässiger Vorhaben durch § 44 Abs. 5 BNatSchG erheblich eingeschränkt. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote insbesondere dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Diese Funktionssicherungsregel stellt auf die Erhaltung der ökologischen Funktion für die lokale Population ab und löst sich damit bewusst von einer rein individuenbezogenen Betrachtung.

Diese gesetzgeberische Wertung ist im vorliegenden Fall entsprechend heranzuziehen. Zwar bezieht sich § 44 Abs. 5 BNatSchG unmittelbar auf europarechtlich geschützte Arten, jedoch ist die darin zum Ausdruck kommende Argumentationslinie auf national besonders geschützte Arten übertragbar. Wenn bereits bei streng geschützten Arten unter den genannten Voraussetzungen ein Eingriff zulässig sein kann, gilt dies im Umkehrschluss erst recht für Arten mit geringerem Schutzstatus. Maßgeblich ist insoweit der allgemeine Erhaltungszustand der jeweiligen Art.

Zur Bewertung des Erhaltungszustands kann im Saarland auf die aktuelle Gesamtartenliste von J. A. Schmitt zurückgegriffen werden. Danach ist die im Plangebiet festgestellte Birken-Rotkappe als häufig vorkommend einzustufen. Hinweise auf eine starke Gefährdung bestehen nicht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Art im räumlichen Zusammenhang auch bei Inanspruchnahme der konkreten Standorte weiterhin erfüllt bleibt.

Im Ergebnis führt die Umsetzung des Bebauungsplans zwar zu einem Verlust einzelner Standorte der genannten Pilzarten, jedoch nicht zu einer populationsrelevanten Beeinträchtigung. Die gesetzlich maßgeblichen Funktionen der Art bleibt im Naturraum erhalten. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage sowie des günstigen Erhaltungszustands der betroffenen Arten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Ergebnis nicht in einer Weise berührt, die der Planung entgegensteht.

Die Belange des Naturschutzes sind damit ordnungsgemäß erfasst und können im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Zu den wesentlichen öffentlichen Belangen zählt vorliegend insbesondere das Ziel der Schaffung von Wohnraum. Die Planung dient der Bereitstellung von ca. 20 Baugrundstücken und trägt damit zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs innerhalb der Stadt Ottweiler bei. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans ein bereits seit längerem verfolgtes städtebauliches Gesamtkonzept fortgeführt und ein Lückenschluss innerhalb des bestehenden Wohngebietes Betzelhübel erreicht. Die Planung stellt somit eine sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur dar und entspricht den Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Vorgaben der Raumordnung, wonach vorrangig bereits ausgewiesene Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen sind.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf weitere umweltrelevante Belange erwarten lässt. Insbesondere sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Verkehrsabwicklung oder der technischen Infrastruktur zu erwarten. Vielmehr fügt sich das Vorhaben in die bestehende Siedlungsstruktur ein und nutzt vorhandene Erschließungsanlagen, wodurch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen minimiert werden.

Hinsichtlich möglicher Planungsalternativen ist festzustellen, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben nicht um eine isolierte Neuentwicklung handelt, sondern um die konsequente Fortführung eines bereits seit dem Jahr 2001 verfolgten städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und stellt eine der wenigen verfügbaren innerörtlichen Reserveflächen dar. Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung, insbesondere im Hinblick auf Lage, Erschließung, Flächenverfügbarkeit und städtebauliche Integration, stehen nicht zur Verfügung.

Eine Nichtrealisierung der Planung würde demgegenüber dazu führen, dass der bestehende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann und verstärkt auf Außenbereichsflächen oder weniger geeignete Standorte ausgewichen werden müsste. Dies würde dem Ziel einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung widersprechen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die für die Planung sprechenden Belange – insbesondere die Schaffung von Wohnraum, die städtebauliche Arrondierung sowie die Nutzung bereits vorgesehener Entwicklungsflächen – gegenüber den entgegenstehenden Belangen überwiegen.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung sowie der fehlenden populationsrelevanten Auswirkungen auf die betroffenen Arten, ist die Planung insgesamt mit den Anforderungen des Naturschutzrechts vereinbar. Weitere Maßnahmen, insbesondere Ausnahmen oder Befreiungen nach §§ 45 oder 67 BNatSchG, sind nicht erforderlich.

6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohlbefinden ersichtlich.

6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Waldflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei den Wiesen im Plangebiet handelt es sich um keine Wiesen, denen eine hohe landwirtschaftliche Bedeutung zukommt. Demnach ist keine landwirtschaftliche Betroffenheit zu erwarten.

Gewerbe / Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Gewerbeflächen. Durch das Vorhaben wird Wohnraum geschaffen.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Mit der Erschließung des Plangebietes geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher. Die derzeit noch von Bebauung freie, durch Grünlandflächen geprägte Landschaft wird durch die Errichtung von Wohnhäusern und Straßen überprägt. Da das Plangebiet jedoch im Norden, Osten und Westen bereits von Wohnsiedlungen umgeben wird, wird durch die Planung keine Zersiedlung gefördert.

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Plangebiet gut in die Landschaft eingebunden. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sorgen für zusammenhängende Gehölzstrukturen. Auch die Eingrünung der sonstigen nicht überbaubaren Flächen zusammen mit der Festlegung der Baugrenzen sorgen für zusammenhängende Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hierdurch wird eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 1 Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A						ZTWA	
	Klartext	Nummer		I	II	III		IV	V		VI
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Vögel	Schmetterlinge (Tagfalter)	"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichtenstruktur		Maturität
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,4		0,6	0,2			0,6	0,5
2	Feldgehölz	2.11	27	0,8		0,8	0,4			0,6	0,7
3	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B-Plus)	2.2.14.2	25	0,8		0,4	0,8			0,6	0,7
4	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,6		0,4	0,6			0,6	0,6
5	Wiesenbrache frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.7.2.2.2	20	0,6		0,4	0,6			0,6	0,6
6	Garten	3.4	12	0,4		0,4	0,6			0,6	0,5
7	Parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche mit Bank, Kompost und Spielfläche	3.5	15	0,6		0,6	0,6			0,6	0,6

Tabelle 2 Bewertungsblock B

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,4						0,6		0,6	0,5
2	Feldgehölz	2.11	27	0,4						0,6		0,6	0,5
3	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B-Plus)	2.2.14.2	25	0,4						0,6		0,6	0,5
4	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,4						0,6		0,6	0,5
5	Wiesenbrache frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.7.2.2.2	20	0,4						0,6		0,6	0,5
6	Garten	3.4	12	0,4						0,4		0,6	0,5
7	Parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche mit Bank	3.5	15	0,4						0,4		0,6	0,5

Tabelle 3 IST-Zustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Zwischenwert Biotopwert	Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B					
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,5	0,5	0,5	14	125	1.688		1.688
2	Feldgehölz	2.11	27	0,7	0,5	0,7	19	7820	147.798		147.798
3	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B-Plus)	2.2.14.2	25	0,7	0,5	0,7	18	6230	109.025		109.025
4	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,6	0,5	0,6	13	820	10.332		10.332
5	Wiesenbrache frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.7.2.2.2	20	0,6	0,5	0,6	12	695	8.340		8.340
6	Garten	3.4	12	0,5	0,5	0,5	6	250	1.500		1.500
7	Parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche mit Bank, Kompost und Spielfläche	3.5	15	0,6	0,5	0,6	9	1.000	9.000		9.000
Σ								16.940	287.683		287.683

Tabelle 4 Planzustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche innerhalb der Wohngebiete	3.1	6.820	0	0		0
2	Private Grünflächen	3.4	1.470	9	13.230		13.230
3	Erhalt und Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	2.3.1	930	14	13.020		13.020
5	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Begrünung nicht überbaubarer Flächen im Sondergebiet	3.4	7.720	6	46.320		46.320
Σ			16.940		72.570		72.570

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von rd. 287.683 Ökowerten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 72.570 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein **rechnerisches Defizit von 215.113 Ökopunkten**. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit keine Kompensation des Eingriffs erreicht.

Um das Defizit auszugleichen und den räumlich-funktionalen Ausgleich für die überplanten FFH-Lebensraumtypen und geschützten Biotope herzustellen, sollen Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt werden. Es stehen dafür Wiesenflächen von 19.250 m² südlich des Plangebietes zur Verfügung, die sich im Besitz der Stadt Ottweiler befinden (Gemarkung Ottweiler, Flur 15, Teile der Parzellen 87/4 und 136/8). Aktuell befinden sich auf der Fläche Wiesen frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C) mit einzelnen Streuobstbäumen. Diese

sollen mit entsprechenden Erst- und Pflegemaßnahmen in den oben genannten Lebensraumtyp (Streuobstwiese in Kombination mit FFH-Lebensraumtyp 6510, Erhaltungszustand B-Plus) und gleichzeitig ein geschütztes Biotop umgewandelt werden.

Die aus dieser Maßnahme gewonnenen Ökopunkte (+ 219.450) können das o.g. Defizit, das durch die Planung entsteht, vollständig ausgleichen:

Tabelle 5 Bewertungsblock A (Ausgleichsfläche)

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A						ZTWA	
	Klartext	Nummer		I	II	III		IV	V		VI
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Vögel	Schmetterlinge (Tagfalter)	"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichtenstruktur		Maturität
1	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,6		0,4	0,6			0,6	0,6

Tabelle 6 Bewertungsblock B (Ausgleichsfläche)

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,4						0,6		0,6	0,5

Tabelle 7 IST-Zustand (Ausgleichsfläche)

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Zwischenwert Biotopwert	Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B		FW	ÖW		ÖW
1	Wiese frischer Standorte (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C)	2.2.14.2	21	0,6	0,5	0,6	13	19.250	242.550		242.550
Σ								19.250	242.550		242.550

Tabelle 8 Planzustand (Ausgleichsfläche)

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungs- Fläche qm	Planungszustand			
	Klartext	Nummer		Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Wiese frischer Standorte (2.2.14.2), FFH-Lebensraumtyp 6510, Erhaltungszustand P-Plus und Streuobst (2.3.1)	2.3.1	19.250	24	462.000		462.000
Σ			19.250		462.000		462.000

Tabelle 9: Bilanz des verbleibenden Defizits

Fläche	Ökologische Wertpunkte
Plangebiet Bebauungsplan	Defizit von ca. - 215.113
Ausgleichsflächen	Gewinn von +219.450
Verbleibendes Defizit	Überschuss von +4.337

6.7 CEF-MASSNAHMEN

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Diese gewährleisten, dass trotz Entfernung einzelner Habitats die Funktionsfähigkeit für die lokal vorkommenden Arten erhalten bleibt. Das artenschutzfachliche Gutachten zeigt, dass dies durch geeignete Maßnahmen vollständig möglich ist:

Anbringen von Nisthilfen für Vogelarten (CEF-Maßnahme)

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten (auch Sekundärnutzer von Spechthöhlen) sind 10 Nistkästen (mind. 4 Bruthöhlen waren im Bestand vorhanden) in angrenzenden Baumbeständen auszubringen. Auch eine Exposition an Solitärbäumen ist möglich. Für die gewählten Bäume ist eine Standdauer von mind. 15 Jahren zu sichern. Die Nisthilfen sollen auf den Flurstücken 73 und 74 im südlich angrenzenden Waldbestand durchgeführt werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH.

Geeignete Nisthilfen sind im Fachhandel erhältlich oder auch anhand von Bauanleitungen der Naturschutzverbände (NABU, BUND) herstellbar.

Habitatverbessernde Maßnahmen für Spechte (CEF-Maßnahme)

Dem Leitfaden CEF-Maßnahmen des LBM Rheinland-Pfalz folgend, eignen sich für den Grünspecht (i.w.S. auch für alle Spechtarten) folgende und durchzuführende Maßnahmen:

- Nutzungsverzicht oder Erhöhung des Nutzungsalters um mindestens 10 Jahre (als Baumgruppe oder Einzelbaum-bezogen) von Biotop- und/oder Biotoppotentialbäumen (bevorzugt mit oder einsetzenden Fäulnisherden) in Abstimmung und vertraglicher Vereinbarung mit dem Forst oder Privatwald-Besitzern. Dies kann auch den Erhalt von stehendem, starkem Totholz beinhalten. Insgesamt sind, orientiert am Bestandsverlust, 10 Baumindividuen zu wählen.
- Aus dem anfallenden Rodungsholz sind Stammstücke mittlerer Stärke (Teilstücke mind. in der Summe 10 laufender Meter) in Waldrandbereichen mit Kontakt zu Grünland abzuliegen und dort dem natürlichen Zerfall zu überlassen.
- Bei Gehölzpflanzungen im Rahmen der allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriffsbewältigung sind ins Spektrum heimischer Laubbaumarten auch Apfelbäume aufzunehmen, da sie durch Pilzbesiedlung deutlich früher und zahlreicher Höhlen ausbilden als andere Bäume.

Die genannten Maßnahmen sollen auf den auf den Flurstücken 73 und 74 im südlich angrenzenden Waldbestand durchgeführt werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH.

Errichtung einer „Hirschkäferburg“ (CEF-Maßnahme)

Eine Hirschkäferburg oder Hirschkäfermeiler ist eine künstlich errichtete Stätte für Eiablage und Larvalentwicklung des Hirschkäfers und auch anderer Insektenarten, die ihre Entwicklung in verrottendem Holz durchführen.

Geeignete Standorte sind alle besonnten Gehölzränder im näheren Umfeld. Als öffentliches Grün ausgewiesene Randzonen des künftigen Baugebiets sind ebenfalls tauglich, sofern der gewählte Standort weitgehend unbeschattet bleibt. Als Standort eignet sich der südliche Abschnitt der festgesetzten privaten Grünfläche am Waldrand. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

6.8 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Vorhaben dient der Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes und der Umsetzung der planerischen Gesamtziele der Stadt Ottweiler deren Flächennutzungsplan die Fläche des Plangebietes bereits als geplante Wohnbauflächen festsetzt. Somit setzt der Lückenschluss durch die geplante Bebauung die landesplanerischen Ziele um, nach denen zunächst auf bereits ausgewiesene Reserveflächen zurückgegriffen werden soll. Daher existieren keine Planungsalternativen.

6.9 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

6.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Ottweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. So ist das Plangebiet im Norden, Osten und Westen von Wohnbereichen umgeben, die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung sich als reines bzw. allgemeines Wohngebiet darstellen und von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus, da potentiell emissionsträchtige Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden. Beispielsweise werden durch den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen solche Nutzungen ausgeschlossen, die nach Art, Betrieb und Größe potenziell zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld führen könnten.

Die Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche - bzw. in Fortsetzung des Erschließungssystems aus dem realisierten Bauabschnitt 1b, bieten darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da z.B. hohe Fahrgeschwindigkeiten vermieden werden können.

Durch die unmittelbare Ableitung auf die Haupteerschließungsachsen wird die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung für ein Wohngebiet dieser Größe, auf einem vertraglichen Niveau gehalten. Über die Leonardo-da-Vinci-Straße wird der Gesamtverkehr direkt zum Anschlusspunkt an das überörtliche Verkehrsnetz geführt

7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Die Schaffung von Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen. Mit der Schaffung von ca. 20 Wohnbaugrundstücken wird das Ziel einer langfristigen Deckung bzw. Wohnraumergänzung in Ottweiler verfolgt.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben den Grunderwerb durch verschiedene Bevölkerungsschichten. Da das Plangebiet direkt an das Erschließungssystem des realisierten Teilbereichs Wohngebiet Betzelhübel 1b anschließt, kann die Erschließungsmaßnahme für den vorliegenden Teilbereich in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen.

7.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung

Die Stadt Ottweiler hat bei der städtischen Entwicklung und damit auch bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die Aufgabe, die verschiedenen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Durch die Realisierung eines weiteren Teilbereiches der vorherigen Bauabschnitte vom Wohngebiet Betzelhübel setzt die Stadt Ottweiler den Schwerpunkt ihrer Siedlungstätigkeit im Hauptort Ottweiler. Hiermit kommt die Stadt ihrer Aufgabe zur Befriedigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nach, indem sie beispielsweise den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit eröffnet, den bereits sehr gut ausgebauten, zentralen Kinderspielplatz zu nutzen. Dieser kann künftig umso mehr seiner Funktion als Kommunikationsort für das gesamte Wohngebiet und angrenzender Flächen gerecht werden. Die Vielzahl der das Wohngebiet durchziehenden, überwiegend eigenständigen Fußwege trägt u.a. den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen nach kurzen Wegebeziehungen innerhalb der Wohnbauflächen bei. Gleichzeitig bieten sie direkte Anschlussmöglichkeiten an den umgebenden Kultur- und Freiraum. Damit stehen den Bewohnern attraktive Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten als ideale Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität zu Verfügung.

7.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden in Kapitel 6.5.4 des Umweltberichtes abgehandelt.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht (Kapitel 6.5.1 und Kapitel 6.6) abgehandelt.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist, wie beschrieben, sichergestellt.

Durch die Verteilung der 20 Baugrundstücke auf mehrere Straßen wird sich das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen geringfügig erhöhen. Über die Leonardo-da-Vinci-Straße erfolgt der Verkehrsabfluss des Wohngebietes Betzelhübel auf die Saarbrücker Straße mit ihrer übergeordneten Bedeutung im städtischen Verkehrssystem. Sie bildet als belastbare innerstädtische Erschließungsstraße den direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss bzw. die Immissionssituation sind durch den weiteren Ausbau und die Erschließung des Wohngebietes Betzelhübel nicht zu befürchten.

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, da ausreichende Kapazitäten für die Gesamtrealisierung des Wohngebietes im Versorgungsnetz vorhanden sind. So sind im bestehenden Ortsnetz bereits entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Ortsnetz der vorangegangenen Realisierungsabschnitte des Wohngebietes Betzelhübel. Die Belange der Abwasserentsorgung sind somit beachtet.

7.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

7.2.1 Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von ca. 20 Baugrundstücken trägt zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs innerhalb der Stadt Ottweiler bei.
- Das Plangebiet stellt unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, eine sinnvolle Ortsarrondierung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers der Stadt Ottweiler dar.
- Bei Realisierung des Plangebietes kann auf bereits bestehende Erschließungsansätze zurückgegriffen werden, was den Erschließungsaufwand gering hält.
- Das Plangebiet eignet sich durch seine unmittelbare Lage zum bereits realisierten Teil des Wohngebietes Betzelhübel und seiner attraktiven Einbindung in die umgebende Landschaft sehr gut für eine Wohnnutzung.

7.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ sprechen.

7.3 FAZIT

Die Stadt Ottweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel, 4. BA“ überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis den genannten Bebauungsplan zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 09.06.2026

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale

8 ANHANG

8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND OKTOBER 2024)

Tabelle 10: Artenliste Wiese frischer Standorte im Süden (FFH-LRT 6510 nach Anhang I der FFH-RL, Erhaltungszustand B-Plus; 2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	5
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	7
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	Ind.
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	7
Bromus racemosus	Trauben-Trespe	5
Centaurea jacea agg.	Wiesen-Flockenblume (Artengruppe)	Ind.
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	4
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Besenginster	4
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knaulgras	6
Daucus carota	Gewöhnliche Möhre	4
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	3
Festuca rubra	Rot-Schwingel	k. A.
Galium album	Weißes Labkraut	Ind.
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	4
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu	3
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	3
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	6
Leucanthemum vulgare	Frühe Margerite	k. A.
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	3
Luzula campestris	Gewöhnliche Hainsimse	2
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	Ind.
Poa pratensis agg.	Wiesen-Rispengras (Artengruppe)	k. A.
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	k. A.
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	3

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Rumex acetosa	Wiesen-Sauer-Ampfer	6
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	6
Tanacetum vulgare	Rainfarn	5
Trifolium pratense	Rot-Klee	Ind.
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	Ind.
Vicia cracca	Vogel-Wicke	Ind.
Vicia hirsuta	Behaarte Wicke	4
Vicia sepium	Zaun-Wicke	5
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense	7
Mittelwert		4,6

Tabelle 11: Artenliste Wiesenbrache (FFH-LRT 6510 nach Anhang I der FFH-RL, Erhaltungszustand B-Plus; 2.7.2.2.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	5
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	4
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	Ind.
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	8
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	7
Centaurea jacea agg.	Wiesen-Flockenblume (Arten- gruppe)	Ind.
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	4
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Besenginster	4
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knautgras	6
Festuca rubra	Rot-Schwingel	k. A.
Ficaria verna	Scharbockskraut	7
Galium album	Weißes Labkraut	Ind.
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	4

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu	3
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	3
Luzula campestris	Gewöhnliche Hainsimse	2
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	3
Rumex acetosa	Wiesen-Sauer-Ampfer	6
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	2
Trifolium pratense	Rot-Klee	Ind.
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	Ind.
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense	7
Mittelwert		4,6

Tabelle 12: Feldgehölze (2.11) und sonstiges Gebüsch (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer campestre	Feld-Ahorn	6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ind.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7
Ajuga reptans	Kriech-Günsel	6
Betula pendula	Hänge-Birke	Ind.
Carpinus betulus	Hainbuche	Ind.
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	5
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	5
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	4
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Besenginster	4
Forsythia × intermedia	Hybrid-Forsythie	k. A.
Galium album	Weißes Labkraut	Ind.
Hibiscus	Hibiskus	

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Leucanthemum vulgare	Frühe Margerite	k. A.
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	3
Luzula campestris	Gewöhnliche Hainsimse	2
Malus pumila	Kulturapfel	k. A.
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	Ind.
Pontische Lorbeer-Kirsche	Prunus laurocerasus	k. A.
Populus tremula	Zitter-Pappel	Ind.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5
Prunus laurocerasus	Pontische Lorbeer-Kirsche	k. A.
Prunus spec.	Steinobst	
Prunus spinosa	Schlehe	Ind.
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	3
Rhododendron	Rhododendron	
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	8
Rosa canina	Hunds-Rose	Ind.
Rubus caesius	Kratzbeere	7
Rubus fruticosus agg.	Echte Brombeeren	k. A.
Salix caprea	Sal-Weide	7
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere	Ind.
Tanacetum vulgare	Rainfarn	5
Taraxacum officinale agg.	Nordische Kuhblume (Artengruppe)	k. A.
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	Ind.
Thuja	Thuja	
Trifolium pratense	Rot-Klee	Ind.
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	Ind.

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Vicia sepium	Zaun-Wicke	5
Mittelwert		5,4

Tabelle 13: Parkähnlich gemähte Sukzessionsfläche (3.5.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Acer campestre	Feld-Ahorn	6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ind.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7
Alliaria petiolata	Lauchhederich	9
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	8
Betula pendula	Hänge-Birke	Ind.
Carpinus betulus	Hainbuche	Ind.
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	5
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	5
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	4
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäulgras	6
Dryopteris filix-mas	Gewöhnlicher Wurmfarne (i. e. S.)	6
Galium album	Weißes Labkraut	Ind.
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz	7
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	4
Malus pumila	Kulturapfel	k. A.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5
Prunus spec.	Steinobst	
Rubus caesius	Kratzbeere	7
Rubus fruticosus agg.	Echte Brombeeren	k. A.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	Ind.
Trifolium pratense	Rot-Klee	Ind.
Urtica dioica agg.	Große Brennnessel (Artengruppe)	8
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	Ind.
Vicia sepium	Zaun-Wicke	5
Mittelwert		6,2

8.2 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 25.03.2025).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 25.03.2025)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 25.03.2025)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (17) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (18) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.