

Östlich Am Schäfergarten

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes
in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Steinbach

ENTWURF

01.07.2025



KERN
PLAN

Östlich Am Schäfergarten

Im Auftrag:



Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

IMPRESSUM

Stand: 01.07.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	7
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	8

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Steinbach der Stadt Ottweiler soll am nordöstlichen Siedlungsrand neuer Wohnraum auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt den zu überplanenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Am Schäfergarten“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m².

Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungs-

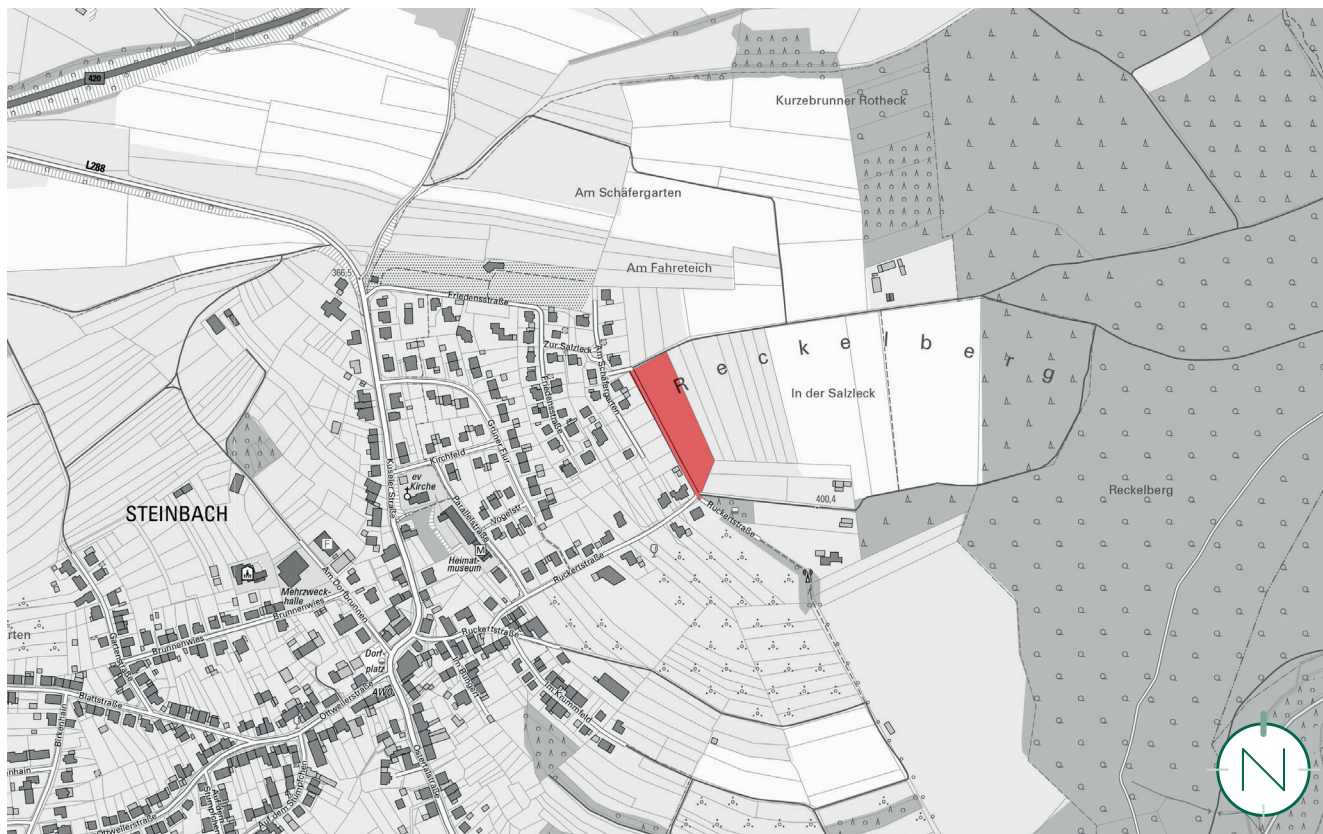
planes „Östlich Am Schäfergarten“ teilzuändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der natur-schutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ottweiler Stadtteils Steinbach, östlich der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Am Schäfergarten“ und der Ruckertstraße.

Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung wird, wie folgt, begrenzt:

- im Norden durch einen Feldwirtschaftsweg sowie die dahinter angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung der Straße „Am Schäfergarten“ und der Ruckertstraße samt der zugehörigen Grün- und Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der FNP-Teiländerung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar. Im Westen befindet sich der Feldwirtschaftsweg, der im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung ausgebaut werden soll.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Da-

durch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In Steinbach ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 2 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler aus dem Jahr 2006 sieht für Steinbach eine ca. 1,1 ha große Reservefläche vor. Diese wurde zwischenzeitlich entwickelt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse bei der in Rede stehenden Fläche ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Die notwendigen Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind aufgrund der direkten Lage an der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Zudem wird der bestehende Feldwirtschaftsweg nach seinem Ausbau zur Erschließung des Gebietes genutzt.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht erschlossen sind, sind aufgrund des im Vergleich deutlich erhöhten Erschließungsaufwands nicht berücksichtigt.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich Grundzentrum Ottweiler, Ländlicher Raum, nichtachsengebunden
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 2) „[...] Die Siedlungs- und Versorgungsstruktur in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. • (Z 16) „[...] Für nicht-zentrale [...] Ortsteile außerhalb der Siedlungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. • (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz.
Landschaftsprogramm	• landwirtschaftliche Nutzflächen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeitigen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

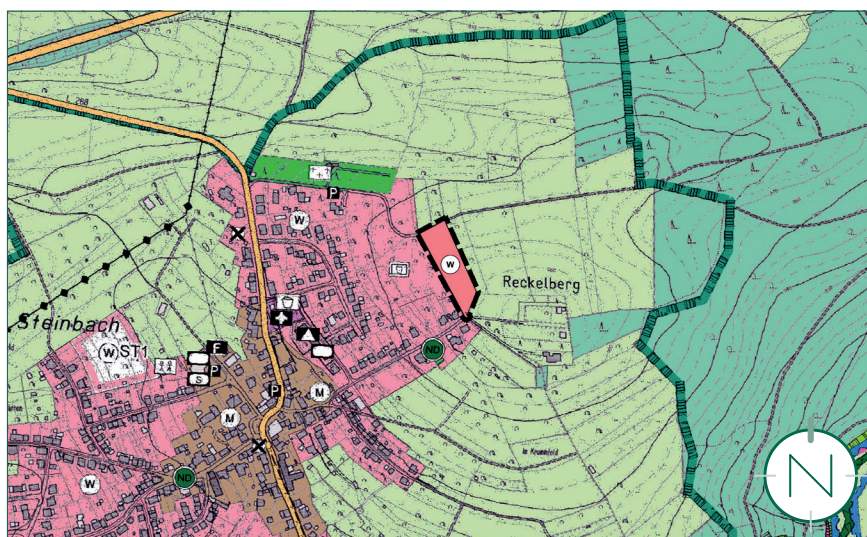
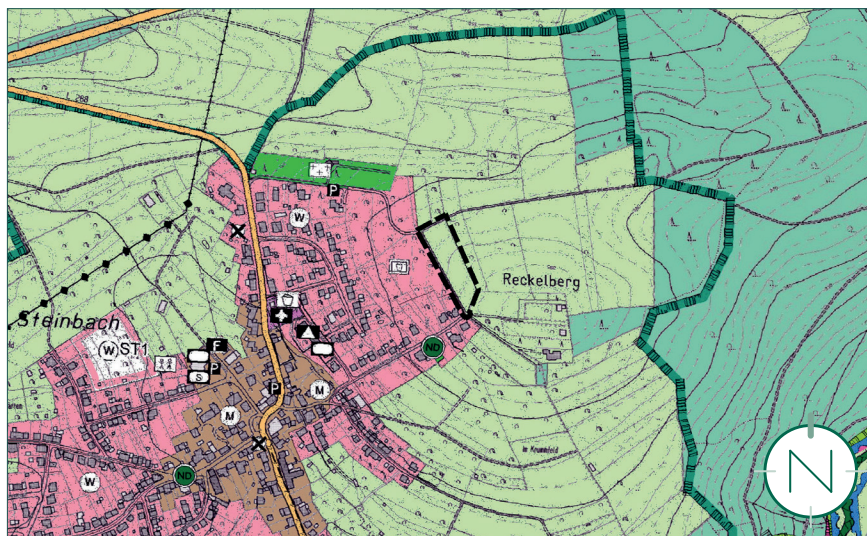
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Der gesamte Geltungsbereich, welcher zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurde, wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorbereitet.

Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler mit der FNP-Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Östlich Am Schäfergarten“ (oben: Bestand, unten: Änderung); ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Flächen für die Landwirtschaft	0,62 ha	-
Wohnbaufläche	-	0,62 ha

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Östlich Am Schäfergarten“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes geplanten Darstellung der Wohnbaufläche kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Zudem werden im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ Festsetzungen

getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Steinbach die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorbereitet.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinträchtigt. Sowohl die Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Teiländerung als auch die im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ getroffenen Festsetzungen tragen hierzu bei (u. a. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung des Plangebietes, Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße und der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken vertretbar.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ tragen dazu bei, dass in Bezug auf die geplante Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Mit den in den Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasser-durchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird zwar die Ausweisung eines neuen Wohngebietes und damit einhergehend neue Versiegelungen vorbereitet; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ getroffenen Festsetzungen (flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Stadt Ottweiler gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum. Dies erfordert die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar. Außerdem ist zu beobachten, dass Grund-

stückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sollen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen (u. a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in den vorliegenden Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, ergeben sich durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche und folglich die Ausweisung eines neuen Wohngebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf private Belange. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, wird nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ getroffenen Festsetzungen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen sowie ein harmonisches Einfügen in den Bestand gesichert.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jet-

zigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- Schaffung von Wohnraum bzw. Erweiterung des Wohangebotes
- der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung wird entsprochen (Wohnbaufläche); mit den im Bebauungsplan „Östlich Am Schäfergarten“ getroffenen Festsetzungen wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte planerische Vorbereitung zur Schaffung von Wohnraum überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch die Umwandlung von ca. 0,62 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnzwecke wird als vertretbar erachtet. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.