

Östlich Am Schäfergarten

Begründung zum Bebauungsplan
in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Steinbach

ENTWURF

01.07.2025



KERN
PLAN

Östlich Am Schäfergarten

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Stadt Ottweiler
Illinger Straße 7
66564 Ottweiler

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 Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Steinbach der Stadt Ottweiler sollen Flächen für eine zukünftige Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die aktuell zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.

Der Standort ist folglich für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Zudem ist die äußere Erschließung aufgrund der Bebauung der angrenzenden Flächen bereits vorhanden.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangeboten ist aufgrund der Attraktivität der Stadt Ottweiler als Wohn- und Arbeitsort grundsätzlich vorhanden. Die Stadt Ottweiler ist daher auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Am Schäfergarten“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichts wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m².

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes 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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für die Fläche Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Steinbach. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers, angrenzend an die bestehende Bebauung der Straße „Am Schäfergarten“ und der Ruckerstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Ruckerstraße samt der zugehörigen Grün- und Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der vorangegangenen Abstimmungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

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 landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten mäßig ab. Dementsprechend



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

ist davon auszugehen, dass sich die Topografie u. a. auf die Konzeption der Bebauung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes und somit auch auf die Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplanes auswirken wird. Im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung und Bebauung des Gebietes wird es demnach zu Reliefveränderungen und Geländemodellierungen kommen.

Verkehr

Das Plangebiet wird über einen bestehenden Feldwirtschaftsweg, welcher im Zuge der Planung ausgebaut wird, erschlossen. Über diesen besteht eine Anbindung an die

Ruckerstraße und Straße „Am Schäfergarten“.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Straße „Am Schäfergarten“ und an die Ruckerstraße als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die für das geplante Wohngebiet erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der näheren

Umgebung bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) auf dem Grundstück zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die nächstgelegenen Vorfluter (Pfaffenthaler Floß, Oster und Steinbach) befinden sich in einem Umkreis von rund 700 m um das Plangebiet und sind damit für eine direkte Einleitung, u. a. aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bedingt durch die Eigentumsverhältnisse der dafür notwendigen Grundstücke, wohl ungeeignet.

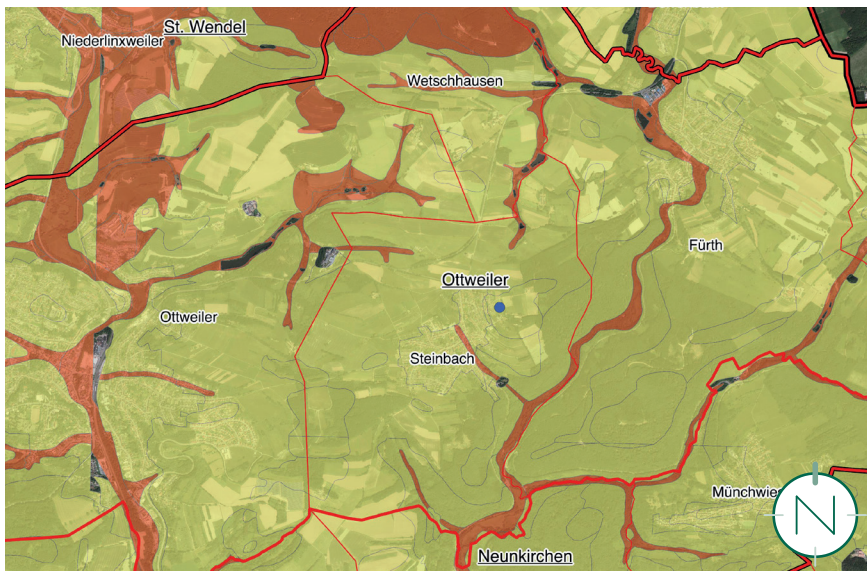
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 24.06.2025) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Städtebauliche Konzeption

Geplant sind bis zu acht Wohnbaugrundstücke am nordwestlichen Siedlungsrand von Ottweiler-Steinbach.

In Anlehnung an die westlich angrenzende Wohnbebauung sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise vorgesehen. Weiterhin gewährleistet die ergänzende Festlegung einer ma-



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 24.06.2025)



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

ximalen Gebäudeoberkante ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in den Bestand.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen auszubauenden Feldwirtschaftsweg im westlichen Geltungsbereich.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

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.

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

In der Kommune 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 bevorzugen. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

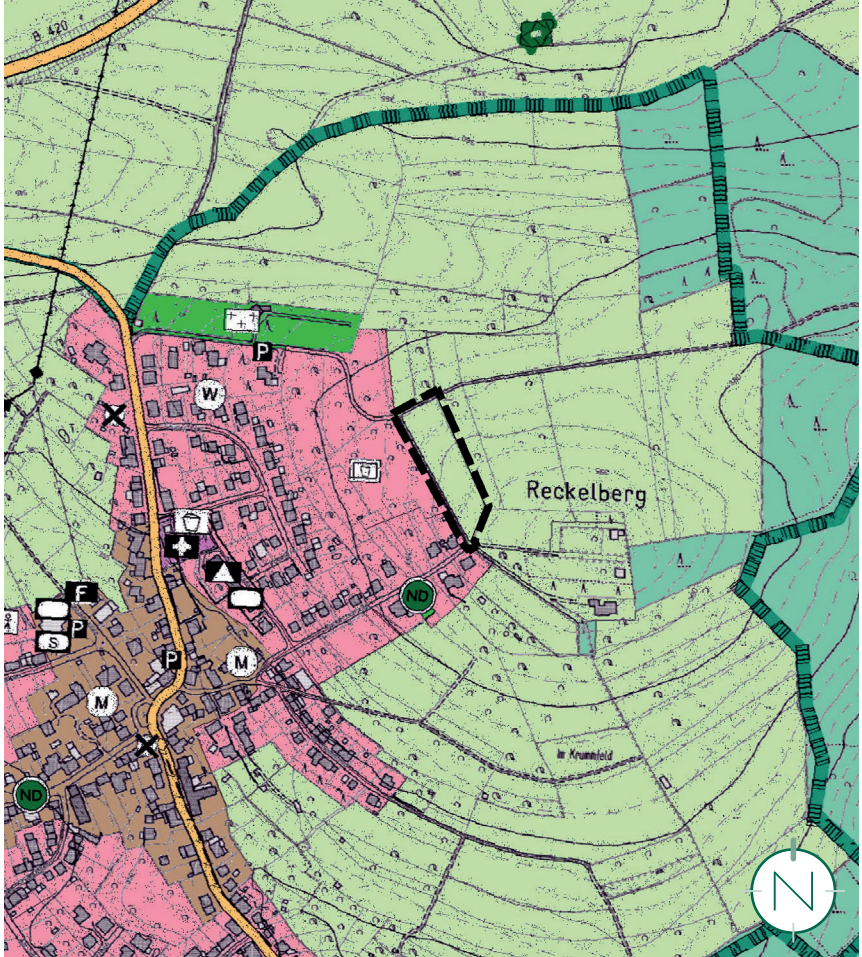
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler aus dem Jahr 2006 sieht für Steinbach eine ca. 1,1 ha große Reservefläche vor. Diese wurde zwischenzeitlich entwickelt.

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.

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
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ 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. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Steinbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 2 Wohnungen / Jahr bei rund 1.300 Einwohnern im Stadtteil Steinbach (Quelle: Stadt Ottweiler). • Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 15 Wohneinheiten pro Hektar • keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	• landwirtschaftliche Nutzflächen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, 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

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Flächen für die Landwirtschaft • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich  Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich paralleler Teiländerung, Quelle: Stadt Ottweiler; Bearbeitung: Kernplan
Bebauungsplan	Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig; es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen

verträgliche Nutzungen sind hier denkbar. Hierzu gehören nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zusätzlich können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet greift demnach diesen Charakter auf; eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers wird gefördert. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen aus-

zugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird gewahrt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig.

An andere Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

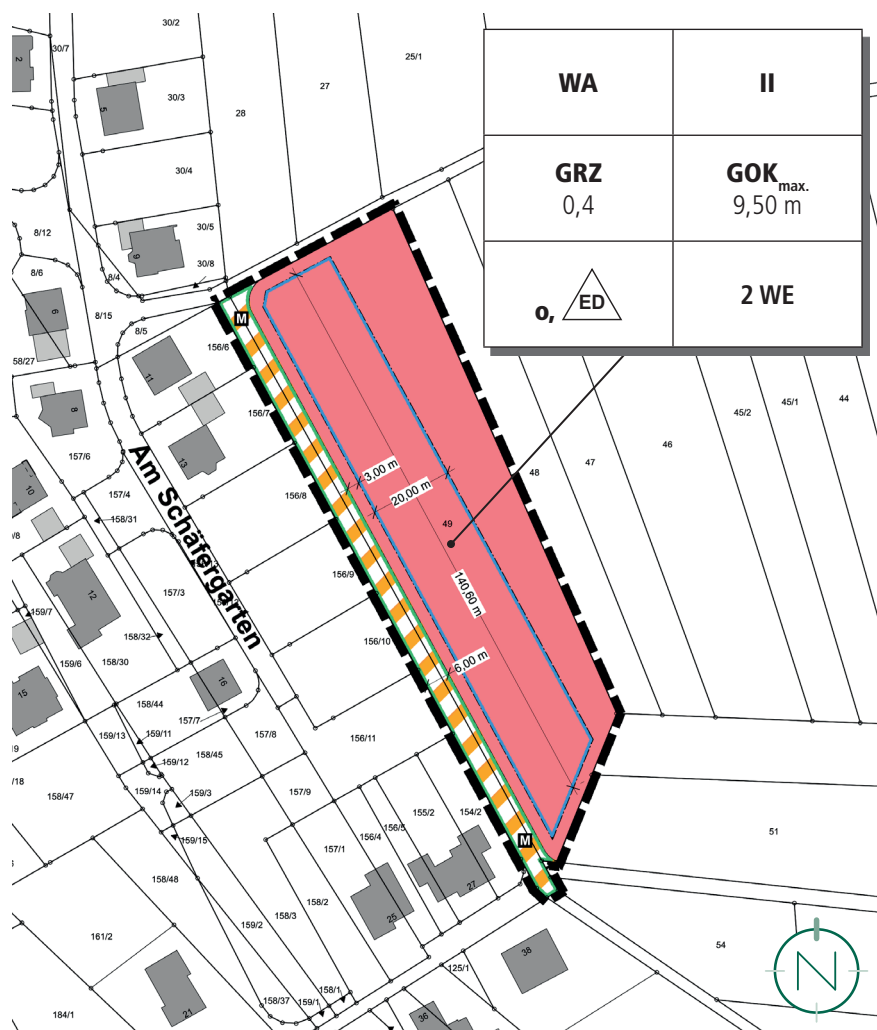
Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt



sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, abgeleitet aus der Umgebung und aus dem direkt angrenzenden, bestehenden Bebauungsplan, eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Um einen dem Bestand entsprechenden Charakter der Bebauung zu erzielen, wird die Gebäudetypologie auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und die Gebäudelänge begrenzt.

Für den Bau von Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung

der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport. Hierzu sind Stellplätze auch zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Gebäudes mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche dient der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz sowie der Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke. Die interne Erschließung soll eine Ausbaubreite von 6,00 m aufweisen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wir-

ken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand, der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft und des Übergangs zur freien Landschaft im Norden, Osten und Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die getroffene Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Dies liegt darin begründet, dass sich die Luft in einem bebauten Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen weniger stark aufheizt. Ferner kann durch Dachbegrünung bis zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser zurückgehalten werden, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgemildert und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Überdies soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt der, mit dem geplanten Wohngebiet einhergehenden, Versiegelung entgegengewirkt werden.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Dächer und Fassaden von Gebäuden haben einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung im Gebiet zu erzielen, ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) sowie Fassadenverkleidung aus glänzenden / reflektierenden Materialien unzulässig. Dies dient der Wahrung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität im Plangebiet.

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen des bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen ebenso maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsmäßig zu Beeinträchtigungen führen kann. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 8 Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 2 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da Eigentümer Baugrundstücke 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 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktion insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, 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 die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Freifläche am Rand des Stadtteils Steinbach der Stadt Ottweiler.

Die angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Erschließungssituation legt die Bebauung der Fläche nahe.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung sicherstellt. Die vorgesehenen, in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude weisen eine maximale Gebäudelänge von 15 m auf und fügen sich somit in die Umgebung ein. Auch die Gebäudehöhen orientieren sich an dem westlich angrenzenden Bestand; begrenzt werden die Gebäudehöhen im geplanten Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse und zusätzlich durch eine maximale Gebäudeoberkante.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zu dem dazu bei keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zwar zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück geordnet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umlie-

genden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige 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 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 Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der 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 private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum bzw. Erweiterung des Wohnangebotes
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung; 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 Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von neuen Wohngebäuden, 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 die gesunden Wohnverhältnisse. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.