

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“

- Entwurf -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“

erarbeitet im Auftrag des

SSV Saarländischen Schwesternverbandes e.V.

Im Eichenwäldchen 10

66564 Ottweiler

Tel.: 06824 / 9090

Email: info@schwesternverband.de

Internet: www.schwesterverband.de



in Zusammenarbeit mit der

Stadt Ottweiler

Illinger Straße 7

66564 Ottweiler

Tel.: 06824-3008-0

Fax.: 06824-3008-66

Email: info@ottweiler.de

Internet: www.ottweiler.de



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT –

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 38916-60

Fax: 0681 / 38916-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



10.04.2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Architektonische Planungen	5
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>8</u>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
3.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Umgebung	10
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>11</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	11
4.2 Flächennutzungsplan	12
4.3 Landschaftsplan	13
<u>5</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>13</u>
<u>6</u> <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>14</u>
6.1 Baugebiete und Nutzungen	14
6.2 Verkehr	18
6.3 Ver- und Entsorgung	19
6.4 Grün- und Landschaftsplanung	19
6.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	22
6.6 Hinweise	22
<u>7</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>22</u>
7.1 Einleitung	22
7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	24

7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
7.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	30
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
7.6	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	34
7.7	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	36
7.8	Prüfung von Planungsalternativen	38
7.9	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	38
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
7.11	Zusammenfassung	38
8	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	39
8.1	Auswirkungen der Planung	40
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	41
8.3	Fazit	42
9	<u>ANLAGEN</u>	43
9.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (STAND April 2011)	43

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der SSV Saarländische Schwesternverband e.V. beabsichtigt im Stadtteil Fürth die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Alten- und Pflegeheim sowie Wohneinheiten für betreutes Wohnen.

Mit den Planungsarbeiten zur Erstellung der Bauleitpläne (einschließlich der Verfahrensdurchführung) wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung werden die Zahl und der Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren weiter kontinuierlich ansteigen. Dies wird vor allem die Gruppe der über 65-jährigen Menschen betreffen. Daneben zeichnet sich ab, dass die althergebrachten traditionellen Familienstrukturen sich grundlegend und rasant ändern. Konnten sich ältere Menschen bisher auf die Unterstützung ihrer Kinder verlassen, verliert dieser „Generationenvertrag“ derzeit immer mehr an seiner Gültigkeit. Familiäre Hilfeleistungen werden seltener, so dass eine wachsende Zahl an älteren Menschen auf Betreuung, Hilfe und Pflege von außen angewiesen ist.

Beide Entwicklungen - sowohl die demoskopische Entwicklung als auch der gesellschaftliche Wertewandel - führen dazu, dass es immer mehr alte und alleinlebende Menschen ohne sie versorgende Angehörige geben wird. An die Kommunen stellt sich daher verstärkt die Aufgabe, ausreichende quantitative und qualitative Angebote im Bereich der wohnungsgebundenen Altenhilfe bereitzustellen. Daneben wird es künftig auch darum gehen, alternative Konzepte für das Wohnen und die Betreuung alter Mitmenschen zu entwickeln, die verstärkt auch die Aspekte der Betreuung, Hilfe und Pflege berücksichtigen.

Diese sich abzeichnenden Entwicklungen und deren Folgen hat der Saarländische Schwesternverband erkannt und beabsichtigt daher den Bau eines Seniorenzentrums im Ottweiler Stadtteil Fürth. Der Neubau soll durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Aufgrund der Art und des Maßes der geplanten baulichen Nutzung des Neubaus ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ nötig. Hierdurch können die geplanten Anlagen planungsrechtlich an die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und gesichert, die Zulässigkeit des Vorhabens geregelt sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches gesichert werden.

1.2 Architektonische Planungen

Die geplante Anlage bedeutet Sicherheit und Service für ältere Menschen und stellt damit eine Alternative dar, in der eigenständiges Wohnen, Selbständigkeit, aktive Gestaltung der Wohn- und Lebenssituation und Sicherheit für den Fall zunehmender Hilfsbedürftigkeit der Senioren miteinander verbunden werden können.

Architektonisch ist der Bau eines Gebäudekomplexes geplant, der in Nord-Süd-Richtung im straßenabgewandten Bereich des Grundstückes liegt. Es sind vier Teilbauten geplant. Der zentrale Gebäuderiegel beherbergt die wesentlichsten Funktionsflächen zum Betrieb der Senioreneinrichtung und der Betreuung der Senioren. Ein Gebäude im Norden und zwei im Süden schließen unmittelbar an den zentralen Kernbau an. Hier werden in erster Linie die Wohnräume untergebracht.

Im westlichen, hinteren Bereich des Grundstückes entstehen zusätzlich Bauten, die dem betreuten Wohnen dienen. Die geplante leicht versetzte Reihenhausstruktur schafft einen räumlichen Abschluss des Geländes nach Westen hin.

Die Flächen werden von der Brückenstraße aus erschlossen. In diesem Bereich sind auch die Stellplätze geplant. Eine ringförmige innere Erschließung des Grundstückes ermöglicht zum einen die notwendige Feuerwehrezufahrt wie auch die Möglichkeit für die Bewohner, sich innerhalb des Grundstückes zu bewegen.

Die Flächen nördlich des Seniorenzentrums sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist daher eine öffentliche Straße von Seiten der Stadt Ottweiler geplant, die in Zukunft diese Flächen erschließen wird.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft für den SSV Saarländischer Schwesternverband e.V. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Planvorhabens in Ottweiler.

Das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet sich zur Schaffung von Baurecht an, da es sich bei dem Vorhaben um ein klar abgegrenztes, überschaubares Projekt eines privaten Investors handelt, welches kurzfristig realisiert werden soll. Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, zu erarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.
- Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Stadt Ottweiler abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann entweder von Amts wegen eingeleitet werden oder es beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens hat die Stadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflicht-

gemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat leitet daher mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ ein, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau des Seniorenzentrums geschaffen werden sollen.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der aktuellen Bau- und Umweltgesetzgebung. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,92 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ottweiler Stadtteils Fürth, westlich der Brückenstraße bzw. östlich des Friedhofes.

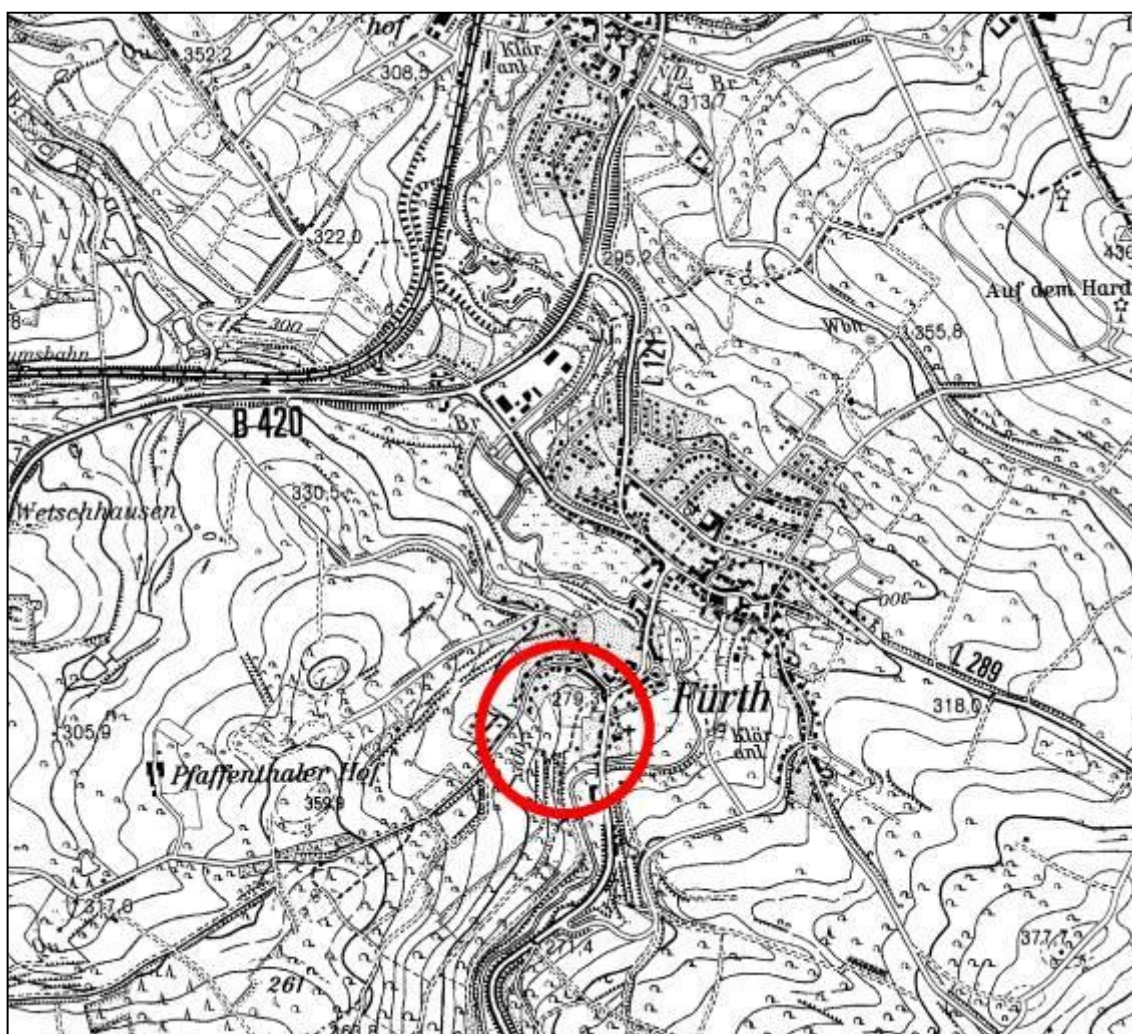


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil Fürth

Das Plangebiet wird nach Westen durch einen kleinen Waldstreifen von den Wiesenflächen abgegrenzt, die sich über den relativ steilen Hang bis zur Straße Zur Ring und dem Friedhof erstrecken. Im Norden grenzen Gartengrundstücke, vornehmlich mit Obstbäumen versehen, an das Plangebiet. Im Osten liegt die Brückenstraße, die mit ihrer beidseitig angrenzenden Wohnbebauung und deren relativ tiefen Grundstücken einschließlich der Nebengebäuden, die östlich angrenzenden Flächen prägen. Nordöstlich des Plangebietes, im unmittelbaren Bereich der geplanten Zufahrtsstraße, existiert ein Gewerbebetrieb. Im Süden befinden sich Garagen und Nebengebäude der zur Brückenstraße gehörenden Bebauung.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

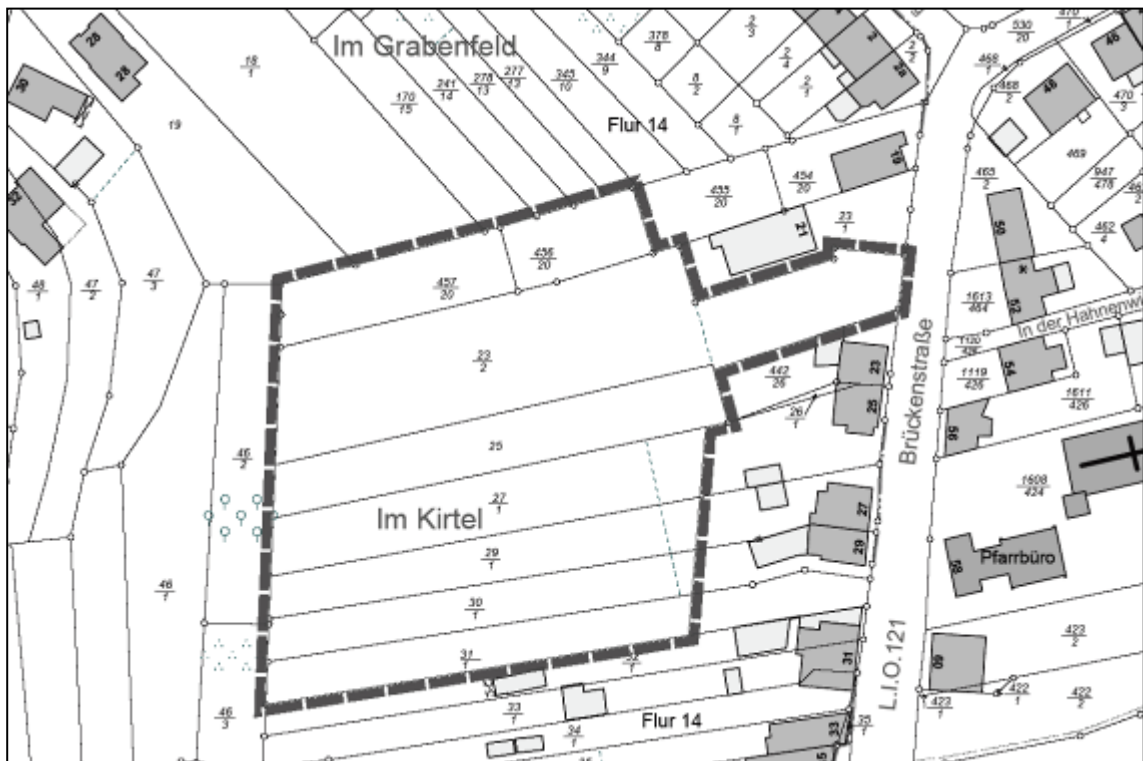


Abb. 3: Geltungsbereich mit Katasterplan

Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Flur 14 die Parzellen 23/2, 25, 456/20, 457/20 sowie teilweise 27/1, 29/1, 30/1 und 31/1. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Vorhabenträger ist im Besitz der erforderlichen Flächen. Damit ist eine schnelle Umsetzung der Planungsabsichten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, ohne noch langwierige Grundstücksverhandlungen führen zu müssen.



Abb. 4: Luftbild (Quelle: Google Maps)

3.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und Umgebung

Das ca. 0,92 ha große, nach Westen ansteigende Plangebiet umfasst im wesentlichen eine Wiesenfläche, die bisher nur gering genutzt wird. Im südlichen Teil existieren ehemalige Privatgärten, die sich noch durch einen Bestand an Obstbäumen und Sträuchern auszeichnen. Im Westen liegen zumeist dichte Fichtenbestände, die Richtung Norden auflockern und hier stark mit Gebüsch versetzt werden. In diesem Bereich existieren noch aufgegebenen Gebäude einer ehemaligen Gartennutzung.

Eine genaue Bestandsaufnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.



Abb. 5-8: Impressionen vom Plangebiet (eigene Aufnahmen)

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 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“

(i.d.F. der Bekanntm. vom 04.07.2006, Amtsbl. des Saarlandes, S. 962)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „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 wirksamen Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt der Stadtteil Fürth der Stadt Ottweiler im ländlichen Raum. Er ist raumordnerisch nicht an eine Siedlungsachse gebunden. Fürth bildet für das Grundzentrum Ottweiler den Nahbereich, dessen Einkaufs-, Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangebot mit dem zentralen Ort eng verbunden ist und wesentliche Grundversorgungsfunktionen übernimmt. Nach Z 41 des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ ist in nicht –zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.

Dem Planvorhaben kann nicht unterstellt werden, dass es sich nach Art, Lage und Umfang wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt. Die neuentstehenden Seniorenwohnungen fallen nicht unter die Festlegungen des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ bezüglich der Wohneinheiten-Zielmengen, da es sich um Sonderwohnungen handelt.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Siedlung“.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“

(i.d.F. vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ stellt für den Bereich lediglich eine „Siedlungsfläche für Wohnen“ dar. Vorranggebiete für bestimmte Nutzungen werden nicht dargestellt.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Umwelt“.



Abb. 10: Auszug aus dem LEP Teilabschnitt „Siedlung“

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Bereich des Seniorenzentrums einschließlich der nördlich davon angrenzenden Flächen eine zu planende Wohnbaufläche „Fürth 4“ (FÜ4) (§ 1 Bas. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dar.

Auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten im Teilbereich des Seniorenzentrums nicht möglich. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Daher ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat das Ziel, den Bereich des Seniorenzentrums als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ gemäß § 1 Nr. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen und die Nutzungsabgrenzungen an die Grenzen des Bebauungsplanes anzupassen.

Flächenbilanz des derzeitigen Flächennutzungsplanes:

ca. 1,13 ha Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

ca. 0,42 ha Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächenbilanz nach Änderung des Flächennutzungsplanes:

ca. 0,62 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

ca. 0,93 ha Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ (§ 1 Nr. 1 Nr. 4 BauNVO)



Abb. 11: derzeitige Darstellung



Abb. 12: geplante Darstellung

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ottweiler stellt im Bereich des Plangebietes eine geplante Wohnbaufläche dar. Landschaftspflegerische Maßnahmen werden nicht vorgesehen. Weitere Aussagen zum Landschaftsplan der Stadt Ottweiler werden im beiliegenden Umweltbericht getätigt.

5 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Im Laufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhielt die Stadt Ottweiler Kenntnis von den Absichten eines Bürgers, in Ottweiler Fürth zwei Windräder zu errichten. Dabei handelt es sich um:

WKA 1: Gemarkung Steinbach, Flur 9, Parz.Nr. 11, 990m Entfernung vom Seniorenzentrum (IP05)

WKA 2: Gemarkung Steinbach, Flur 8, Parz.Nr.1, 835m Entfernung vom Seniorenzentrum (IP05)

Die Planungen seien soweit abgeschlossen. Der Genehmigungsantrag stehe bevor. Der Vorhabenträger sieht zunächst keine Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung zwischen den beiden Bauvorhaben. Er verweist auf seinen angeblichen Abwehranspruch gegen die heranrückende Bebauung des Seniorenzentrums.

Die Stadt Ottweiler reagiert in der Abwägung folgendermaßen auf die Stellungnahme:

„Die Stadt Ottweiler will derzeit durch eine Änderung des Flächennutzungsplans als Ziel festschreiben, wo im Stadtgebiet Windenergie möglich ist, um eine Steuerungswirkung zu erzielen. Ziel ist es, geeignete Konzentrationszonen für die Windenergie auszuweisen. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist noch nicht abgeschlossen. Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange wurden bisher keine negativen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Zusammenfassung wird rechtzeitig zu den Gremiensitzungen nachgereicht. Eine Genehmigungsplanung für die vorgesehenen Windkraftanlagen konnte daher

noch nicht eingereicht werden. Generell bestehen daher gegen die heranrückende Bebauung des Seniorenzentrums keine Abwehransprüche, da der Bau der beiden Windkraftanlagen noch nicht rechtskräftig in der Bauleitplanung festgesetzt wurde.

Ob konkrete Auswirkungen auf das Seniorenzentrum vorhanden sind, hat der Vorhabenträger der Windkraftanlagen in einem Gutachten nachzuweisen. Ob das Bauvorhaben mit den Zielvorstellungen übereinstimmt, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Bis dahin kann die Stadt Ottweiler beantragen, dass nach § 15 Abs. 3 BauGB die Baugenehmigung für die Windkraftanlagen für 1 Jahr zurückgestellt werden können. Bis dahin ist auszugehen, dass der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ rechtskräftig ist. Die Beweislast für eine immissionsrechtliche Verträglichkeit der geplanten beiden Windenergieanlagen trägt somit dann deren Vorhabenträger.

Nach dem vorliegenden Schallimmissionsraster/Schallprognose liegt während der Nachtzeit keine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten Senioreneinrichtung vor.“

Weitere Restriktionen für die Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt und werden je nach Erfordernis bei möglichen diesbezüglichen Stellungnahmen der beteiligten Behörden ergänzt.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

6.1 Baugebiete und Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Plan

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung SO-Senior (Seniorenzentrum)

(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zur vollstationären Pflege) in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Gebäude für betreutes Wohnen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs- und Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen

- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze

Erklärung/ Begründung

- *Sonstiges Sondergebiet*

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet festsetzen. Das heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist.

Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Alle einzelnen in den jeweiligen Sondergebietsteilbereichen vorgesehenen Nutzungen wären allein gesehen zwar auch in einem anderen Baugebietstyp zulässig (z.B. Seniorenwohnungen in einem Wohngebiet), die Kombination und Mischung der einzelnen Nutzungen bzw. auch die Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen unterscheidet sich aber von allen "üblichen" Baugebietstypen.

Durch den geplanten Neubau eines Seniorenzentrums wird ein Nutzungsmix aus der vorwiegenden Wohnnutzung im Stadtteil Fürth mit Einrichtungen für 'soziale und gesundheitliche Zwecke' ermöglicht. Vervollständigt wird die genannte Einrichtung durch weitere Anlagen, die zusätzlich zur Attraktivität und Funktionalität des Vorhabens beitragen sollen. Hierzu gehören beispielsweise die wohnungsnahe Versorgung der alten und daher wenig mobilen Menschen ergänzen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die festgesetzten zulässigen Arten der Nutzung ermöglichen auch die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. eines Friseurbetriebes oder auch von Arztpraxen und ähnlichen Nutzungen, die das Projekt sinnvoll ergänzen können.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber 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:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet im Teilbereich SO-Senior (Seniorenzentrum) auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

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

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Plangebiet bestimmt. Dabei sind, im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B. Garagen und Stellplätze

Nach § 17 BauNVO entspricht eine GRZ von 0,4 der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzungen unterschreiten die Bemessungsobergrenze für sonstige Sondergebiete um einen Wert von 0,4. Diese Unterschreitung ergibt sich aus der Tatsache, dass sich die Bebauung des Seniorenzentrums an die Nutzungsstrukturen des unmittelbaren Umfeldes anpassen soll, dass vornehmlich durch eine reine und allgemeine Wohnnutzung geprägt ist. Um einen gewissen baulichen Spielraum offen zu lassen, darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal bis zu 50 von Hundert, daher einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden. Dadurch werden bauliche Erweiterungen zugelassen, um die bestehenden Gebäude den Bedürfnissen anpassen zu können.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

maximal 2 Vollgeschosse im Bereich Betreutes Wohnen und maximal 3 Vollgeschosse im Bereich Alten- und Pflegeheim

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 der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt und eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur sichergestellt.

6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone

Im SO-Senior (Seniorenzentrum) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50m ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück zueinander und im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die abweichende Bauweise wird im Sondergebiet deswegen festgesetzt, weil sie gem. den Definitionen des § 22 BauNVO weder als geschlossen noch als offen bezeichnet werden kann. Das Seniorenzentrum wie auch die Einrichtungen des Betreuten Wohnens werden mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) errichtet. Da die Gebäudelängen jedoch 50 m überschreiten ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

6.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten, Stellplätze für Bedienstete sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Erklärung/ Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß die Baugrenze überschreiten dürfen. Da die genaue Verteilung der baulichen Anlagen auf dem

Grundstück derzeit noch nicht in vollem Umfang feststeht, werden sehr große überbaubare Flächen festgesetzt, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für den Bauherrn zu belassen. Die zusätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die GRZ stellen aber sicher, dass keine unangemessene und unangepasste Bebauung im Planungsgebiet entstehen kann.

Da genannten Nebenanlagen sind in unterschiedlichster Weise bei der Nutzung des Seniorenzentrums erforderlich. Da die städtebauliche Situation deren Eingrenzung nicht unbedingt erfordert, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird überörtlich durch die Landesstraße 121 (1. Ordnung, Brückenstraße) angebunden. Diese stellt ebenso eine Verbindung zum Ortszentrum von Fürth her.

Von der Brückenstraße wird eine Zufahrtsstraße angelegt, die zum einen die Flächen des Seniorenzentrums, wie auch die geplanten Bereiche „Im Grabenfeld“, anbindet. Im Bebauungsplan wird diese Straßenverkehrsfläche bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze geführt. Eine optionale Verlängerung ist somit mittel- und langfristig möglich.

6.2.2 Innere Erschließungskonzeption

Die innere Erschließungskonzeption wird im Bebauungsplan nicht detailliert geregelt. Die innere Erschließung wird in Abhängigkeit von der tatsächlichen räumlichen Verteilung der geplanten baulichen Anlagen durch den Vorhabenträger selbst hergestellt.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Nördlich der Zufahrtsstraße sind Stellplatzflächen für Besucher des Seniorenzentrums und Anwohner geplant. Stellplätze für Behinderte, zufahrtsberechtigzte Fahrzeuge und Bedienstete sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Deren genaue Lage ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkretisiert worden.

6.2.4 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist an das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Eine konkrete Integration dieser Wege in die Bauleitplanung findet nicht statt. Deren konkreter Verlauf innerhalb des Plangebietes wird sich am Bestand und den Bauvorhaben richten. Die jetzigen Verläufe werden voraussichtlich auch nicht durch bauliche Maßnahmen geändert.

Das Plangebiet ist über die Zufahrtsstraße an das Radwegenetz der Stadt Ottweiler angebunden.

6.2.5 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Siehe Plan

Hier: Erschließungsstraße als Verkehrsfläche

Hier: Flächen für das Parken; Öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abgeklärt. In jedem Fall sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, überall im Baugebiet zulässig.

6.3.1 Abwasser / Entwässerung

Die Entwässerung des Baugrundstückes wird zukünftig im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen, entlang der Straße verlaufenden, städtischen Abwasserkanal abgeleitet. Das auf den Baugrundstücken anfallende, überschüssige Niederschlagswasser wird zukünftig über eine Regenwasserableitung entsprechend den Vorgaben des § 49 a SWG getrennt abgeleitet. Entsprechende Baumaßnahmen zur Realisierung einer getrennten Ableitung stehen noch aus. Ein Gutachten bezüglich der Entwässerung der Niederschlagswässer wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis steht noch aus.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz der WVO. Entsprechende Anschlüsse und Leitungen müssen für die bisher unbebaute Fläche noch geschaffen werden.

6.3.3 Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die energis Netzgesellschaft mbH. Diese stellt in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf die Stromversorgung aus dem Ortsnetz sicher. Da die bisherigen Anlagen nicht für den Neubau eines Seniorenzentrums ausreichen, sind diesbezüglich noch weitere Abstimmungen mit dem Leitungsträger nötig, um eine standortgerechte Stromversorgung zu gewährleisten.

6.4 Grün- und Landschaftsplanung

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

6.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Siehe Plan

Festsetzung

P1:

Die mit P1 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 Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

P2:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

P3:

Stellplatz- / Straßenraumbegrünung

Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 8 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gemäß DIN 18916 (Anpflanzung von Laubbäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsraum im Bereich von Stellplätzen und Straßen begrenzt ist) wird festgesetzt, dass die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen pro Stellplatzbaum mindestens 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss mindestens eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Bepflanzung der Stellplätze sollten Bäume aus der „Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume“ ausgewählt werden.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze beispielhaft dar (die aufgelisteten Hochstamm-Arten sind auch zur Stellplatz- / Straßenraumbegrünung geeignet. Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter):

Hochstämme:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Liguster (*Ligustrum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme: 2xv., StU 10-12 cm

Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die festgesetzten Pflanzstreifen im Randbereich des Sondergebietes sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Eingrünung der geplanten Bebauung und auch zur besseren Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen im zukünftigen Straßenraum bzw. im Bereich des öffentlichen Parkplatzes erfüllt insbesondere gestalterische Funktionen.

Neben positiven gestalterischen Aspekten im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch die grünordnerischen Maßnahmen auch kleinräumig Ersatzbiotope zumindest für störungsunempfindliche Arten geschaffen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesdenkmalamtes im Zuge des Scoping-Verfahrens wurde folgende nachrichtliche Übernahme ergänzt:

„Bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot.“

6.6 Hinweise

6.6.1 Munitionsfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit Teilflächen nicht bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Sollte der Verdacht auf mögliche Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

6.6.2 Beweissicherungsverfahren

Vor Beginn der Baumaßnahme ist an den beiden Nachbarhäusern neben der Einfahrt ins Gebiet des „Seniorenzentrums“ ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Südwesten der Ortslage Fürth, westlich der Brückenstraße. Das Plangebiet ist Teil einer Grünfläche, die bereits von drei Seiten von bebauter Ortslage umgeben ist. Lediglich in westlicher Richtung schließt sich offenes Gelände mit Wiesen, Wäldchen, Brachen etc. an. Das Plangebiet selbst wird im südöstlichen Abschnitt von privaten Gärten eingenommen, an welche sich westlich dichte Ziergehölzbestände anschließen. Der zentrale und nordöstliche Geltungsbereich wird von landwirtschaftlich genutzten Wiesen eingenommen. Den Nordwesten dominieren brachgefallene Obstgärten bzw. Gehölzbrachen, die teilweise vor kurzem gerodet wurden.

7.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Stadt Ottweiler bzw. der saarländische Schwesternverband beabsichtigen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums. Neben einem Alten- und Pflegeheim sollen hier auch Gebäude für betreutes Wohnen bereitgestellt werden.

Entsprechend der Art des Vorhabens wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet SO-Senior (Seniorenzentrum) festgesetzt.

Zweckbestimmung Freizeit und Erholung, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4 mit zulässiger Über-

schreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis 0,6, festgesetzt. Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2 Vollgeschosse im Bereich Betreutes Wohnen, maximal 3 Vollgeschosse im Bereich Alten- und Pflegeheim) festgelegt. Im Nordosten wird eine Straße mit benachbarten öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Beidseitig dieser Verkehrsflächen werden Grünflächen (Stellplatz- und Straßenraumbegrünung) festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes werden im Randbereich des Sondergebietes teilweise Pflanzstreifen zur Entwicklung von Gehölzstreifen ausgewiesen.

7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

- gesamtes Plangebiet: 9.290 m²
- Hiervon Sondergebiet (inkl. Grünflächen P1): 8.065 m²
- versiegelbare Fläche im Sondergebiet: ca. 4.840 m² (8.065 m² x 0,6)
- nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet (inkl. P1): ca. 3.225 m² (8.065 m² x 0,4)
- Grünflächen P1 (Gehölzpflanzungen): 595 m²
- Straßenverkehrsflächen (versiegelt): ca. 495 m²
- Öffentliche Parkplätze (versiegelt): ca. 405 m²
- Grünflächen (Stellplatz- und Straßenraumbegrünung): ca. 325 m²

Im Plangebiet sind damit bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl (mit zulässiger Überschreitung bis 0,6) 5.740 m² versiegelbar. Dies entspricht ca. 68 % des Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet weitgehend unversiegelt. Lediglich im Nordosten besteht eine kleine „Bauruine“ (vermutlich ehem. Schuppen o.ä.) mit ca. 20 m² Grundfläche.

7.1.4 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. Ggf. Vorgebrachte Äußerungen werden nach Durchführung des o.g. Verfahrensschrittes ergänzt.

7.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

FFH- oder Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auch geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 22 des Saarländischen Naturschutzgesetzes (SNG) kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Schutzgebiete nach Wasserrecht sind im Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

Westlich des Plangebietes, etwa 25 m vom Plangebietsrand entfernt, beginnt ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet, welches die Hanglage nach Westen Richtung Friedhof umfasst. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt von der Planung unberührt.

Ca. 40 m südlich des Plangebietes grenzt das FFH- und Vogelschutzgebiet 6509-301 „Ostertal“ an. Das Natura 2000-Gebiet wird überwiegend durch den Bach mit seinen bachbegleitenden Gehölzbeständen, Auenwäldern, Wiesen, Brachen und Hochstau-

denfluren charakterisiert. Als FFH-Arten bzw, Arten der Vogelschutzrichtlinie treten hier Rotmilan, Eisvogel, Schwarzspecht, Mittelspecht, Neuntöter, drei Fischarten, Schwarzbauer Bläuling, Großer Feuerfalter und Biber auf. Eine direkte Betroffenheit liegt nicht vor, weshalb es lediglich zu potenziellen Lärmbeträchtigungen kommen kann. Die oben genannten Arten sind großteils auf den Lebensraum Bach bzw. Wald beschränkt, bzw. das Plangebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für o.g. Arten bereit, weshalb nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes zu rechnen ist. Zwischen dem Natura 2000-Gebiet und dem Plangebiet befinden sich bereits Wohn- und Nebengebäude sowie intensiv genutzte Zier- und Nutzgärten, die das Schutzgebiet weiterhin abschirmen.

Weiterhin ist entlang der Oster ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (gemäß LEP Umwelt) sowie ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Auch diese werden von der Planung nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes setzt der LEP Umwelt keine Vorranggebiete fest.

Sowohl die Biotopkartierung II als auch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) stellen im Plangebiet keine Flächen dar. Entlang der Oster im Süden ist eine ABSP-Fläche (Nr. 6509053) überörtlicher Bedeutung sowie eine Biotopfläche Nr. 65090022 (Oster östlich Fürth) ausgewiesen. Beide Flächen werden von der Planung nicht berührt. Im Südwesten grenzt die ABSP-Fläche Nr. 6509145 „Südwestlich Lauterbach“ an das Plangebiet an. Es handelt sich hier um eine Entwicklungsfläche für naturraumtypische, standortgerechte Laubwälder, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Der Landschaftsplan der Stadt Ottweiler stellt im Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche dar. Landschaftspflegerische Maßnahmen werden hier keine vorgeschlagen. Die Bebauung der Fläche wurde im Landschaftsplan als landschaftspflegerisch vertretbar eingestuft.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.2.1 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.

Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten, so dass sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränken kann.

7.2.2 Naturraum und Relief

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit „Fürther Mulde“ (190.16), die Teil des Prims-Blies-Hügellandes (190) ist. Die Fürther Mulde wird aus kleinräumigen, offenen bis besiedelten Talweitungen der Oster und des Lauterbachs aufgebaut.

Das Plangebiet ist in südöstlicher Richtung flach geneigt und befindet sich in einer Höhenlage von ca. 275 bis 280 m über NN. Im Westen leitet eine kleine Böschung zur benachbarten Hanglage (nach Westen hin ansteigend) über.

7.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Ablagerungsbereiches der Oberen Heusweiler Schichten, welche dem Karbon zuzuordnen sind. Es dominieren hier Tonsteine, meist tonig gebundene Sandsteine mit hohem Feldspatgehalt und Konglomerate in allen faziellen Übergängen.

Über den Gesteinen der Oberen Heusweiler Schichten entwickelten sich Braunerden. Gemäß Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) besitzen die Braunerden des Plangebietes eine mittlere Gründigkeit sowie eine unterschiedliche Durchlässigkeit. Braunerden sind in einem Ah-Bv-C-Profil aufgebaut, wobei der Bv-Horizont das charakteristische Merkmal ist. Er ist das Ergebnis von Tonmineral-Neubildung und Verbraunung, d.h. der Freisetzung von Eisen. Durch den Prozess der Verbraunung entsteht die namengebende braune Farbe der Böden.

Durch die bestehende bzw. teilweise auch ehemalige gärtnerische Nutzung der Böden sind diese bereits anthropogen überformt.

7.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet weist einen offenen bis halboffenen Charakter auf und übernimmt somit die klimatischen Funktionen der Kaltluft- sowie Frischluftproduktion. Insbesondere das westliche Plangebiet ist relativ gehölzreich ausgebildet. Die Gehölze übernehmen durch Photosynthese die Funktion der Frischluftproduktion und tragen durch Transpiration, Filterung von Stäuben etc. zum klimatischen Ausgleich und zur Luftreinhaltung bei. Das östliche Plangebiet hingegen ist relativ offen ausgebildet und dient damit eher der Kaltluftproduktion. Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt gemäß dem natürlichen Gelände nach Südosten ab und kann hier geringfügig zur Durchlüftung der Ortslage (Bebauung Brückenstraße) beitragen.

Die lufthygienische Situation ist als unbelastet einzustufen. Emissionsintensive Nutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden und auch die Brückenstraße im Osten (Landstraße I. O. 121) weist lediglich eine geringe Verkehrsdichte auf.

7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 70 m südöstlich des Plangebiets verläuft die Oster als nächstgelegenes Fließgewässer.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes befindet sich der Untersuchungsraum im Bereich von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen. Dem Untergrund im Plangebiet kommt somit im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine hohe Bedeutung zu. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Entlang der Oster wurde ein Überschwemmungsgebiet bzw. ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen, welche durch vorliegende Planung jedoch nicht tangiert werden.

7.2.6 Arten und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenzielle natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Planungsgebiet sind als potenzielle natürliche Vegetation Buchenmischwälder zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Februar 2012 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet (vgl. Plan Bestand Biotoptypen im Anhang).

Im Plangebiet werden die nachfolgend erläuterten Biotop- bzw. Flächennutzungstypen unterschieden. Die Differenzierung der Biotop- und Flächennutzungstypen folgt dem Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten, die den Biotopbezeichnungen in Klammern beigefügt sind, aus diesem Leitfaden übernommen.

Sonstiges Gebüsch (1.8.3)

Im westlichen Randbereich hat sich eine größere Gebüschfläche entwickelt, die aus ehemaligen Gärten hervorgegangen ist. Aufgegebene kleine Gebäude einer ehemaligen Gartennutzung bezeugen dies. Während im Randbereich dichte Baumhecken vorherrschen, ist das Zentrum der Gebüschfläche durch alte Obstbäume geprägt. Der Unterwuchs ist hier nur gering ausgeprägt und der Gehölzunterwuchs beschränkt sich großteils auf Brombeer- und Himbeerranken. Typische Gehölzarten der Gebüschfläche sind Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Birke (*Betula pendula*) und Hasel (*Corylus avellana*). Rosenranken, Schneeglöckchen und Walderdbeere sind vermutlich noch auf die ehemalige Gartennutzung zurückzuführen. Im südlichen Randbereich der Gebüschfläche wurden vor Kurzem einzelne Gehölze gerodet.



Abb. 13: Sonstiges Gebüsch im Westen (ehemalige Gärten)

Im zentralen Plangebiet befindet sich ein kleines Gebüsch in Randlage zur Einzäunung der südlich anschließenden Gärten, welches v.a. von Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) aufgebaut wird. Im Nordosten, nahe der Bushaltestelle an der Brückenstraße, befindet sich ein Walnussbaum (*Juglans regia*), welcher im Unterwuchs von Gehölzjungwuchs sowie krautigem Unterwuchs begleitet wird.

Für den Arten- und Biotopschutz sind die beschriebenen Gebüschflächen, insbesondere von mittlerer Bedeutung.

Wiese frischer Standorte (2.2.14.2.1)

Das nördliche Plangebiet wird von einer Wiese frischer Standorte dominiert, die vermutlich noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Wiese wird relativ extensiv genutzt und ist als vergleichsweise magere Glatthaferwiese einzustufen. So deu-

tet z.B. das Vorkommen der Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) sowie des Schaf-Schwingels (*Festuca ovina*) auf eine geringe Nährstoffversorgung der Wiese hin. Weitere typische Gräser der Fläche sind Weiches Honiggras (*Holcus lanata*) sowie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Februar 2012) konnte der Kräuterbestand der Fläche nur bedingt erfasst werden. Als charakteristische Arten wurden hier u.a. Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Schmalblättriger Wegwercich (*Plantago lanceolata*) sowie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) festgestellt.

Für den Arten- und Biotopschutz ist die Glatthaferwiese von mittlerer Bedeutung.



Abb. 14: Wiesen des nördlichen Plangebietes

Vollversiegelte Fläche (3.1)

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine kleine Gebäuderuine mit ca. 20 m² Ausdehnung, welche lediglich noch aus Mauerresten besteht. Diese Mauern sind mit Gehölzschnitt nahezu vollständig überdeckt.

Private Zier- und Nutzgärten (3.4.1)

Im Süden ragen die privaten Wohngrundstücke der Wohnbebauung „Brückenstraße“ mit ihren Zier- und Nutzgärten in das Plangebiet hinein. Sie nehmen ein gutes Viertel des Geltungsbereiches ein und sind durch Beete, Ziergehölze, Wege sowie Obstbäume geprägt. In den Rasenflächen dominieren anspruchslose Arten der Trittrasengesellschaften.



Abb. 15: Zier- und Nutzgärten der Wohnbebauung „Brückenstraße“

Die privaten Zier- und Nutzgärten besitzen aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung nur eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Private Obstwiese, verbrachend (3.4.2)

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine private Gartenparzelle, die von Obstbäumen (Kirsche, Kulturapfel) bestanden ist. Die Bäume sind nicht mehr gepflegt und auch der Wiesen-Unterwuchs verbracht zunehmend. Gehölzjungwuchs ist derzeit allerdings noch wenig vorhanden (einzelne Brombeer-Ranken). Innerhalb der Gartenfläche befindet sich auch noch ein kleines der Gartennutzung dienendes Gebäude, welches ebenfalls nicht mehr genutzt zu werden scheint.

Für den Arten- und Biotopschutz besitzt die Gartenbrache durchschnittliche Bedeutung.



Abb. 16: Private Obstwiese, verbrachend

Ziergehölzbestände (Fichte, Douglasie) (3.5.2)

Im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes befinden sich Gehölzriegel sowie auch teilweise flächenhaft ausgedehnte Ziergehölzbestände, welche überwiegend aus Fichte (*Picea abies*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) aufgebaut sind. Insbesondere in den flächenhaften Gehölzbeständen ist nahezu kein Unterwuchs vorhanden bzw. dieser bleibt weitgehend auf Jungwuchs der o.g. Arten beschränkt. Im Randbereich haben sich im Unterwuchs teilweise Brombeeren (*Rubus fruticosus*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) angesiedelt.

Für den Arten- und Biotopschutz sind die Ziergehölzbestände nur von geringer Bedeutung.



Abb. 17: Ziergehölzbestände, bestehend aus Fichte und Douglasie

Angrenzende Biotoptypen

Gemäß der „innerörtlichen“ Lage des Plangebietes ist auch das Umfeld des Plangebietes durch Zier- und Nutzgärten dominiert, welche teilweise extensiv genutzt werden und teilweise auch zahlreiche Obstbäume (teils brach) enthalten. Die nordwestlich gelegenen Hanglagen werden wohl ebenfalls privat genutzt (Wiesen), wobei hier in den steileren Bereichen Baumhecken bzw. Ziergehölzriegel vorhanden sind. Im Westen schließt sich eine junge Wiesenbrache an, die vermutlich ebenfalls aus ehemaligen Gärten hervorgegangen ist und im Randbereich von größeren Laubbäumen bestanden ist. Im Osten ragt das Plangebiet bis an die Brückenstraße heran.

7.2.7 Landschaftsbild

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

Das Plangebiet ist Teil einer abwechslungsreichen Landschaft mit vergleichsweise kleinflächig wechselnden Nutzungen sowie auch verschiedenster Gehölzbestände. Insbesondere die Gehölzstrukturen des Plangebietes tragen zur Bereicherung der Landschaft bei, wobei sich allerdings die standortfremden Ziergehölze, v.a. die Fichten- und Douglasienpflanzung im Südwesten des Plangebietes, eher negativ auswirken.

7.2.8 Freizeit / Erholung

Die Bedeutung des Plangebietes für Freizeit und Erholung bleibt auf die private Nutzung (private Zier- und Nutzgärten der Wohngrundstücke entlang der Brückenstraße) bzw. die landschaftsgebundene Erholung beschränkt. Geeignete Infrastrukturen in Form von Fuß- und Wanderwegen sind im Plangebiet allerdings nicht vorhanden, was die Bedeutung für Freizeit und Naherholung deutlich herabsetzt.

7.2.9 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Landwirtschaftlich genutztes Grünland befindet sich im zentralen und nordöstlichen Plangebiet. Es handelt sich hier um eine ca. 3.515 m² große Mähwiese.

Das übrige Plangebiet wird überwiegend von privaten Zier- und Nutzgärten mit Ziergehölzbeständen, aber auch Gartenbrachen, eingenommen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt.

Sonstige Kultur- und Sachgüter

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich an der gegenwärtigen Situation im Plangebiet und damit an der aktuellen Biotoptypenverteilung zunächst nichts ändern würde. Es sind keine nennenswerten Verschiebungen hinsichtlich der Biotoptypen- bzw. Flächennutzungsverteilung zu erwarten. Lediglich im Bereich der brachgefallenen Obstwiese könnte sich, bei weiterhin ausbleibender Pflege bzw. Mahd, durch natürliche Sukzession ein Gehölzbestand entwickeln.

7.4 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 Natur und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit zulässiger Überschreitung bis 0,6) im Sondergebiet sowie die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen (Festlegung durch Baugrenze)
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude zum Schutz des Landschaftsbildes durch Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Festsetzung von Pflanzstreifen zur Anlage von Gehölzstrukturen im nördlichen sowie südwestlichen Randbereich des Plangebietes
- Begrünung der Stellplätze und des Straßenraums mit Laubbaumhochstämmen
- Festsetzung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Verwendung von standortgerechten einheimischen Arten für alle Gehölzpflanzungen zur möglichst naturnahen Bepflanzung und Schaffung von Lebensräumen für einheimische Tierarten
- Ggf. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder getrennte Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes (*nach Ergebnis Entwässerungsgutachten zu ergänzen*)
- Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen (*zu ergänzen*)

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen werden nachfolgend beschrieben und erläutert.

7.5.1 Auswirkungen auf Untergrund und Boden

Die Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktionen des Bodens sind für den Naturhaushalt 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. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Durch die Versiegelung von Bodenoberfläche werden diese natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren. Gleichzeitig werden die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt.

Durch die geplante Errichtung eines Seniorenzentrums können, bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen GRZ (mit zulässiger Überschreitung), ca. 68 % des bisher nahezu unversiegelten Plangebietes versiegelt werden. Dies entspricht einer Neuversiegelung von ca. 5.700 m².

In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren.

Die Auswirkungen auf den Boden infolge der Planungsumsetzung und der damit verbundenen Mehrversiegelung können nicht ausgeglichen werden. Eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche auf ein möglichst kleines, unbedingt für die geplante Nutzung erforderliches Maß trägt jedoch zu einer Minderung der negativen Auswirkungen der Planung bei. Auch die noch festzulegenden externen Kompensationsmaßnahmen können an der jeweiligen Stelle zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen beitragen und somit einen gewissen Ausgleich für das Naturgut Boden bieten (*zu ergänzen*).

7.5.2 Auswirkungen auf Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, wodurch sich auch eine Reduktion der Grundwasserneubildung ergibt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet.

Um die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser zu reduzieren, muss daher primär der Versiegelungsgrad des Bodens auf ein absolut notwendiges Maß beschränkt werden.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 können daher die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser gemindert werden. Durch die maximal mögliche Neuversiegelung von ca. 5700 m² bleiben die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt noch relativ gering. Eine Absenkung des Grundwassers ist nicht zu befürchten.

Derzeit wird im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens geprüft, ob im Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Die Ergebnisse des Gutachtens werden, sobald diese vorliegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

7.5.3 Auswirkungen auf Klima

Durch die Versiegelung ca. 68 % des Plangebietes sind kleinräumige Veränderungen der klimaökologischen Situation zu erwarten. Innerhalb der versiegelten Bereiche wird es zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Gleichzeitig entfallen unversiegelte Grünflächen sowie Gehölzstrukturen, die positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben.

Diesem sog. „Hitzeinseleffekt“ kann durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes entgegengewirkt werden. Hierbei kommt die ausgleichende Wirkung von Gehölze zum tragen. So kommt es durch die Transpiration der Gehölze zum Verdunsten von Wasser, wodurch auch Verdunstungskälte frei wird. Hierdurch wird sowohl der Temperaturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen wie auch der Verringerung der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt.

Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind jedoch nicht zu erwarten. Durch die reduzierte Kalt- und Frischluftentstehung kann das Plangebiet in Zukunft zwar nicht mehr zur Durchlüftung der Ortslage Fürth beitragen. Die hiervon betroffene Bebauung entlang der Brückenstraße ist aber aufgrund der lockeren Bebauung und des hohen Grünflächenanteils in der näheren Umgebung als klimaökologisch

unbelastet einzustufen, so dass auch hier keine merklichen Veränderungen zu erwarten sind.

7.5.4 Auswirkungen auf Lufthygiene und die Gesundheit des Menschen

Auch wird sich die Realisierung der Planung nicht merklich auf die Lufthygiene auswirken, da im Plangebiet keine emissionsintensiven Nutzungen entstehen. Weiterhin ist auch nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, so dass es auch hierdurch zu keiner merklichen Verschlechterung der Lufthygiene kommt.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen weiterhin zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei, indem die Gehölze auch eine Filterwirkung entfalten.

7.5.5 Auswirkungen auf Arten und Biotope

Das Plangebiet wird teilweise von recht hochwertigen Wiesen und Gehölzbeständen eingenommen. Durch die Umsetzung der Planung gehen also teils recht artenreiche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Insbesondere im südlichen Plangebiet dominieren hingegen anthropogen überprägte Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Ziergehölzbestände, Zier- und Nutzgärten). Hier sind die Auswirkungen auf Arten- und Biotope daher vergleichsweise gering.

Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Plangebietes können zumindest im geringen Umfang Ersatzlebensräume für relativ anspruchslose Arten der Siedlungsbereiche bereitgestellt werden. Die Auswirkungen auf das Naturgut Pflanzen und Tiere kann hierdurch allerdings nicht ausgeglichen werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese stehen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest (*zu ergänzen*).

7.5.6 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden 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, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten im Plangebiet vor. Anhand der aktuellen Biotopausstattung und –ausprägung im durch die Realisierung der Planung betroffenen Bereich sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten als unwahrscheinlich einzustufen. Eine Gefährdung von lokalen Populationen besonders oder streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und dessen teilweise starke anthropogene Überprägung ausgeschlossen werden.

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs-

und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

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. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie oder der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sind im von der Planung betroffenen Bereich ebenfalls nicht zu erwarten.

Umweltschäden nach § 19 BNatSchG durch die Realisierung der Planung können daher ausgeschlossen werden.

7.5.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Umsetzung des Planvorhabens wirkt sich auch auf das Landschaftsbild aus. Das derzeit recht abwechslungsreiche und nahezu vollständig unversiegelte Plangebiet wird durch die Errichtung eines Seniorenzentrums stark baulich überprägt und verändert. Es gehen weiterhin das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen sowie regionaltypische Glatthaferwiesen verloren.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielen darauf ab, die zukünftige Bebauung möglichst harmonisch in die Umgebung einzubinden. Hierzu tragen in erster Linie die Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes bei. Auch die geplante Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Straßenraums und der Stellplätze wirken sich auf das zukünftige Orts- und Landschaftsbild positiv aus. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl kann auch eine gestalterische Einpassung der geplanten Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht werden.

Die geplante Bebauung ist mit der teilweisen Schließung einer innerörtlichen Freifläche verbunden und damit städtebaulich grundsätzlich zu begrüßen. Das Plangebiet fügt sich aufgrund seiner fehlenden Exposition der Fläche sowie des Reichtums an Grün- und Gehölzflächen im Umfeld harmonisch ins Landschaftsbild ein.

7.5.8 Auswirkungen auf Freizeit / Erholung

Durch die Errichtung eines Seniorenzentrums im Plangebiet gehen keine wertvollen Flächen für die Naherholung bzw. die überörtliche Freizeit- und Erholungsnutzung verloren, da hier schlichtweg eine geeignete Infrastruktur (Wege) fehlt.

Etwa ein Viertel des Plangebietes wird allerdings derzeit von privaten Zier- und Nutzgärten eingenommen, die den Anwohnern der Brückenstraße in ihrer Freizeit als Erholungsraum dienen. Da die Grundstücke des Geltungsbereichs bereits im Besitz des Vorhabenträgers sind, ist jedoch ein Einverständnis der Anlieger zum Planvorhaben vorauszusetzen. Die hausnahen Gartenabschnitte bleiben auch weiterhin als Freizeit- und Erholungsraum erhalten.

7.5.9 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Durch die Umsetzung des Planvorhabens gehen nur kleinflächig extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren, so dass keine Landwirte in ihrer Existenz gefährdet werden.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen treten im Plangebiet nicht auf.

Sonstige Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind derzeit für das Plangebiet nicht bekannt.

7.6 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern werden unter Beachtung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden Lebensraumfunktion Speicher- / Filterfunktion Ertragsfunktion	Bodenversiegelung	Zerstörung des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere Beeinträchtigung der Grundwasserbildung	Neuversiegelung von Boden, dadurch Verlust der Bodenfunktionen Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten; ggf. Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Trennsystem (<i>gemäß Ergebnis Entwässerungskonzept, zu ergänzen</i>)
Oberflächengewässer	nicht betroffen		
Grundwasser	Eingriff in den Grundwasserhaushalt durch potenzielle Absenkung des Grundwasserspiegels	Veränderungen in der Vegetation möglich	keine grund- oder schichtwasserbeeinflussten Biotoptypen im Plangebiet vorhanden, keine Veränderung in der Vegetation zu erwarten.
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Versiegelung	Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. der Wohnqualität	Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes zum klimawissenschaftlichen Ausgleich der Siedlungsgebiete sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnqualität zu erwarten.

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Verlust der Lebensräume von Pflanzen und Tieren; Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen	Verlust von landschaftsbildprägenden Biotopstrukturen Beeinflussung des Naherholungsraums	Teilweise Verlust landschaftsbildprägender Biotopstrukturen; kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes; keine Fernwirkung Keine hohe Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung; im Süden aber Überplanung privater Zier- und Nutzgärten der Anwohner Brückenstraße; Einvernehmen bereits erzielt

7.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die bauliche Erschließung des Plangebiets stellt gemäß § 14ff Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dessen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft in Abhängigkeit von der Bestandssituation und der Planung wird eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfa- den Eingriffsbewertung des saarländischen Ministeriums für Umwelt (sogenannte Bilanzierung nach WEYRATH) vorgenommen.

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Die Bewertung des Planungszustandes erfolgt anhand der erwarteten Biotopausstattung nach Umsetzung des Vorhabens. Dabei orientiert sich die Bewertung der Erfassungseinheiten der Planung sowohl qualitativ als auch quantitativ an den Planungsmöglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen bzw. der Plandarstellung ergeben.

Die Tabellen zur Bilanzierung des Plangebietes werden nachfolgend dargestellt:

Bewertung Bestand entsprechend Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A									ZTWA
	Klartext	Nummer		I Ausprägung der Vegetation	II "Rote Liste"- Arten Pflanzen	III Ausprägung der Tierwelt			IV "Rote Liste"- Arten Tiere	V Schichten- struktur	VI Maturität		
						VOGEL	TAGFALTE						
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,4		0,6		0,4			0,4	0,6	0,5
2	Wiesen frischer Standorte	2.2.14.2.1	21	0,6		0,6		0,6				0,6	0,6
3	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung									
4	Private Zier- und Nutzgärten	3.4.1	12	0,4		0,4		0,4				0,2	0,4
5	Private Obstwiese, verbrachend	3.4.2	12	0,6		0,6		0,6				0,2	0,5
6	Ziergehölzbestände (Fichte, Douglasie)	3.5.2	4	Fixbewertung									

Bewertung Bestand entsprechend 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 Land- wirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflä- chen- wasser		3 Grund- wasser
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,4				0,6		0,6		0,6	0,6
2	Wiesen frischer Standorte	2.2.14.2.1	21	0,6				0,6		0,6		0,6	0,6
3	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	Fixbewertung									
4	Private Zier- und Nutzgärten	3.4.1	12							0,4		0,6	0,6
5	Private Obstwiese, verbrachend	3.4.2	12							0,4		0,6	0,6
6	Ziergehölzbestände (Fichte, Douglasie)	3.5.2	4	Fixbewertung									

Bewertung des Ist-Zustandes (Bestandbewertung)

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Flächenwert	Ökologische r Wert	Bewertungs- faktor	Ökologi- scher Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B				
1	Sonstiges Gebüsch	1.8.3	27	0,5	0,6	0,6	1.000	16.200		16.200
2	Wiesen frischer Standorte	2.2.14.2.1	21	0,6	0,6	0,6	3.515	44.289		44.289
3	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	0	0	0	20	0		0
4	Private Zier- und Nutzgärten	3.4.1	12	0,4	0,6	0,6	2.430	17.496		17.496
5	Private Obstwiese, verbrachend	3.4.2	12	0,5	0,6	0,6	725	5.220		5.220
6	Ziergehölzbestände (Fichte, Douglasie)	3.5.2	4	0	0	0	1.600	6.400		6.400
S							9.290	89.605		89.605

Bewertung des Planungszustandes

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planung	Planungszustand			
	Klartext	Nummer		Planungswert	Ökol. Wert	Bewertungs- faktor	Ökol. Wert
			Fläche qm	ÖW Planung	BF	ÖW (gesamt)	
1	Straßenverkehrsfläche + Öffentliche Parkfläche (vollversiegelt)	3.1	900	0	0	0	0
5	Überbaubare Grundfläche im Sondergebiet (vollversiegelt, GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,6)	3.1	4.840	0	0	0	0
	Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet (ohne Flächen P1)	3.4	2.630	7	18.410		18.410
6	Gehölzpflanzungen im Sondergebiet (Flächen P1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	2.10	595	17	10.115		10.115
	Straßen- und Stellplatzbegrünung: Pflanzung von Laubbaumhochstämmen (Flächen P3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	3.3.2	325	6	1.950		1.950
Σ			9.290		30.475		30.475

Die Tabellen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes ergeben für den Bestand einen Wert von 89.605 Ökopunkten und für die Planung einen Wert von 30.475 Ökopunkten. Somit verbleibt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 59.130 Ökopunkten. Dies entspricht einem Defizit von ca. 66 %.

Zur vollständigen Kompensation der durch den Vorhabengbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen daher externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

7.8 Prüfung von Planungsalternativen

Die Stadt Ottweiler hat den Stadtteil Fürth bereits grundsätzlich als gewünschter Standort für ein Seniorenzentrum festgelegt. Innerhalb des Stadtteils gibt es gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler lediglich eine geplante Baufläche, nämlich die Fläche „Brückenstraße“, innerhalb deren südlichem Abschnitt nun auch das Seniorenzentrum errichtet werden soll. Die Planung macht zwar nun auch eine Flächennutzungsplan-Teiländerung erforderlich. Diese ist allerdings bereits grundsätzlich mit der Landesplanung abgestimmt.

Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.

7.9 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit können Lücken im weiteren Verfahren noch geschlossen werden.

7.10 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.

Erhebliche und nicht genau vorhersehbare Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, so dass Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich werden.

7.11 Zusammenfassung

Der Saarländische Schwesternverband bzw. die Stadt Ottweiler beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Seniorenzentrums, bestehend aus einem Alten- und Pflegeheim sowie Gebäuden für betreutes Wohnen.

Entsprechend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet SO Senior (Seniorenzentrum) fest. Im Nordosten werden eine Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Grünflächen zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung sowie zur Eingrünung des Seniorenzentrums werden ebenfalls festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Auch geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 SNG treten im Plangebiet nicht auf.

Das Plangebiet wird derzeit von einer recht mageren Glatthaferwiese im Norden sowie privaten Zier- und Nutzgärten und Ziergehölzbeständen im Süden geprägt. Hinzu gesellen sich kleinere Gehölzbestände, die sich teilweise aus brachgefallenen Gärten entwickelt haben. Die im Plangebiet auftretenden Lebensräume besitzen eine geringe

bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Besonders geschützte Biotope oder Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. So geht die Planung mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades einher, welcher sich negativ auf die Naturgüter Boden und Wasser auswirkt sowie kleinräumige Veränderungen der klimaökologischen Verhältnisse mit sich bringt (Hitzeinseleffekt). Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind hier allerdings nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der geplanten Versiegelung können auch merkliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel ausgeschlossen werden. Durch die Planung gehen gering- bis mittelwertige Flächen für den Arten- und Biotopschutz verloren. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können allerdings nur in sehr begrenztem Maß Ersatzstrukturen für Pflanzen und Tiere bereitgestellt werden.

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich nach rechnerischer Bilanzierung gemäß Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr auf 59.130 Ökopunkte. Damit werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die noch abzustimmen sind.

Erhebliche und nicht genau vorhersehbare Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, so dass Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich werden.

8 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Ottweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt Ottweiler 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 (siehe “Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“).

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 eingestellt:

8.1 Auswirkungen der Planung

8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, was auch innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Fürth“ berücksichtigt werden muss. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen auf umgebende Siedlungsbereiche zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor den geplanten Vorhaben ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist aber von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen. Das Planvorhaben hat lediglich den Bau eines Seniorenzentrums als Schwerpunkt. Diese Nutzung ist mit der umgebenen Wohnnutzung kompatibel; wesentliche Störungen, wie etwa Lärmemissionen werden nicht erwartet.

8.1.2 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Durch den Bau des Seniorenzentrums entstehen Unterkünfte für ältere Menschen. Die Nähe zum Ort lässt die Einrichtung zu einem integrativen Bestandteil des Gemeindealltags werden. Der Austausch zwischen den Generationen kann hier praktiziert werden. Das Seniorenzentrum kann sich mit seinen zusätzlichen Einrichtungen, wie etwa den Sozial- und Kulturräumen, zu einer Art Kultur- und Begegnungszentrum im Stadtteil Fürth entwickeln.

8.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Da im unmittelbaren Umfeld keine Gebäude unter Denkmalschutz stehen, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes auszugehen. Der Hinweis auf mögliche Bodenfunde, die Anzeigepflicht sowie die befristete Veränderungssperre laut § 12 S DSchG wurde zu den Festsetzungen ergänzt.

8.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt sich bereits der Umweltbericht intensiv auseinander.

8.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch den Bau und den Betrieb des Seniorenzentrums werden Arbeitsplätze, gerade im Bereich des Sozialdienstes, erhalten, geschaffen und langfristig gesichert.

8.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bereits im Umweltbericht abgehandelt.

8.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden oder wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ergänzt. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird neu hergestellt und entspricht den Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes.

8.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs 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

Durch die Errichtung des Seniorenzentrums ist nicht mit einer wesentlichen Steigerung des Verkehrs zu rechnen. Die Landesstraße 121 (hier Brückenstraße) wird schon jetzt vom Durchgangsverkehr genutzt.

In der Brückenstraße existiert eine Bushaltestelle. Die Anbindung an den ÖPNV wird somit gewährleistet.

8.1.9 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.

8.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

8.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Seniorenzentrums, stärkt die Belange älterer Menschen und schafft neue Arbeitsplätze.
- Der Standort besitzt zur Realisierung des Vorhabens hervorragende Standortigenschaften, die sich aus der umgebenen Wohnbebauung sowie dem unmittelbaren Bezug zu Natur ergeben.

8.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Im Laufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhielt die Stadt Ottweiler Kenntnis von den Absichten eines Bürgers, in Ottweiler Fürth zwei Windräder zu errichten. Der Sachverhalt wird in Kapitel 5 beschrieben. Aufgrund der vorläufig vorliegenden Schallprognose sowie der noch nicht vorliegenden Genehmigung der geplanten Windkraftanlagen ist zunächst noch nicht mit Auswirkungen auf das Vorhaben des Seniorenzentrums zu rechnen. Hier ist von Seiten des Vorhabenträgers der Windkraftanlagen noch ein Nachweis nötig, dass eine immissionsrechtliche Verträglichkeit seines Vorhabens vorhanden ist.

Weitere Argumente, die gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen, sind zurzeit noch nicht bekannt. Sofern noch eingehende Stellungnahmen von Belang sind, werden diese in die Planung mit aufgenommen bzw. entsprechende Entscheidungen durch Koordination und Abstimmung mit den betroffenen Behörden gesucht.

8.3 Fazit

Die Stadt Ottweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Fürth“ zu realisieren.

Ottweiler, den __.__._____

Der Bürgermeister

9 ANLAGEN

9.1 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (STAND April 2011)

Buchen-Mischwald (1.1.2)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	N-Zahl (Ellenberg)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	7
<i>Adoxa moschatellina</i>	Moschuskraut	8
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	9
<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen	X
<i>Arum maculatum</i>	Aronstab	8
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	X
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	8
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	7
<i>Galeobdolon luteum</i>	Gelbe Taubnessel	5
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut	8
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchenschnabel	7
<i>Hedera helix</i>	Efeu	X
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel	9
<i>Mercurialis perennis</i>	Wald-Bingelkraut	7
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Vielblütiger Salomonsiegel	5
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	5
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut	7
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	6
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	9
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	7
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	7
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	8
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeublättriger Ehrenpreis	7
<i>Viola reichenbachiana</i>	Wald-Veilchen	6
	Mittelwert	7,1

Ruderales Wiese frischer Standorte (2.2.14.2.1)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	N-Zahl (Ellenberg)
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	9
<i>Arum maculatum</i>	Aronstab	8
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	6
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel	X

Glechoma hederacea	Gundermann	7
Lamium album	Weißes Taubnessel	9
Lolium perenne	Englisches Raygras	7
Plantago major	Breitblättriger Wegerich	6
Poa annua	Einjähriges Rispengras	8
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	X
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut	7
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer	9
Taraxacum officinale	Löwenzahn	7
Trifolium pratense	Rotklee	X
Trifolium repens	Kriechender Klee	6
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
	Mittelwert	7,4

Parkartige Grünfläche (3.5.3)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	N-Zahl (Ellenberg)
Adoxa moschatellina	Moschuskraut	8
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	-
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke	9
Anemone nemorosa	Buschwindröschen	X
Arum maculatum	Aronstab	8
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Fraxinus excelsior	Esche	7
Galeobdolon luteum	Gelbe Taubnessel	5
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	?
Geranium robertianum	Stinkender Storchenschnabel	7
Glechoma hederacea	Gundermann	7
Lamium album	Weißes Taubnessel	9
Lamium purpureum	Purpur-Taubnessel	7
Mercurialis perennis	Wald-Bingelkraut	7
Poa annua	Einjähriges Rispengras	8
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut	7
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer	9
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	7
Urtica dioica	Große Brennnessel	8
	Mittelwert	7,5