

INHALT

Seite

1	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Gesetzliche Grundlagen	2
1.2	Verfahren	2
2	ZIELE DER PLANUNG – GEPLANTE VORHABEN	3
2.1	Allgemeine Ziele	3
2.2	Grundzüge der Planungskonzeption	3
3	PLANGEBIET	4
3.1	Lage der Fläche	4
3.2	Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen	4
3.2.1	Abiotische Naturraumpotentiale	4
3.2.2	Biotopstrukturen / Baumbestand	5
3.2.3	Vorhandene Flächennutzung	5
3.2.4	Landschafts- und Ortsbild, Erholung	5
3.3	Verkehr / Erschließung / Fußwegverbindung	5
3.4	Immissionsschutz	6
4	FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der Baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen	8
4.5	Flächen für Garagen und Nebenanlagen	9
4.6	Ver- und Entsorgung	9
4.7	Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht	10
4.7.1	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11
4.7.3	Umweltbericht	18
5	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	26
6	AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG	27
7	ANHANG : Bewertung der Ausgleichsflächen mit Dokumentation	

1 VORBEMERKUNGEN

Am 23.05.2005 hat der Rat der Stadt Ottweiler die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesh“ / Nachtigallenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2006 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Träger des Vorhabens ist die Firma CASTELLANA PROJEKTGESELLSCHAFT, Röntgenstrasse 16 in 66564 Ottweiler.

Die Architektengruppe, Architekten und Ingenieure - Mogk + Gabrovsek - Am Homberg 20 in 55787 Birkenfeld – Buhlenberg wurde mit der Teiländerung des Bebauungsplanes einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes beauftragt.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesh“ / Nachtigallenweg wurde mit der Maßgabe aufgestellt, eine dem Ortsbild angepasste Wohnbebauung zu realisieren.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten **Gesetze** und **Verordnungen**.

1.2 Verfahren

Das Verfahren zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesh“ / Nachtigallenweg entspricht dem des qualifizierten Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, da nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch Teiländerungen von bestehenden Bebauungsplänen als Bebauungsplan eingestuft werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

Mit der Bekanntmachung vom tritt diese Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Bau GB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ottweiler, den

Der Bürgermeister

2 ZIELE DER PLANUNG – GEPLANTE VORHABEN

2.1 Allgemeine Ziele

Mit der vorliegenden Planung kommt die Stadt Ottweiler der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB) begründet sich durch die Deckung des Wohnbedarfes in der Stadt Ottweiler.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Mit der Verabschiedung des „Artikelgesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie“ durch den Bundestag am 25. Juni 2005 wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung in das Verfahren der Teiländerung des Bebauungsplanes voll integriert. Gemäß des § 2a (neu) BauGB hat die Stadt bei Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie aus den §§ 3b bis 3f UVPG neu.

Gemäß diesem Gesetz besteht für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ / Nachtigallenweg mit seiner geringen Größe von 1,06 ha keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung. In Kapitel 4 der Begründung werden jedoch die Auswirkungen der Festsetzungen erläutert und in die Abwägung eingestellt. Ebenso werden die Belange des Naturschutzes in die Bilanzierung des entstehenden Eingriffs eingestellt.

2.2 Grundzüge der Planungskonzeption

Die Erschließung des Baugebietes dient der Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland in der Stadt Ottweiler, sowie der Realisierung und Umsetzung der Bebauungsplankonzeption „Auf dem Lebesch“ von 1966.

Entsprechend des städtebaulichen Umfeldes ist der Bau von 11 Einzelhäusern (WA2) und 2 Wohnanlagen (WA1), überwiegend in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Erschlossen wird das Wohngebiet von einer neu zu planenden Strasse. Für die Erschließung ist eine Straßenbreite von 5,00 m (4,00 m Strasse und 1,00 m einseitiger Gehweg) geplant. Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Dr.-Maximilian-Rech-Strasse.

Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beläuft sich in etwa auf 485,00 qm (Einzelhäuser) und 1.500,00 qm (Wohnanlagenkomplex). Konkrete Einzelheiten des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage der Fläche

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Ottweiler.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 25/209, 176/6, 175/9, 505/246, 506/246, 175/2 des Flurs 41, Gemarkung Ottweiler. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,06 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt :

Im Süden : durch die Flurstücke 473/184, 242/1, 244/2, 245/1, 247

Im Westen : durch die Flurstücke 86/236, 86/235, 184/17, 184/4

Im Norden : durch die Dr.-Maximilian-Rech-Strasse

Im Osten : durch die Flurstücke 170/3, 169/12, 175/1, 176/5, 161/5

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Natürliche Gegebenheiten / Vorhanden Nutzungen

3.2.1 Abiotische Naturraumpotentiale

Naturraum

siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Topographie

Das Plangebiet hat wesentliche Höhenunterschiede zu verzeichnen. Das Gelände fällt stark von Norden nach Süden ab. Die Höhenunterschiede liegen in etwa bei 305,00m ü.NN (Dr.-Maximilian-Rech-Strasse) und bei 289,00m ü.NN (südliche Grenze des Geltungsbereiches der Teiländerung).

Untergrundverhältnisse / Geologie / Hydrologie *)

Im Plangebiet wurde im Zuge der Planung ein geologisches Gutachten vorgenommen. Die Bodenverhältnisse weisen folgende Gesteinsformationen auf :

- Bodenschichten 0 bis 50 cm Tiefe : Mutterboden, z. T. Lehm
- Bodenschichten 50 bis 80 cm Tiefe : Schluff, sandig, z. T. starksandig, steif, braun, und z. T. Ton
- Bodenschichten 80 bis 270 cm Tiefe : Ton, Schluff, schwachkiesig, halbfest (Hanglehm), z. T. Auffüllungen und Kies
- Bodenschichten 210 bis 290 cm Tiefe : Sandstein, fest, Tonstein, fest und stückig

Eine Wasserversickerung ist aufgrund der geologischen Bodenaufschlüsse nicht zu empfehlen.

*) Ersteller : Erdbaulaboratorium Saar GmbH
Steigerstrasse 51, 66292 Riegelsberg

Gewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Klima / Lufthygiene

Mögliche klimatische Auswirkungen sind durch die Erschließung des Plangebietes nicht zu erwarten.

3.2.2 Biotopstrukturen / Baumbestand

Im Rahmen der Bestandsanalyse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und des Baumbestandes vorgenommen (vgl. Anhang Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

3.2.3 Vorhandene Flächennutzungen

siehe Anhang Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

3.2.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Das Plangebiet weist einen geringen Landschaftswert auf.

Da es sich bei dem gesamten Plangebiet um verwilderte Grünfläche handelt, erfüllt der Geltungsbereich momentan keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

3.3 Verkehr / Erschließung / Fußwegverbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-Maximilian-Rech-Strasse. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstrasse mit einer Breite von 5,00 m (4,00 m Strasse und 1,00 m einseitiger Gehweg). Zur Erschließung der Wohnkomplexe (WA1) ist eine Privatstrasse mit privaten Parkflächen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes sieht einen Wendehammer zum Nachtigallenweg vor. In einer verkehrsrechtlichen Anordnung wird der untere Teil des Nachtigallenweg zu einer Einbahnstrasse geändert, da sich der Nachtigallenweg in diesem Bereich über eine Länge von ca. 65m auf ca. 3m verengt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Neubaugebiet zum Nachtigallenweg ist somit nicht möglich.

Die bestehende Fußwegverbindung zum „Felsenkeller“ wird im Zuge der Teiländerung des Bebauungsplanes aufrechterhalten. Die Fußwegverbindung wird in der Teiländerung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.4 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Plangebietes hinsichtlich Lärm und Verkehrsmenge sind nicht zu erwarten.

Immissionsbelastungen, hervorgerufen durch die Planung, sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der günstigen Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz ebenfalls nicht zu erwarten.

An das Plangebiet grenzen keine emittierende Betriebe an.

4 FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation die Ortslage mit ihrer vorhandenen Nutzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig :

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig :

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dienen die in der Planzeichnung verwendeten Nutzungsschablonen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Baugebietes folgende Festsetzungen getroffen :

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Obergrenze für die **Grundflächenzahl** im Allgemeinen Wohngebiet wird mit **0,3** festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die folgenden Grundflächen mitzurechnen sind :

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Obergrenze für die **Geschossflächenzahl** im Allgemeinen Wohngebiet wird mit **0,6** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird auf **II (WA2)** und auf **III (WA1)** als Höchstmaß festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im Teilbereich – **WA 2** - des Plangebietes wird auf maximal zwei Wohneinheiten (**2 WE**) begrenzt.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan bewusst so festgesetzt, dass sie dem Bauherrn / der Bauherrin einen relativ großen Nutzungs- bzw. Gestaltungsspielraum offen halten.

Für den Großteil des Allgemeinen Wohngebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 93 BauGB werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Folgende gestalterische Festsetzungen werden getroffen :

Dachneigung :

Die zulässige **Dachneigung** im Wohngebiet wird auf maximal **45°** festgesetzt.

Traufhöhen :

Die Traufhöhe wird im Teilbereich – **WA 1** - des Plangebietes auf maximal **10,00 m** festgesetzt.

Die Traufhöhe wird im Teilbereich – **WA 2** - des Plangebietes auf maximal **6,00 m** festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen werden gemessen ab Straßenoberkante in der Grundstücksmitte.

Firsthöhen :

Die Firsthöhe wird im Teilbereich – **WA 1** - des Plangebietes auf maximal **14,00 m** festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im Teilbereich – **WA 2** - des Plangebietes auf maximal **10,00 m** festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen werden gemessen ab Straßenoberkante in der Grundstücksmitte.

Aufschüttungen / Abgrabungen :

Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1/3 überschreiten.

Vorgärten :

Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4.5 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Einfahrten der Garagen und Carports sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 5,00 m frei zu halten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Auf jedem Baugrundstück des Geltungsbereiches **WA 1** sind mindestens **1,5 Stellplätze** pro Wohneinheit anzulegen.

Auf jedem Baugrundstück des Geltungsbereiches **WA 2** sind mindestens **2 Stellplätze** pro Wohneinheit anzulegen.

Stellplatzflächen vor Garagen zählen als Stellplätze.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen unbebauten Bereich handelt, ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes komplett sicherzustellen. Hierzu ist bei der weiteren Planung eine Abstimmung mit den zuständigen Trägern erforderlich.

Gas / Wasser / Strom / Telekom :

Die Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt in der neu zu errichteten Erschließungsstrasse des Plangebietes.

Im Zuge der Umverlegung des Fußweges „Zum Felsenkeller“, wird die bestehende Mitteldruck-Erdgasversorgungsleitung ebenfalls umverlegt (Verlegung in die Fusswegverbindung "Zum Felsenkeller"/ öffentl. Grünzone gem. Planzeichnung mit Schutzstreifen von 2m, jeweils 1m beidseitig der Leitungsmitte) . Die Anbindung zum öffentlichen Gasnetz erfolgt über eine Gasstation und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Abwasser :

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Kanal im Fußweg zur Illinger Strasse.

Niederschlagswasser :

Für das anfallende Niederschlagswasser wird für das Wohngebiet **WA2**, gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen, eine Rückhaltung durch Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Dachfläche auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben.

Für das Wohngebiet **WA1**, wird für das anfallende Niederschlagswasser die Rückhaltung durch Zisternen empfohlen.

Nach § 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Eine Ausnahme hiervon ist dann möglich, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Anforderungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg steht.

Die Sammlung von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen und seine Nutzung als Brauchwasser ist eine heutzutage durchaus übliche Praxis, die nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll ist, sondern den Grundstückseigentümern hilft, Kosten zu sparen.

Eine Versickerung ist wegen des geologischen Untergrundes nur mit erhöhtem technischen und finanziellen Aufwand möglich und damit für die Einzelvorhaben nicht zumutbar.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht

4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden (siehe Plan Teil A). Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäumen und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert.

3. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

4. Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind zu unterlassen.

4.7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung *)

Da in die verschiedenen Umweltpotentiale im Rahmen der Erschließung des Baugebiets eingegriffen wird, wird im Folgenden eine verbal-argumentative tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotentiale durch die festgesetzten Maßnahmen zum großen Teil kompensiert werden können.

Tabelle 1: Eingriffe in die Naturraumpotentiale und Ausgleichsmaßnahmen

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Topographie / Relief	kein Eingriff, da die jetzige Geländeform erhalten bleibt	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	Verlust biologisch aktiver Bodenoberflächen im Bereich der baulichen Nutzung	grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar
Wasser	Verminderung der Versickerung durch Versiegelung	Ausgleich durch Regenwassernutzung § 49 a SWG
Klima / Lufthygiene	Beseitigung der Vegetationsdecke Erhöhung der Versiegelungsflächen	- Neuanpflanzungen von Gehölzen
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	kein Eingriff	-
Biotisches Potential	Verlust von geringwertigen Zier-Gehölzstrukturen	Keine Inanspruchnahme ökologisch besonders hochwertiger und einzigartiger Flächen

Um die Größenordnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erhalten, wurde **hilfsweise** eine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem „Leitfaden Eingriffsbewertung“ des Ministeriums für Umwelt durchgeführt, das detailliert beschrieben ist. Demnach ist mit der Erschließung des Wohngebietes ein Eingriff verbunden, der rechnerisch ausgeglichen werden kann.

Diese rechnerische Bilanzierung ergibt ein Defizit von 9.488,55 Ökowert-Punkten. Es müssen weitere Maßnahmen über die Öko-Konto-Regelung erfolgen.

Zu erhaltende Einzelbäume sowie eine mögliche Straßenbegrünung sind nicht in die rechnerische Bilanzierung eingeflossen, da ihnen kein Standort zugeordnet werden kann. Unter Berücksichtigung dieser nicht rechnerisch wirksamen Einzelbaumfestsetzungen ist ohnedies von wirksamen und nachhaltigen Einzelmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs auszugehen.

Folgende standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sollen für Neupflanzungen verwendet werden:

Baumarten:

(bei Pflanzung: Hochstamm: StU 12-14 cm, x v
Heister: H 150-200 cm, 2 x v.)

Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Alnus glutinosa (Erle),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Malus sylvestris (Holzappel),
Prunus avium (Vogelkirsche),
Pyrus pyraister (Wildbirne),
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme),
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucharten:

(H60-100 cm, 4-5 Triebe)

Cornus mas (Kornelkirsche),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Hasel),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Prunus spinosa (Schlehe),
Obststräucher,
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn),
Rosa i.S. (verschiedene Rosensorten),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Sambucus racemosa (Roter Holunder),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
Salix sp. (Strauchweiden i.S.)

Hausbegrünung:

Clematis i.S. (Waldrebe),
Hedera helix (Efeu),
Kletterrosen i.S.,
Pathenocissus (Wilder Wein),

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung :

Bei dem rechnerischen Verfahren zur Eingriffsbewertung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung, Ministerium für Umwelt, November 2001“ wird der **Ökologische Wert ÖW** des Ist-Zustandes und des Planungs-Zustandes, wie im folgenden beschrieben, ermittelt.

Zunächst werden die einzelnen Biotopstrukturen, als Erfassungseinheiten aufgenommen (Bsp. Wald auf sauren Sanden). Jeder Erfassungseinheit ist ein optimaler **Biotopwert BW** (Punkte von 0-30) zugeordnet. Der Biotopwert ist für jede Erfassungseinheit im Anhang A der Leitlinie fest definiert.

Die Bewertung jeder Erfassungseinheit erfolgt nach zwei Bewertungsblöcken aus dem der **Zustandswert ZW** abgeleitet wird.

1. Block A, Bewertung auf Grund der vorkommenden Pflanzen
2. Block B, Bewertung auf Grund der standörtlichen und nutzungsbedingten Ausprägung und Funktion im betroffenen Naturraum.

Der **ökologische Wert des Ist-Zustandes** ergibt sich nun aus der Multiplikation des Zustandswert mit dem festgesetzten Biotopwert und dem **Flächenwert FW** (Größe der Erfassungseinheit in qm).

$$\text{ÖW-Ist} = \text{ZW} \times \text{FW} \times \text{BW}$$

Bei der Bewertung des Planungszustandes, also des Ausgleiches, werden die neuen Biotopstrukturen wieder als Erfassungseinheiten aufgenommen, und deren Flächengröße in qm ermittelt. Jeder Erfassungseinheit (Bsp. Wald auf saurem Boden) wird nun ein **Planungswert PW** (Punkte von 0-30) zugeordnet. Der Planungswert ist für jede Erfassungseinheit im Anhang H der Leitlinie fest definiert.

Der Ökologische Wert des Planungszustandes ergibt sich nun aus der Multiplikation des **Flächenwert FW** (Größe der Erfassungseinheit in qm) mit dem Planungswert.

$$\text{ÖW-Planung} = \text{FW} \times \text{PW}$$

Die rechnerische Bilanzierung, die im nachfolgenden Tabellenwerk im Detail dargestellt ist, ergibt für die bilanzwirksamen Maßnahmen ein Defizit von 9.488,55 Ökowerth-Punkten.

Demnach kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nur zu 84,52 % ausgeglichen werden, sodaß ein externer Ausgleich über das Ökokonto erforderlich ist.

Festlegung der Flächen

Bestand

1.	Versiegelte Fläche Fußweg (Fußweg am Westrand aus Verbundsteinen)	141,97 qm
2.	Ruderalfläche (Resultierend aus unterschiedlichen Nutzungen, teilweise unkontrollierte Müllablagerung)	7.759,74 qm
3.	Böschung Straßenbereich (182,27 + 669,81 qm) (Straßenbegleitgrün mit Eichendominanz)	852,08 qm
4.	Parzelle 505/246 + Haus Nr. 14 (Bereits bebaut)	1.884,46 qm
Gesamtfläche:		10.638,25 qm

Planung

P1	Parzelle 505/246 + Haus Nr. 4	In P5 – P8 enthalten
P2	Fußweg	139,97 qm
P3	Straßenfläche (Hauptstr. + Stichstr. + Parken)	1.190,56 qm
P4	Anderes privates Grün	852,08 qm
P5	Private Grünflächen	864,18 qm
P6	Grundflächen Gebäude Begrünte Garagendächer	1.622,77 qm 288,00 qm
P7	Gärten	2.801,01 qm
P8	Private Flächen mit Pflanzbindung	2.699,68 qm
P9	Öffentliche Grünfläche	180,00 qm
Gesamtfläche:		10.638,25 qm

Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lebesch“ / Nachtigallenweg / Ottweiler

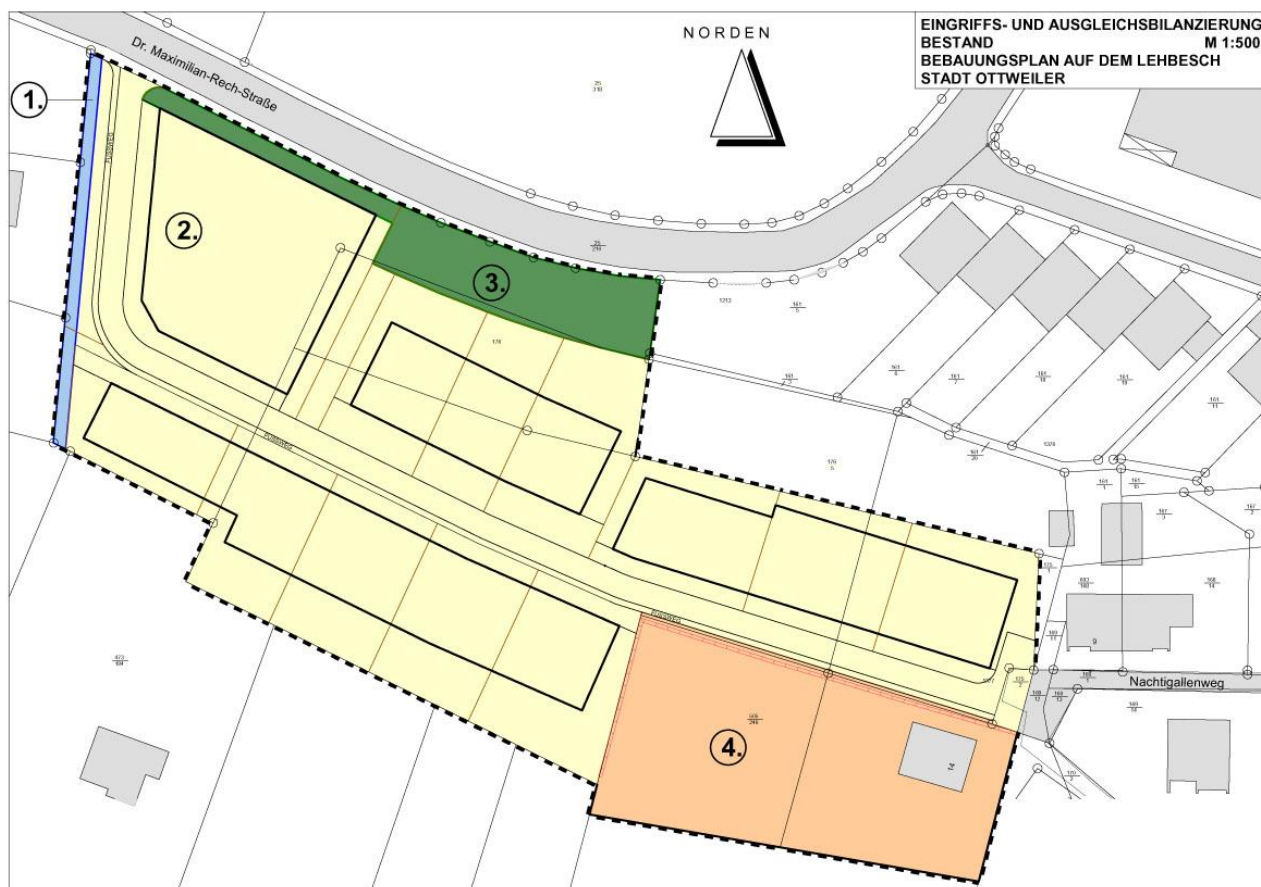
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

B-Plan "Auf dem Lebesch" Ottweiler - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Tab.	Gesamtbilanz										
lfd.Nr.	Erfassungseinheit		Fläche, Planung	Planzustand				Ist-Zustand	Bilanz		
	Klartext	Nummer	qm	Planungswert	Ökower	Aufwertfaktor	Ökower	Ökol. Wert	Verlust	Kompensation	Fläche
					ÖW	AF	ÖW-P	ÖW-B			
1	Vollversiegelte Fläche vorher Fußweg (vorh.)	3.1		0	0	1	0	0	0		-141,97
2	Ruderalfläche (vorh.) mit Zierrasenbeständen	3.6/3.51		7	0	1	0	54.318,18	-54.318,18		-7.759,74
3	Böschung Straßenbereich/ Grünfläche (vorh.)	3.3.2		6	0	1	0	5.112,48	-5.112,48		-852,08
4	Parzelle 505/246 + Haus-Nr. 14 (vorh.)			0	0	1	0	1.884,46	-1.884,46		-1.884,46
P1	Parzelle 505/246 + Haus-Nr. 14		in P5,P6,P7,P8	0	0	1		0			
P2	Vollversiegelte Fläche Fußweg (neu)	3.1	139,97	0	0	1	0,00	0	0,00		139,97
P3	Vollversiegelte Fläche Straßenfläche (neu)	3.1	1.190,56	0	0	1	0,00	0	0,00		1.190,56
P4	Böschung Straßenbereich andere private Grünfläche	3.3.2	852,08	6	0	1	5.112,48	0	5.112,48		852,08
P5	Privates Grün	3.4	864,18	7	0	1	6.049,26	0	6.049,26		864,18
P6	Grundflächen Gebäude	3.1	1.622,77	0	0	1	0,00	0	0,00		1.622,77
	Begrünte Garagendächer	3.8	288,00	4	0	1	1.080,00	0	1.080,00		288,00
P7	Gärten	3.4	2.801,01	7	0	1	19.607,07	0	19.607,07		2.801,01
P8	Private Gartenflächen mit Pflanzbindung	3.4	2.699,68	7	0	1	18.897,76	0	18.897,76		2.699,68
P9	Öffentliche Grünfläche	3.3.2	180,00	6	0	1	1.080,00	0	1.080,00		180,00
	Gesamtfläche Geltungsbereich:		10.638,25		Bilanz		51.826,57	61.315,12	-9.488,55	84,52%	0

Ausgleichsdefizit 15,48 %

Stand 29.10.2006





4.7.3 Umweltbericht zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbesh“ / Nachtigallenweg Stadt Ottweiler

1.1 Allgemeine Vorbemerkung

Für Bebauungspläne waren unter bestimmten Voraussetzungen bereits bisher Umweltverträglichkeitsprüfungen erforderlich. Dabei handelte es sich um großflächige Planungen oder Erweiterungen in Abhängigkeit von gesetzlich festgelegten Schwellenwerten (z. B. Verkaufsfläche oder Zahl der Hotelbetten). Die Überprüfung und Ableitung der Prüfungspflicht war daher ein aufwendiger und häufig umstrittener Prozess. Die Neuregelung des BauGB und des UVPG vom 25.06.2005, für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchführen zu müssen, stellt insoweit eine Vereinfachung dar.

Zur übersichtlicheren Gestaltung wurden bewusst bei diesem geringen Schwierigkeitsgrad die folgenden ergänzenden Inhalte ausgenommen, die in der Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanung bereits hinreichend dargestellt sind:

- Vorabschätzung oder Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung bei möglicher erheblicher Betroffenheit eines Natura 2000 Gebietes durch die Bauleitplanung,
- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, einschließlich Führung eines Ökokontos,
- vergleichende Darstellung verschiedener Bewertungsmethoden im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen,
- Aufgaben und Inhalte von Grünordnungsplanungen.

1.2 Einleitung

1.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Durch die Erschließung des Baugebietes soll attraktives Wohnbauland in der Stadt Ottweiler zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin wird so die Bebauungsplankonzeption „Auf dem Lehbesh“ aus dem Jahr 1966 umgesetzt.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Ottweiler.

Die Erschließung erfolgt von Norden von der Dr. Maximilian-Rech-Straße aus.

Das Plangebiet grenzt nach Westen, Süden und Osten an bebaute Parzellen an.

Mit der vorliegenden Bebauungs-Planung kommt die Stadt Ottweiler der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach. Hier geht es im Wesentlichen darum, eine städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der B-Plan soll ein Beitrag dazu sein, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Landschaftsplan wird bei der Umsetzung in seinen Aussagen berücksichtigt.

Auf einer Fläche von 1,06 ha sollen im Plangebiet 11 Einzelhäuser und 2 Wohnanlagen entstehen.

Damit werden 27% der Gesamtflächen durch Wohnhäuser, Garagen, und Straßenflächen versiegelt. Die Restflächen bestehen aus Gärten, Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen.

1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, dem Raumordnungsgesetz, der Bauordnung Saar, dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz usw. wurden im konkreten Fall auch die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Gemäß des § 2a BauGB hat die Stadt bei Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP durchzuführen sind, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 14b Abs. 1 Nr. 1 des UVPG vom 25.06.2005 wonach alle Bauleitplanungen der SUP-Pflicht (Strategische Umweltprüfung) unterliegen. Hiernach ist für diesen B-Plan eine strategische Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu fertigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den B-Plan im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Saarländischen Naturschutzgesetzes wurde bereits auf der Grundlage des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es zu keiner Vollkompensation in der Fläche kommt, sodass wirksame nachhaltige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Diese sollten über die Möglichkeiten des ÖKO-Kontos gesteuert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes nach UVPG wird, da in weitere verschiedene Umweltpotentiale im Rahmen der Erschließung des Baugebietes eingegriffen wird, eine verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die abschließende Bewertung wird in einer übersichtlichen Tabelle zusammengefaßt.

1.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt, wie bereits ausgeführt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Braunerden aus Hauptlage aus grob- und kleinklastischen Sedimentgesteinen des Rotliegenden und Karbon über Anstehendem. Eine Versickerung vor Ort ist daher nur eingeschränkt möglich.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,3), Straße und Zufahrten werden ca. 27% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entsteht durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Topographie bleibt erhalten.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

WASSER

Beschreibung: Im Bereich des B-Plans gibt es keine Oberflächengewässer. Es gibt auch im Landschaftsplan darüber keine Aussage. Die Fläche war bisher offen, sodass Niederschlagswasser sich, wenn auch geologisch bedingt verzögert, nach unten bewegen konnte.

Auswirkungen: Es wird nach Prüfung des Vorhabens zu geringen baubedingten Auswirkungen kommen. Der Bau von Straßen, Gehwegen und Baukörpern führt allerdings auf Grund des Grades der Versiegelung zu veränderten Abflusssituationen. Die Einstufung der mittleren Erheblichkeit von anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen lässt sich damit begründen, dass der Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung größtenteils in der Fläche kompensiert wird und darüber hinaus versickerungsfähige Beläge, Zisternenspeicherung und Freiflächenbewässerung nach § 49a Abs.1 SWG vorgeschlagen sind.

Ergebnis: Nach eingehender Prüfung sind lediglich insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten.

KLIMA/LUFT

Beschreibung: Der Landschaftsplan fasst unter dem Begriff Siedlungsklimatope sämtliche bebaute Flächen der Stadt Ottweiler zusammen. Die lockere Bebauung führt zu einem guten Luftaustausch und einer unbelasteten klimatischen Situation.

Auswirkungen: Mit dieser Form der Bebauung, bei der ungeachtet der Straßen und Gehwege, 17 % der Fläche in Anspruch genommen werden, kann ein klimatischer Einfluss im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen ausgeschlossen werden. Es gibt mittlere baubedingte-, anlagebedingte- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Ergebnis: In Anbetracht der Tatsache, dass bereits nach der Bauphase und der Besiedlung der Baulandflächen versickerungsfähige Flächen, Dachbegrünungen, Garten und Pflanzflächen entstehen können, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken werden und dass die Anordnung der Baukörper eine ordentliche Durchlüftung gewährleisten, ist von einer mittleren Auswirkung auf Klima und Luft auszugehen.

TIERE + PFLANZEN

Beschreibung: In der Erläuterung zum Landschaftsplan wird formuliert, dass die Flächen im besiedelten Bereich der Stadt Ottweiler keine natürliche Vegetation und keine heimische Fauna aufweisen. Nur einzelne Arten haben sich hiernach in die neuen Bedingungen eingepasst. Die Bebauungsplanfläche weist in den Randbereichen einzelne Eichen und Gebüsch auf, im Zentrum befindet sich eine verwilderte Grünfläche mit Ruderalflur, die durch unterschiedliche Nutzungen geprägt ist. Diese Fläche wurde nach der Rechtskraft des B-Planes von 1966 über 40 Jahre vorgehalten. Wie der Erläuterungsbericht zum LP bestätigt, wird sich die Fauna auf bestimmte Vogelarten beschränken.

Auswirkungen: Man kann davon ausgehen, dass der Einsatz von Maschinen und Baugerät im Rahmen der Bauphase zu einer kurzweiligen Verdrängung der Fauna führen wird. Die zu entfernende Vegetationsdecke wird zum Teil durch Gärten und Pflanzungen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung ausgeglichen. Anlagebedingte- und betriebsbedingte Auswirkungen sind dann von mittlerer Bedeutung.

Ergebnis: Insgesamt ist der Eingriff von mittlerer Bedeutung, da entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechende Pflanzungen geschaffen werden können und sich im Rahmen der zukünftigen Nutzung wieder Vögel und andere Tiere als Kulturnachfolger ansiedeln können.

MENSCH (Erholung)

Beschreibung: Es gibt zur Zeit eine Fußwegeverbindung, die von der Dr. Maximilian-Rech-Straße zur Straße am Felsenkeller – Illingerstraße führt. Die Fläche hat keine hohe Erholungsfunktion.

Auswirkungen: Baubedingte-, anlagebedingte- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fläche sind von geringer Bedeutung, wenngleich für die Erwerber der Grundstücke ein subjektiver Erholungszuwachs zu verzeichnen ist.

Ergebnis: Die Auswirkungen für Mensch und Erholung im Sinne der Allgemeinheit sind von geringer Bedeutung.

MENSCH (Lärmimmissionen)

Beschreibung: Im Plangebiet und auch im Randbereich befinden sich keine Betriebe, die Lärmimmissionen verursachen können.

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen durch Baumaschineneinsatz können wegen des vorgeschriebenen kontrollierten Zeiteinsatzes dieser Geräte als gering eingestuft werden. Das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Damit sind Lärmbelastungen ausgeschlossen und auch die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen gering.

Ergebnis: Insgesamt bedeutet dies eine geringe Erheblichkeit der Lärmbelastung auf den Menschen.

LANDSCHAFT

Beschreibung: Es sind keine besonders schutzwürdigen Funktionen oder Elemente des Naturhaushalts und Landschaftsbildes im Plangebiet bekannt. Dies bestätigt der Landschaftsplan und das Ministerium für Umwelt, Abteilung D mit Schreiben vom 04. Juli 2006.

Auswirkungen: Die baubedingten Auswirkungen sind auf Grund des bereits mehrfach beschriebenen Urzustandes von mittlerer Erheblichkeit. Es wird zu einer kurzfristigen Landschaftsbelastung durch kurzfristige Bautätigkeit kommen. Dieser Zustand verändert sich aber dadurch, dass mit Beginn der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen die Grundlage für ein intaktes, sich nachhaltig entwickelndes Umfeld geschaffen wird, wenngleich sich dadurch nicht wieder die betroffene Wildnisfläche entwickeln wird. Insofern lässt sich schon einem mittleren Eingriff sprechen.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Landschaft ist von mittlerer Bedeutung.

KULTUR-+SACHGÜTER

Kultur und Sachgüter sind im Bereich des B-Plans nicht betroffen.

1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als Brachfläche ohne Nutzung liegen. Möglicherweise könnte sie langfristig als Grünfläche dienen, ohne jedoch eine Funktion in einem Biotop- Verbund zu erfüllen. Ein Artenaustausch mit anderen Flächen zur Stabilisierung von Populationen kann wegen der isolierten Lage nur eingeschränkt stattfinden. Gleichwohl hat sie aber einen gewissen ökologischen Wert als innerstädtische Wildnisfläche mit teilweiser Verbindung zu entsprechenden Gartenflächen in den umliegenden Siedlungsflächen.

1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der randliche Baumbestand und die Hecken bleiben erhalten. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Dachbegrünungen, Gärten mit Pflanzbindungen, ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Mit der Anlage der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Hinzu kommen Vorschläge nach § 49a Abs.1 SWG.

1.5.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten verbal-argumentativen Vorgehens. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der ausgefüllten Checkliste in der Zusammenfassung zu entnehmen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt, dass es zu keiner Vollkompensation in der Fläche kommt, sodass wirksame nachhaltige Ausgleichsmaßnahmen extern durchgeführt werden müssen.

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Untersuchungen zur Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Dazu zählte eine Erschließung von Norden nach Süden über Stichstraßen, jeweils mit Wendemöglichkeiten. Da die Umweltauswirkungen (Veränderung der Topographie) höher waren, wurde einer schmalen, durchgängigen

Verkehrsführung der Vorzug gegeben. Die vorgesehene lockere Bebauung ist durch die Beschaffenheit des Geländes begründet.

Durch die detaillierte Untersuchung der Vermeidungsmaßnahmen konnte unmittelbar mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung begonnen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen fanden Eingang beim Ausfüllen der Checkliste.

Die Prüfung von Standortalternativen war im Bebauungsplan nicht erforderlich, da dies bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgte.

1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Saarländische Leitfaden für Eingriffsbewertungen und der Kommentar zum UVPG verwendet. Für die Bearbeitung des B-Planes wurde ein Bodengutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf ein Gutachten des Erdbaulaboratoriums Saar. Es bestehen genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Eine genaue Kartierung von Flora und Fauna im Plangebiet gibt es nicht, sodass sich die Aussagen des Verfassers auf Erläuterungen im Landschaftsplan und eigene Kartierungen und Bewertungen stützen.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können keine negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Für die Überwachung der Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen, die bzgl. der Anpflanzungen mit Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, ist ein Monitoring durch die Untere Bauaufsicht wichtig, da diese Flächen mitentscheidend zum Ausgleich des Eingriffs beitragen. Dies trifft auch auf Festsetzungen nach SWG zu, soweit sie Eingang in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung finden

1.9 Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich im nordöstlichen Stadtbereich gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch differenzierte Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen nach dem SWG, und eine Durchgrünung werden ausreichende Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht Überprüfungen gemäß Punkt 1.8 des Umweltberichts vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen		Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere	mittlere	geringe	mittel	
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Wasser	geringe	mittlere	mittlere	mittel	
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Klima/Luft	mittlere	mittlere	mittlere	mittel	
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Tiere und Pflanzen	mittlere	mittlere	mittlere	mittel	
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Mensch (Erholung)	geringe	geringe	geringe	gering	
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe	geringe	geringe	geringe	gering
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Landschaft	mittlere	mittlere	mittlere	geringe	mittel
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	
Kultur- und Sachgüter	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht
		betroffen	betroffen	betroffen	betroffen
		betroffen			

Empfehlung: Dem Bebauungsplan kann in der Form zugestimmt werden.

Literatur

Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“, Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (AllMBI. S. 544)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, LfU (Hrsg.), 2001, Eingriffsregelung auf der Ebene der Landschaftsplanung, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz, Planungshilfen für die Landschaftsplanung in Bayern, Augsburg

Die strategische Umweltprüfung in der Regionalplanung, Methodenentwicklungen und Umsetzungsmöglichkeiten am Beispiel des Regionalplanes Nordthüringen, FH Erfurt im Dezember 2002

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.), 2004, Planungshilfen für die Bauleitplanung 2004/05, München
<http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau>
Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien <http://www.is-argebau.de>

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2005, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München

FÜRST, D., SCHOLLES, F., 2004, Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung, Dortmund

GASSNER, E., WINKELBRAND, A., 2005, UVP-Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis, München, 4. Auflage

KÖPPEL, J., PETERS, W., WENDE, W., 2004, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stuttgart

*) Ersteller : Dipl.-Ing. Ingo NIENAS Garten- und Landschaftsarchitekt AKS + AKT
In der Hauschied 18, 66822 Lebach

5 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, um eine Koordinierung der Baumaßnahmen zu ermöglichen.

Die vorsorgliche Überprüfung des Erschließungsgebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen, da Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind.

Innerhalb des Erschließungsgebietes sind nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht gemäß Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Kellergeschosse der talseitigen Baugrundstücke des Wohngebietes **WA2**, können aufgrund der Kanalanschlusshöhen nur mittels Hebeanlagen entwässert werden.

6 **AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Teiländerung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Das **Verkehrssystem** betreffend sind aufgrund der zulässigen Nutzungen und der beschränkten Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Nutzung wird zwar der Verkehr induziert, aufgrund der geplanten reinen Wohnnutzung handelt es sich dabei aber lediglich um Anliegerverkehr. Darüber hinaus ist nicht von Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

Auswirkungen auf **Klima und Lufthygiene** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem durch die Festsetzungen gewährleisteten hohen Grünanteil nicht zu erwarten.

Die geplante Maßnahme wird **Grund und Boden** in Anspruch nehmen. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die vorliegende Planung wird unter Berücksichtigung der Strukturen des Umfeldes dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planung fügt sich durch ihre Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld ein.

Die hilfsweise hinzugezogene rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können.

Ziel der Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbach“ / Nachtigallenweg ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes an einem attraktiven Standort auf einer Fläche, die momentan brach liegt. Dieses Ziel ist auf eine landschaftsverträgliche Weise im Plangebiet umgesetzt worden. Die Festsetzungen der Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Lehbach“ / Nachtigallenweg zielen darauf, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Negative Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** und des **Landschaft-/ Ortsbildes** ergeben sich kaum. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich in das städtebauliche Umfeld, des Plangebietes einfügt. Um vermeidbare Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, werden daher umfangreiche Festsetzungen getroffen, die auf die städtebauliche Integration des Baugebietes abzielen (z.B. Geschossigkeit, grünordnerische Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen).