



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
2. Änderung des Bebauungsplans „Auf'm
Burg“, Teilbereich Seitersbach-
tal/Brunnenweg**

**- Satzung -
20.07.2010**

2. Änderung des Bebauungsplans „Auf'm Burg“, Teilbereich Seitersbach- tal/Brunnenweg

Vorhabenträger:

Saarländischer Schwesternverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler

Träger des Verfahrens:

Stadt Ottweiler
Illinger Straße
66564 Ottweiler

Bearbeitung:

ARGUS concept
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 38 916 – 60
Fax: 0681 – 38 916 – 70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet:



Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

Grünordnungsplanung

Dipl.-Geogr. Anja Groß

Datum: 20.07.2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2 VERFAHRENSVERLAUF	5
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	6
3.1 Lage und Anbindung des Plangebiets	6
3.2 Standortwahl	6
3.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.4 Bebauungsplan „Auf'm Burg“	7
3.4.1 Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan „Auf'm Burg“	7
3.4.2 Bestehende Festsetzungen	8
3.5 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen	8
3.5.1 Bestehende Nutzungen	8
3.6 Eigentumsverhältnisse	9
3.7 Grünordnerische Bestandsaufnahme	9
3.8 Restriktionen	10
4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN	10
4.1 LEP-Siedlung	11
4.2 LEP Umwelt	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Landschaftsplan	12
5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN / BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	12
5.1 Vorhabensbeschreibung	12
5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	13
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	15
5.2.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	15
5.2.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
5.2.7 Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	16
5.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.3 Örtlichen Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 85 LBO)	17
6 AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG	17
6.1 Auswirkungen auf nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigende Belange	17
ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	20
6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
7 REALISIERUNG/DURCHFÜHRUNGSSVERTRAG	21
• Biotoptypenbestandsplan	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets	6
Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	7
Abb. 3: Bebauungsplan „Auf'm Burg“, rechtskräftiger Stand mit Lage des Änderungsbereichs	7
Abb. 4: Nutzung des Plangebiets	8
Abb. 5: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan	12

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Saarländische Schwesternverband e.V. mit Sitz in Ottweiler hat bei der Stadt Ottweiler als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Das dahinter stehende Vorhaben ist die Errichtung einer Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderung. In Ergänzung der bereits in der Stadt Ottweiler bestehenden stationären Hilfsangeboten ist die Schaffung von insgesamt 27 Wohnplätzen in drei Wohngruppen vorgesehen. Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor.

Der vorgesehene Standort am Brunnenweg im Bereich des Seitersbachtals ist relativ eben und innenstadtnah gelegen. Im unmittelbaren Umfeld des Standorts stehen verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung und es besteht darüber hinaus eine gute Busanbindung. Durch die bestehenden Pflegeeinrichtungen des Schwesternverbands innerhalb des Stadtgebiets von Ottweiler ist ein direkter diesbezüglicher Austausch möglich.

Das vorgesehene Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf'm Burg“ aus dem Jahre 1973 bzw. im Bereich der 1. Teiländerung dieses Bebauungsplans aus dem Jahre 1978. Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich die Festsetzung einer Fläche für Parken. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderung geschaffen werden. Damit kann den Bedürfnissen dieser Personengruppe entsprochen werden und die Integration behinderter Menschen im Sinne einer Normalisierung in das Stadtleben vorangetrieben werden. Darüber hinaus können ca. 30 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Zuge der Überplanung des bestehenden Bebauungsplans will die Stadt durch Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine planungsrechtliche Anpassung dieser Randflächen durchführen. Damit soll insbesondere die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nur angedeutete Fußwegeverbindung zum Brunnenweg hin sowie die Gestaltung des Bachlaufs planungsrechtlich geregelt werden.

Der Bebauungsplan steht unter den Oberzielen des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans soll somit die städtebauliche Ordnung für die geplanten Anlagen gesichert werden sowie die Einpassung dieser in die vorhandenen Siedlungsteile und die umgebende Landschaft gewährleistet werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll so weit eingeschränkt werden, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden angeregt wird, Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen,

Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sollen so weit wie möglich vermieden werden und bei Nichtvermeidbarkeit auf ein verträgliches Maß reduziert und ausgeglichen werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs von Ottweiler gelegene Fläche. Da mit der Bebauungsplanänderung die innerörtlichen Nutzungsmöglichkeiten in diesem derzeit untergenutzten Bereich verbessert werden sollen, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann damit das Änderungsverfahren im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), durchgeführt werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt dazu die weiteren Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB, da:

- in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch ihn nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

In Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden.

Der Rat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am 04.02.2010 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf'm Burg“ beschlossen. Außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens fand am 19.03.2010 bereits eine Informationsveranstaltung der Stadt und des Vorhabenträgers statt, in der insbesondere die Anwohner, aber auch alle sonstigen interessierten Bürger anhand der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen über das Vorhaben unterrichtet wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.05.2010 bis einschließlich 16.06.2010 zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Ottweiler ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Aus der Beteiligung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans, so dass dieser in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen werden kann.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage und Anbindung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Illinger Straße im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Ottweiler in ca. 500 m Entfernung zur östlich gelegenen Innenstadt. Der Bereich schließt direkt an den Brunnenweg an und wird durch diesen erschlossen. Über die Illinger Straße als Landstraße I. Ordnung 141 besteht in ca. 1,2 km Entfernung Anschluss an die überörtliche Verbindungsstraße B 41.

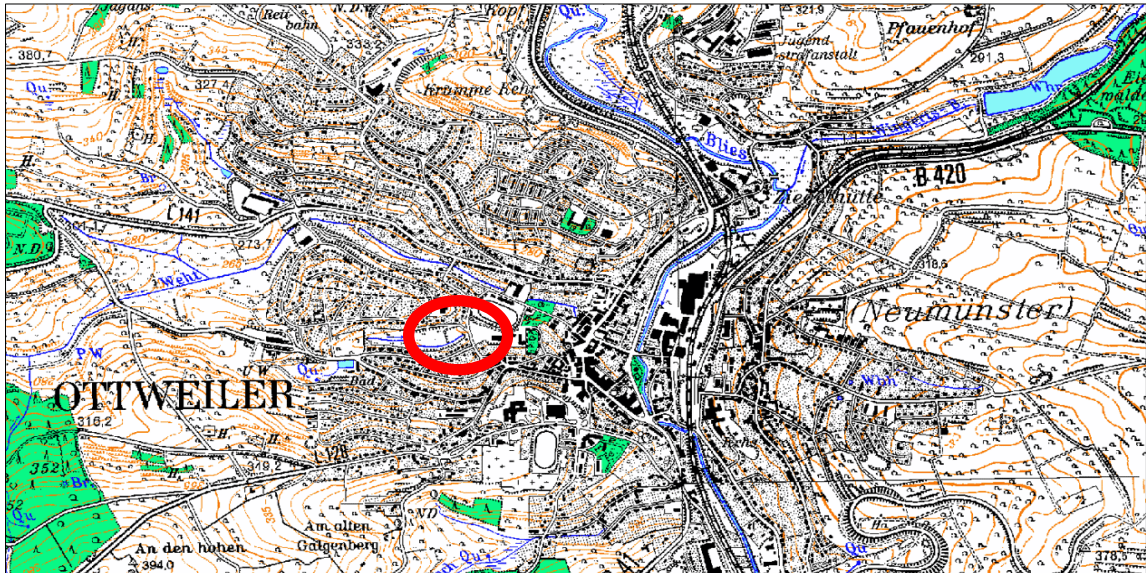


Abb. 1: Lage des Plangebiets

Unmittelbar am Brunnenweg sowie in den benachbarten Straßenzügen liegen Bushaltestellen mit Anbindung an die Stadtteile bzw. überörtliche Ziele. Der Ottweiler Bahnhof mit Regionalbahnanschluss liegt in ca. 1000 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

3.2 Standortwahl

Der gewählte Standort eignet sich durch seine Lage in besonderer Weise der Integration von Kindern und Jugendlichen mit Behinderung Vorschub zu leisten. Umgeben von einem gewachsenen Wohngebiet, und damit in einer relativ ruhigen Wohnlage, ist das Stadtzentrum fußläufig zu erreichen. Östlich an das Plangebiet direkt angrenzend befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz an den ein innerörtlicher Naturraum angrenzt. In ca. 500 m Entfernung befinden sich das Freibad der Stadt Ottweiler sowie eine Minigolfanlage. Ein Lebensmitteldiscounter gegenüber der geplanten Wohnanlage kann zur Nahversorgung genutzt werden.

Das Gelände selbst ist relativ eben und bietet günstige Voraussetzungen einer behindertengerechten Herrichtung.

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er wird begrenzt im Osten vom Brunnenweg, verläuft im Norden entlang des Johann-Pestalozzi-Wegs, im Westen entlang der Oberkante der Böschung zwischen Spielfeld und dem Plangebiet und im Süden entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der

Parzellen an der Karl-Marx-Straße. Es handelt sich dabei um Teile der Parzellen 473 und 145/10, Flur 29, Gemarkung Ottweiler.

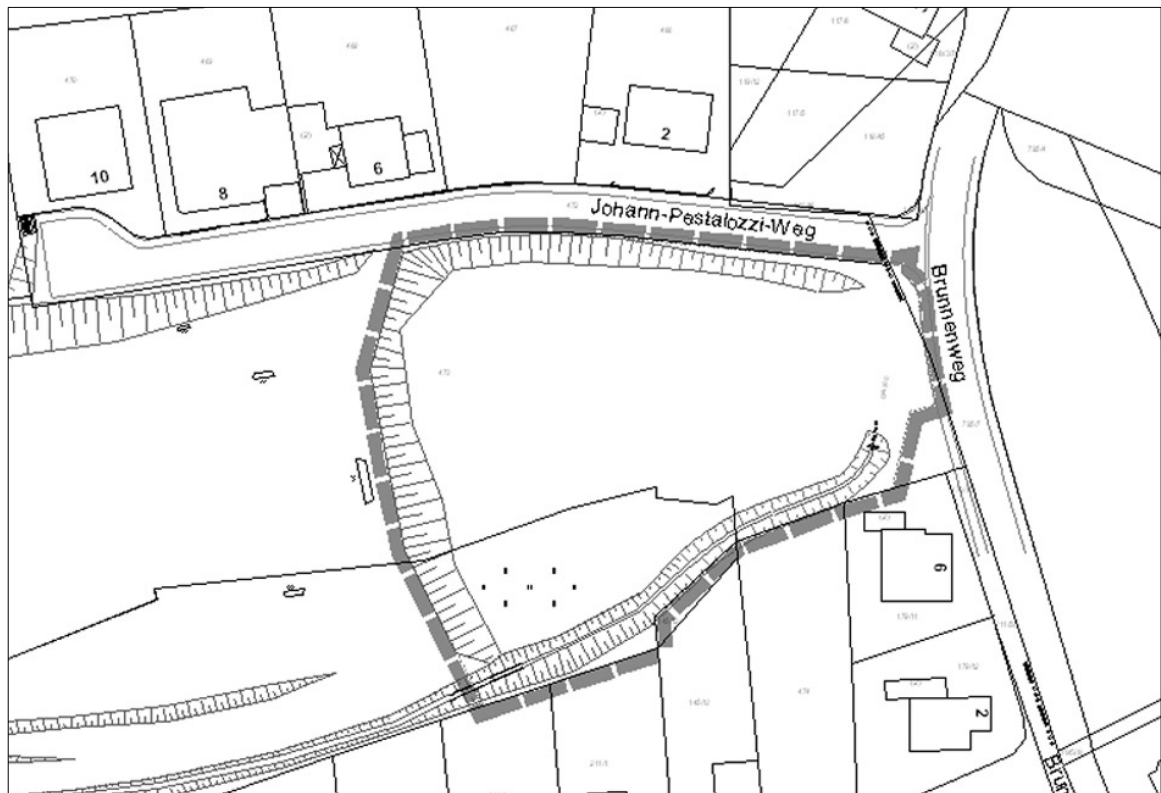


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

3.4 Bebauungsplan „Auf'm Burg“

3.4.1 Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan „Auf'm Burg“

Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan „Auf'm Burg“ aus dem Jahre 1973 planungsrechtlich verbindlich, mit dem der gesamte Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Illinger Straße überplant wurde. Kernpunkt dieses Bebauungsplans waren die Wohngebiete um den Maria-Juchacz-Ring. Eine Teiländerung dieses Bebauungsplans, die auch den jetzigen Änderungsbereich erfasste, erfolgte im Jahre 1978. Mit der vorliegenden Änderung wird der südlichöstliche Randbereich des Bebauungsplans „Auf'm Burg“ überplant.

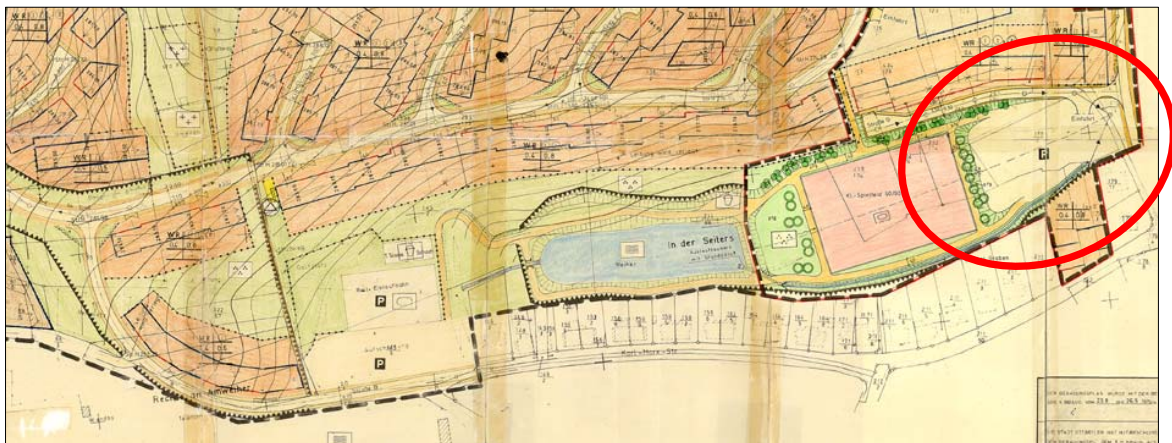


Abb. 3: Bebauungsplan „Auf'm Burg“, rechtskräftiger Stand mit Lage des Änderungsbereichs

3.4.2 Bestehende Festsetzungen

Im Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan fest: eine Parkplatzfläche am Brunnenweg, westlich daran anschließend ein Kleinspielfeld in den Maßen 60 m x 90 m sowie Grünflächen in den Böschungsbereichen. Der Seitersbach ist als Wasserfläche übernommen, die engeren Uferbereiche als Grünfläche festgesetzt. Entlang des Uferbereichs ist ein Fußweg festgesetzt, der aber in die Festsetzung Parkplatzfläche übergeht. Die nördlich am Maria-Juchacz-Ring sowie am Johann-Pestalozzi-Weg an das Plangebiet des vorliegenden Änderungsbebauungsplans angrenzenden Baugrundstücke sind als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Nach Süden liegen in der Karl-Marx-Straße zwei weitere Grundstücke, die im Änderungsplan von 1978 als reines Wohngebiet festgesetzt wurden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird ein zusammenhängender Bereich überplant. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben weiterhin funktionsfähig. Der Zugang zum Kleinspielfeld sowie zu den sonstigen Bereichen des Seitersbachtals ist durch bestehende Anbindungen gewährleistet. Die öffentliche Parkplatzfläche wird aufgegeben; diese wurde bisher nicht verwirklicht und wird als solche in diesem Bereich nicht benötigt.

3.5 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen

3.5.1 Bestehende Nutzungen

Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechend genutzt. Der am Brunnenweg festgesetzte Parkplatz stellt sich als Wiese dar, im als Spielfeld festgesetzten östlich angrenzenden Bereich ist ein einfacher Bolzplatz angelegt. Die Erschließung als Parkanlage mit entsprechenden Wegen ist ebenfalls noch nicht erfolgt. Südlich des Plangebiets fließt der Seitersbach, der im vorderen Bereich das Plangebiet verrohrt in Richtung Brunnenweg durchquert.



Abb. 4: Nutzung des Plangebiets

Im Umfeld des Planbereichs befinden sich überwiegend Wohngebäude. Am nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Johann-Pestalozzi-Wegs liegen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, an der südlich des Änderungsbereichs liegenden Karl-Marx-Straße bestehen Ein- bis Zweifamilienhäuser, teilweise als Doppelhäuser, mit einem bis zwei

Geschossen. Auf der anderen Straßenseite des Brunnenwegs liegt auf der Höhe des Plangebiets ein ALDI-Markt mit vorgelagerter Parkplatzfläche. Nördlich dieses Marktes befindet sich das Stadion der Stadt Ottweiler. Im Nordosten liegt nördlich der Wohnbaugrundstücke am Johann-Pestalozzi-Weg ein Seniorenheim.

Das Plangelände wird durch eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 2,5 m vom Bereich des Bolzplatzes abgetrennt.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Ottweiler. Damit ist die Verfügbarkeit der Grundstücksteile für die Realisierung des Vorhabens sichergestellt.

3.7 Grünordnerische Bestandsaufnahme

- Das Plangebiet liegt im Naturraum „Ottweiler Blietal“ (190.140), einem durch zahlreiche Seitentälchen muldenartig verbreiterten, offenen und besiedelten Talabschnitt der Blies.
- Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Höhe von etwa 262 m ü. NN und stellt sich als relativ eben dar. Von dem Johann-Pestalozzi-Weg im Norden wird das Gebiet von einer gehölzbestandenen Böschung getrennt. Im Westen schließt sich ebenfalls eine Böschung an, welche mit dichten Gehölzen bewachsen ist und zu dem Bolzplatz überleitet.
- Der Untergrund im Plangebiet wird von Talfüllungen der Flüsse, welche hier die Götterborner Schichten überlagern, aufgebaut. Es handelt sich hierbei um junge, teilweise humushaltige Ablagerungen lehmiger bis sandig-lehmiger Zusammensetzung, welche aus der Feinmaterialfracht der Hochwasser führenden Flüsse entstanden. Nach den Ergebnissen eines Baugrund- und Gründungsgutachtens wurden auf der Fläche anthropogene Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 3 m aufgebracht. Es handelt sich um Ziegel- und Holzreste sowie Ruß und weitere Brandrückstände. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.
- Das Plangebiet übernimmt als innerstädtische Grünfläche mit teilweise dichtem Gehölzbewuchs eine gewisse Funktion zur Frischluftproduktion. Eine klimaökologische Ausgleichsfunktion (Ventilationsbahn) wird von der Fläche jedoch nicht in nennenswertem Umfang übernommen.
- Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft der Seitersbach, welcher im östlichen Teilbereich nach Norden abknickt und verrohrt ist. Der unverrohrte Bachabschnitt ist relativ stark eingetieft und wird von einem schmalen Hochstaudensaum, streckenweise auch von einem Gehölzsaum, begleitet. Der Bach verlief früher weiter nördlich, die genaue Lage des früheren Bachlaufs ist nicht bekannt.
- Der Untergrund im Plangebiet wird nach hydrogeologischen Gesichtspunkten (Hydrogeologische Karte des Saarlandes 1:100.000) in die Rubrik "Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen" eingeordnet. Die Bedeutung des Untergrundes für die Grundwasserneubildung ist daher gering. Das Plangebiet befindet sich nicht inner-

halb eines Wasserschutzgebietes, d.h. das Plangebiet spielt für die Trinkwassergewinnung keine Rolle.

- Das Plangebiet wird größtenteils von einer Mähwiese durchschnittlicher Ausprägung eingenommen. Die Böschungen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden von dichten Gehölzbrachen mit Stieleiche (*Quercus robur*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*) eingenommen. Am Fuße der Böschung im Westen sowie entlang des Bachlaufes im Süden sind feuchte Hochstaudenfluren ausgebildet. Es handelt sich um mehr oder weniger eutrophe Hochstauden, welche von wenigen Arten dominiert werden. Dominant vertreten sind Arten wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*). Aufgrund der Artenarmut sind die Bestände als eutroph einzustufen und unterliegen nicht dem pauschalen Schutz des Naturschutzgesetzes.
- Als innerstädtische Freifläche übernimmt das Plangebiet eine gewisse Funktion zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches. Insbesondere die Gehölzbrachen im Bereich der Böschungen tragen zur Verbesserung des Stadtbildes bei. Eine Erholungsfunktion übernimmt das Plangebiet derzeit nicht.
- Im Plangebiet findet weder land- noch forstwirtschaftliche Nutzung statt.

3.8 Restriktionen

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Seitersbach, der ca. 10 m vor dem Brunnenweg durch ein Rohr gefasst wird und unterirdisch den westlichen Teil des Plangebiets durchquert. Der Seitersbach mündet in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet in die Weth. Nach § 56 Abs. 4 Saarländisches Wassergesetz (SWG) sind insbesondere zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen die Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Unzulässig ist insbesondere bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen.

Soweit der Gewässerrandstreifen innerhalb des Bebauungsplans liegt, wird dieser Vorgabe durch eine entsprechende Festsetzung entsprochen. Mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als der für die Wasserwirtschaft zuständigen Behörde wurde abgestimmt, dass im Bereich der Verrohrung mit Stellplatzanlagen bis auf zwei Meter an den verrohrten Bachlauf herangerückt werden kann.

Zur Einrichtung einer Zufahrt vom Brunnenweg aus über den verrohrten Bachlauf ist die Einholung einer Genehmigung nach § 78 SWG erforderlich.

4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 LEP-Siedlung

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 der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Der derzeit wirksame LEP-Siedlung vom 04.07.2006 mit einem 10-jährigen Planungshorizont wurde unter neuen Rahmenbedingungen erstellt, die sich aus den gegenwärtigen Entwicklungen im Bereich der Demografie und dem damit verbundenen sich verändernden Siedlungsdruck ableiten.

Nach dem LEP-Siedlung liegt der Stadtteil Ottweiler in der Randzone des Verdichtungsraums, die zusammen mit dem Verdichtungsraum den Ordnungsraum bildet. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden. Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.

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

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt grundsätzlich innerhalb dieser Zielsetzungen und Funktionen.

Da die vorgesehenen 24 Dauerbewohner der Wohnanlage derzeit bereits in anderen Einrichtungen in Ottweiler untergebracht sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die im LEP „Siedlung“ festgelegten örtlichen Ziele für die Wohnbauflächenentwicklung.

4.2 LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält außer der Darstellung als „Siedlungsbereich, überwiegend Wohnen“ keine weitergehenden Festlegungen für das Plangebiet. Das in der Planzeichnung des LEP-Umwelt an der Stelle des Bebauungsplanänderungsbereichs eingetragene Symbol für einen Standortbereich Tourismus bezieht sich auf den historischen Stadtkern von Ottweiler, ohne direkte Beziehung zum Plangebiet.

4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als dem gesamtstädtischen Bodennutzungskonzept zu entwickeln bzw. müssen unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB beide Planungen in Einklang miteinander gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Da das Vorhaben so angelegt ist, dass es in einem allgemeinem Wohngebiet nach BauNVO zulässig wäre, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan direkt aus dieser Darstellung entwickelt werden.

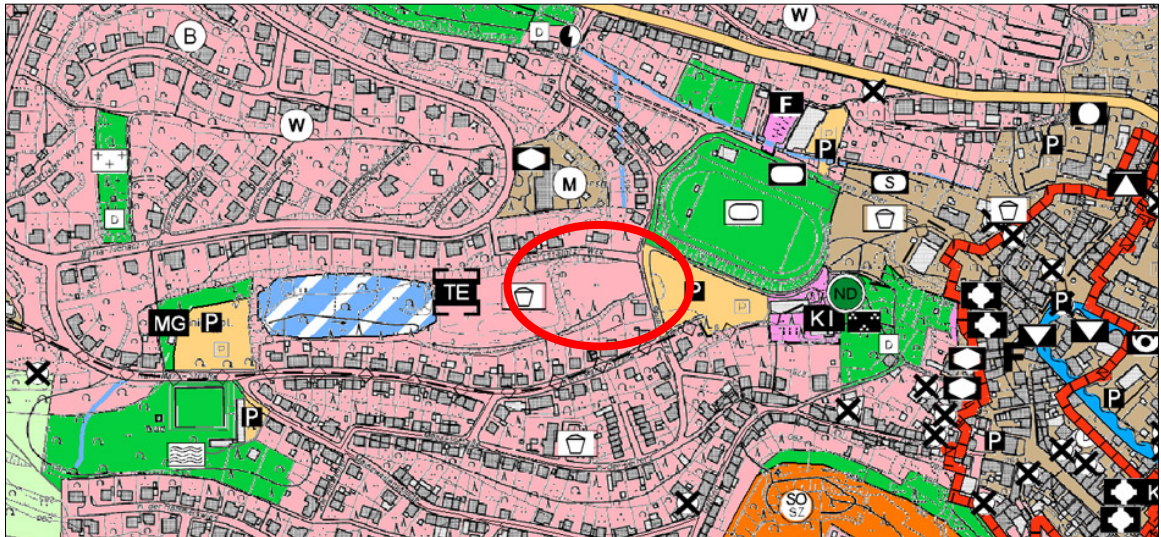


Abb. 5: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ottweiler vom August 2006 trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN / BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Vorhabensbeschreibung

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Einrichtung von drei Wohngruppen mit jeweils acht Plätzen für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen zwei und 21 Jahren mit unterschiedlichen Behinderungen. Bisher werden die Kinder in den „Häusern im Eichenwäldchen“ des Schwesternverbandes in Ottweiler betreut. Zusätzlich wird in jeder Wohngruppe ein Kurzzeitwohnplatz vorgehalten, der Eltern behinderter Kinder bei Urlaub oder Krankheit zur Verfügung stehen soll. Ergänzt wird das Raumangebot durch Einrichtungen für das Betreuungspersonal, wie Büro-, Sozial oder sonstige Pfleräume.

Bebauungs- Freiraumkonzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben beinhaltet die Errichtung zweier gegeneinander versetzter, zweigeschossiger Wohngebäude mit einer rechteckigen Grundfläche, die durch einen Mittelteil miteinander verbunden sind, mit einer bebauten Fläche von ca. 650 m² (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Das Gelände wird durch die bestehenden Böschungen zum Johann-Pestalozzi-Weg, zum westlich angrenzenden Spielfeld und durch den südlichen Bachlauf natürlich eingefasst. Die Bereiche zwischen der Bebauung und diesen natürlichen Grenzen sollen zur Garten- und Freizeitnutzung hergerichtet und unter Verwendung der bestehenden Gehölze eingegrünt werden.

Verkehrskonzept

Eine direkte Zufahrt zum Gelände der Wohnanlage ist sowohl vom Johann-Pestalozzi-Weg als auch vom Brunnenweg aus möglich. Zwischen Brunnenweg und den geplanten Gebäuden ist die Einrichtung von ca. 12 Stellplätzen für Betreuungspersonal und Besucher vorgesehen.

Über die Errichtung eines Fußweges entlang des Seitersbachs soll die Zugänglichkeit des weiteren Seitersbachtals für die Öffentlichkeit vom Brunnenweg aus gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Wohnanlage kann grundsätzlich aus den bestehenden Versorgungsanlagen heraus mit Wasser, Strom und auch Gas versorgt werden. Eine Gasleitung der energis GmbH, Saarbrücken, liegt im Johann-Pestalozzi-Weg, die unter dem schon bestehenden Fußweg an die Leitung am Maria-Juchacz-Ring anbindet. Da es sich um öffentliche Bereiche handelt, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Bereich des Brunnenwegs durchläuft eine stillgelegte Gasleitung der energis GmbH parallel zum Brunnenweg das Plangrundstück.

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt getrennt nach anfallendem Niederschlagswasser und sonstigem Schmutzwasser. Während das sonstige Schmutzwasser über bestehende Abwasserkanäle der Kläranlage zugeführt wird, ist vorgesehen, dass die anfallenden unverschmutzten Regenwässer direkt in den südlich des Plangebiets verlaufenden Seitersbach geleitet werden. Aufgrund der hydraulischen Bedingungen im weiteren Verlauf des Seitersbachs soll dieser Zufluss auf den natürlichen Abfluss beschränkt werden. Dazu ist die Anlage von entsprechenden Retentionsmulden im Grundstücksbereich vorgesehen. Durch die getrennte Ableitung und Versickerung der Regenwässer kann somit auch den Anforderungen des § 49a Saarländisches Wassergesetz Rechnung getragen werden. Zur Einleitung der Regenwässer in den Bachlauf ist die Einholung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung: Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderung mit Betreuung.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial und Lagerräume
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen

Begründung: Nach § 12 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden. Dem konkreten Vorhaben des saarländischen Schwesternverbandes entsprechend wird daher die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung auf die geplante Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderung beschränkt. Zur Betreuung der Bewohner sind entsprechende zusätzliche Einrichtungen wie Büro und Sozialräume für das Betreuungspersonal erforderlich.

Bezüglich Nutzungscharakter und Schutzstatus wird das Baugebiet einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugeordnet.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): GRZ=0,4

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): GFZ=0,8 als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO). II, als Höchstmaß
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung: Die Grundflächenzahl gibt vor, wie viel Prozent des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen bebaut werden darf. Dies gilt zunächst für die Hauptgebäude, mit deren flächenmäßigen Begrenzung die Einhaltung einer verträglichen Baudichte erreicht werden kann. Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet ziehen einen gewissen Bedarf an Nebenanlagen nach sich, der auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden soll. Auch unter Einschluss der maximalen Stellplatzflächen und Nebenanlagen sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen langfristig gänzlich von Bebauung freizuhalten.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl können maximal über die zulässige Grundfläche zwei Geschosse errichtet werden. Damit verbleibt genügend Raum zur Umsetzung des Wohnvorhabens und die Wohnanlage fügt sich städtebaulich verträglich in das Umfeld ein. Der Sicherstellung des Einfügens in die bauliche und landschaftliche Umge-

bung dient auch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. In Anpassung an die angrenzenden Bebauungen sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.

5.2.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Festsetzung:

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

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baugebiet gilt eine offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäude und Gebäudegruppen dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Begründung: Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans gibt der Bebauungsplan ein Baufeld vor, innerhalb dessen auch geringfügige Gebäudeverschiebungen möglich sind. Die Festlegung von Baugrenzen ist aus städtebaulicher Sicht ausreichend, die Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücksfläche festzulegen. Die besondere Nutzung der Wohnanlage erfordert verschiedene Nebenanlagen, die räumlich noch nicht festgelegt werden können. Durch die natürliche Einfassung des Grundstücks und die Bindung von Nebenanlagen an die Zweckbestimmung ist eine Beeinträchtigung des Stadtbilds durch die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zu erwarten. Das Einhalten der seitlichen Grenzabstände entspricht einer offenen Bauweise; Gebäude über 50 m Länge sind nicht vorgesehen.

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung: Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Da die Bewohner der geplanten Wohnanlage selbst kein Auto besitzen, sind Stellplätze nur für Besucher und das Betreuungspersonal erforderlich. Mit der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Stellplatzfläche kann der entstehende Bedarf auf dem Grundstück gedeckt werden. Garagen als städtebaulich wirksame bauliche Anlagen werden räumlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

5.2.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Festsetzung: zeichnerisch, siehe Planzeichnung

Begründung: die zeichnerisch getroffenen Festsetzung übernimmt planungsrechtlich die nach § 56 SWG erforderliche Freihaltung der Gewässerrandstreifen.

5.2.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung: zeichnerisch, siehe Planzeichnung

Begründung: mit der zeichnerisch getroffenen Festsetzung eines 2,5 m breiten Fußwegs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll die öffentliche Zugänglich-

keit des westlich an das Plangebiet anschließenden Bereichs des Seitersbachtals gesichert werden.

5.2.7 Führung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Festsetzung: Das Baugebiet ist im Trennsystem mit getrennter Ableitung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern.

Begründung: Mit der Festsetzung wird die getrennte Ableitung planungsrechtlich festgeschrieben in Hinblick auf die Anforderungen de § 49a SWG, nach dem die Entwässerung neu bebauter Grundstücke nur in Ausnahmefällen komplett über ein Mischwassersystem abgeleitet erfolgen darf.

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

Festsetzung: Stellplatzflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den südlich liegenden Bachlauf des Seitersbaches einzuleiten. Die Durchflussmenge ist auf die Durchflussmenge des natürlichen Abflusses zu drosseln.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bachlaufs im Süden sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Standortfremde Fichten im Uferbereich sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Uferbereiche des Baches sind auf einer Breite von mindestens 5 m beidseitig naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die Uferbereiche von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Begründung: Über das Verbot der Vollversiegelung von Zufahrten und Wegen soll der Anteil an versickerungsfähigen Flächen auf dem Grundstück erhöht werden, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser direkt über den Boden versickern und damit dem Wasserkreislauf wieder zu geführt werden kann. Mit der getrennten Ableitung der Regenwässer kann darüber hinaus das Kanalnetz und die Kläranlage entlastet werden.

Bei naturnaher Gestaltung des Bachbereichs können sich im Zusammenhang mit dem Wasserdargebot hochwertige Biotoptypen entwickeln. Bei der Festsetzung der naturnahen Gestaltung eines 5 m breiten Streifens beidseitig des Baches ab der Uferlinie handelt es sich um eine Übernahme einer gesetzlichen Regelung im saarländischen Wassergesetz.

5.2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrungen oder Stellplätze benötigt werden, unter Einbeziehung bestehender Gehölze und Anpflanzungen zu begrünen.

Begründung: Zur Gliederung der Landschaft, zur Eingrünung des Baugebiets und zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit wurde diese allgemeine Festsetzung zum An-

pflanzen getroffen. Dabei können die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend einbezogen werden.

5.3 Örtlichen Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 85 LBO)

Die in die Textfestsetzungen aufgenommenen Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich darauf die Dachform als wesentliches Gestaltmerkmal der Gebäude einzugrenzen sowie die die Begrünung der Grundstücksflächen, so weit sie nicht für eine zulässige Bebauung benötigt werden, zu unterstützen.

6 Auswirkungen / Abwägung

6.1 Auswirkungen auf nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigende Belange

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist v.a. von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Das Planungsgebiet ist unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen konzipiert, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden können. Die geplante Wohnanlage ist nach Norden und nach Süden von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Westlich schließt ein bestehender Bolzplatz an das geplante Baugebiet an. Erkenntnisse über unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Bolzplatzes in den bestehenden angrenzenden reinen Wohngebieten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass auf dem Bolzplatz derzeit überwiegend ohne „lautstarke Kommunikation“ Fußball gespielt wird. Dies kann auch für die künftige Nutzung des Bolzplatzes angenommen werden. Zur Sicherstellung einer auch für die Neubebauung verträglichen Nutzung sind folgende zeitliche Einschränkungen der Nutzung des Bolzplatzes vorgesehen: - kein Spielbetrieb nach 21.00 Uhr und kein Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeit am Sonntagmittag zwischen 13.00 und 15.00 Uhr.

Im umgekehrten Fall gehen von der geplanten Wohnanlage auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Entsprechend dem Vorhaben ist die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Wohnnutzung beschränkt.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der alten Menschen

Eine wichtige städtebauliche Aufgabe der Stadt Ottweiler ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Im vorliegenden Fall sind bauliche Anlagen geplant, in denen Kinder und Jugendliche mit Behinderung in betreuten Wohngemeinschaften untergebracht werden sollen. Damit trägt der Bebauungsplan gerade den speziellen Wohnbedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppen Rechnung und bietet alternative Konzepte gegenüber einer Heimunterbringung. Im Sinne der Normalisierung und dem Grundsatz der Teilhabe sollen die Kinder und Jugendlichen mit Behinderung nahe am Stadtkern und innerhalb bestehender Wohngebiete untergebracht werden. Damit wird deren Integration und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gefördert.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Dies erreicht der Bebauungsplan u.a. durch seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung von maximalen Vollgeschosszahlen sowie die Beschränkung der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

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

Da die Einrichtung der Wohnanlage einen Bedarf an Betreuungspersonal sowie an Personal zur Unterhaltung der Anlagen und zur Versorgung der Bewohner nach sich zieht, kann mit dem Bebauungsplan die Grundlage zur Schaffung von insgesamt ca. 30 zusätzlichen Arbeitsplätzen gelegt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann. Die vorhandenen Kapazitäten an Energie und Wasser sind ausreichend den mit der Wohnanlage verbundenen Bedarf zu decken.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Wasserversorgung Ost GmbH (WVO) als der zuständige Wasserversorger hat mitgeteilt, dass zur Bestimmung der Entnahmemenge aus dem bestehenden Trinkwassernetz an den bestehenden Hydranten Messungen bei 1,5 bar Fließdruck durchgeführt wurden. Diese ergaben, dass derzeit (Stand Mai 2010) ca. 60 cbm/h Wasser aus dem Trinkwasser-Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Entnahmemenge und Druck können aber jederzeit durch betriebsbedingte Änderungen am Versorgungsnetz von den

genannten Angaben abweichen. In diesem Zusammenhang weist die WVO ausdrücklich darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Eine Versorgung zur Deckung des üblichen Bedarfs mit ausreichendem Druck muss auch im Brandfall jederzeit gewährleistet sein. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers wird um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW Arbeitsblattes W 405, jeweils neueste Fassung gebeten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Durch die Realisierung der Planung wird eine derzeit unbebaute, innerörtliche Fläche bebaut, so dass Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze werden im Bereich der Mähwiese errichtet. Durch die Zunahme des Versiegelungsgrades sind hier Auswirkungen auf die Naturgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser oder Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen werden außer Kraft gesetzt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der anthropogenen Überformung des Bodens sind die Auswirkungen jedoch als gering einzustufen. Eine Minimierung der Auswirkungen wird insbesondere durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4) erreicht. Das unbelastete Oberflächenwasser des Plangebietes soll außerdem dem Seitersbach zugeleitet werden, so dass es dem natürlichen Wasserkreislauf unmittelbar wieder zugeführt wird. Durch die Drosselung des Abflusses (durch Anlage einer Mulde) wird eine Überlastung des Vorfluters verhindert. Auch Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind als vernachlässigbar einzustufen, da die Fläche keine bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion übernimmt.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Realisierung der Planung nur mittel- bis geringwertige Biotoptypen zerstört. Die Mähwiese ist aufgrund ihrer Ausprägung und innerstädtischen Lage nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Besonders oder streng geschützte Arten sind nicht betroffen (vgl. folgendes Kapitel). Die Gehölzstrukturen am Rande des Plangebietes bleiben erhalten.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß **§ 44 BNatSchG** ist es 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.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Im Rahmen eines früheren Bebauungsplanverfahrens wurden Hinweise auf ein mögliches Vorkommen des Großen Feuerfalters gegeben, welche durch Untersuchungen im Jahre 2007 überprüft wurden. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden im Bereich des Seitersbachtals weder Eier, Raupen noch Imagines des Großen Feuerfalters nachgewiesen. Es ist laut Aussage des Gutachters nicht auszuschließen, dass einzelne Falter durch spontane Wandertendenzen in das Gebiet gelangen, es zur Nektarsuche nutzen und gelegentlich in der 2. Generation auch Eier ablegen. „Eine dauerhafte Nutzung des Untersuchungsgebiets durch alle Entwicklungsstadien einer eigenständig überlebensfähigen Population des Großen Feuerfalters kann ausgeschlossen werden. Möglicherweise kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung als Teillebensraum (Trittsteinbiotop) für die in der Bliesau lebende Metapopulation des Großen Feuerfalters zu.“ (Holger Miedreich, 2007). Eine erhebliche Störung der Art kann daher ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen europäischer Vogelarten durch Umsetzung des Planvorhabens kann ebenfalls aufgrund der Kleinflächigkeit und der Biotopausstattung des Gebietes ausgeschlossen werden.

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (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.

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Vorkommen von besonders geschützten Arten nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind nicht bekannt und nicht zu erwarten (siehe oben). Umweltschäden nach § 19 BNatSchG durch die Realisierung der Planung können daher ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht

ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Für den durch die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Burg“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Darüber hinaus ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf, Burg“ Stand 1. Änderung der Planbereich vollständig als Parkplatzfläche festgesetzt. Gegenüber diesem bereits zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich somit mit der Überplanung als Wohnanlage und der damit verbundenen Beschränkung der Bebaubarkeit auf maximal 60 % der Grundstücksfläche eine Verbesserung im Sinne von Natur und Landschaft.

Sonstige Auswirkungen

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

6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Abwägung der bisher bekannten öffentlichen und privaten Belange, wie sie als Planziele und Planauswirkungen in der Begründung beschrieben werden. Weitere Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

7 REALISIERUNG/DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

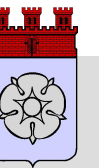
Die Realisierung der Planung obliegt dem Saarländischen Schwesternverband, Ottweiler, als Vorhabenträger. Über entsprechende Vereinbarungen mit dem bisherigen Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Stadt Ottweiler, besteht ein hinreichend gesichertes Zugriffsrecht auf die Grundstücke durch den Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Ottweiler und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der u.a. Regelungen über die zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen und die Übernahme der anfallenden Kosten enthält.

Der Bürgermeister

Ottweiler, den

Anlagen, die als eigene Dokumente der Begründung beigelegt sind:

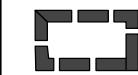
- **Biotoptypenbestandsplan**



Bestand Biotoptypen



Legende



Grenze Geltungsbereich
Bebauungsplan

Biotoptypen

- 1 Vielschnittwiese
(Bolzplatz)
- 2 Mähwiese
(durchschnittliche Ausprägung)
- 3 Gehölzbrache
(teils Feucht, mit Hochstauden verzahnt)
- 4 Feldgehölz / Hecken
- 5 Weidengebüsch
- 6 Fichtenreihe
- 7 Feuchte Hochstauden
- 8 Versiegelte Fläche
- 9 Bachlauf
- 10 Verrohrter Bachlauf

Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analogen Katasterrahmenplänen und Inselkarten erstellt.
Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen!
(Quelle: LKVK); Digitale Kartengrundlage: Landesamt für Kataster-, Vermessung und Kartenwesen, Kontrollnummer:

