



Stand:

- **Satzung**

Bebauungsplan

“Wohngebiet Betzelhübel 1b“

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Ottweiler

Verfahrensbetreuung:

ARGUS concept GmbH

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38916 – 60

Fax: 0681 – 38916 – 70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



Das Stadtplanungsteam der



Projektleitung:

Dipl. – Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Jörg Lauer

Dipl. – Ing. Patrik Henschel

Grünordnung und Umweltbericht:

Dipl. – Geogr. Anja Gross

22.11.2007

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>3</u>
1.1 Ziele und Zweck der Planung	3
1.2 Gründe für die Standortwahl	4
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>4</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>5</u>
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Plangebiet sowie in den Randbereichen	5
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>6</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Landschaftsplan	7
4.4 Restriktionen für die Planung	7
4.5 Fachbeiträge und Gutachten	7
<u>5</u> <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>8</u>
5.1 Baugebiete und Nutzungen	8
5.2 Verkehr	14
5.3 Ver- und Entsorgung	16
5.4 Grün- und Landschaftsplanung	17
5.5 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)	20
5.6 Hinweise	21

<u>6</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>22</u>
6.1	Einleitung	22
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	24
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	29
6.6	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	33
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	33
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	33
6.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
6.10	Zusammenfassung	34
<u>7</u>	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>34</u>
7.1	Gewichtung des Abwägungsmaterials	38
<u>8</u>	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</u>	<u>38</u>
<u>9</u>	<u>KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT</u>	<u>39</u>
<u>10</u>	<u>ANLAGEN</u>	<u>40</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Die ursprüngliche Bebauungsplankonzeption zur Entwicklung des Gesamtareals „Wohngebiet Betzelhübel“ sah eine Bebauung in mehreren Bauabschnitten vor (BA 1a, 1b, 1c, BA 2). In Abstimmung mit der Landesplanung ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel“ mit dem Bauabschnitt 1a nur ein Teil des 1. Bauabschnittes rechtskräftig geworden. Die Wohnbebauung Betzelhübel GmbH möchte in Zusammenarbeit mit der Stadt Ottweiler nach der Umsetzung und Vermarktung der Grundstücke dieses ersten Teilbereiches, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des an den Bauabschnitt 1a angrenzenden Teilabschnitt des „Wohngebietes Betzelhübel“ schaffen.

Die Planungsvorstellungen der Stadt Ottweiler bzgl. der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung wurden durch den im Jahre 2006 verabschiedeten neuen Flächennutzungsplan in Anpassung an die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Siedlung aus dem Jahr 2006 neu überdacht. Aus diesem Grund hat sich die Stadt nun zur Umsetzung der Wohnbaufläche „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ mit einem gegenüber der damaligen Planung verkleinerten Geltungsbereich entschlossen. Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 21.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS concept GmbH, Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Schaffung von Wohnraum im zentralen Ort

Primäres Ziel, das die Stadt Ottweiler mit der Erstellung des Bebauungsplanes verfolgt, ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohnbauflächen, um langfristig den Wohnbedarf der Stadt Ottweiler zu decken.

Maßgebende Vorgabe für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Saarland sind die innerhalb des Landesentwicklungsplanes Siedlung festgelegten Zielvorgaben. Die Stadt Ottweiler hat, wie bereits erwähnt, kürzlich ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt, der auf Grundlage der Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung (Stand Juli 2006) erarbeitet wurde. Innerhalb des Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt der Wohnungsbedarf der Stadt für die kommenden 15 Jahre ermittelt und die entsprechenden potenziellen Wohnbauflächen zur Deckung dieses Bedarfes festgelegt. Zur Deckung des Wohnbaubedarfes wurde auch die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ausgewählt. Sie wurde damals schon in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt als geplante Wohnbaufläche innerhalb des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Bilanzierung der Wohneinheiten sowie die Bedarfsermittlung und die Flächenentscheidung haben somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden und können an dieser Stelle aufgegriffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Konzentration der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich des Stadtteils Ottweiler vor. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dient der Ausweisung von ca. 45 Baugrundstücken zur langfristigen Stärkung des Stadtteils Ottweiler mit seiner Funktion als Grundzentrum für die übrigen Stadtteile.

1.2 Gründe für die Standortwahl

Sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen

Die Bebauung des Wohngebietes "Wohngebiet Betzelhübel 1b" stellt in Anlehnung an die ursprüngliche Absicht der Angliederung des neuen Wohngebietes an den bestehenden Siedlungskörper eine konsequente Ergänzung dar. Sie hilft die derzeit vorhandene Siedlungslücke zum Wohngebiet Hahnenberg zu verringern.

Wohnqualität des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr hohe Wohnqualität aus, was vor allem an der attraktiven Südwesthanglage mit ihrem attraktiven Ausblick und dem angrenzenden Kulturlandschaftsraum liegt. Lärmintensive Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Entsprechende Konflikte durch Lärmemissionen können demnach ausgeschlossen werden. Mit der Lage im Stadtteil Ottweiler sind die Einrichtungen, die z.B. den Grundbedarf decken, die vorhandenen Bildungseinrichtungen und die im benachbarten Wohngebiet befindlichen Kinderspielplätze gut zu erreichen.

Geringer Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Plangebietes orientiert sich eng an bereits vorhandenen Erschließungsgegebenheiten des angrenzenden und bereits realisierten Bauabschnittes. So werden ausschließlich die vorhandenen Erschließungsansätze zur Optimierung der Erschließung aufgegriffen und weitergeführt (z.B. Vincent-van-Gogh-Straße, Paul-Klee-Straße, Paul-Gauguin-Straße etc.). Durch die Fortführung des nördlich angrenzenden Fußweges werden alle Straßen miteinander verknüpft und an das bestehende Wohngebiet fußläufig angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt komplett über die direkten Anschlüsse an das Entwässerungssystem des angrenzenden und bereits realisierten Bauabschnittes 1a, das bei der damaligen Realisierung schon entsprechend ausgebaut wurde. So kann der Erschließungsaufwand für die geplante Wohngebietserweiterung vergleichsweise gering gehalten werden.

Schnelle Baulandbereitstellung

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Besitz der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH bzw. der Stadt Ottweiler. Aus diesem Grund sind umfangreiche Eigentümerverhandlungen bzw. zeitaufwendige Umlegeverfahren nicht zu erwarten und es kann von einer schnellen Baulandmobilisierung ausgegangen werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN

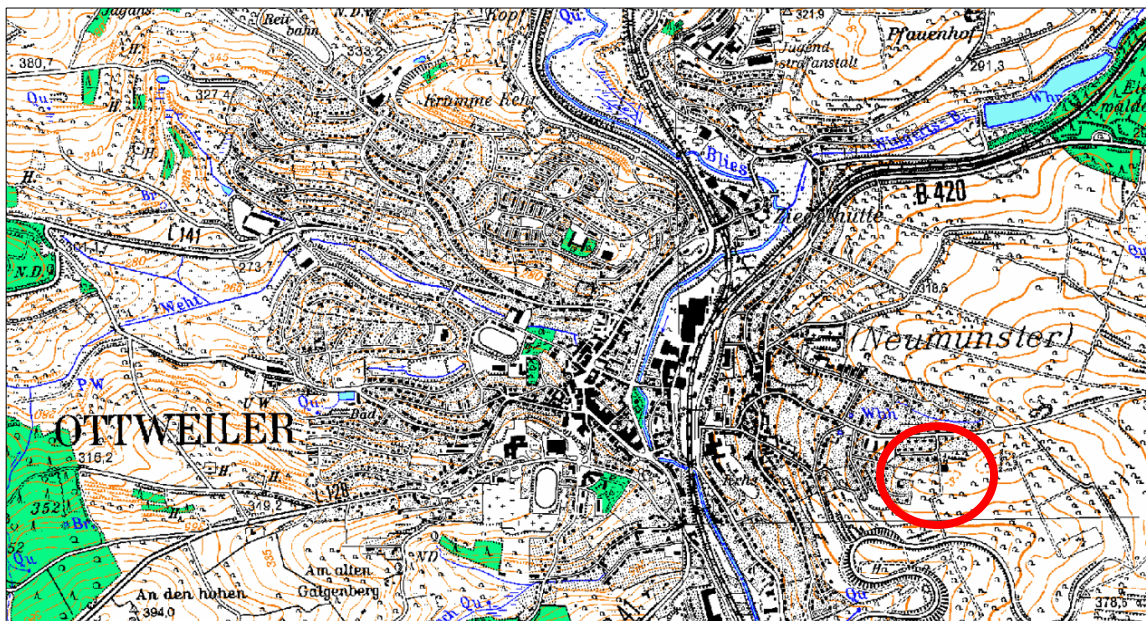
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Betzelhübel 1b" erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sog. "Scoping-Verfahren" schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel 1b" wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Ottweiler zwischen Neumünster und dem Wohngebiet Betzelhübel 1a und umfasst in der Flur 15 die Parzellen 1/26, 1/36, 1/178, 13, 14, 15, 16, 17/1, 17/2, 103, 105, 106, 206/104, 189/100, 190/100, 254/102, 255/102, komplett sowie die Parzellen 45/6, 46/1, 50/79, 78/2, 79/2 und 79/3, 246/71 teilweise.



3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die rückwärtige Grenze der Wohnbebauung entlang Heisenbergstraße bzw. des bestehenden Wohngebietes Betzelhübel (Bauabschnitt 1a)
- Im Osten: durch die Grenzen des Wohngebietes Betzelhübel (Bauabschnitt 1a),
- Im Süden: durch die "Leonardo-da-Vinci-Straße" bzw. die Grenzen des Wohngebietes Betzelhübel (Bauabschnitt 1a),
- Im Westen: durch einen unbefestigten von Nord nach Süd verlaufenden Fuß- bzw. Feldweg (Awannweg)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Plangebiet sowie in den Randbereichen

Innerhalb des Plangebietes können folgende unterschiedlich genutzte Bereiche beschrieben werden:

Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um ein Mosaik aus Glatthaferwiesen und Streuobstbrachen. Hierbei gliedern insbesondere die hangparallelen Gehölzstrukturen das Plangebiet. Am nördlichen und südlichen Rand findet man außerdem teils großflächige Gehölzbrachen. Das Gebiet liegt an einem südexponierten Hang mit teils starker Geländeneigung (durchschnittlich 16%).

Nach Westen und Südwesten setzen sich diese Strukturen bis zur bestehenden Bebauung von Neumünster fort. Im Norden und Osten schließt mit dem Bauabschnitt 1a der bereits realisierte Teil des ersten Bauabschnittes des Wohngebietes Betzelhübel direkt an, der durch eine offene, überwiegend zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet ist.

Weitere extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen schließen sich nach Süden – über die das Plangebiet begrenzende Leonardo-da-Vinci-Straße - an.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH bzw. der Stadt Ottweiler. Lediglich der Bereich des Sendemastes (Parzelle 17/1) sowie die Parzelle 17/2 sind in Privateigentum.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

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

4.1.1 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 ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche,
- 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 veränderten Rahmenbedingungen erstellt, die sich aus den demografischen Entwicklungen und dem damit verbundenen, veränderten 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.

Ottweiler fungiert weiterhin als Grundzentrum zur Versorgung der eigenen Stadtteile, die wiederum strukturräumlich dem ländlichen Raum zugeordnet sind. Alle Stadtteile liegen im Verflecht-

tungsbereich 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.

Vor diesem Hintergrund beträgt die einzuhaltende Siedlungsdichte 25 Wohnungen/ha. Mit der Ergänzung des bestehenden Wohngebietes (Bauabschnitt 1a) um den zweiten Teil des ersten Bauabschnittes (Bauabschnitt 1b) werden ca. 90 Wohneinheiten (2-4 WE/Grundstück) geschaffen, womit dem geforderten Dichtewert entsprochen wird.

Wie bereits erwähnt, hat die Stadt Ottweiler kürzlich ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Hierin wurde der Wohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt und entsprechende Wohnbauflächen zur Realisierung der festgelegten Wohneinheiten untersucht. In Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt wurde u.a. die Fläche des Gebietes „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen und entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit den Zielvorstellungen der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Siedlung.

4.1.2 LEP Umwelt (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält keine Flächen-Festlegungen für das Plangebiet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ottweiler stellt den Planbereich bereits als bestehende Wohnbaufläche dar. Damit steht der Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel 1b" nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

4.4 Restriktionen für die Planung

Derzeit sind keine planungsrelevanten Restriktionen für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ bekannt.

4.5 Fachbeiträge und Gutachten

Der Planung liegt eine topographische Geländeaufnahme zugrunde, anhand derer insbesondere die Einpassung der baulichen Anlagen in die bestehende Topografie sowie die Straßenplanung überprüft werden kann.

Zur Grünordnungsplanung und als Grundlage zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet¹, der jedoch nicht mehr als eigenständiges Dokument erhalten wird, sondern vollständig in den Umweltbericht (s. Kap. 6) integriert wird.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel 1a“ bzw. der Gesamtplanung Wohngebiet Betzelhübel (BA 1a, 1b, 1c; BA 2) wurden bzgl. der Entwässerung im Plangebiet und der äußeren Ableitung verschiedene Gutachten und Studien erstellt, deren Ergebnisse teilweise in die vorliegende Planung eingeflossen sind (abhängig von der jeweiligen Aktualität / Relevanz):

- Untersuchung Regenwasserbehandlungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes
- Studie zur äußeren Entwässerung des Plangebietes und der angrenzenden Ortslage
- Entwässerungstechnische Fachplanung für das Gesamtgebiet
- Bodenuntersuchungen im Rahmen eines Gutachten (Bewertung der grundsätzlichen Bebaubarkeit und Nutzung des Gebiets) im Zuge der Gesamtplanung bzw. Realisierung des BA 1a.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 Baugebiete und Nutzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)** festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

¹ ARGUS Concept GmbH, Saarbrücken

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Erklärung/ Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist anders als das Reine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das heißt, dass neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten denkbar bzw. gewünscht sind, um eine entsprechende Nutzungsmischung zu erreichen. Diese dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der hier lebenden Wohnbevölkerung dienen.

Da der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen sehr umfangreich ist, bedarf es im Rahmen der Festsetzung von WA-Gebieten einer sorgfältigen Prüfung, ob und wie weit Anlagen ausgeschlossen werden sollen, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu erreichen. Unter Zugrundelegung ihrer Zielvorstellungen hat die Stadt Ottweiler aus den unten präzisierten Immissionsschutzgründen sowie aus stadtgestalterischen Gründen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B. Tennisplätze, Sportcenter etc. sind in erster Linie aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig. Neben dem Grundgeräuschpegel, der durch die sportliche Betätigung ausgelöst wird, induzieren derlei Einrichtungen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Sportliche Anlagen sind in der übrigen Stadtlage von Ottweiler ausreichend vorhanden.

Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls aufgrund ihres Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Noch stärkere Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben Tankstellen. Auch diese werden aus diesem Grund ausgeschlossen, da der hierdurch verursachte Kundenverkehr zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe führen würde. Zudem lassen sich Tankstellen nicht sinnvoll in das städtebauliche und gestalterische Konzept integrieren und auch die Lage (z.B. fehlende Einsehbarkeit von den zentralen, städtischen Erschließungsstraßen aus) lässt eine adäquate Integration nicht zu.

Für Gartenbaubetriebe, also Betriebe, die den Anbau von Obst, Gemüse, Züchtung von Blumen o.ä. betreiben, ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Des Weiteren besitzen Gartenbaubetriebe im Regelfall bauliche Anlagen, wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen.

Aufgrund des höheren Störgrades wurden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als ausnahmsweise zulässig erachtet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die

Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Festsetzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

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

nicht zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gem. § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Wenn nichts anderes festgesetzt wird, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt ist die weitere Umsetzung des ersten Bauabschnittes. Vor diesem Hintergrund wird die Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung, die durch eine mäßig verdichtete, offene Einfamilienhausbebauung charakterisiert ist, entsprechend der aktuellen Wohnbaulandnachfrage fortgesetzt.

Demzufolge wird im Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel 1b" auch die o.g. mögliche Überschreitung nicht zugelassen. Hierdurch soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum reduziert werden. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter, Puffer und Lebensraum sowie eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen worden, um eine Bebauung zu ermöglichen, die den zeitgemäßen Wohnansprüchen genügt.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1 maximal 2 Vollgeschosse,
- WA 2 maximal 3 Vollgeschosse, dabei max. 2 Vollgeschosse über Erdgeschossfußbodenniveau
- WA 3 maximal 3 Vollgeschosse

Erklärung/ Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- "Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen."

Durch die Festsetzung von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers begrenzt und eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur sichergestellt. Zusätzlich zu der Festsetzung der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe gesteuert.

Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe**Festsetzung**

Die maximale Firsthöhe wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

WA 1: 12,00 m Firsthöhe

WA 2: 10,50 m Firsthöhe

WA 3: 15,00 m Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenbauprojekt) und oberste Dachbegrenzungskante festgelegt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 0,3 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden kann. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird.

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Bauhöhen das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

Die Zulässigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Beschränkung der Firsthöhe erlaubt folgende Bauformen:

- talseitig:
Bau eines Kellergeschosses als Vollgeschoss, z.B. zur Unterbringung einer Einliegerwohnung bzw. wenn der Keller topografiebedingt gem. LBO als Vollgeschoss mitzurechnen ist (ragt zu weit aus dem Boden heraus).

Nutzung von EG und Dachgeschoss als Vollgeschoss.
- bergseitig:
Auch in den topografisch schwierigeren Bereichen (z.B. steileres Gelände) soll die Möglichkeit bestehen, im rückwärtigen Gebäudebereich ebenerdig aus dem EG das Grundstück zu betreten und gleichzeitig das erste OG noch als Vollgeschoss auszubauen.

5.1.3 Bauweise

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den Wohngebieten können gemäß der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50m errichtet werden. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise insbesondere auch der im Wohngebiet Betzelhübel (Bauabschnitt 1a), und gewährleistet eine landschaftsbildgerechte Einbindung des nächsten Teilbereichs des 1. Bauabschnittes "Wohngebiet Betzelhübel".

5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten.

- Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.
- vortretende Gebäudeteile: gem § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile, deren Oberflächen zu mehr als 50 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 2 m in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung überschritten werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sonstige Wege und Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt und gesteuert werden. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundidee des Wohngebietes Betzelhübel übernommen. Hier ist eine attraktive Fassung des Straßenraumes vorgesehen, wie er auch im bereits realisierten Teil des ersten Bauabschnittes (Bauabschnitt 1a) erfolgreich umgesetzt wurde. Dabei wurden die Abmessungen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Weiterhin verhindert die Festsetzung der Baugrenze auch die Überbauung bestimmter Bereiche. Somit kann gewährleistet werden, dass innerhalb des Wohngebietes "Wohngebiet Betzelhübel 1b" in Verbindung mit der überwiegend hangparallelen Erschließung, zusammenhängende Grün- und Ruhezonen entstehen, die die Wohnqualität innerhalb des Gebietes deutlich erhöhen. Zusammen mit der festgesetzten ökologischen Gestaltung dieser Freibereiche (siehe Grün- und Landschaftsplanung) kann eine hochwertige Entwicklung der Gebäudedefreiflächen und attraktive Einbindung in das Landschaftsbild erwirkt werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch verglaste Gebäudeteile soll den Bauherren die Möglichkeit der passiven Solarenergienutzung durch die sonnenoptimale Anordnung der Wintergärten eröffnen und dem Grundsatz zur klimagerechten und energiesparenden Bauweise gerecht werden.

5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung

Festsetzung

Siehe Plan,

hier: Hauptfirstrichtung

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

Erklärung/ Begründung

Die Stellung der baulichen Anlagen hat einen erheblichen Einfluss auf die Stadtgestalt bzw. die Raumwirkung. Innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung (realisierter Teil des Wohngebietes Betzelhübel) überwiegend trauf- bzw. giebelständige, parallel zur Straße ausgerichtete Gebäude zulässig.

So kann der Bauherr flexibel auf die topografische Situation reagieren und sich der Orientierung seines Grundstückes anpassen, ohne die Fassung des Straßenraumes zu vernachlässigen.

Durch die Ausnahmeregelung werden die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung bis zu einem gewissen Grad optimiert.

5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. vier Einheiten im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Leonardo-da-Vinci-Straße) und auf max. zwei Einheiten im übrigen Plangebiet beschränkt ist (bei Doppelhäusern pro Haushälfte).

Erklärung/ Begründung

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bezüglich der baulichen Dichte. Die Konzeption des Wohngebietes Betzelhübel sah aufgrund seiner Größe ein breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Bau- und Wohnformen vor. Insbesondere im Bereich der Haupteerschließung (Leonardo-da-Vinci-Straße im Süden) wird analog dem Wohngebiet Betzelhübel 1a mit 4 Einheiten /Haus die Haupteerschließungsachse betont und entsprechend größere Dichtewerte ermöglicht. In den weiter nördlich angrenzenden Bereichen wird die max. Anzahl an Wohneinheiten / Gebäude auf zwei beschränkt, was einer entsprechenden Anpassung bzw. Fortführung der kleinteiligen Siedlungsstruktur entspricht. So können - trotz der exponierten Hanglage - negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch überdimensionierte Baukörper minimiert werden.

5.2 Verkehr

Verkehrsanbindung des Wohngebietes Betzelhübel

Das Wohngebiet Betzelhübel ist über die Leonardo-da-Vinci-Straße (ehemalige "Panzerstraße") direkt an die Saarbrücker Straße (L 124) angebunden, die gleichzeitig das Stadtzentrum von Ottweiler und - über die B 41 - die Verbindung zu den benachbarten Mittelzentren Neunkirchen und St. Wendel herstellt.

Innere Erschließung und ÖPNV

Die interne Erschließung erfolgt über die Fortsetzung des Erschließungssystems des bereits umgesetzten Wohngebietes Betzelhübel 1a. Durch die Nutzung der entsprechend attraktiv ausgebauten zentralen Erschließungsstraßen erhält man eine Kombination aus Schleifen- und Stichstraßenerschließung.

Der südlichste Teil des Plangebietes wird direkt über die angrenzende Hauptzufahrt der Leonardo-da-Vinci-Straße angebunden.

Im mittleren Bereich bildet die westliche Fortführung der Erschließungsansätze Paul-Klee-Straße und Paul-Gauguin-Straße die zentrale, hangparallele Erschließungseinheit - in der jetzigen Planphase - mit attraktiven Wendeanlagen als Abschluss. In einem weiteren Bauabschnitt ist angedacht die beiden Erschließungsansätze zu einer Schleife auszubauen.

Der nördliche Realisierungsbereich wird über die Schleife zwischen Vincent-van-Gogh-Straße und einem nordwestlichen Abzweig der Paul-Klee-Straße erschlossen.

Optimal verknüpft wird diese hangparallele, West-Ost orientierte Verkehrserschließung mit dem Ausbau einer Nord-Süd Fußgängerachse zwischen Steinbacher Straße und der Leonardo-da-Vinci-Straße. Hier wird der bestehende Anschluss im Norden zur zentralen Anbindung aller neuen Straßen zu einem attraktiven Erschließungssystem ausgebaut.

Der Realisierungsabschnitt verfügt über keinen eigenen ÖPNV-Anschluss. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung in der „Paul-Klee-Straße“ im Bereich der Hauptachsen des Wohngebietes Betzelhübel. Hier verkehrt ein Linienbus der Neunkircher Verkehrsgesellschaft (NVG).

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

5.2.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung

Hier: Verkehrsfläche

Die Breite der Verkehrsfläche der Verlängerung der Paul-Klee-Straße bzw. der Paul-Gauguin-Straße wird auf 7,0 m (inklusive talseitigen Gehwegen) festgesetzt.

Hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die internen Erschließungsstraßen (mit Ausnahme der Verlängerungen der Paul-Klee-Straße und der Paul-Gauguin-Straße) werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO), hier: Mischfläche, mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreiten nach StVO eingehalten werden.

Die separaten Fußwege werden mit einer Breite von 3,0 m bzw. 2,5 m vermaßt. Die jeweiligen Breiten sind der Vermassung in der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu einer max. Tiefe der Baufenster zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.

Erklärung/ Begründung

Mit den oben genannten Festsetzungen soll in erster Linie eine Ordnung des ruhenden Verkehrs erreicht und eine unkontrollierte Platzierung von Garagen und Carports auf den Grundstücken sowie eine unnötige Bodenversiegelung vermieden werden. Die Regelungen zur Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen sind damit aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen erforderlich.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um den Grundstückseigentümern eine relativ flexible Anordnung dieser zu ermöglichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die WVO. Anschlusspunkte für die Wasserversorgung existieren in allen angrenzenden Straßen des realisierten Teils des Wohngebietes Betzelhübel, wodurch die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gesichert ist.

Für die Strom- und Erdgasversorgung in der Stadt Ottweiler ist die energis GmbH, Service-Zentrum Illingen, zuständig. Die Versorgung des Plangebietes kann aus dem Ortsnetz (Wohngebiet Betzelhübel 1a bzw. Steinbacher Straße) erfolgen. Der Versorgungskonzeption für den bereits umgesetzten Bauabschnitt 1a lag die vollständige Realisierung des Wohngebietes Betzelhübel zugrunde. Dadurch ist auch die Strom- und Gasversorgung für den Bereich 1b gesichert.

Abwasser/ Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes liegt im Aufgabenbereich der Stadt Ottweiler.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Wohngebiet Betzelhübel 1a“ wurden bezügl. der Entwässerung im Plangebiet und der äußeren Ableitung verschiedene Gutachten und Studien erstellt.

Zur Untersuchung von verschiedenen Möglichkeiten der Regenwasserbehandlung kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse (stellenweise mehr als 20 % Gefälle) nicht möglich.
- Zentrale Versickerung scheidet aus den gleichen Gründen aus, da weder im Gebiet selbst, noch angrenzend, ausgehend von der Topographie und sonstigen Begebenheiten

(Gefahr der Aufweichung des Straßendamms), geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

- Tiefenversickerung wurde geprüft und aufgrund unabsehbarer Risiken für die unterhalb liegende bebaute Ortslage nicht befürwortet.

In Anlehnung an dieses Gutachten und in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt wurde eine weitere Studie zur äußeren Entwässerung des Plangebietes und der angrenzenden Ortslage erstellt, die nur eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über ein modifiziertes Trennsystem als praktikabel erachtet.

Für das Plangebiet „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ wird daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz und Regenwasser werden getrennt voneinander erfasst und abgeleitet. Angeschlossen wird diese innergebietsliche Entwässerung an das im Trennsystem ausgebauten Entwässerungssystem des bereits realisierten Bauabschnittes 1a. Die weitere Ableitung erfolgt getrennt über den städtischen Regenwasserkanal und den Hauptsammler des EVS.

5.3.1 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Festsetzung

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Die Schmutzwasserentwässerung der Kellerräume ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Bei ungünstigen topografischen Verhältnissen ist im gesamten Plangebiet der Einsatz eines Pumpsystems vorgeschrieben.

Das anfallende Drainagewasser ist an den separat geführten Regenwasserkanal anzuschließen. Bei ungünstigen topografischen Bedingungen muss das Drainagewasser über einen Sammel-schacht in den Regenwasserkanal gepumpt werden.

Die Dachflächenwässer müssen getrennt vom Schmutzwasser erfasst und dem separaten Regenwasserkanal zugeführt werden.

Bei auftretendem Drainagewasser, Hang- bzw. Grundwasser sind geeignete Maßnahmen zur Geschossabdichtung vorzunehmen bzw. eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen.

5.4 Grün- und Landschaftsplanung

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher wenig belasteten Landschaftsraum ermöglicht, ist es auch notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Folgenden aufgeführt und begründet:

5.4.1 Private Grünflächen

Festsetzung

siehe Plan

Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.

Erklärung/Begründung

Die private Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes im Norden. Durch entsprechende Anpflanzungen kann eine ökologische Aufwertung der Fläche erreicht werden.

5.4.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen

P1: Alle nicht überbauten Flächen auf den bebauten Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P2: Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Stamm- oder Busch in die Anpflanzung zu integrieren. Vorhandene Laub- und Obstbaumhochstämme sind zu erhalten.

P3: Der Bereich der privaten Grünfläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen. Auf der Fläche sind mind. 5 standortgerechte Laubbaumhochstämme sowie 10 einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in Gruppen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste für die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche

Hochstämme (2 x v., StU 10-12 cm)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Feldahorn (Acer campestre)

Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Strauchgehölze (2 x v., 100-125 cm)

Hasel (Corylus avellana)

Hänge-Birke (Betula pendula)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung/Begründung

Durch die Pflanzmaßnahmen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, welche eine bedeutende Funktion zum Ausgleich des Naturhaushaltes sowie zur Gestaltung des Ortsbildes erfüllen.

Die Eingrünung der Grundstücke mit standortgerechten Gehölzen schafft Biotopvernetzungsstrukturen und damit zusammenhängende Grünzüge innerhalb der Bebauung. Durch die Anlage von zusammenhängenden Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücken wird eine Verbindung zu Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes geschaffen und dadurch der Biotopverbund deutlich gestärkt. Gleichzeitig wird hierdurch eine ausgeprägte Durchgrünung erreicht. Durch die Festsetzung zur Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen als Grünflächen und zur Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern erhalten die Gärten eine gewisse Funktion als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig übernehmen die Gehölzstrukturen Funktionen zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die private Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes sorgt für eine Eingrünung des Wohngebietes nach Norden und kann durch die festgesetzten Anpflanzungen ebenfalls in gewissem Umfang Funktion als Ersatzlebensraum übernehmen.

Durch die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten wird gewährleistet, dass sich die Gehölzstrukturen optimal entwickeln und geeignete Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

5.4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Festsetzungen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffsverursachern (Stadt, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Stadt - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn).

Auf dem Flurstück 1/180 in Flur 13 der Gemarkung Ottweiler (s. Übersichtsplan "externe Ausgleichsfläche") sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Bereich des extensiven Grünlandes ist eine ca. 1,5 ha große Streuobstwiese neu anzulegen. Hierzu ist pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm (H., 2xv., StU 8-10, o.B.) anzupflanzen. Es sind nur einheimische Obstsorten zu verwenden. Die Obstbäume sind durch Schnittmaßnahmen mind. alle 5 Jahre zu pflegen.
- Die extensive Grünlandnutzung ist beizubehalten. Hierzu hat eine 2-malige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Dabei hat die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren, um eine weitere Aushagerung der Fläche zu erreichen.

Mit der Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Bereich „Wohngebiet Betzelhübel 1b“ ist in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Baubeginns zum Ende der Vegetationsperiode, in welcher mit den Eingriffen begonnen wurde, anzufangen, spätestens aber zu Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode.

Erklärung/Begründung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Durch die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme kann in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich ein Ausgleich geschaffen werden. Damit wird sichergestellt, dass der Ausgleich auch den direkt betroffenen Tierarten Ersatzlebensraum schaffen kann. Durch die Anlage von Streuobstwiesen wird auch ein funktional gleichwertiger Ersatz geschaffen. Darüber hinaus übernehmen sie Funktion zur Ortsrandeingrünung.

Durch die Festsetzungen zur Pflege der Hochstämme und Nutzung der Wiesen wird sichergestellt, dass die Streuobstwiesen auch langfristig erhalten bleiben und sich nicht zu dichten Baumhecken entwickeln. Nur so kann der spezielle Lebensraumcharakter der Streuobstwiesen erhalten werden. Das gewünschte hohe Alter der Obstbäume kann nur durch entsprechende Pflege erreicht werden (25-30 Jahre).

5.5 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

5.5.1 Dachform/Dachneigung/Fassade

Zulässig sind allseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Pultdächer mit einer zur Straßenseite geneigten Dachneigung von 5° - 15°, sowie Tonnendächer. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau von Sonnenkollektoren oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

Die Dacheindeckung ist in den ortstypischen roten Farbtönen zu halten.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude müssen Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten ist unzulässig.

5.5.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind außerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5.6 Hinweise

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände (GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten

Umweltfreundliche Energieträger

Zum weiteren Ausbau der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen. Die Errichtung dieser Anlagen auf den Dächern ist zulässig.

Regenwassernutzung

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Drainagewasserableitung

Bei der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass Hausdrainagen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Falls mit Grund-/ Hangwasser gerechnet werden muss, wird die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Untergeschossabdichtung bzw. der Bau einer „Weißen Wanne“ vorgeschrieben.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet, sondern muss an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Oberflächenwasser, Hangwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sowie evtl. anfallendes Hangwasser fallen in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bodendenkmäler

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004.

Munitionsfunde

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bauarbeiten sind mit der nötigen Vorsicht durchzuführen.

Brandschutz

Aus dem Trinkwassernetz kann unter Umständen nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden. Die Bestimmungen der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405, jeweils neueste Fassung sind einzuhalten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 3,6 ha große Planungsgebiet liegt im Bereich des "Betzelhübel" im Südosten der Stadtlage von Ottweiler. Es schließt sich westlich an den bereits als Satzung beschlossenen und realisierten Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel" an, der mit dem Bauabschnitt 1a einen Teil des ersten Bauabschnittes des Gesamtprojektes „Wohngebiet Betzelhübel“ darstellt. Im Süden reicht das Gebiet bis zur Leonardo-da-Vinci-Straße, im Osten schließen sich die Vincent-van-Gogh-Straße, die Paul-Klee-Straße und die Paul-Gauguin-Straße an, welche in westlicher Richtung ins Plangebiet fortgesetzt werden. Westlich des Plangebietes findet man noch unbebaute Flächen, welche sich durch hohen Gehölzreichtum, insbesondere Streuobst, auszeichnen.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch kleinflächig wechselnde Nutzungen aus, wobei landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Brach- und Gehölzflächen abwechseln. Charakteristisch sind Streuobstbrachen, welche sich als mehr oder weniger breite Streifen von Ost nach West am Hang entlang ziehen. Am nördlichen und südlichen Rand findet man außerdem teils großflächige Gehölzbrachen. Das Gebiet liegt an einem südexponierten Hang mit teils starker Geländeneigung (durchschnittlich 16%).

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Stadt Ottweiler beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauland in Ottweiler. Hiermit soll Ottweiler als zentraler Wohnstandort langfristig gesichert werden. Entsprechend wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, werden ausgeschlossen (z.B. Anlagen für sportliche Zwecke oder Tankstellen). Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig), andererseits über die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe geregelt. Im Norden wird eine private Grünfläche festgesetzt, auf welcher durch die Anpflanzung von Gehölzstrukturen eine Eingrö-

nung erfolgen soll. Auch die übrigen festgesetzten Grünmaßnahmen, welche die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zukünftigen Wohngrundstücke betreffen, zielen auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab. Zu nennen ist insbesondere die Anlage von Gehölzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Flächen zum Anpflanzen). Details können dem Kapitel 5.5 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

- Gesamtes Plangebiet: 35.830 qm (davon private Wohngrundstücke: 30.565 qm)
- versiegelte Fläche im allgemeinen Wohngebiet: ca. 12.226 qm (30.565 qm x 0,4)
- Straßenverkehrsfläche und Fußwege (vollversiegelt): 4.425 qm
- Private Grünfläche (Maßnahme P3): 730 qm
- Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Flächen P2): 2.165 qm
- Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen: ca. 16.174 qm (30.565 qm x 0,6 – 2.165 qm)
- Versorgungsfläche (versiegelt): 110 qm

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ (keine Überschreitung zulässig) ca. 47 %, d.h. 16.761 qm versiegelbar. Derzeit ist das Plangebiet noch - bis auf einem ca. 70 qm umfassenden, teilversiegelten Fußweg - unversiegelt.

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Sie wurden daher mit Schreiben vom 18.07.2007 von der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Spezielle Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen des Scoping-Verfahrens nicht gestellt.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, pauschal geschützte Biotop nach § 22 SNG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Bereich zweier im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms als "Entwicklungsfläche Streuobst" eingestuften Flächen (ABSP-Nr. 6509148 und 6609067). Es handelt sich hierbei um Flächen mit gewisser Bedeutung für den Biotopverbund, Informationen zu wertbestimmenden Arten oder Biotopen liegen jedoch nicht vor. Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden.

Im LEP Umwelt wird dem Planungsgebiet keine besondere Flächenausweisung zugewiesen.

Im Landschaftsplan der Stadt Ottweiler vom August 2006 wird das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Als Maßnahme wird eine intensive Eingrünung der geplanten Bauflächen, wenn möglich auch durch den Erhalt von Gehölzstrukturen, genannt.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art des Vorhabens (Wohnnutzung, keine emissionssträchtigen, störenden Nutzungen) kann sich die Beschreibung der Umwelt auf das Plangebiet selbst beschränken.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der übergeordneten Einheit "Prims-Blies-Hügelland" (190) im Naturraum "Blies-Oster-Rücken" (190.15). Es handelt sich um einen schmalen, inselhaft bewaldeten und meist landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken, der mit steilen, durch Kerbtälchen gegliederten Hängen zu den engen Tälern von Blies und Oster abfällt.

Im Süden des Naturraumes ist der Rücken in mehrere flache Kuppen gegliedert und kulminiert im Betzelhübel, auf dem das Planungsgebiet liegt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 375 m bis 340 m ü. NN und fällt insgesamt nach Süden ab. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 16 %.

6.2.3 Geologie und Böden

Der Untergrund im Plangebiet wird von Gesteinen der "Unteren Heusweiler Schichten" gebildet, die zur geologischen Formation des Karbon, genauer zum Stefan B, gehören. Es handelt sich dabei um eine klastische Abfolge von feldspatführenden Sandsteinen und Konglomeraten, in die nur wenige Schiefertonschichten mit Kohleflözen eingeschaltet sind.

Basierend auf der geologischen Situation, wie sie im Plangebiet vorliegt, entwickelten sich überwiegend Braunerden. Aufgrund des hohen Sandsteinanteils handelt es sich überwiegend um nährstoffarme, saure Braunerden. Die Bodenarten reichen von schutthaltigem, sandig lehmigem Schluff bis hin zu tonigem Lehm. Sind Konglomerate eingeschlossen, so bedingen sie die mehr oder weniger starke Geröllführung. Die Versickerungsfähigkeit dieser Böden ist abhängig von der Sedimentzusammensetzung. Bei grobklastischen Sedimenten ist die Durchlässigkeit hoch, bei feinklastischen mittel bis gering.

Aufgrund der geologischen und topographischen Situation im Plangebiet ist mit einem kleinräumigen Wechsel der Untergrundbedingungen und damit auch der Versickerungsbedingungen zu rechnen.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet besitzt zur Zeit aufgrund der fehlenden Bebauung und Versiegelung hohe klimaökologische Bedeutung. Die Offenlandbereiche, die als Grünland genutzt werden, stellen wichtige Kaltluftentstehungsflächen dar. Die entstehende Kaltluft fließt nach Süden in Richtung Bliestal hin ab. Eine unmittelbare Durchlüftungsfunktion für die Siedlungsbereiche besitzen die Flächen jedoch nicht.

Neben der Kaltluftproduktion erfüllt das Gebiet eine wichtige Funktion als Frischluftproduzent. Hierfür sind die vielfältigen Gehölzstrukturen verantwortlich, die neben der Produktion von Sauerstoff auch Stäube und Schadstoffe aus der Luft filtern.

6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Betzelbach nördlich des Plangebietes, welcher hier nur auf einer kurzen Teilstrecke unverrohrt ist. Die Blies verläuft ca. 600 m westlich des Plangebietes.

Die Grundwasserneubildung, die für die Gewährleistung einer langfristigen Wasserversorgung von entscheidender Bedeutung ist, wird von Faktoren wie dem Klima, der Vegetationsbedeckung, den jeweiligen Eigenschaften des Bodens bzw. des geologischen Untergrundes, dem Grundwasserflurabstand und dem Versiegelungsgrad bestimmt. Aufgrund der weitgehend fehlenden Versiegelung im Plangebiet ist das Eindringen des Niederschlagswassers in den Boden gewährleistet. Der kleinräumige Wechsel der Untergrundbedingungen behindert jedoch stellenweise die Versickerung des Niederschlagswassers. Die Gesteine im Plangebiet werden außerdem auf der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes als Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate kann aufgrund dieser Gegebenheiten als relativ gering eingeschätzt werden.

Eine Grundwassernutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt.

6.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

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

Auf den überwiegend nährstoffarmen, sandigen Böden des Planungsraumes sind als potenziell natürliche Vegetation bodensaure Hainsimsen-Buchenwälder (Luzulo-Fagetum) zu erwarten. Zu den Hauptbaumarten zählen v.a. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Die Krautschicht ist artenarm und setzt sich überwiegend aus säuretoleranten Arten, wie z.B. Weiße Hainsimse (*Luzula luzuloides*), zusammen.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im November 2006 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in einer Artenliste, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt. Die Nummern der einzelnen Biotoptypen entsprechen der Liste der Erfassungseinheiten im Leitfaden Eingriffsbewertung nach WEYRATH.

Glatthaferwiese frischer Standorte (durchschnittliche Ausprägung) 2.2.14.2

Ein Großteil des Plangebietes wird von Mähwiesen eingenommen, welche abwechselnd mit Streuobstbrachen und sonstigen Gehölzstrukturen verzahnt auftreten. Es handelt sich um Glatthaferwiesen frischer Standorte mit einer durchschnittlichen Artenvielfalt. Neben Obergräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) oder Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) treten niedrigere Gräser wie Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Englisches Raygras (*Lolium perenne*) häufig auf. Zu den typischen Wiesenarten, u.a. Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) oder Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), gesellen sich relativ magerkeitsliebende Arten. Hierzu zählen z.B. Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Gewöhnliche Margarite (*Leucanthemum vulgare*). Aus der Artenzusammensetzung lässt sich schließen, dass die Wiesen extensiv genutzt werden. Niedrige Gräser und Kräuter können sich noch gegenüber den hohen Gräsern und Fettwiesen-Arten durchsetzen.

Streuobstbrache (licht, teils alte Hochstämme) 2.3.2

Das Plangebiet ist sehr gehölz- und struktureich, was insbesondere durch die hohe Zahl der brachliegenden Streuobstwiesen, welche verstreut über die gesamte Fläche auftreten, bedingt ist. Es handelt sich um bereits länger nicht mehr genutzte Streuobstbestände, was insbesondere durch die Strauchschicht und den Obstgehölzjungwuchs zu erkennen ist. Die Streuobstbrachen sind teils reich an alten Hochstämmen, welche für die Tierwelt von hoher Bedeutung sind. Daneben findet man Totholz, welches ebenfalls eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere aufweist. Aufgrund der fehlenden Pflege der Flächen haben sich hier bereits Sträucher, wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), junge Zwetschgen (*Prunus domestica*) oder Brombeere (*Rubus fruticosus*), ausgebreitet. Die Krautschicht wird dominiert von hohen Gräsern und Stauden, wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*). Daneben findet man typische „Saumarten“, wie Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*) oder Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).

Streuobstbrache (dicht, Zwetschgen-Jungwuchs) 2.3.2

Neben den oben beschriebenen, lichten Streuobstbrachen mit alten Hochstämmen findet man sehr dichte Bestände, welche überwiegend von Zwetschgen-Jungwuchs aufgebaut werden. Da die jungen Zwetschgenstämme sehr dicht stehen, sind hier Strauch- und Krautschicht spärlicher ausgebildet. In der Strauchschicht tritt fast ausschließlich Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf. Die Krautschicht ist ebenfalls spärlicher und niedriger ausgebildet. In den Randbereichen treten jedoch wieder vermehrt Saumarten wie Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) oder Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) auf. Alte oder abgestorbene Hochstämme fehlen hier weitgehend, die Gehölzstrukturen übernehmen dennoch aufgrund ihrer dichten Strukturen eine wesentliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum und Versteck für Tiere).

Fichtenkultur 1.5

Im nördlichen und zentralen Plangebiet treten relativ dichte Fichtenreihen auf. Es handelt sich um ein- bis zweireihige Bestände, welche von der Fichte (*Picea abies*) aufgebaut werden. Begleitarten sind hier lediglich in der Krautschicht spärlich vertreten.

Gehölzbrache (mittleres Sukzessionsstadium) 1.8.3

Neben den Streuobstbrachen findet man im Plangebiet mehrere Gehölzbrachen, welche sich durch ein mittleres Sukzessionsstadium mit mehrschichtigem Aufbau auszeichnen. Eine besonders großflächige liegt im südwestlichsten Teil des Plangebietes. Es handelt sich um Gehölzbestände mit ausgeprägter Baumschicht, in welcher insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*), Kirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) auftreten. Die Strauchschicht ist ebenfalls relativ stark ausgeprägt. Hier findet man u.a. Einrieffliger und Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Krautschicht ist aufgrund der dichten Gehölze eher spärlich ausgebildet.

Gehölzbrache (niedriges Sukzessionsstadium) 1.8.3

Am südwestlichen Rand des Plangebietes schließen sich an die hohen Gehölzbestände lichtere Gehölzbrachen niedrigeren Sukzessionsstadiums an. Hier dominieren Sträucher wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Bäume wie Kirsche (*Prunus avium*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*) treten nur vereinzelt auf. Die Krautschicht ist dementsprechend dichter ausgebildet. Hier überwiegen hohe Gräser und Saumarten wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Daneben findet man Wiesenarten, z.B. Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) oder Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Ruderalisierte Wiese 2.2.14.2

An die Gehölzstrukturen schließt sich am südwestlichen Rand des Plangebietes eine Mähwiese an, welche im Zuge von Baumaßnahmen (Straße) bereits durch Bodenauftrag überformt wurde. Dementsprechend findet man hier neben typischen Wiesenarten insbesondere ruderale Arten, wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) oder Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*).

Ruderalfläche (teils geschottert) 3.6

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes findet man ebenfalls eine Fläche, welche durch die Bauarbeiten im Umfeld bereits stark überformt ist. Hier wurde ebenfalls Bodenmaterial, aber auch Schotter abgelagert. Arten wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) oder Weiß-Klee (*Trifolium repens*) sind hier häufig vertreten.

Teilversiegelte Fläche (Weg) 3.2

Am nordwestlichen Rand reicht ein teilversiegelter Fußweg ins Plangebiet hinein.

6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird großteils landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich um extensiv genutzte Wiesen handelt. Die teils großflächigen Streuobstbestände werden aktuell nicht mehr genutzt. Es handelt sich um Streuobstbrachen, die sich teilweise bereits durch dichten Zwetschgen-Jungwuchs auszeichnen.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird von landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Streuobstbrachen bestimmt. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen Reichtum an landschafts-

bildprägenden Gehölzstrukturen aus. Neben Streuobstbrachen wird die Landschaft teilweise durch Gehölzbrachen und Fichtenanpflanzungen gegliedert. Daneben wirkt das abwechslungsreiche Relief mit zum Teil steilen Hangpartien prägend auf das Landschaftsbild. Das Planungsgebiet wird jedoch im Norden, Osten und Südosten von bestehender Bebauung umgeben.

Hanglagen, wie im vorliegenden Fall die nach Süden exponierte Lage, zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Beeinträchtigungen aus. Die Empfindlichkeit ist in der weiten Einsehbarkeit solcher Hanglagen begründet. Gut einsehbar, und damit empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, ist das Plangebiet vor allem aus südlicher Richtung.

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht oder kaum statt, da innerhalb der Fläche keine Spazierwege vorhanden sind.

6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Mähwiesennutzung, die derzeit den größten Flächenanteil einnimmt, beibehalten wird. Hingegen ist zu erwarten, dass die Streuobstbrachen zunehmend verbuschen und sich durch natürliche Sukzession weiter zu dichten Baumhecken entwickeln. Insgesamt wären im Rahmen einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der aktuellen Nutzung zu erwarten.

6.4 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Ausschluss von die Wohnruhe störenden Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke oder Tankstellen;
- Beschränkung des Versieglungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (keine Überschreitung zulässig) und die Beschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubaren Flächen sowie die seitlichen Grundstücksbereiche bis zu der max. Tiefe der Baufenster;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhe;
- Ökologische Aufwertung der privaten Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern;
- Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch grünordnerische Festsetzungen, wie die Anpflanzung von Laubbaum- oder Obstbaumhochstämmen auf den Grundstücken sowie insbesondere die Randeingrünung in Form von standortgerechten Feldgehölzhecken, teils durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen;
- Getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal;
- Durchführung des externen Ausgleichs auf Grünlandflächen östlich des ersten, bereits realisierten Bauabschnitts 1a durch die Anlage von Streuobstwiesen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Auswirkungen des Bebauungsplans "Wohngebiet Betzelhübel 1b" auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.5.1 Schutzgüter

Untergrund / Boden

Durch die Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen, u.a. als mechanischer und biochemischer Filter und Puffer, sowie als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, eingeschränkt oder gehen vollständig verloren. Die Funktion zur Versickerung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser wird stark eingeschränkt.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen, da eine bisher unversiegelte Fläche im Außenbereich beansprucht wird. Die o.g. Auswirkungen können nicht ausgeglichen werden, sie können lediglich deutlich minimiert werden. So trägt insbesondere die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (keine Überschreitung zulässig) zur Minimierung bei. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Beschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die seitlichen Grundstücksbereiche bis zur Tiefe der Baufenster wird gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücke unversiegelt bleiben. Hierdurch können zusammenhängende Grünflächen mit noch intakten Bodenfunktionen erhalten werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Verbunden mit der Versiegelung von Bodenoberfläche ist die Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes, insbesondere durch die verminderte Versickerung von Niederschlagswasser. Eine verminderte Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Potenzielle weitere Auswirkungen sind die erhöhte Abflussrate von Oberflächenwasser und damit verbunden eine Überlastung von Vorfluter und Kanalisation.

Da der Untergrund im Plangebiet aufgrund der geologischen Zusammensetzung nur geringe Bedeutung zur Grundwasserneubildung besitzt, sind keine erheblichen Auswirkungen aufs Grundwasser zu erwarten. Höhere Abflussraten und geringere Versickerungsmengen sind jedoch nicht zu vermeiden. Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades (siehe oben) können diese Auswirkungen jedoch ebenfalls minimiert werden. Von entscheidender Bedeutung zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes. Durch die getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers und die Einleitung dieses Wassers in einen getrennten Regenwasserkanal wird die Kanalisation deutlich entlastet. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt. Eine Überlastung von Vorfluter und Kanalisation bei starken Regenfällen kann so vermieden werden.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Klima / Lufthygiene

Mit der Versiegelung von Flächen gehen in der Regel Veränderungen der lokalklimatischen Situation einher. Versiegelte Flächen heizen sich deutlich stärker auf als unversiegelte, was mit einer Erhöhung der Temperaturmaxima verbunden ist. Gleichzeitig kommt es zu einer Verringe-

rung der Luftfeuchtigkeit und häufig auch zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeit (Barrierewirkung von Gebäuden etc.).

Durch die geplante Bebauung gehen Freiflächen für die Kaltluft- und Frischluftproduktion verloren. Diese besitzen jedoch keine wesentliche Bedeutung zur Durchlüftung der bestehenden Siedlungsbereiche. Weitreichende klimaökologische Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus sind daher nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden sich die kleinklimatischen Bedingungen verändern. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Mit Hilfe von umfangreichen Gehölzpflanzungen wird den Auswirkungen im Plangebiet entgegengewirkt. So wird beim Verdunsten von Wasser durch Bäume und Sträucher Verdunstungskälte frei, so dass der Temperaturhaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Die festgesetzte, großzügige Durchgrünung des Plangebietes wirkt sich somit auch positiv auf das Schutzgut Klima/ Lufthygiene aus.

Tiere und Pflanzen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet können größtenteils als mittel- bis hochwertig für den Arten- und Biotopschutz eingestuft werden. Die Wiesen zeichnen sich durch eine durchschnittliche Artenvielfalt aus. Zusammen mit den hochwertigen Streuobstbeständen stellen sie einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Vögel und Kleinsäuger dar. Auch die Feldgehölze und Baumhecken am Rand des Plangebietes bieten einen strukturreichen Lebensraum für die Tierwelt. Lediglich am nördlichen und südlichen Rand findet man ruderal beeinflusste Strukturen, deren Bedeutung als geringer einzustufen ist. Es handelt sich um ruderale Wiesen, welche durch Aufschüttungen im Zuge der angrenzenden Baumaßnahmen überformt wurden.

Durch die Realisierung der Planung gehen die o.g. Lebensräume größtenteils verloren. Lediglich im Randbereich der Wohngrundstücke werden Einzelgehölze erhalten oder werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Hierdurch können mehr oder weniger zusammenhängende Grünstreifen geschaffen werden. Auch im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Grünflächen geschaffen oder erhalten, so dass der Verlust teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Diese Grünzüge stellen innerhalb des Plangebietes Verbindungen zu den umliegenden Biotoptypen bzw. Lebensraumkomplexen dar, und ermöglichen so einen Floren- und Faunenaustausch innerhalb des Plangebietes. Durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken kann deren Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhöht werden.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. Durch die hier vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung Laubbaumhochstämme und einheimische Sträucher) wird eine ökologische Aufwertung erreicht.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe für Pflanzen und Tiere kann jedoch durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich (vgl. Kapitel 6.5.3).

6.5.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Gewerbe / Wohnen / Landwirtschaft

Durch die Planung gehen ca. 1,7 ha Mähwiesen als landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Streuobstbestände, welche etwa 1,3 ha Fläche einnehmen, sind bereits verbraucht, so dass hier nicht mit Verlusten für die Landwirtschaft zu rechnen ist. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße sowie der extensiven Nutzung ist eine Gefährdung der Existenz eines Landwirtes durch die Inanspruchnahme der Fläche als Baufläche auszuschließen.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Es kommt auch zu keinen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Landschaftsbild

Mit der Erschließung des Plangebietes geht eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes einher. Die derzeit noch von Bebauung freie, durch Grünlandflächen und Streuobstbrachen geprägte Landschaft wird durch die Errichtung von Wohnhäusern und Straßen überprägt. Durch die südexponierte Lage ist die Fläche von Süden weit einsehbar. Da das Plangebiet jedoch im Norden, Osten und Südosten bereits von Wohnsiedlungen umgeben wird, wird durch die Planung keine Zersiedlung gefördert.

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können.

Durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen wird das Plangebiet gut in die Landschaft eingebunden. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sorgen für zusammenhängende Gehölzstrukturen. Auch die Eingrünung der sonstigen nicht überbaubaren Flächen zusammen mit der Festlegung der Baugrenzen sorgen für zusammenhängende Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hierdurch wird eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

6.5.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 27 Saarländisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 28 SNG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Dem Grundsatz zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurde durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß Rechnung getragen (Grundflächenzahl von 0,4 mit Ausschluss einer Überschreitung). Eine Minderung ("teilweise

Vermeidung“) der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Festsetzung einer getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist dennoch mit Eingriffen in Natur und Landschaft, welche nicht vermieden werden können, verbunden. Die deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zieht Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes nach sich. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken bei, in dem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden und auch eine gestalterische Auswertung erfolgt (Landschaftsbild). Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen auf den rückwärtigen Grundstücken können wertvolle Gehölzbestände teilweise erhalten werden.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung nach WEYRATH vorgenommen.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, beruht die Bilanzierung des Bestandes auf der derzeitigen Biotopausstattung (Formblatt 1-3: Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt.

Bei der Bilanzierung des Planzustandes wurden für die neu zu entwickelnden Biotoptypen die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Planungswerte verwendet. Hierbei wurde mehrmals von dem Standard-Planungswert abgewichen. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen (25a-Flächen) wurde der Standard-Planungswert von 17 auf 13 herabgesetzt, da die Gehölzstrukturen keine gleichwertige Funktion wie die Hecken in der freien Landschaft übernehmen können. Der Standard-Planungswert für die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde dagegen von 7 auf 8 erhöht, da hier durch die Grünfestsetzungen eine Aufwertung erreicht wird.

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von 506.158 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 166.297 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle im Anhang). Es ergibt sich hieraus ein Defizit von 339.861 Ökopunkten bzw. 67%.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es wird daher eine Grünlandfläche in räumlicher Nähe des Plangebietes (östlich des bereits realisierten Bauabschnittes 1a) herangezogen (Parzelle Nr. 1/180 in Flur 13, Gemarkung Ottweiler). Hier soll durch die Anpflanzung standortgerechter Obstbaumhochstämme eine Streuobstwiese angelegt werden. Hierfür wurde ebenfalls eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung durchgeführt. Auf einer Fläche von 15.000 qm kann hier durch die Anlage einer Streuobstwiese ein ökologischer Ausgleich von 351.000 Ökopunkten erreicht werden.

Für die Anlage der Streuobstwiese wurde ein Bewertungsfaktor von 2,0 angesetzt, weil

- im Unterwuchs Grünland oder Grünlandbrache magerer bis mittlerer Standorte anzutreffen ist,
- in der Planung die Unternutzung als extensive Wiese vorgesehen ist, sowie

- die geplante Streuobstwiese eine besondere Funktion zur Siedlungsrandeingrünung erfüllt.

Es handelt sich um eine sinnvolle Ausgleichsmaßnahme, da sie sowohl in räumlichem als auch in funktionalem Zusammenhang zum Eingriff steht. Der Verlust an Streuobstbeständen kann in räumlicher Nähe wieder hergestellt werden. Durch die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Grünmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche wird gemäß der rechnerischen Bilanzierung ein vollständiger Ausgleich erreicht (einem Defizit von 339.861 Ökopunkten steht ein Ausgleich von 351.000 Ökopunkten durch die externen Maßnahmen gegenüber).

6.6 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Die Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern lassen sich unter Beachtung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Tabelle im Anhang zum Umweltbericht tabellarisch zusammenfassen.

6.7 Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Ottweiler, welcher im August 2006 neu aufgestellt wurde, wurde auch eine Bauflächenuntersuchung für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen durchgeführt. Für den Stadtteil Ottweiler bestehen aufgrund der Topographie sowie dem hohen Strukturreichtum (hoher Streuobstanteil) nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Bauflächenuntersuchung wurden drei potenzielle Wohnbauflächen untersucht, wovon eine als landschaftspflegerisch nicht vertretbar eingestuft wurde. Die beiden Wohnbauflächen am Betzelhübel stellen nach dieser Untersuchung die am besten geeigneten Flächen dar.

6.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Wohngebietes geschaffen. Es handelt sich hierbei um eine Nutzung, deren Auswirkungen sich sehr gut einschätzen lassen. Es sind lediglich nicht störende Nutzungen zulässig, die Ansiedlung von z.B. störenden Gewerbebetrieben ist nicht möglich. Darüber hinaus werden Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, so dass nicht mit erheblich störendem Lärm oder mit Schadstoffemissionen (z.B. in den Boden) zu rechnen ist.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Lücken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

6.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Im vorliegenden Fall lassen sich aufgrund der Nutzung die zu erwartenden

Auswirkungen relativ gut abschätzen. Erhebliche, nicht genau vorhersehbare Auswirkungen auf die Naturgüter sind nicht zu erwarten, weshalb von Überwachungsmaßnahmen abgesehen werden kann.

6.10 Zusammenfassung

Im Plangebiet "Wohngebiet Betzelhübel 1b" soll neues Wohnbauland entstehen. Insgesamt werden ca. 3,6 ha Fläche überplant.

Nach der Novelle des Baugesetzbuches von 2004 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich im Rahmen einer sog. Umweltprüfung zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 sind in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem gesonderten Teil der Begründung, dem Umweltbericht, darzulegen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest. Störende oder stark flächenbeanspruchende Nutzungen werden ausgeschlossen. Das Plangebiet ist derzeit noch unversiegelt. Der Versiegelungsgrad beläuft sich nach Realisierung der Planung bzw. bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke auf ca. 16.761 qm (ca. 47 % des Plangebietes).

Die Bestandserhebung der Schutz- und Sachgüter ergab, dass das Plangebiet eine insgesamt mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Insbesondere die Streuobstbestände weisen für die Tierwelt eine hohe Bedeutung als Lebensraum auf.

Durch die vorgesehenen Grünmaßnahmen im Plangebiet kann der Verlust an Lebensraum teilweise ausgeglichen werden. Insbesondere die anzulegenden Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen können eine Ersatzfunktion übernehmen. Nach der rechnerischen Bilanzierung kann der Eingriff jedoch nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Auf Grünlandflächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet sollen daher Ausgleichsmaßnahmen durch die Anlage von Streuobstwiesen durchgeführt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Naturgut Boden kann lediglich durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades minimiert werden. Die Auswirkungen auf die Naturgüter Wasser und Klima können als relativ gering eingeschätzt werden. Durch die Festsetzung einer getrennten Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser weiter minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf menschliche Nutzungen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt werden. Unvorhergesehene Auswirkungen können ausgeschlossen werden, so dass Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. So ist das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von Wohnbereichen umgeben, die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung sich als reines bzw. allgemeines Wohngebiet darstellen und von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus, da potentiell emissionsträchtige Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden. Beispielsweise werden durch den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen solche Nutzungen ausgeschlossen, die nach Art, Betrieb und Größe potenziell zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld führen könnten.

Die Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche - bzw. in Fortsetzung des Erschließungssystems aus dem realisierten Bauabschnitt 1a - Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg, bieten darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da z.B. hohe Fahrgeschwindigkeiten vermieden werden können.

In Anlehnung an die Gesamtkonzeption des Wohngebietes Betzelhübel, wurde die Erschließung im Realisierungsabschnitt Wohngebiet Betzelhübel 1a so angelegt, das eine flexible Umsetzung der Gesamtkonzeption möglich ist. So erlaubt der zweite Realisierungsabschnitt Wohngebiet Betzelhübel 1b aufgrund mehrerer Anschlusspunkte an das bestehende Verkehrsnetz (Wohngebiet Betzelhübel 1a) eine optimale Verteilung des aus der Bebauung von etwa 45 Wohngrundstücken resultierende Verkehrs. Durch die unmittelbare Ableitung auf die Haupteerschließungsachsen wird die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung für ein Wohngebiet dieser Größe, auf einem verträglichen Niveau gehalten. Über die Leonardo-da-Vinci-Straße wird der Gesamtverkehr direkt zum Anschlusspunkt an das überörtliche Verkehrsnetz geführt

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

Die Schaffung von Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen. Mit der Schaffung von ca. 45 Wohnbaugrundstücken wird das Ziel einer langfristigen Deckung bzw. Wohnraumergänzung in Ottweiler verfolgt.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen (zwischen ca. 400 qm und ca. 800qm) werden unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben den Grunderwerb durch verschiedene Bevölkerungsschichten. Da das Plangebiet direkt an das Erschließungssystem des realisierten Teilbereichs Wohngebiet Betzelhübel 1a anschließt, kann die Erschließungsmaßnahme für den vorliegenden Teilbereich 1b in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen.

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

Die Stadt Ottweiler hat bei der städtischen Entwicklung und damit auch bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die Aufgabe, die verschiedenen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Durch die Realisierung eines weiteren Teilbereiches des ersten Bauabschnittes vom Wohngebiet Betzelhübel setzt die Stadt Ottweiler den Schwerpunkt ihrer Siedlungstätigkeit im Hauptort Ottweiler. Hiermit kommt die Stadt ihrer Aufgabe zur Befriedigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nach, indem sie beispielsweise den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit eröffnet, den bereits sehr gut ausgebauten, zentralen Kinderspielplatz zu nutzen. Dieser kann künftig umso mehr seiner Funktion als Kommunikationsort für das gesamte Wohngebiet und angrenzender Flächen gerecht werden. Die Vielzahl der das Wohngebiet durchziehenden, überwiegend eigenständigen Fußwege trägt u.a. den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen nach kurzen Wegebeziehungen innerhalb der Wohnbauflächen bei. Gleichzeitig bieten sie direkte Anschlussmöglichkeiten an den umgebenden Kultur- und Freiraum. Damit stehen den Bewohnern attraktive Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten als ideale Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität zu Verfügung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Um eine nachhaltige Wahrung des Landschaftsbildes zu gewährleisten, muss es Aufgabe der Planung sein, durch entsprechende Festsetzungen den landschaftlichen Gesamteindruck zu schützen und zu erhalten.

Das Plangebiet stellt unter städtebaulichen Aspekten eine weitere sinnvolle Siedlungsergänzung bzw. –arrondierung des realisierten Teilbereiches 1a des ersten Bauabschnittes dar. Wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, durch die bessere Verknüpfung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen Betzelhübel und Hahnenberg, einen kompakten und homogenen Siedlungsbereich zu schaffen.

Zusammen mit der an den Geländeverlauf angepassten Erschließungsstruktur (überwiegend hangparallele Anordnung der Straßen) und den festgesetzten Firstrichtungen wurde bereits ein landschaftsbildverträgliches städtebauliches Konzept entwickelt. Insbesondere das Zusammenwirken der Höhenbeschränkung der Baukörper (in Abhängigkeit von den unterschiedlichen topografischen Verhältnissen) und der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wirkt dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes wurde sich bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Anlagen an der bestehenden Baustruktur der Umgebung (Wohngebiet Betzelhübel 1a) orientiert, um hier eine entsprechende städtebauliche Fortführung zu gewährleisten. Die gestalterischen Vorgaben gem. § 85 LBO tun ihr übriges zu einem einheitlichen Erscheinungsbild, das sich an ortsbildtypischen Kriterien orientiert.

Durch die hangparallele Durchgrünung des Plangebietes und den Ergänzungen der Streuobstwiesen (externe Ausgleichsmaßnahmen) im direkt nordöstlich an das Wohngebiet Betzelhübel angrenzenden Kulturlandschaftsbereich, wird eine entsprechende attraktive Einpassung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind bereits im Umweltbericht (siehe Kapitel 6) abgehandelt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit, bis auf kleinere Gehölzstrukturen, Wiesen- und Obstbaumbrachflächen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hierbei überwiegt allerdings eine extensive Grünlandnutzung, weshalb davon auszugehen ist, dass es zu keinen nachhaltigen Betroffenheiten landwirtschaftlicher Betriebe kommen wird.

Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist, wie beschrieben, sichergestellt.

Durch die Verteilung der 45 Baugrundstücke auf mehrere Straßen wird sich das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen geringfügig erhöhen. Über die Leonardo-da-Vinci-Straße erfolgt der Verkehrsabfluss des Wohngebietes Betzelhübel auf die Saarbrücker Straße mit ihrer übergeordneten Bedeutung im städtischen Verkehrssystem. Sie bildet als belastbare innerstädtische Erschließungsstraße den direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss bzw. die Immissionssituation sind durch den weiteren Ausbau und die Erschließung des Wohngebietes Betzelhübel nicht zu befürchten.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind verkehrsberuhigt bzw. mit einseitigem Gehweg ausgebildet und entsprechen hinsichtlich ihres Aufbaus den Anforderungen an ihre Funktion und damit den Empfehlungen der EAE. Damit sind die Belange des Verkehrs im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, da ausreichende Kapazitäten, des im Zuge des Wohngebietes Betzelhübel 1a für die Gesamtrealisierung des Wohngebietes ausgelegten Versorgungsnetzes, vorhanden sind. So sind im bestehenden Ortsnetz bereits entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Ortsnetz des ersten Realisierungsabschnittes vom Wohngebiet Betzelhübel. Die Belange der Abwasserentsorgung sind somit beachtet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von ca. 45 Baugrundstücken trägt zur Deckung der allgemeinen Wohnbedarfs innerhalb der Stadt Ottweiler bei.
- Das Plangebiet stellt unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, eine sinnvolle Ortsarrondierung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers der Stadt Ottweiler dar.
- Bei Realisierung des Plangebietes kann auf bereits bestehende Erschließungsansätze zurückgegriffen werden, was den Erschließungsaufwand gering hält.
- Das Plangebiet eignet sich durch seine unmittelbare Lage zum bereits realisierten Teil des Wohngebietes Betzelhübel und seiner attraktiven Einbindung in die umgebende Landschaft sehr gut für eine Wohnnutzung.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die für eine Bewirtschaftung somit künftig ausscheiden. Es kommt jedoch aufgrund der geringen Flächengröße zu keiner existenziellen Gefährdung der Landwirte.

Fazit

Die Stadt Ottweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan "Wohngebiet Betzelhübel 1b" zu realisieren.

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Das Gelände befindet sich überwiegend im Besitz der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH bzw. der Stadt Ottweiler. Mit dem Privateigentümer der Parzelle 17/2 wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Erstellung Gespräche geführt, in denen eine grundsätzliche Mitwirkungs- oder Veräu-

ßerungsbereitschaft ermittelt wurde. Vor diesem Hintergrund kann von einer zügigen Planumsetzung ausgegangen werden.

9 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die anfallenden Kosten werden vom Erschließungsträger, der Wohnbebauung Betzelhübel GmbH, übernommen und auf den späteren Grundstückspreis umgerechnet.

10 ANLAGEN

BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN – ARTENLISTEN (STAND NOVEMBER 2006)

1. Glatthaferwiese frischer Standorte (durchschnittlicher Ausprägung)

Achillea millefolium	Schafgarbe
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium holosteoides	Gemeines Hornkraut
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Festuca rubra	Roter Schwingel
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypochoeris radicata	Gemeines Ferkelkraut
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Lolium perenne	Englisches Raygras
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Taraxacum officinale	Wiesen-Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee

2. Streuobstbrache (licht, teils alte Hochstämme)

Alopecurus pratensis	Wiesen- Fuchsschwanz
Anthriscus sylvestris	Wiesen- Kerbel
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Wiesen- Knäuelgras
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume

<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen- Flockenblume
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Forsythia suspensa</i>	Forsythie
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Galium aparine</i>	Kletten- Labkraut
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen- Labkraut
<i>Heracleum sphondyleum</i>	Wiesen- Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen- Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfblättriger Ampfer
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Stellaria media</i>	Vogel- Sternmiere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei- Gamander
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valeriana procurrens</i>	Gewöhnlicher Arznei-Baldrian
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander- Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

3. Streuobstbrache (dicht, Zwetschgen-Jungwuchs)

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel

<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

4. Fichtenkultur

<i>Picea abies</i>	Fichte
--------------------	--------

5. Gehölzbrache (mittleres Sukzessionsstadium)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

6. Gehölzbrache (niedriges Sukzessionsstadium)

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn

Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Malus domestica	Garten-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Urtica dioica	Brennessel
Vicia sepium	Zaun-Wicke

7. Ruderalisierte Wiese

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Plantago major	Breitblättriger Wegerich
Sonchus asper	Rauhe Gänsedistel
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium pratensis	Wiesen-Klee

8. Ruderalfläche (teils geschottert)

Agrostis capillaris	Gemeines Straußgras
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Trifolium repens	Weiß-Klee

Externe Ausgleichsfläche / Glatthaferwiese frischer Standorte (durchschnittlicher Ausprägung)

Achillea millefolium	Schafgarbe
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Lolium perenne	Englisches Raygras
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium pratensis	Wiesen-Klee
Veronica hederifolia	Efeublättriger Ehrenpreis

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden Lebensraumfunktion Speicher-/Filterfunktion Ertragsfunktion	Bodenversiegelung	Zerstörung des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere Beeinträchtigung des Grundwassers Erhöhter Oberflächenabfluss und damit Belastung der Vorfluter	Verlust von überwiegend mittel- bis hochwertigen Strukturen; teilweise Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich; teils Ausgleich auf Flächen außerhalb des Plangebietes Aufgrund der geringen Bedeutung des Untergrundes für die Grundwasserneubildung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Durch getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann eine erhebliche Belastung der Vorfluter vermieden werden.
Oberflächengewässer	nicht betroffen		
Grundwasser	Eingriff in den Grundwasserhaushalt durch potenzielle Absenkung des Grundwasserspiegels	Veränderungen in der Vegetation möglich	Im Plangebiet sind keine grund- oder schichtwasserbeeinflussten Biototypen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. Veränderungen in der Vegetation sind

			damit nicht zu erwarten.
Klima / Lufthygiene	Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Versiegelung	Belastung der Bevölkerung durch Veränderungen im Lokalklima	Aufgrund der Topographie im Plangebiet sind keine nachhaltigen klimaökologischen Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche zu erwarten. Auch innerhalb des Plangebietes können durch die Durchgrünung des Wohngebietes nennenswerte klimaökologische Belastungen ausgeschlossen werden.
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen mit insgesamt mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit für Pflanzen und Tiere	Verlust von landschaftsbildprägenden Biotopstrukturen und damit Eingriff ins Landschaftsbild	Da das Plangebiet im Norden, Osten und Südosten von Bebauung umgeben wird, wird eine Zersiedlung verhindert. Am östlichen Ortsrand werden durch die externen Ausgleichsmaßnahmen neue Strukturen geschaffen.