

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler

Änderung des Bebauungsplans

„Im Tiefenbrunner Flur II“

Teilbereich „Am bösen Brunnen“

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



**Änderung des Bebauungsplans „Im Tiefenbrunner Flur II“
Teilbereich „Am bösen Brunnen“**

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Ottweiler

Illinger Str. 7

Tel: 06824-3008 0

66564 Ottweiler

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Altenkesseler Straße 17 A/4

66115 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 844979-00

Fax: 0681 / 844979-10

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Jan Halberstadt

Grünordnung:

Ilka Minnerath

Stand: **30.03.2015**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>5</u>
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.1.1 Planungsrechtliche Anpassung des Bebauungsplanes an die örtlich vorhandene Situation	5
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>6</u>
3.1 Lage des Plangebiets	6
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.3 Derzeitige Situation, vorhandene Nutzungen und Umgebungsnutzung	7
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (<i>i.d.F. der Bekanntm. vom 04.07.2006, Amtsbl. des Saarlandes, S.962</i>)	7
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (<i>Fassung vom 13.07.2004</i>)	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Restriktionen für die Planung	8
4.3.1 Lage im Landschaftsschutzgebiet	8
<u>5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>9</u>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	9
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)	10
5.1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.2 Verkehr	12
5.2.1 Verkehrsanbindung des Plangebiets	12

5.2.2	Ruhender Verkehr	12
5.2.3	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	12
5.3	Ver- und Entsorgung	13
5.3.1	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	13
5.3.2	Abwasser/ Entwässerung	13
5.4	Grün- und Landschaftsplanung	13
5.4.1	Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
5.4.2	Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18b)	13
5.5	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	14
5.5.1	Landschaftsschutzgebiete	14
5.5.2	Schutzabstand zum Wald gem. § 14 Abs. 3 LWaldG	14
5.6	Hinweise	15
5.6.1	Bodendenkmäler	15
6	UMWELTBERICHT	15
6.1	Einleitung	15
6.1.1	Angaben zum Standort	15
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	15
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	16
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	17
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	17
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	18
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	18
6.2.2	Naturraum und Relief	18
6.2.3	Geologie und Böden	18
6.2.4	Klima und Lufthygiene	18
6.2.5	Oberflächengewässer / Grundwasser	19

6.2.6	Arten und Biotope	19
6.2.7	Kultur- und Sachgüter	21
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	21
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
6.4.1	Auswirkungen auf die Naturgüter	22
6.4.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	24
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
6.6	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	25
6.7	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	25
6.8	Prüfung von Planungsalternativen	26
6.9	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	26
6.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
6.11	Zusammenfassung	26
7	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	27
7.1	Auswirkungen der Planung	27
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	27
7.1.2	Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	27
7.1.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	28
7.1.5	Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange	28
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	28

7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	28
7.3	Fazit (Abwägungsergebnis)	28
<u>8</u>	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</u>	<u>28</u>
<u>9</u>	<u>KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT</u>	<u>29</u>

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit Schreiben vom 12.06.2014 hat der Grundstückseigentümer, Lilienweg 7 a, 66564 Ottweiler, einen Antrag an die Stadt Ottweiler zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II, Teilbereich „Am bösen Brunnen“ gestellt.

Auf diesen Antrag hin hat die Stadt Ottweiler in der Stadtratssitzung am 25.09.2014 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II, Teilbereich „Am bösen Brunnen“ und die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT, Altenkesseler Straße 17 / A 4, 66115 Saarbrücken – beauftragt.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ottweiler folgende Zielvorstellungen:

1.1.1 Planungsrechtliche Anpassung des Bebauungsplanes an die örtlich vorhandene Situation

Der Bebauungsplan „Im Tiefenbrunner II“ aus dem Jahr 1972 wurde im Jahr 1981 erweitert und geändert. Ziel der damaligen Änderung des Bebauungsplanes war es im Bereich westlich des heutigen Lilienwegs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines weiteren Wohnhauses zu schaffen. In den darauf folgenden Jahren wurde das Grundstück auch bebaut, allerdings nicht in dem im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster, sondern vielmehr ca. 30m nördlich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Hierbei wurde im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens im Januar 1982 das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses Lilienweg 7a hergestellt und im März 1982 auch baurechtlich genehmigt.

Bei der Rohbauabnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Februar 1983 wurden keine Beanstandungen festgestellt, d.h. die UBA hat die abweichende Stellung des Gebäudes Lilienweg 7 a nicht beanstandet und damit die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Position des Gebäudes offensichtlich nicht erkannt.

Die Verschiebung des Wohngebäudes Lilienweg 7 a abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes um ca. 30 m nach Norden resultiert aus dem Vorhandensein eines Teiches mit zugehöriger Vegetation genau in dem Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Dieser Teich ist auf Luftbildern aus diesem Zeitraum erkennbar. Weiterhin existiert ein Schriftverkehr mit Unterer Wasserbehörde und dem Kreisrechtsausschuss, aus dem das Vorhandensein des Teiches ebenfalls ersichtlich wird. Warum zum Zeitpunkt der Planänderung im Jahr 1981 auf diesen Umstand nicht reagiert wurde, und das Baufenster bereits zum damaligen Zeitpunkt an anderer Stelle festgesetzt wurde, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll das derzeit festgesetzte Baufenster im Bereich der Teichanlage ersatzlos gestrichen werden und ein neues Baufenster am Standort des heutigen Wohngebäudes Lilienweg 7 a festgesetzt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Grundstückseigentümerin auf der Grundlage des „alten“ Bebauungsplanes im sogenannten Freistellungsverfahren ein zusätzliches Wohngebäude auf ihrem Grundstück errichtet.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne im Außenbereich 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 zur vorliegenden Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanteiländerung unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ werden 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. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ottweiler unmittelbar am Ende der Straße „Lilienweg“.

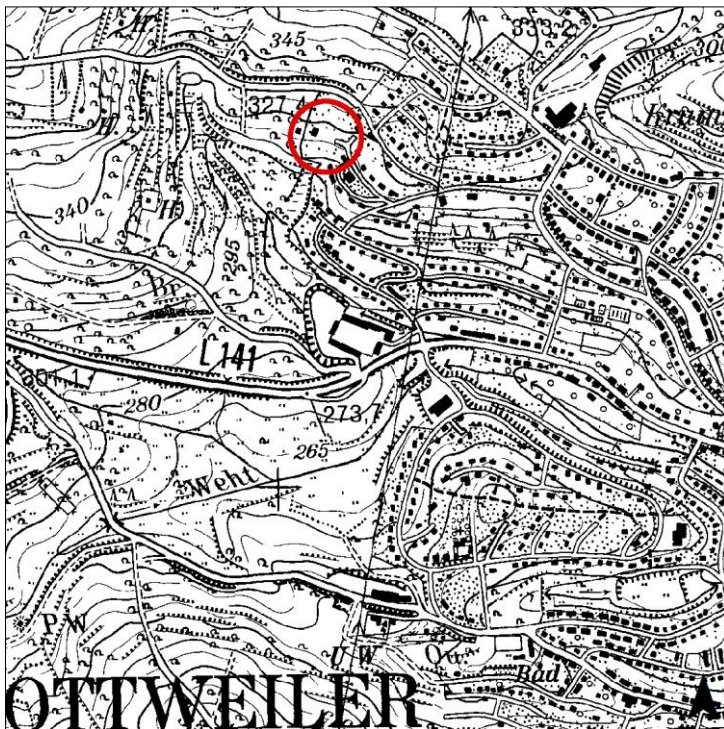


Abbildung 1: Lage im Raum

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst in Flur 40 die Parzelle 109/3.

Damit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in etwa durch folgende Grenzziehungen bestimmt:

- Im Norden: durch eine Linie, die einige Meter südlich des Feldweges in Verlängerung A sternweges verläuft
- Im Westen: durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 109/3
- Im Südosten und Osten: durch die angrenzenden Baugrundstücke Lilienweg 3, 6 und 7

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes im Teilbereich „Böser Brunnen“ sowie der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung und der unten stehenden Abbildung zu entnehmen.

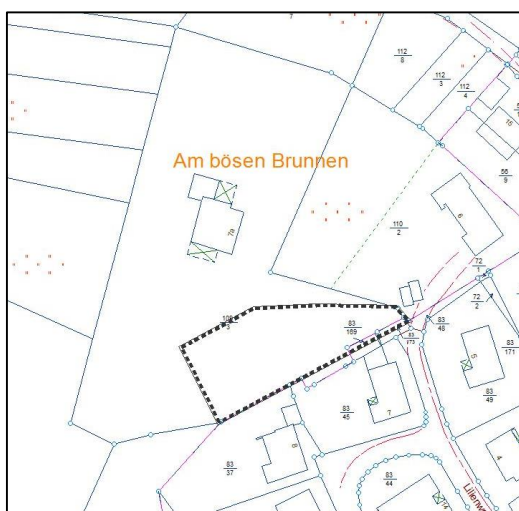
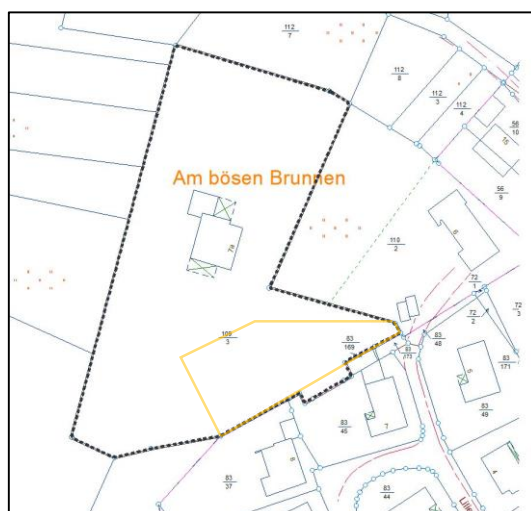


Abbildung 2: Geltungsbereichs der derzeit rechtskräftigen Erweiterung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1981



- Östlich des Plangebietes liegt das in den 1970er und 1980er Jahren bebaute Wohngebiet „Im Tieferbrunner Flur“ (Lilienweg, Asterweg, Fliederweg) mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden.



Abbildung 4: Derzeitige Situation (Luftbild)



Abbildung 5: Teich im Plangebiet

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Gänze im Eigentum des Antragstellers.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch die Landesentwicklungspläne (LEP) „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“

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

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Laut des wirksamen LEP-Siedlung liegt die Stadt Ottweiler in der Randzone des Verdichtungsraums. Der Hauptort Ottweiler wird hierbei als Grundzentrum eingestuft. Die Ottweiler Stadtbezirke werden dem Nahbereich des Grundzentrums zugeordnet.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Teilabschnitt Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Gemäß Ziffer 33 des LEP „Siedlung“ ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen. Im vorliegenden Fall kann auf eine solche Baulückenbilanz aber verzichtet werden, weil der Bebauungsplan lediglich der Bereinigung der planungsrechtlichen Situation dient.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ *(Fassung vom 13.07.2004)*

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB und Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Be-

bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat das Ziel, das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen.

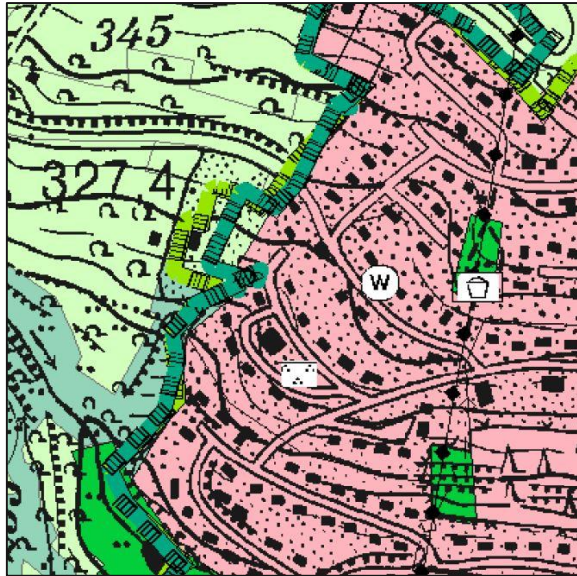


Abbildung 6: Bisherige Darstellung im FNP

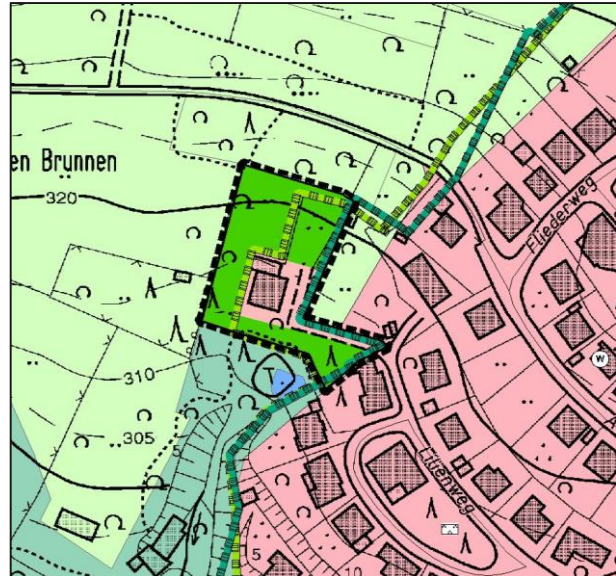


Abbildung 7: Zukünftige Darstellung im FNP im Änderungsbereich

4.3 Restriktionen für die Planung

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen und dementsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Folgende Restriktionen sind im Planungsgebiet zu beachten:

4.3.1 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des mit Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 4 03 01 „Ottweiler-Mainzweiler“, welches am 30. September 1988 in der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Neunkirchen ausgewiesen wurde. Nach § 18 SNG sind:

1. Landschaftsschutzgebiete durch Rechtsverordnung bestimmte Landschaftsräume
oder
2. Teile von diesen, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerations- und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturbezogene und naturverträgliche Erholung erforderlich ist.

3. In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 8 Abs.1 und nach Maßgabe näherer Regelung durch die Rechtsverordnung nach Absatz 1 alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die vorliegende Planung widerspricht den o.g. Zielvorstellungen. Daher ist zur Realisierung der Planung die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet oder die Befreiung von den Schutzvorschriften erforderlich. Auf Anfrage, der Stadt Ottweiler hat die Oberste Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.11.2014 erklärt, dass eine Ausgliederung des Grundstücks aus dem Schutzgebiet, sondern nur eine Befreiung von Schutzvorschriften in Frage kommt. Eine Befreiung ist allerdings nur für den Bereich innerhalb verhältnismäßig enger Baugrenzen sowie für die bestehende Zuwegung möglich.

Die Hinweise und Anforderungen an die Planung im Hinblick auf eine Befreiung von den Schutzvorschriften wurden daraufhin berücksichtigt, die flächenhaften und textlichen Festsetzungen geändert und mit dem Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als zuständige Fachbehörde (Oberste Naturschutzbehörde) abgestimmt.

Mit Schreiben vom 20.03.2015 wurde die Befreiung von den Verboten des §4 (2) Nr. 1, 2, 5 (jedoch mit Ausnahme der Anlage bzw. der wesentlichen Änderung von Camping- oder Badeplätzen), 7 und 10 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Neunkirchen durch das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz erteilt.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN/ BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Reines Wohngebiet (WR), § 3 Abs. 1 BauNVO:

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude

Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in WR allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,

unzulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Erklärung/ Begründung:

Die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ greift teilweise die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan „Im Tieferbrunner Flur II“ auf und lässt innerhalb des Plangebietes nur Wohngebäude zu. Durch den Ausschluss aller sonstigen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und § 3 Abs. 3 zulässigen Arten von Nutzungen wird sichergestellt, dass am o.g. Standort keine Nutzung außer der bereits vorhandenen Wohnnutzung erfolgt und damit nur das bereits realisierte Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert wird. Hierin weicht der neue Bebauungsplan auch von dem bisherigen Bebauungsplan ab, der Läden noch ausnahmsweise zulässt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Festsetzung

Zahl der Vollgeschosse; siehe Nutzungsschablone Planzeichnung

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs. 2 Satz 3 BauGB angelehnt an die Festsetzungen des übrigen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Im Tiefenbrunner Flur II“ auf maximal II festgesetzt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet wie für Reine Wohngebiete (WR) üblich auf GRZ=0,3 bei 1- und 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Überschreitungen der GRZ sind gemäß §19 Abs. 4 zulässig.

Die Geschossflächenzahl wird gem. §§ 16 und 20 BauNVO im Plangebiet auf GFZ=0,3 bei 1-geschossiger Bauweise (1 VG) und auf GFZ=0,6 bei 2-geschossiger Bauweise (2 VG) festgesetzt; siehe Plan

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.“

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Sinne einer einheitlichen Siedlungsentwicklung den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“.

5.1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

Hier: **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt eine „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an den in der baulichen Umgebung des Plangebietes bereits vorhandenen und auch festgesetzten Strukturen.

Baugrenze

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Leitungen, Kabel und sonstige Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist somit eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenze.

Zu den Baugrenzen heißt es in § 23 Abs. 3 der BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden“.

Die Baugrenzen werden im gesamten Planungsgebiet anhand der derzeit vorliegenden Bebauung abgegrenzt, wobei die Lage der Baugrenze der derzeitigen Lage des Gebäudes entspricht.

5.2 Verkehr

5.2.1 Verkehrsanbindung des Plangebiets

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin über die bestehende Zufahrt, die am östlichen Rand des Plangebietes in den Lilienweg mündet. Diese soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur inneren Erschließung festgesetzt werden.

Der Lilienweg führt über mehrere Wohn- und Wohnsammelstraßen weiter nach Südosten in die Ortsmitte von Ottweiler.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr können innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Die Stellplätze sollen auch weiterhin auf der privaten Grundstücksfläche untergebracht werden.

5.2.3 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

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

Festsetzung

Siehe Plan

Hier: Zufahrt; Innere Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Festsetzung

In Anwendung des § 12 BauNVO sind Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Für die Wasserversorgung ist die Wasserversorgung Ostsaar GmbH zuständig, die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die energis-Netzgesellschaft mbH. Die Versorgung des bestehenden Wohngebäudes ist über die Hausanschlüsse bereits gesichert.

Die Versorgung ist gesichert.

5.3.2 Abwasser/ Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Ottweiler zuständig. Die Abwasserentsorgung erfolgt des bestehenden Gebäudes erfolgt über die Ortskanalisation

5.4 Grün- und Landschaftsplanung

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung sind entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes mit dem Hintergrund einer harmonischen Einbindung in die Landschaft sowie der Schaffung potentieller Ersatzlebensräume ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.4.1 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung

Festsetzung

Festsetzung der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) als Private Grünfläche. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und bestehende Gehölze sind dauerhaft zu sichern.

Erklärung/Begründung

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird sichergestellt, dass sich die Wohnbebauung nicht in den Außenbereich der Stadt Ottweiler verlagert und die betreffenden Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden. Durch die Festsetzung als Private Grünfläche sowie der damit verbundenen dauerhaften Begrünung sowie dem Erhalt der Gehölze wird der heutige Charakter der Fläche erhalten. Durch die Festsetzung der Gehölzsicherung und der gärtnerischen Gestaltung der Flächen erfolgt auch zukünftig der Fortbestand eines Gartens, was sich positiv auf den Betrachter, das Umfeld der Häuser und damit das Ortsbild auswirkt.

5.4.2 Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18b)

Festsetzung

Die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b als Private Waldflächen festgesetzt.

Die innerhalb der festgesetzten privaten Waldfläche gelegenen Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten und bestehende Gehölze sind dauerhaft zu sichern.

Erklärung/Begründung

Die getroffenen Festsetzungen auf den Flächen südlich der geplanten Wohnbaufläche übernehmen die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler und dienen der dauerhaften Sicherung der Gehölzbestände, welche als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Die innerhalb der Bereiche des Privatwaldes liegenden Wege, Teichanlagen sowie Freisitze sind zulässig.

5.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtliche Übernahme wird daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.5.1 Landschaftsschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des mit Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 4 03 01 „Ottweiler-Mainzweiler“.

Zur Realisierung der Planung ist die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet oder die Befreiung von den Schutzverordnungen erforderlich. Auf Anfrage, der Stadt Ottweiler hat die Oberste Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.11.2014 erklärt, dass eine Ausgliederung des Grundstücks aus dem Schutzgebiet, sondern nur eine Befreiung von Schutzvorschriften in Frage kommt. Eine Befreiung ist allerdings nur für den Bereich innerhalb verhältnismäßig enger Baugrenzen sowie für die bestehende Zuwegung möglich.

Die Hinweise und Anforderungen an die Planung im Hinblick auf eine Befreiung von den Schutzvorschriften wurden daraufhin berücksichtigt, die flächenhaften und textlichen Festsetzungen geändert und mit dem Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als zuständige Fachbehörde (Oberste Naturschutzbehörde) abgestimmt.

Mit Schreiben vom 20.03.2015 wurde die Befreiung von den Verboten des §4 (2) Nr. 1, 2, 5 (jedoch mit Ausnahme der Anlage bzw. der wesentlichen Änderung von Camping- oder Badeplätzen), 7 und 10 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Neunkirchen durch das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz erteilt.

5.5.2 Schutzabstand zum Wald gem. § 14 Abs. 3 LWaldG

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

5.6 Hinweise

5.6.1 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. §12 SdschG sind zu beachten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 7.050 qm große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Ottweiler. Es umfasst das Wohngrundstück „Lilienweg 7a“, welches hier die Randbebauung darstellt und nach Westen, Südwesten und Norden hin zum unbebauten Außenbereich überleitet. Das umliegende Offenland wird von Streuobstwiesen und –weiden dominiert.

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden bzw. zugehöriger Infrastruktur wie Zufahrten sowie dessen zugehörige Garten- und Gehölzanlagen.

Das südöstliche Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Tiefenbrunnenflur II.BA“ aus dem Jahr 1981. Wie in Kapitel 1 bereits dargestellt, erfolgte mit der Änderung und Erweiterung des bis dahin rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 1981 die Festsetzung eines Baufensters im südöstlichen Teil des aktuellen Geltungsbereichs und hier im Bereich der damals schon existierenden Teiche. Während an dieser Stelle die Errichtung eines Wohnhauses zulässig gewesen wäre, wurde das Wohngebäude jedoch weiter nördlich, außerhalb des o.g. Bebauungsplans, errichtet. Der Rohbau wurde im Jahr 1983 ohne Beanstandung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgenommen. Durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Wohngebäude auf Wunsch des Grundstücksbesitzers nun nachträglich bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Aus der Zeit vor der Bebauung liegen Luftbilder (Bildflüge aus den Jahren 1973 und 1977) vor. Demnach wurde das nördliche Plangebiet zuvor als Grünland mit wenigen Gehölzstrukturen (Obstbäume, Eichen) genutzt. Die damaligen Gehölzstrukturen blieben größtenteils erhalten bzw. wurden mittlerweile stark ergänzt (Obstbäume, Randeingrünung). Das südliche Plangebiet wurde auch vor der Bebauung bereits von zwei Teichanlagen und zahlreichen Gehölzstrukturen geprägt, die vermutlich ebenfalls weitgehend unverändert bestehen blieben.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die nachträgliche bauplanungsrechtliche Sicherung eines vor ca. 26 Jahren errichteten Wohnhauses. Entsprechend der bestehenden bzw. auch umgebenden Nutzungsstrukturen setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Als zulässige Nutzung wird hier lediglich Wohnnutzung festgesetzt. Die in Reinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzung von Anlagen zur Kinderbetreuung für die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes ist hier unzulässig. Ebenfalls nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanes sind in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes, kleine Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke oder den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinsichtlich seiner Festsetzungen orientiert sich der Bebauungsplan ganz restriktiv an der Bestandssituation und lässt keine weiteren Spielräume offen. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3 (Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig), bzw. die Zahl der Vollgeschosse, hier maximal 2, geregelt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielen vor allem auf den Erhalt der bestehenden Gartenbereiche in ihren jetzigen Grenzen. Eine zukünftige Ausweitung versiegelter Flächen oder sogar eine Errichtung weiterer Gebäude im Bereich des Grundstücks zu Ungunsten der Gartenbereiche soll verhindert werden. Weiterhin reagieren die Grünfestsetzungen auf die Stellungnahmen des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (MUV). So erfolgt einerseits eine Festsetzung der südlichen Bereiche des Plangebietes als Privatwald, entsprechend der Darstellung im FNP. Andererseits wird der Bereich des Reinen Wohngebietes auf die Baufenster reduziert und die Zufahrt als private Verkehrsfläche festgesetzt. Alle verbleibenden Flächen im Umfeld dieser bebauten Bereiche werden als Private Grünfläche festgesetzt, was Bedingung des MUV für die Befreiung von Schutzvorschriften innerhalb des LSG ist. Eine Ausgliederung des Geltungsbereiches kommt nicht in Frage. Die Festsetzung einer Privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erreicht den Fortbestand der Garten- und damit auch der Gehölzstrukturen innerhalb des Privatgrundstücks. Es erfolgt eine Sicherung bisher unversiegelter Flächen durch Festsetzung als Grünfläche, innerhalb der eine Neuversiegelung nicht zulässig ist. Lediglich die bisher vorhandenen Wege sind weiterhin innerhalb der Grünfläche vorhanden, um den Grundstücksbesitzern die Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Konkrete Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes werden innerhalb des Privatgrundstückes nicht getroffen, da dies bei etwaigen Umgestaltungen der Grünanlagen einen Ausgleich wegfallender Gehölze notwendig machen würde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das bisher naturnah gestaltete und intensiv eingegrünte Grundstück auch in Zukunft attraktiv bezüglich der Grünanlagen gestaltet und intensiv eingegrünt sein wird.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan induzierte Bedarf an Grund und Boden entspricht der aktuellen Bestandssituation, d.h. es werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Da das Wohnhaus des Vorhabenträgers außerhalb des bauplanungsrechtlich überplanten, südöstlichen Grundstückabschnitts errichtet wurde, muss hier der tatsächliche Versiegelungsgrad bzw. der gemäß vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad dem gemäß bestehenden Bauplanungsrecht zulässigen Versiegelungsgrad gegenübergestellt werden.

Bauplanungsrechtliche Situation gemäß Bebauungsplan „Im Tiefenbrunnenflur II. BA“:

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 1.190 qm

Versiegelbare Fläche gemäß Baufenster: ca. 430 qm

Aktuelle Situation:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: ca. 7.050 qm

Versiegelte Fläche (vgl. Biotoptypenplan im Anhang): ca. 1.000 qm

Situation gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Am Bösen Brunnen“:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: ca. 7.050 qm

Versiegelte Fläche im Reinen Wohngebiet (gem. festgesetzter GRZ von 0,3): 630 qm (mit zulässiger Überschreitung sind bis ca. 950 qm versiegelbar)

Gemäß der bestehenden baurechtlichen Situation dürften damit aktuell nur ca. 430 qm versiegelt sein. Tatsächlich wurden, in dem entsprechend größeren Wohngrundstück, ca. 1.000 qm versiegelt. Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine weitere Erhöhung der bereits bestehenden Versiegelungsrate verhindert.

Damit sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ca. 950 qm versiegelte Fläche als Eingriff in Grund und Boden anzurechnen.

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 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Sollten im Zuge dieses Verfahrensschrittes besondere Anforderungen an den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert werden, wird der Umweltbericht entsprechend angepasst.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, geschützte Biotop nach § 22 SNG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des sich nach Westen erstreckenden Landschaftsschutzgebietes L 4.03.01 Ottweiler-Mainzweiler. Im Rahmen der Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete im Saarland gemäß dem Karte 1 „Schutzgebiete“ des Landschaftsprogramms des Saarlandes von 2009 verläuft der Ostrand des Landschaftsschutzgebietes weniger nah am Siedlungsrand und der bebaute Teil des Geltungsbereiches ist aus dem Schutzgebiet ausgenommen, womit nur noch der nördliche und südliche Abschnitt des Plangebietes innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes liegen. Unabhängig von den Aussagen der LSG-Neuordnung ist jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des nach Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes eine Ausgliederung aus diesem erforderlich, da die vorliegende Planung den Zielen der Schutzgebietsverordnung widerspricht. Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes bzw. auf das Schutzgebiet selbst sind allerdings nicht zu erwarten, da der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht für einen Eingriff schafft, der bereits vor beinahe 30 Jahren stattgefunden hat. Zusätzliche, über die aktuelle Bestandsituation hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet werden mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht vorbereitet. Von der Stadt Ottweiler wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Ausgliederung des betroffenen Bereichs bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde beantragt. Mit der Stellungnahme vom 24.11.2014 wurde von Seiten des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (MUV) des Saarlandes erklärt, dass keine Ausgliederung der bebauten Bereiche aus dem Schutzgebiet erfolgt, sondern vielmehr eine Befreiung von Schutzvorschriften für die Flächen innerhalb der Baugrenzen sowie die Zufahrt erteilt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen dies auf und weisen zukünftig lediglich das Baufenster selbst als Wohngebiet aus, die Zufahrt wird Private Verkehrsfläche. Weiterhin erfolgt gemäß den Stellungnahmen des MUV eine Reduzierung der Privaten Grünfläche, der südliche Teil wird gemäß den Vorgaben des FNP als Fläche für Wald festgesetzt. Infolge der Grünfestsetzungen wird der bisher das Plangebiet prägende Vegetationsbestand der Gartenbereiche auch langfristig erhalten.

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes) – Fläche Nr. 6508107 mit örtlicher Bedeutung, welche sich über weite Bereiche westlich der Ortslage von Ottweiler erstreckt. Es handelt sich hier um einen strukturreichen Landschaftsausschnitt mit Hecken, Baumhecken, Gebüsch, Obstwiesen und –brachen, Freizeitanlagen sowie Grünland und –brachen mittlerer Standorte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes erfasst wurden. Allerdings befinden sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches zwei beweidete Fettwiesen, die dem FFH-Lebensraumtyp der Mageren Flachland-Mähwiesen (6510) zugeordnet werden: BT-6508-08-0114 und BT-6508-08-0116.

Da sich das Plangebiet aufgrund seines Strukturreichtums und seiner naturraumtypischen Biotopausstattung gut in die umliegende Kulturlandschaft einfügt und auch keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, werden sowohl die ABSP- als auch die biotopkartierte Fläche nicht von der vorliegenden Planung beeinträchtigt.

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt, wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt.

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 Bauvorhabens erstrecken. Dieser Einwirkungsbereich ist abhängig von der Art der Einwirkungen und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bzw. weil die Planung lediglich die Bestandssicherung einer bestehenden Wohnnutzung vorsieht und damit nicht mit emissionsträchtiger und störender Nutzung verbunden ist, kann sich die Beschreibung der Umwelt auf das Plangebiet selbst beschränken.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Naturraums „Ottweiler Blietal“ (190.140), welcher der Haupteinheit „Prims-Blies-Hügelland“ (190) angehört. Der Talabschnitt der Blies ist durch zahlreiche Seitentälchen gekennzeichnet, durch welche die Talflanken in breitgewölbte Riedel zerlegt werden. Diese steigen im Bereich des Plangebietes zu den bewaldeten Höhen des Illhügellandes (190.12) an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 305 bis 325 m über NN. Das Gelände fällt, durch mehrere Böschungen in unterschiedliche Höhenniveaus untergliedert, im Groben von Norden nach Süden ab.

6.2.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Unteren Heusweiler Schichten (cst4) aufgebaut, welche dem Zeitalter des Karbon zuzuordnen sind. Es dominieren rote, rotbraune und rotgraue bzw. violettgraue Tonsteine, meist tonig gebundene Sandsteine mit hohem Feldspatgehalt und Konglomerate in allen faziellen Übergängen.

Im Plangebiet sind als typischer Bodentyp Braunerden zu erwarten, welche durch die Prozesse „Verbraunung“ (durch Freisetzung von Eisen) und „Verlehmung“ (durch Tonmineralneubildung) gekennzeichnet sind. Die Braunerden des Plangebiets sind durch die bestehenden anthropogenen Nutzungen (Versiegelung, Auf- und Abgrabungsarbeiten, Gartennutzung etc.) bereits mehr oder weniger stark überformt.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades des Plangebiets, der Ortsrandlage bzw. des dreiseitig angrenzenden Außenbereichs unterscheidet sich das Plangebiet aus klimaökologischer Sicht nicht wesentlich von dem umliegenden Freilandklimatop.

Der relativ hohe Gehölzreichtum bzw. der hohe Grünanteil wirkt sich aufgrund des von Bäumen in besonders hohem Maße produzierten Sauerstoffs bzw. ihrer Funktion als Schadstofffilter v.a. auf die lufthygienischen Verhältnisse positiv aus. Nennenswerte Belastungsfaktoren klimaökologischer Art können daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im südlichen Plangebiet befinden sich zwei Weiher, die bereits vor der Bebauung des Grundstücks angelegt wurden. Die Teichanlage ist Teil des Quellbereichs des Sickler Baches, einem Gewässer dritter Ordnung, das in den Elchenbach mündet. Nach Angaben des LUA liegen Sickler Bach und Teichanlage im Außenbereich und erhalten daher zum Schutz einen Gewässerrandstreifen von 10 m. Dieser wird nachrichtlich übernommen. Beide Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Fließgewässer außerhalb des Plangebietes ist der südwestlich in ca. 200 m Entfernung verlaufende Elchenbach. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die im Plangebiet anstehenden Gesteine (Untere Heusweiler Schichten, Karbon) besitzen gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes ein geringes Wasserleitvermögen und sind daher für die Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung.

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 potenzielle natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Planungsgebiet sind als potenziell natürliche Vegetation Hainsimsen-Buchenwälder (Luzulo-Fagetum) bzw. Rotbuchenwälder zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der aktuellen Biotoptypen fand im Oktober 2008 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet statt (vgl. Biotoptypenplan im Anhang). Im September 2014 erfolgte eine erneute Begehung des Plangebietes und eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme. Aufgrund einer fehlenden Einmessung musste die Abgrenzung der Biotoptypen, insbesondere der Gehölzbestände, jedoch unter Zuhilfenahme eines aktuellen Luftbilds erfolgen.

Zur Bewertung des bereits erfolgten Eingriffs (Wohnbebauung) muss die aktuelle Biotopausstattung des Plangebiets notwendigerweise mit der anzunehmenden fiktiven Bestandssituation vor ca. 30 Jahren verglichen werden.

Bestandssituation vor ca. 30 Jahren

Diese stellt sich als gehölzarmes Grünland im Norden bzw. als gehölzreich ausgebildete Weiheranlage im Süden dar (vgl. Bildflüge aus den Jahren 1973 bzw. 1977). Wie die Luftbilder bzw. die aktuelle Biotopkartierung aufzeigen, waren damals vermutlich keine älteren Obstbäume im Plangebiet vorhanden. Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes befinden sich zwei alte Eichen, die aber bis in aktuelle Zeit erhalten geblieben sind. Die auf den Bildflügen erkennbaren Gehölzstrukturen scheinen weitgehend in die aktuellen Gehölzbestände integriert.

Im Süden lassen die beiden Bildflüge aus den 70er Jahren bereits damals einen dichten Gehölzbesatz bzw. die beiden Weiheranlagen erkennen.

Eine Bebauung des Grundstücks war zum damaligen Zeitpunkt nicht vorhanden.

Aktuelle Bestandssituation

Versiegelte Flächen

Die versiegelten Bereiche konzentrieren sich v.a. auf das zentrale Plangebiet, in dem das eigentliche Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden, Zufahrt sowie Hof- und Stellflächen zu liegen kommt. Das periphere Plangebiet wird weiterhin von gepflasterten Wegen durchzogen (u.a. rund um die Weiheranlagen).

Gehölzstreifen unterschiedlicher Ausprägung

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Gehölzbestand aus, wobei sich der Bewuchs vor allem auf die Randbereiche des Grundstücks, die vorhandenen Böschungen bzw. entlang der Zufahrt zum Gebäude konzentriert.

Die Gehölzbestände besitzen eine stark heterogene Zusammensetzung. So dominieren v.a. entlang der Zufahrt sowie südöstlich der Weiheranlagen Ziergehölze, welche entlang der Weiheranlagen beetartig, mit nur lückigem Strauchbesatz, ausgebildet sind. Südlich und westlich des großen Weihers sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (südwestlich des Wohnhauses) bildet die Fichte (*Picea abies*) die dominierende Gehölzart.

Die übrigen Gehölzbestände, welche teilweise große Flächen einnehmen, werden hingegen von naturnahen Laubbaumbeständen bzw. standortgerechten Sträuchern und Baumhecken dominiert. Typische Arten sind beispielsweise Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eiche (*Quercus spec.*) und Hasel (*Corylus avellana*). Insbesondere im Nordwesten ist aufgrund der Bestandsbreite ein fast waldartiger Baumbestand vorhanden.

Wiese mit Einzelbäumen

Die hierzu zählende Wiese im Norden des Grundstücks ist vor allem mit jungen bis mittelalten Obstbäumen bestanden, so dass hier, vor allem in Verbindung mit den sich nördlich des Plangebietes weiter fortsetzenden Obstbaumbeständen, der Charakter einer Streuobstwiese zu erkennen ist.

Die Wiese im Südwesten ist hingegen mit Birken (*Betula pendula*) und Linden (*Tilia platyphyllos*) bestanden.

Der krautige Unterwuchs ist durch die private Gartennutzung des Geländes nicht nennenswert geprägt (vgl. unten). Durch den lockeren Baumbestand und die dadurch nur geringe Beschattung ist die Grasnarbe geschlossen ausgebildet.

Wiesen (überwiegend extensive gärtnerische Nutzung, ehemaliger Nutzgarten)

Die übrigen Wiesen des Plangebiets weisen nur vereinzelt Strauch- bzw. Gehölzpflanzungen auf, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht gesondert aufgenommen wurden. Die Wiesen im Umfeld des eigentlichen Wohngebäudes (insbesondere südlich, Grillplatz etc.) sind durch die stattfindende Gartennutzung geprägt. Die weiter abseits liegenden Wiesen zeugen jedoch von einer geringen Nutzungsintensität und durchschnittlichem bis hohem Kräuterreichtum. Die Wiesen sind nach Süden hin zunehmend frisch ausgebildet.

Die Wiesenfläche im nordöstlichen Plangebiet ging aus einem ehemaligen Nutzgarten hervor, der bereits vor Jahren aufgegeben wurde und inzwischen eine dichte Grasnarbe aufweist. Diese Fläche ist auch von gepflasterten Wegen durchzogen, die im Biotoptypenplan nicht gesondert dargestellt werden.

Weiher mit Ufersaum

Die beiden Weiheranlagen im südlichen Plangebiet besitzen eine unterschiedliche Ausprägung.

Der östliche, kleinere Weiher scheint eine nur geringe Wassertiefe zu besitzen und ist weitgehend verkrautet. Die steil ausgebildeten Ufer sind v.a. mit Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) bewachsen. Diese wird u.a. von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Binsen (*Juncus spec.*) begleitet. Die hier ebenfalls festgestellte Brennessel (*Urtica dioica*) bezeugt einen recht hohen Eutrophierungsgrad des Ufersaums.

Die größere, westliche Weiheranlage weist teilweise eine Schwimmblattvegetation auf. Die Uferbereiche sind, neben den oben bereits aufgezählten Krautarten auch mit älteren Bäumen (v.a. Schwarzerlen, aber auch Pappel und Spitzahorn) bewachsen. Die Krautschicht ist aufgrund der bestehenden Beschattung deutlich lückiger ausgebildet.

6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt. Die vorhandene Wohnnutzung soll über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Die nachfolgenden Ausführungen bzgl. Kultur- und Sachgüter beschränkt sich daher auf den Themenbereich Landschaftsbild und Erholung.

Landschaftsbild, Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Durch den hohen Gehölzreichtum, die abwechslungsreiche Biotopausstattung sowie die vertikal gegliederte Ausprägung des Geländes präsentiert sich das Landschaftsbild als abwechslungsreiches, ästhetisch anmutendes Element. Die vorhandene Bebauung ist aus dem näheren Umfeld des Plangebietes nicht einsehbar, was unter anderem auf die dichte Randbegrünung des Grundstücks zurückzuführen ist.

Im Hinblick auf Erholungsaspekte übernimmt das Plangebiet über die private Gartennutzung hinaus keine Funktion, da das Gebiet für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da das Wohngebäude bzw. das Wohngrundstück, für das der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen trifft, bereits existiert, wird sich auch bei Nichtdurchführung der Planung nichts an dieser Tatsache ändern.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Auswirkungen auf die Naturgüter

Untergrund / Boden

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sich hinsichtlich seiner Festsetzungen sehr restriktiv an der tatsächlichen Bebauung orientiert und somit auch hinsichtlich einer potenziellen Bodenversiegelung keine weiteren Eingriffe in Untergrund bzw. Boden zulässt. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche greift im Wesentlichen die Grundfläche des bestehenden Wohngebäudes auf, so dass die aktuelle Planung ohne Auswirkungen auf den Boden bleibt. Auch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) erfolgt in enger Anlehnung an die bestehende Situation.

Betrachtet man jedoch die gemäß geltendem Baurecht zulässige Eingriffssituation, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan definiert wird, war zur Zeit der Errichtung des Gebäudes lediglich im Südosten des Plangebietes eine Versiegelung von 430 qm zulässig. Es wurden jedoch an andere Stelle durch die Herstellung von Gebäude, Zufahrten, Fußwegen und Terrassenflächen etwa 1000 qm versiegelt. Durch diese Versiegelung kam es an den betroffenen Stellen zu einer starken Einschränkung bzw. zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund des insgesamt jedoch geringen Anteils an versiegelter Fläche im Plangebiet, waren mit dem Wohnhausbau vor etwa 30 Jahren keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Es erfolgte eine Versiegelung von ca. 1000 qm, was einem Anteil von 15 % am Plangebiet ausmacht. Dies bedeutet, dass auf insgesamt 85 % der Fläche im restlichen Plangebiet, d.h. im Bereich der Gartenfläche, die ökologischen Bodenfunktionen weiterhin aufrechterhalten wurden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Wie beim Naturgut Boden werden Eingriffe in das Naturgut Wasser in erster Linie durch Versiegelungsprozesse beeinflusst. Infolge der Versiegelung von Fläche wird die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert, die Grundwasserneubildung wird reduziert bzw. gegeben falls unterbunden.

Der aktuell vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Bösen Brunnen“ macht über die aktuelle Situation hinaus allerdings keine weitere Versiegelung im Plangebiet zulässig, so dass erneute Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeschlossen werden können. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet erfolgten im Rahmen der Anlage des Gebäudes sowie der Wege und Nebenflächen. Wie oben bereits erwähnt, wurden so vor etwa 30 Jahren 15 % (ca. 1000 qm) des aktuellen Geltungsbereiches versiegelt. Da jedoch im Großteil des Plangebietes weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich war und das Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht keine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Grundwassergewinnung hat, waren mit dem damaligen Eingriff keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Oberflächengewässer werden von der aktuell vorliegenden Planung nicht berührt. Auch im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses erfolgten keine Eingriffe in die Teichanlagen. Deren Fortbestand wird im Zuge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB langfristig gesichert, eine Überbauung der Privaten Grünfläche wird ausgeschlossen.

Klima / Lufthygiene

Mögliche Auswirkungen der Planung auf den Klimahaushalt stehen in enger Korrelation zu dem Anteil an versiegelten und damit aufheizbaren Flächen. Der gemäß vorliegender Planung zulässige Versiegelungsgrad ist zwar etwas höher als der gemäß derzeitigem Baurecht zulässige Versiegelungsgrad, bleibt aber dennoch

irrelevant für die insgesamt unbelastete klimaökologische Gesamtsituation. Spürbare Änderungen des Lokalklimas durch die (bereits erfolgte) Planrealisierung sind somit weitestgehend auszuschließen.

Arten und Biotope

Durch die vor bereits ca. 26 Jahren erfolgte Errichtung des Gebäudestandorts an die jetzige Stelle wurde der eigentliche Eingriff in das Naturgut Arten und Biotope räumlich verlagert. Der ursprünglich vorgesehene Gebäudestandort (gemäß Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans) befand sich im Bereich der beiden Weiheranlagen bzw. des bereits damals gehölzreichen südlichen Plangebietsabschnitts.

Durch diese Verlagerung konnten die beiden Weiheranlagen bzw. die umliegenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Stattdessen wurden strukturarme Wiesenflächen als Gebäudestandort verwendet. Der Eingriff in das Naturgut Arten und Biotope konnte dadurch sogar reduziert werden.

Eine weitere Verbesserung für den Naturhaushalt stellt die sehr starke Erhöhung des Gehölzbewuchses dar. Im Zuge der Nutzung des Grundstücks als private Gartenanlage wurden zahlreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen, welche auch großflächige, naturnahe Laubgehölzbestände beinhalten. Diese stellen einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Durch die Planung bzw. die bereits erfolgte Verlagerung des Wohngebäudes kommt es also zu keinen erheblichen Eingriffen in den Arten- und Biotopschutz. Im Gegenteil ist von einer Verbesserung bzw. einer Reduzierung des Eingriffs auszugehen.

Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist abzu prüfen, ob im Geltungsbereich selbst möglicherweise besonders oder auch streng geschützte Arten nach § 44 des BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da mit der vorliegenden Planung kein neuer Eingriff vorbereitet wird, sondern vielmehr die Bestandssituation gesichert sowie darüber hinausgehende Eingriffe unterbunden werden, sind auch keine Auswirkungen auf § 44 BNatSchG-relevante Arten gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die damals im Plangebiet vorkommenden Arten in umliegende Lebensräume, die vermutlich vergleichbar und hochwertiger ausgebildet waren, ausgewichen sind. Weiterhin wurden im Plangebiet ebenfalls für Arten der Fauna attraktive und hochwertigere Lebensräume angelegt, die nach Abschluss der Bauarbeiten als Lebensraum zur Verfügung standen.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

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

Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebens-räume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebens-räume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten oder Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten (vgl. vorheriges Kapitel).

6.4.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Durch die Inanspruchnahme des jetzigen Gebäudestandortes anstelle des im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Standortes wurde das Plangebiet zunächst, wie es die Bildflüge aus den 70er Jahren vermuten lassen, in seiner optischen Ausprägung verändert. Durch die Gehölzarmut in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung war der Gebäudestandort zum damaligen Zeitpunkt vermutlich gut einsehbar. Zum aktuellen Zeitpunkt hingegen besteht eine intensive Randeingrünung, die auch einen deutlichen Sichtschutz gewährleistet. Damit ist das etwas zusammenhanglos zu den umgebenden Baustrukturen gelegene Gebäude nicht als Störelement erkennbar, sondern vielmehr harmonisch in die umgebende Landschaft eingebunden.

Der Aspekt Erholungsnutzung wird von der Planung nicht berührt, da das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion über die private Gartennutzung hinaus wahrnimmt.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Es kommt auch zu keinen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen rechtlichen Situation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern bzw. ausgleichen sollen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das derzeitige Maß, durch Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3, sowie eines Baufensters, welche sich stark am Bestand orientieren
- Beschränkung der Höhenentwicklung des Gebäudes durch Festsetzung von 2 Vollgeschossen gemäß Bestand
- Festsetzung einer Privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, dadurch Ausschluss von Überbauung bzw. Versiegelung in dieser Fläche und gleichzeitiger Fortbestand der hier vorkommenden Lebensräume
- Festsetzung einer Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Festsetzung des Erhalts der innerhalb der festgesetzten privaten Waldfläche gelegene Wasserfläche

6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Da im vorliegenden Fall ein bereits erfolgter Eingriff nachträglich planungsrechtlich gesichert werden soll, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits erfolgt. Dem Vermeidungsgebot im klassischen Sinn kann somit nicht mehr Rechnung getragen werden. Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das aktuelle Maß können jedoch weitere Beeinträchtigungen des Natur-, insbesondere des Boden- und Wasserhaushalts, vermieden werden. Eine Vermeidung von weiteren Eingriffen erfolgt auch durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche bzw. einer Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. 18 BauGB, innerhalb der eine weitere Versiegelung von Fläche nicht zulässig ist. Gleichzeitig werden die Teichanlagen erhalten und es ist weiterhin davon auszugehen, dass die hier vorkommenden Lebensräume, v.a. die älteren Gehölzflächen, fortbestehen.

Der durch die damalige Gebäudeverlagerung erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft beinhaltet eine Mehrversiegelung von ca. 550 qm gegenüber der laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Versiegelung.

Andererseits konnten hierdurch die Weiheranlagen im Süden bzw. die umliegenden Gehölzstrukturen als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Hierdurch wurde sowohl der Eingriff in die Naturgüter Arten und Biotope sowie Wasser gemindert. Als positiv lässt sich auch der hohe Strukturreichtum des Plangebiets vermerken, der in erster Linie auf die extensive, private Gartennutzung zurückzuführen ist. Auch hier erfolgte, was die beiden Befliegungen aus den 70er Jahren vermuten lassen, eine Verbesserung der Biotopausstattung und somit eine ökologische Aufwertung.

Eine rechnerische Erfassung der Eingriffe in den Naturhaushalt nach WEYRATH kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden, da keine exakten Angaben über die Bestandsituation vor 30 Jahren vorliegen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt aus diesem Grund verbal-argumentativ.

So ist davon auszugehen, dass durch die oben geschilderten Verbesserungen des Naturhaushalts die erfolgte Mehrversiegelung wieder ausgeglichen werden kann. Auch der erfolgte Eingriff in das Landschaftsbild durch den etwas zusammenhanglos zu den umgebenden Baustrukturen gelegenen Gebäudestandort kann aufgrund der starken Eingrünung des Grundstücks und der damit geringen Einsehbarkeit des Gebäudes als ausgeglichen gelten.

6.7 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Die Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

6.8 Prüfung von Planungsalternativen

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der das Ziel verfolgt ein bereits bestehendes Wohngebäude bauplanungsrechtlich abzusichern, stellt sich im vorliegenden Fall die Frage nach einer Planungsalternative nicht.

6.9 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bösen Brunnen“ wurde es erforderlich, den Ist-Zustand der Natur- und Umweltsituation einer fiktiven Bestandssituation vor ca. 30 Jahren gegenüberzustellen. Hierfür musste auf Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1973 und 1977 zurückgegriffen werden. Eine 100-prozentige Aussage über die damalige Biotopausstattung des Plangebietes ist somit nicht möglich.

Weitere Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

6.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen die, auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen, entstehen verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Bei der Ermittlung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

6.11 Zusammenfassung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bösen Brunnen“ soll ein bestehendes Wohngebäude nachträglich bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Entgegen den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans wurde das Gebäude nördlich der zulässigen Stelle errichtet.

Das Plangebiet umfasst ein ca. 7.050 qm großes Grundstück, welches das o.g. Gebäude sowie die umliegenden Gartenanlagen umfasst. Das Grundstück weist einen hohen Gehölzreichtum auf, wobei sich die Vertikalstrukturen auf die Randflächen, die vorhandenen Böschungen sowie entlang der Zuwegung konzentrieren. Im Süden befinden sich zwei Weiheranlagen, an deren Standort das Gebäude gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan errichtet werden sollte. Durch die Verschiebung des Gebäudestandortes blieben die Weiher sowie die umliegenden Gehölze erhalten.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan dürften im Plangebiet ca. 430 qm versiegelt werden. Tatsächlich wurden jedoch ca. 1000 qm Fläche (inkl. Hofflächen, Stellplätze, lange Zufahrt, Gartenwege etc.) versiegelt. Damit kam es vor ca. 30 Jahren zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung insbesondere der Naturgüter Boden und Wasser. Das Naturgüter Arten und Biotope sowie Wasser konnten andererseits entlastet werden, da die bestehenden Weiher erhalten blieben und stattdessen strukturarme Wiesenflächen in Anspruch ge-

nommen wurden. Die ursprüngliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung etwas abseits der bereits bestehenden Bebauung kann als ausgeglichen gelten, da eine starke Ein- und Durchgrünung des Privatgrundstücks vorgenommen wurde, welche eine Einsehbarkeit der Bebauung verhindert.

Aufgrund fehlender exakter Angaben über die Bestandssituation vor ca. 30 Jahren musste auf eine rechnerische Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Es wurde daher eine verbal-argumentative Abwägung vorgenommen. Demnach kann die erfolgte Mehrversiegelung durch die oben geschilderten Verbesserungen des Naturhaushalts als ausgeglichen gelten.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt 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").

7.1 Auswirkungen der Planung

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:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde und sichere Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Durch die vorliegende Planung sind aufgrund der aktuell bereits bestehenden Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld zu erwarten.

Umgekehrt ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb eines möglichen Wohngebäudes auf dem Gelände durch die umliegenden Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

7.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Siehe Umweltbericht

7.1.3 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.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

7.1.5 Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange

Alle übrigen Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

7.2 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 Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist bereits teilweise durch einen Bebauungsplan beplant, lediglich das darauf errichtete Gebäude ist aufgrund eines Biotopes an anderer Stelle als durch die ursprünglich festgelegte Baugrenze errichtet worden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die vorherrschende Situation anpassen und nachträglich die Stellung des Gebäudes planerisch absichern.

Außerdem soll die allgemeine baurechtliche Situation innerhalb des Bebauungsplanes verbessert werden, indem die ungenutzten, überbaubaren Flächen – angepasst an die Bedürfnisse der Bestandssituation – zukünftig nicht mehr zur Bebauung vorgesehen werden. Die Darstellung der Baugrenzen im Planungsgebiet wird diesbezüglich an die aktuelle Bestandssituation angepasst.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes bekannt.

7.3 Fazit (Abwägungsergebnis)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Ottweiler die bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplanes eindeutig überwiegen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis den Bebauungsplan zu realisieren und die Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ zu beschließen.

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

9 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planungskosten trägt der Antragsteller.