

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler

Flächennutzungsplanteiländerung

„Im Tiefenbrunner Flur II“

Teilbereich „Am bösen Brunnen“

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



**Flächennutzungsplanteiländerung „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</u> <u>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	3
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	4
4.1.1 LEP Siedlung	4
4.1.2 LEP Umwelt	5
<u>5</u> <u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>6</u>
<u>6</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>8</u>
<u>7</u> <u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>8</u>
7.1 Auswirkungen der Planung	9
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	9
7.1.2 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
7.1.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	9
7.1.5 Auswirkungen auf alle übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange	9
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	9
7.3 Fazit	10

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.

Der Bebauungsplan „Im Tiefenbrunner II“ aus dem Jahr 1972 wurde im Jahr 1981 um den Teilbereich „Am bösen Brunnen“ erweitert und geändert. Ziel der damaligen Änderung des Bebauungsplanes war es im Bereich westlich des heutigen Lilienweg 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 (UBA) 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 und Erweiterung 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB. Die o.g. Bebauungsplanänderung widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat das Ziel einen Teilbereich zukünftiges als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Der restliche Teil des Plangebietes soll als Private Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dargestellt werden.

Die Stadt Ottweiler hat daher in der Stadtratssitzung am 25.09.2014 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II, Teilbereich „Am bösen Brunnen“ gefasst. In der

gleichen Sitzung wurde auch der Beschluss zur parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „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 einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig von den Zielen und Zwecken der Planung zu unterrichten. 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ottweiler unmittelbar am Ende der Straße „Lilienweg“.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung umfasst in Flur 40 die Parzelle 109/3 teilweise.

Der Geltungsbereich wird in etwa durch folgende Grenzziehungen bestimmt:

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

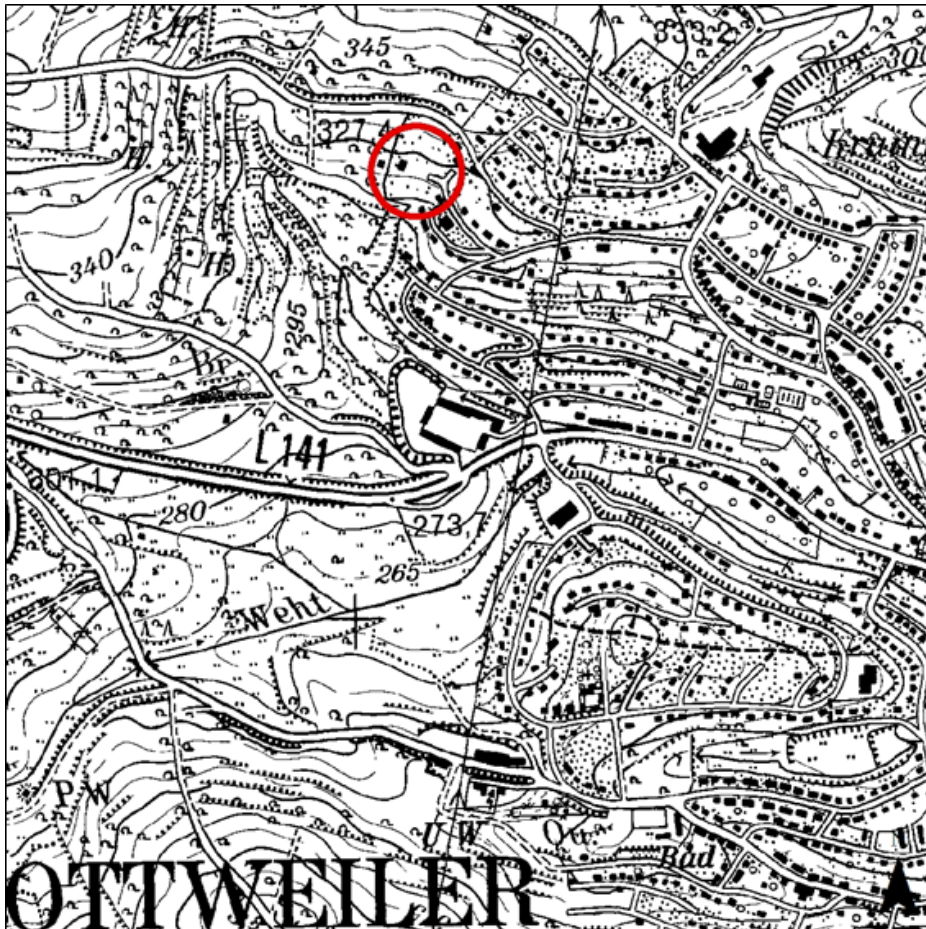


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3.2 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Bei der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Wald handelt es sich derzeit zum größten Teil um durch den Antragsteller genutzte Grundstücksfläche. Auf dem Grundstück befinden sich das Wohngebäude Lilienweg 7a sowie die zugehörigen und durch den Eigentümer gestalteten und genutzten Grün- und Gartenflächen mit Nebenanlagen. Innerhalb der gestalteten Grün- und Gartenfläche – im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Waldfläche - befindet sich auch der von Gehölzen umrahmte Teich, der wie zu Beginn der Begründung beschrieben zur Verschiebung des Wohngebäudes führte.

Die Umgebung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Westen, Norden und Süden des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich, in dem Grünland überwiegt, welches zum Teil mit Baumhecken und Feldgehölzen, zum Teil mit Streuobstwiesen bestanden ist.
- 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 2: Derzeitige Situation im Plangebiet

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung

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

4.1.1 LEP Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Vorgaben des LEP-Siedlung hinsichtlich des geplanten Vorhabens sind in den Zielen und Grundsätzen der Ziffer 21 enthalten. Diese lauten wie folgt:

- (Z) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.
- (G) Den übergeordneten Prinzipien des Kap. 1.3 widersprechende städtebauliche Fehlentwicklungen – wie in den Außenbereich hinein ausgedehnte Siedlungsfinger sowie Splittersiedlungen – sollen auf den Bestand begrenzt werden.
- (Z) Ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb des Siedlungsbestandes sind zu vermeiden.
- (G) Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung des Ortsrandes in seiner Ortsbild prägenden und siedlungs-ökologischen Funktion soll angestrebt werden. 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.

4.1.2 LEP Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet am Rande eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ (Nachrichtliche Darstellung) gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Umwelt

4.2 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 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat das Ziel, einen Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Der restliche Teil des Bereiches soll als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt werden.

Flächenbilanz des derzeitigen Flächennutzungsplanes:

- ca. 0,47 ha Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Flächenbilanz nach Änderung des Flächennutzungsplanes:

- ca. 0,1 ha Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- ca. 0,37 ha Fläche für Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

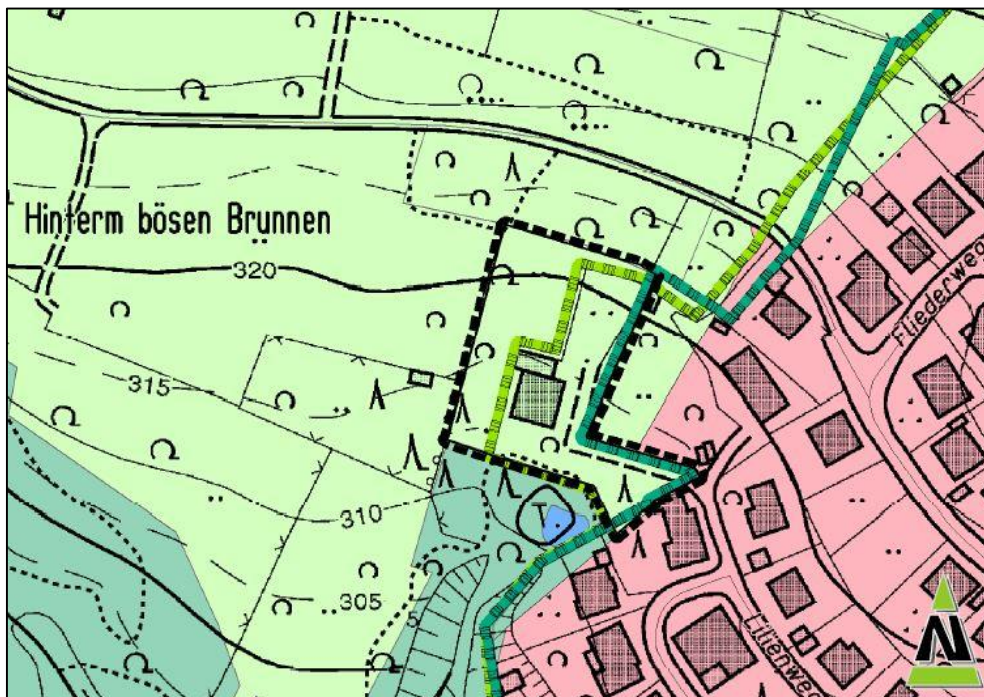


Abbildung 4: Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler

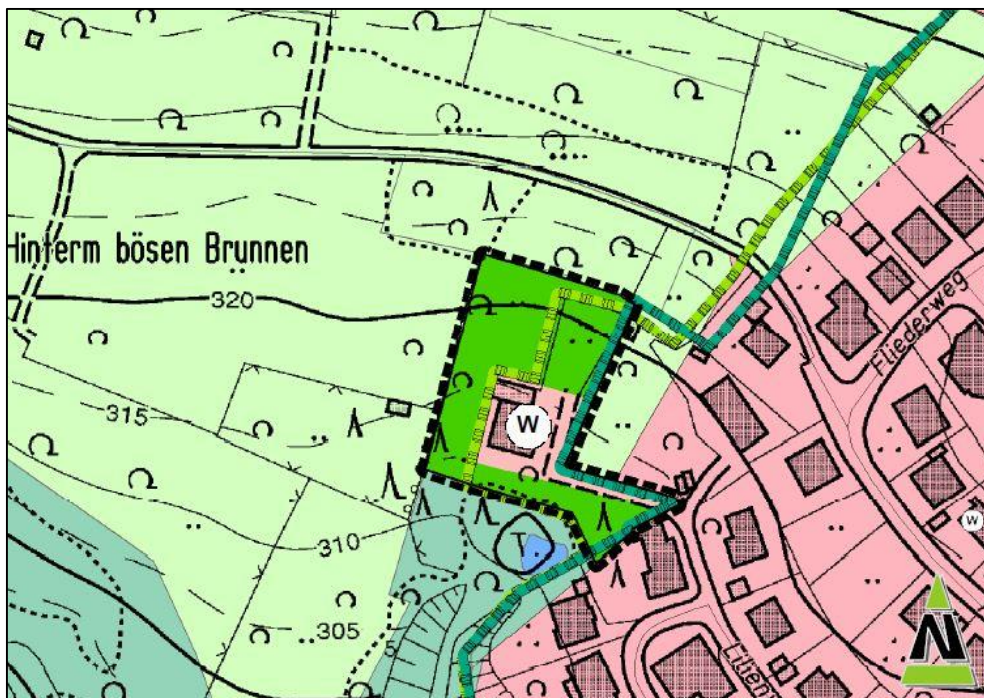


Abbildung 5: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler

6 UMWELTBERICHT

Die Stadt Ottweiler beabsichtigt im Bereich der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans den Bebauungsplan „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ zu ändern. Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll das derzeit festgesetzte Bau- fenster im Bereich der Teichanlage ersatzlos gestrichen werden und ein neues Bau- fenster 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 errich- tet.

Daher werden mit dem Bebauungsplan u.a. eine Wohnbaufläche (WR) mit entsprechend zulässi- gen Nutzungen an entsprechender Stelle sowie eine private Zuwegung zur Straßenverkehrsfläche „Lilienweg“ festgesetzt. 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 (Überschreitun- gen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig), bzw. die Zahl der Vollgeschosse, hier maximal 2, geregelt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zie- len vor allem auf den Erhalt der bestehenden Gartenbereiche in ihren jetzigen Grenzen. Eine zu- künftige Ausweitung versiegelter Flächen oder sogar eine Errichtung weiterer Gebäude im Bereich des Grundstücks zu Ungunsten der Gartenbereiche soll verhindert werden.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan dürften im Plangebiet ca. 430 qm versiegelt werden. Tat- sächlich wurden jedoch ca. 1000 qm Fläche (inkl. Hofflächen, Stellplätze, lange Zufahrt, Garten- wege etc.) versiegelt. Damit kam es vor ca. 30 Jahren zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung ins- besondere der Naturgüter Boden und Wasser. Die ursprüngliche Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes durch die Bebauung etwas abseits der bereits bestehenden Bebauung kann als aus- geglichen gelten, da eine starke Ein- und Durchgrünung des Privatgrundstücks vorgenommen wurde, welche eine Einsehbarkeit der Bebauung verhindert.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abge- schätzt werden, so dass Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, da keine sensiblen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

Detaillierte Angaben sind dem ausgearbeiteten Umweltbericht im Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“ TB „Am bösen Brunnen“ “ zu ent- nehmen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

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 Teiländerung des Flächen- nutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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 die Flächennutzungsplan-Teiländerung 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 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der

Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung der Flächennutzungsplan-Teiländerung

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 Flächennutzungsplan, die im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ durchgeführt wird, soll den Flächennutzungsplan an die vorherrschende Situation anpassen und somit die Voraussetzung zur Änderung des oben genannten Bebauungsplanes schaffen.

Argumente gegen die Verwirklichung der Flächennutzungsplan-Teiländerung

Derzeit sind keine Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes bekannt.

7.3 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, die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Tiefenbrunner Flur II“ Teilbereich „Am bösen Brunnen“ zu beschließen.