

Bauleitplanung



Städtebau | Architektur
Freiraumplanung



Umweltplanung
Landschaftsplanung



Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Ottweiler

Bebauungsplan

„In der Weiherwies“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan „In der Weiherwies“

Bearbeitet im Auftrag der

Symutec GmbH & Co KG

Europaallee 13
66113 Saarbrücken

In Zusammenarbeit mit der

Stadt Ottweiler

Illinger Str. 7
66564 Ottweiler

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **16.03.2017**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Errichtung einer Wohneinrichtung für behinderte Menschen	1
1.1.2	Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für eine innerörtliche Freifläche	1
1.1.3	Deckung eines Teils des Wohnraumbedarfes in Ottweiler	1
1.2	Gründe für die Standortwahl	1
1.2.1	Zentrale Lage des Plangebietes	1
1.2.2	Geringer Erschließungsaufwand	1
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.4.1	Naturraum und Relief	5
3.4.2	Geologie und Böden	5
3.4.3	Oberflächengewässer und Grundwasser	5
3.4.4	Klima und Lufthygiene	6
3.4.5	Arten und Biotope	6
3.4.6	Kultur- und Sachgüter	7
3.4.7	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>8</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	8
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	8
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	9
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Restriktionen für die Planung	10
4.3.1	Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung	11
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	11
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet – Wohnheim und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung (§ 11 BauNVO)	12
5.2	Mass der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl	13

5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	14
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	15
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	15
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	16
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.6	Verkehr	17
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	17
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	18
5.7	Ver- und Entsorgung	18
5.7.1	Allgemeine Konzeption	18
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	18
5.7.3	Abwasserentsorgung	18
5.7.4	Festsetzungen zur Abwasserentsorgung	19
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	19
5.8.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
5.8.2	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	19
5.8.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
5.8.4	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	21
5.9	Hinweise	23
5.9.1	Beweissicherungsverfahren	23
5.9.2	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	23
5.9.3	Haselmausschutz	23
5.9.4	Baumpflanzungen	23
5.9.5	Einhaltung der Grenzabstände	23
5.9.6	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	23
5.9.7	Bodendenkmäler	23
5.10	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland)	23
5.10.1	Schutzfläche nach dem Saarländischen Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)	24

6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 24

6.1	Auswirkungen der Planung	24
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	24
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	25
6.1.3	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der (...) behinderten Menschen	25

6.1.4	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	26
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	29
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	29
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	29
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	29
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans	30
6.3	Fazit	30

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Ottweiler hat am 26.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Weiherwies“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Weiherwies“ verfolgt die Stadt Ottweiler folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Errichtung einer Wohneinrichtung für behinderte Menschen

Der Saarländische Schwesternverband e.V. hat bereits mit Schreiben vom 28.04.2016 die Stadt Ottweiler um Erstellung eines Bebauungsplanes zur planerischen Vorbereitung für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses für 24 behinderte Menschen in Verlängerung der Bleichstraße in Ottweiler gebeten. Hiermit soll ein in Ottweiler bestehender Bedarf gedeckt werden. Ziel des Konzeptes des Schwesternverbandes ist es in der Wohneinrichtung behinderten Menschen ein normales, selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen bzw. diese auf dem Weg dahin durch entsprechende begleitende Angebote zu unterstützen.

1.1.2 Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für eine innerörtliche Freifläche

In Verlängerung der Bleichstraße besteht eine größere innerörtliche Freifläche. Das oben beschriebene Vorhaben des Saarländischen Schwesternverbandes nimmt aber nur in etwa die Hälfte dieser Fläche in Anspruch. Die Stadt Ottweiler hat sich allerdings dazu entschieden, die gesamte innerörtliche Freifläche zukünftig einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierzu im Sinne einer vorausschauenden, aber auch für Behörden und Anwohner transparenten Planung das planerische Gesamtkonzept bereitstellen.

1.1.3 Deckung eines Teils des Wohnraumbedarfes in Ottweiler

Hierbei sollen ergänzend zu der Wohneinrichtung des Schwesternverbandes ca. 4 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung erschlossen werden, um einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Ottweiler zu erreichen.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Zentrale Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist die letzte, für eine Bebauung zu entwickelnde innenstadtnahe Freifläche in der Stadt Ottweiler. Das Rathaus Ottweiler sowie die Innenstadt und wichtige weitere Nahversorgungseinrichtungen sind vom Plangebiet aus problemlos zu erreichen. Damit besitzt das Plangebiet eine große Lagegunst. Weiterhin verhindert die Präferenz für die Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und trägt damit zu einer flächenschonenden, umweltfreundlichen Siedlungsentwicklung bei.

1.2.2 Geringer Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Plangebietes ist durch eine Verlängerung der Bleichstraße problemlos herstellbar. Nahezu alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden,

so dass eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ohne großen Erschließungsaufwand möglich ist.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Weiherwies“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottweiler gelegenen Fläche mit einer Größe von gerundet 5700 qm.

Der Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung dieser Innerortsfläche. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Rat der Stadt Ottweiler hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „In der Weiherwies“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan „In der Weiherwies“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt in Zentrumsnähe der Stadt Ottweiler nur ca. 100 Meter westlich des Rathauses der Stadt Ottweiler in westlicher Verlängerung der Bleichstraße südlich der Illinger Straße.

Das Plangebiet fällt von der Bleichstraße aus (ca. 265 m über NN) in Richtung Süden zum Bachlauf „Weth“ (Gerbergraben), der auf ca. 257 m über NN liegt. Das topographische Gefälle beträgt somit knapp über 14%.

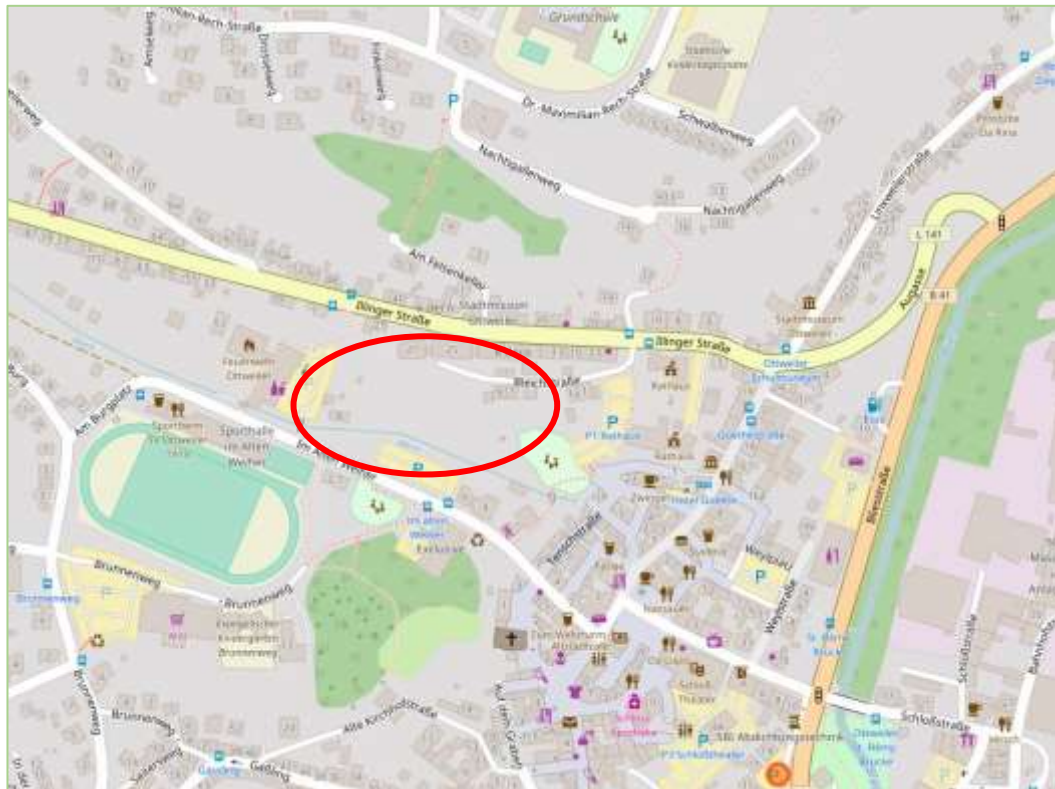


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 818/4, 819/3, 820, 821, 822, 823, 824/1, 824/2, 825, 826/1, 827/1, 828, 829/1, 829/2, 1941/829 sowie einen kleinen Teil der Parzellen 122/2 und 817/21 in Flur 28 der Gemarkung Ottweiler.



Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke entlang der Illinger Straße 23 – 31 bzw. der Bleichstraße 9
- Im Osten durch die Grenze des Grundstücks der Bleichstraße 9
- Im Süden: durch den Bachlauf „Weth“ (Gerbergraben); zur Schaffung einer fußläufigen Anbindung an den Parkplatz reicht hier an einer Stelle der Geltungsbereich bis an den Parkplatz „Im Alten Weiher“ heran
- Im Westen: durch den Parkplatz des hier vorhandenen Getränkemarktes sowie der hier vorhandenen Spielhalle

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Abgesehen von der kleinen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grünfläche südlich der „Weth“ handelt es sich bei nahezu dem gesamten Planungsgebiet um ehemalige Gartengrundstücke, deren Nutzung weitestgehend aufgegeben wurde und die daher mittlerweile mehr oder weniger stark verbracht sind. So finden sich in Teilen des Plangebietes auch schon größere Gehölze, die zwar nicht alle standortgerecht, aber durchaus prägend sind. Lediglich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes stehen bereits zwei kleinere Wohngebäude, die über eine kleine Brücke von der Straße „Im Alten Weiher“ erschlossen werden.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Nördlich des Plangebietes befindet sich die zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung der Illinger Straße. Neben der dominierenden Wohnbebauung gibt es hier nur wenige Nichtwohnnutzungen, wie die Evangelische Stadtmission und ein Betrieb für Außenwerbung.
- Östlich des Plangebietes folgen weitere Gartengrundstücke, ein Spielplatz und anschließend das Parkdeck des Rathauses.
- Im Süden jenseits des Bachlaufs Weth liegt der öffentliche Parkplatz „Im Alten Weiher“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite folgen ein Spielplatz, ein Fitnessstudio sowie die Sportanlage.
- Auch westlich des Plangebietes existiert ein Parkplatz, der zum LöwenPlay Casino und dem hier vorhandenen Getränkemarkt gehört. Noch weiter westlich folgt das Gerätehaus der Feuerwehr.



Abbildungen 3 und 4: Blick ins Plangebiet / Vorhandene Wohnbebauung (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 GRÜNNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Ottweiler Bliestales (190.140), die als Teil des Ottweiler-Wiebelkircher Bliestales (190.14) dem Theel-Blies-Hügelland (190.1) angehört und zur Naturräumlichen Haupteinheit des Prims-Blies-Hügellandes (190) gehört.

Das Ottweiler Bliestal stellt sich die nach H. SCHNEIDER (1972) als ein durch zahlreiche Seitentälchen der Blies muldenartig verbreiteter, offener und besiedelter Talabschnitt der Blies dar. Das Plangebiet liegt im südlichen Abschnitt dieser Naturräumlichen Einheit relativ zentral in der Siedlungslage von Ottweiler.

3.4.2 Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) ist der Raum, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet, größtenteils geprägt durch die Ablagerungen des Karbon, genauer gesagt der Unteren Heusweiler Schichten (cst4), die dem Stefan B zuzuordnen sind. Das Plangebiet selbst liegt allerdings innerhalb der quartären Talfüllungen (f) der Blies bzw. ihrer Nebengewässer, die hier die Ablagerungen des Karbon überlagern.

Hinsichtlich der Böden sind im Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von Ottweiler und der Reliefveränderungen im direkten Umfeld des Geltungsbeereiches durch den Bau von Straßen und Gebäuden auch im Plangebiet selbst ausschließlich anthropogen veränderte Böden infolge Boden-auf- bzw. -abtrages zu erwarten. Untermuert wird diese Annahme durch die Darstellung der Bodenübersichtskarte des Saarlandes BÜK 100 (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet), die für das Plangebiet keine Bodentypen benennt und lediglich Siedlungsflächen darstellt.

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Stillgewässer. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt allerdings ein kleines Fließgewässer an, das in diesem Gewässerabschnitt stark verbaut und befestigt ist. Es handelt sich um die Weth, die östlich des Plangebietes nach vollständiger Verrohrung in der zentralen Siedlungslage von Ottweiler in die Blies mündet. Im Südosten wird der Geltungsbereich aufgrund der Anlage eines Steges über das Kleingewässer hinaus erweitert. Aufgrund der starken Überformung des Fließgewässers infolge der Befestigung (Ufer, Sohle) in diesem Abschnitt sind die Lebensräume im Bereich des Gewässers nicht naturnah ausgebildet.



Abbildungen 5 und 6: Die Weth unmittelbar südlich des Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt der Geltungsbereich innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen. Dem Untergrund im Plangebiet kommt somit im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine hohe Bedeutung zu. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht ausgewiesen. Durch die bestehende Bebauung im Plangebiet ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung vernachlässigbar gering.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Ottweiler, ist allerdings aufgrund der früheren Gartennutzung mit Ausnahme kleinerer Schuppen und Unterstände vollständig unbebaut. Die ehemaligen Gartenflächen mit den Wiesen- und Gehölzbrachen tragen lokal zur Frischluftproduktion bei, übernehmen jedoch keine bedeutende klimaökologische Funktion für diesen Raum.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist das Plangebiet vorbelastet infolge von Abgas- und Lärmimmissionen durch die im nahen Umfeld liegenden Parkflächen und Verkehrsachsen, die aufgrund der hier vorhandenen Einkaufsmärkte und Dienstleister ein teils hohes Verkehrsaufkommen besitzen.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Dezember 2016. Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme kleinerer und teils zerfallener Schuppen und Unterstände vollständig unbebaut. Die Fläche des Bebauungsplanes wird zum größten Teil eingenommen von alten Gärten, die überwiegend brach liegen. Lediglich im äußersten Osten sowie im Südwesten des Plangebietes scheinen Gärten zumindest noch teilweise extensiv genutzt zu werden. Die ehemaligen Gärten sind oder waren von Süden mit kleineren Stegen bzw. Brücken über die Weth erschlossen und haben wohl ehemals eine Art Kleingartensiedlung gebildet. Wie bereits erwähnt, liegt der überwiegende Teil der Gärten inzwischen brach und ist, je nach Alter des Brachestadiums, entsprechend verbuscht. Die hier vor langer Zeit angelegten Gehölzpflanzungen aus Fichte (*Picea abies*), Tanne (*Abies alba*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) sowie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Obstbäumen (Apfel, Kirsche) sind inzwischen entsprechend gereift. Gerade die Nadelbäume erreichen beträchtliche Höhen und Stammdurchmesser und sind infolge der sukzessionsbedingten Ansiedlung von weiteren Laubbaumarten wie Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) sowie Eiche (*Quercus petraea*) und Straucharten wie Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Holunder (*Sambucus nigra*) zu dichten Gehölzgruppen zusammengewachsen. Insgesamt lässt sich das Plangebiet damit unterteilen in aktuellen, teils jedoch wenig intensiv genutzten Gärten im Südwesten und Osten (3.4) sowie den zentralen brachliegenden Teil, der von einer Gartenbrache (3.4.1) eingenommen wird.

Die zumindest noch extensiv genutzten Gärten sind maximal durchschnittlich mit Rasen sowie Ziergehölz-, Strauch- Obstbaumpflanzungen (*Malus sylvestris*, *Corylus avellana*) angelegt. Die Gartenbrache ist infolge der Sukzession inzwischen stark verbuscht. Das Alter der Gehölze und damit ihre Größe und die sich hieraus ergebende Strukturvielfalt, jedoch geringe Artenvielfalt, in der Gehölzbrache bieten dennoch Arten vor allem der Fauna und hier insbesondere der Avi- und Fledermausfauna Lebensraum. Innerhalb des dicht besiedelten Umfeldes mit hohem Nutzungsdrucks ist die Störungsintensität sehr hoch. Vor diesem Hintergrund bietet die ungenutzte Gartenbrache Rückzugshabitate für Arten der Fauna. Aufgrund der geringen Flächengröße bleibt allerdings auch hier die Störungsintensität relativ hoch, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit lediglich störungstolerante und weit verbreitete Arten der Fauna zu finden sein werden. In den offenen Brachebereichen dominieren ruderales Hochstauden und häufig vorkommende Wiesenarten. Hinsichtlich

des Arteninventars hochwertig ausgebildete Lebensräume sind hier nicht vorhanden, ebenso fehlen besondere Habitatstrukturen.



Abbildung 7, 8 und 9: Offene und gehölzdominierte Bereiche der Gartenbrache (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Das südlich verlaufende kleine Fließgewässer, die Weth, und dessen Uferrandstreifen bieten ebenfalls lediglich unterdurchschnittlich ausgebildete Lebensräume, wobei es sich um den hier vorhandenen Gehölzsaum aus Bruchweide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie eine lückige Strauchschicht aus Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) handelt. Nach Norden schließen sich die Nebenflächen der Mehrfamilienhäuser an der Illinger Straße an, die aufgrund ihrer Ausprägung nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere mit Gehölzen bewachsene Flächen, in die ein großflächiger Spielplatz sowie Fußwege integriert sind.

3.4.6 Kultur- und Sachgüter

Das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld ist in erster Linie geprägt durch die umliegende Wohnbebauung und deren Nebenflächen sowie die südlich liegenden Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche. Das Plangebiet selbst wirkt aufgrund der Nutzungsauffassung eher unordentlich. Dennoch prägen die großen Gehölze diesen Raum und bilden eine grüne Insel innerhalb des hier dicht bebauten Teils von Ottweiler und tragen damit zur Aufwertung des Ortsbildes bzw. Landschaftsbildes bei.

3.4.7 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen dieser Schutzgebiete sind mehr als 770 m entfernt (südlich Landschaftsschutzgebiet „LSG-L 4 03 01 Ottweiler – Mainzweiler“ und nördlich Landschaftsschutzgebiet „LSG-L 4 03 03 Ottweiler – Bliesau“ gleichzeitig Naturschutzgebiet „NSG-071 Blieswiesen Niederlinxweiler / Ottweiler“). Aufgrund der großen Entfernung zum Vorhaben können Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld sind keine Flächen der Offenland-Biotopkartierung III oder des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 13.07.2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, legt für das Plangebiet und dessen Umfeld keine Maßnahmenziele der Landesplanung fest. Demnach steht die Planung diesem Planwerk nicht entgegen.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes legt für den Bereich des Plangebietes lediglich in Karte 5 „Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung“ Maßnahmen der Landschaftsplanung auf Landesebene fest. Hier wird das Tal der Weth mit der Maßnahme „Festlegung von Grünzäsuren“ belegt. Infolge der geplanten Bebauung unmittelbar nördlich des Gewässers wird eine innerstädtische Brachfläche, die bisher jedoch auch als Grünfläche fungierte, überplant. Der vorliegende Bebauungsplan überplant jedoch nur einen kleinflächigen Teil der vorgesehen Grünzäsur, so dass mit Hilfe entsprechender Grünfestsetzungen, die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorsehen, noch ein großer Anteil an Grünflächen bestehen bleibt.

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 Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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‘.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Stadtteil Ottweiler in der Randzone des Verdichtungsraums, die zusammen mit dem Verdichtungsraum den Ordnungsraum bildet. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden. Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan liegt grundsätzlich innerhalb dieser Zielsetzungen und Funktionen.

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.

Im LEP Teilabschnitt Siedlung wird als Siedlungsdichteziel für die Kernstadt Ottweiler 25 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert. Dieser vorgegebenen Dichte wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprochen. Es werden auf einer Fläche von ca. 3.160 qm (Wohngebiet, Erschließung, Eingrünung) ca. 4 Baugrundstücke mit bis zu 16 WE realisiert, so dass man davon ausgehen kann, dass der vorgegebene Dichtewert erreicht wird.

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. In der Kernstadt Ottweiler gibt es nach einer aktuellen Baulückenbilanz der Stadt Ottweiler derzeit 80 Baulücken. Hinzu kommen noch ca. 11,3 ha an Reserveflächen (= 282 WE). Damit addieren sich die anzurechnenden Wohneinheiten von Baulücken und Reserveflächen auf 362 WE. Bei rund 11.000 Einwohnern in Ottweiler dürfen pro Jahr in Ottweiler 27,5 WE realisiert werden. Dies entspricht einem Bedarf von 275 WE in 10 Jahren bzw. 412 WE in 15 Jahren. Damit stehen nach Auffassung der Stadt Ottweiler auch unter Berücksichtigung der Baulücken und Reserveflächen die landesplanerischen Belange des LEP Siedlung der Realisierung von gerade mal 16 WE auf einer innenstadtnahen Fläche nicht gegenüber.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht damit den landesplanerischen Zielen.



Abbildung 10: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der vorliegende Bebauungsplan „In der Weiherwies“ ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

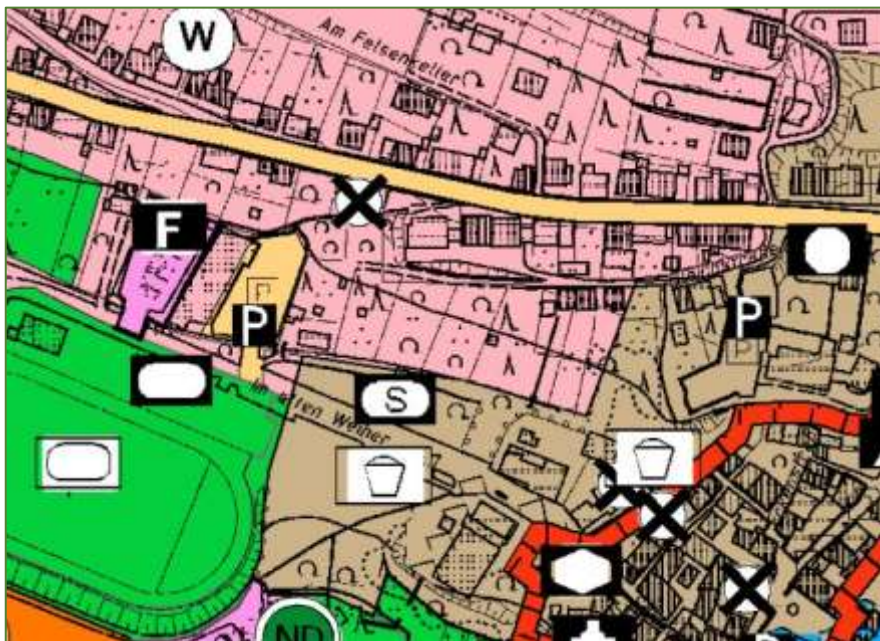


Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Folgende Restriktionen sind innerhalb des Plangebietes zu beachten:

4.3.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Bachlauf „Weth“ (Gerbergraben), ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 4 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Der Schutzabstand zum Bachlauf wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

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

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 BauGB):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen,

die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, allerdings sind hier auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Da die Stadt Ottweiler mit dem vorliegenden Bebauungsplan u.a. das Ziel verfolgt, den Bedarf an Wohnbauland in Ottweiler durch die Bereitstellung geeigneter Flächen zu decken, entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO diesen Zielvorstellungen. Allerdings soll durch den Ausschluss einzelner ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet generell oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die Belastung der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere die bestehende Wohnbebauung entlang der Zufahrt „Bleichstraße“, verhindert werden. Aus diesem Grund werden Anlage für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein. Eine Minderung der Wohnqualität durch die genannten Anlagen im Plangebiet soll dadurch vermieden werden.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet – Wohnheim und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung (§ 11 BauNVO)

Festsetzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnheim und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:

Zulässige Arten von Nutzungen:

1. Ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung
2. Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial-, Gesundheits- und Lagerräume
3. Der Zweckbestimmung dienende Pflegebereiche mit dazugehörigen Einrichtungen
4. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
5. Stellplätze
6. Feuerwehrumfahrten

Erklärung / Begründung

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet

festsetzen. Dies heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass auch keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist.

Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben. Ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung wäre als Anlage für soziale Zwecke zwar auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere in der Zahl der Bewohner und der notwendigen Grundstücksausnutzung, sowie der speziellen Zielgruppe möchte die Stadt Ottweiler allerdings den Unterschied zu dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet auch durch die Art der Baugebiets-Festsetzung verdeutlichen.

Grundsätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet alle Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Wohnheim und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“ unmittelbar zugeordnet werden können. Hierzu zählen neben der „normalen“ Wohnheimnutzung ergänzende Büro, Sozial-, Gesundheits- und Lagerräume sowie Pflegebereiche und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

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

bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

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

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Ottweiler ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung durch eine für eine innerstädtische Fläche übliche, etwas verdichtete Bebauung charakterisiert ist. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um die in § 19 Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) für zulässig erklärt. Hierdurch wird eine möglichst umfassende, aber umfeldverträgliche Bebauung der Grundstücke ermöglicht, gleichzeitig aber eine Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken bewahrt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes für die Behinderteneinrichtung, der durch einen größeren Baukörper mit mehr Wohneinheiten und einem größeren Stellplatzbedarf geprägt ist, wird durch Festsetzung der zulässigen Höchstgrenze von 0,8 eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt von:

FH = 10,5 m

Die Firsthöhe im WA wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der neuen Erschließungsstraße (Verlängerung Bleichstraße), gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet eine kombinierte Festsetzung von Höhe baulicher Anlagen und maximaler Vollgeschosszahl. Im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhenentwicklung ausschließlich über die Festsetzung von Vollgeschosszahlen bestimmt (vgl. Kapitel 5.2.3).

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

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

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet auf III Vollgeschosse festgesetzt.

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 Begrenzung auf maximal III Vollgeschosse verfolgt die gleichen Zielvorstellungen wie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, nämlich die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen. Mit der Zahl von maximal III Vollgeschossen wird auch auf die Topographie im Plangebiet reagiert. Es kann hier nicht ausgeschlossen werden, dass das Kellergeschoss eines Gebäudes als Vollgeschoss ausgebildet werden muss. Da in der Illinger Straße mehrere Geschosswohnungsbauten mit bis zu fünf Vollgeschossen stehen, erscheinen III Vollgeschosse auch nicht als überdimensioniert.

Da im Bereich der Wohneinrichtung für die behinderten Menschen andere Anforderungen an die Grundstücksausnutzung bestehen und das vorgesehene Gebäude hier deutlich von der Erschließungsstraße zurücktritt, um Platz für die vorgelagerten Stellplätze zu bieten, beschränkt sich hier die Festsetzung der Vollgeschosshöhe auf maximal III.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Entsprechend der im Umfeld des Planungsgebietes überwiegend vorhandenen Baustruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 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 orientieren sich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers, lassen aber auch einen ausreichenden Spielraum für eventuell noch erforderliche Planänderungen beim Vorhaben.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden die Baufenster so abgegrenzt, dass die Gebäude sich entlang der Erschließungsstraße orientieren, für die privaten Bauherren aber auch ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken besteht. Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen aber auch so begrenzt, dass möglichst große zusammenhängende Freibereiche erhalten bleiben, die als Grün- und Gartenflächen genutzt werden können.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird die städtebauliche Dichte gesteuert und es werden großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit appartementartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, vermieden. Gleichzeitig wird auf die innenstadtnahe Lage des Plangebietes reagiert, welche eine gewisse Verdichtung entsprechend der Bebauung in der Illinger Straße sinnvoll macht. In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur soll hierdurch ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes erzielt werden. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf bei vier zu erwartenden Baugrundstücken auf maximal 16 führt zudem zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf ein noch verträgliches Maß.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über die Bleichstraße erschlossen. Diese wird zur Erschließung des Plangebietes verlängert und soll am Ende des Plangebietes in einem kleinen Wendehammer enden. Die Breite der neuen Erschließungsstraße soll als niveaugleiche Mischfläche eine Breite von 4,75 m aufweisen.

Problematisch an der Erschließung über die Bleichstraße ist die Tatsache, dass außerhalb des Planungsgebietes die engsten Bereiche der Wegeparzelle lediglich 3 m breit sind. Um diese verkehrliche Problematik zu entschärfen, soll auf der Parzelle 850/1 eine Ausweichbucht entstehen, die vertraglich mit der Stadt Ottweiler gesichert werden soll.

Die Bleichstraße mündet nur ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes in die Illinger Straße. Diese stellt zum einen die überörtliche Verkehrsverbindung in Richtung des Ottweiler Stadtteiles Mainzweiler sowie in die Nachgemeinden Illingen und Schiffweiler sicher, schafft aber auch über die Augasse den Anschluss an die B 41, als eine der wichtigsten Nord-Süd-Verkehrsachsen des nordöstlichen Saarlandes. Die B 41 führt von Ottweiler zu den beiden Mittelzentren St. Wendel und Neunkirchen.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr des Behindertenwohnheims sind innerhalb des Sondergebietes im Vorfeld des Heimes genügend Stellplätze vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet soll der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken organisiert werden, um die relativ schmale Erschließungsstraße frei von unkontrolliertem Parken zu halten.

ÖPNV

Für die nichtmotorisierten Bewohner des Planungsgebietes befindet sich in der Illinger Straße in Höhe des Rathauses eine Bushaltestelle. Diese wird in regelmäßigen Abständen von der Linie 353 „Merchweiler / Illingen – Ottweiler“ der Neunkircher Verkehrs GmbH (NVG) angefahren. Zudem ist in der Goethstraße die NVG-Linie 302 „Neunkirchen – Wiebelskirchen – Ottweiler – Hanauer Mühle“ ebenfalls noch fußläufig vom Planungsgebiet aus erreichbar.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet soll fußläufig über die Bleichstraße an die straßenbegleitenden Fußwege in der Illinger Straße angebunden werden. Hier bestehen eigenständige Fußwege in Richtung Innenstadt entlang des Rathausparkdecks. Zudem ist im rückwärtigen Bereich des Wohnheims für Behinderte ein Steg über den Bachlauf „Weth“ vorgesehen, der das Sonstige Sondergebiet (Wohnheim) an den Parkplatz „Im Alten Weiher“ und von da aus ebenfalls in Richtung Innenstadt anbinden soll.

Dieser Steg soll auch dazu dienen die Bleichstraße von Verkehrsbelastungen durch das Behindertenwohnheim zu entlasten. So wird ein derzeit noch nicht zu quantifizierender Teil der Heimbewohner an Werktagen morgens zur Fahrt zu den Werkstatteinrichtungen abgeholt und nachmittags wieder zurückgebracht. Hierzu werden kleine Busse eingesetzt. Zumindest ein Teil der Busse soll hierbei den Parkplatz „Im Alten Weiher“ anfahren und dort die behinderten Heimbewohner ein- und ausladen.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen bis zur Tiefe des Baufensters sowie auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Für das WA ist pro Wohneinheit die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzurechnen.

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

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer (Verlängerung Bleichstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

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

5.7.2 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 Plangebietes kann durch Verlängerung der in der Bleichstraße vorhandenen Leitungsnetze entlang oder innerhalb der neuen Erschließungsstraße erfolgen.

5.7.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist Stadt Ottweiler. Die Schmutzwasserentsorgung kann für das Sondergebiet über den auf dem Grundstück des Sondergebietes vorhandenen Kanal erfolgen. Dieser muss allerdings aus dem Baufeld heraus verlegt und hydraulisch nachgewiesen werden.

Für den Bereich der Schmutzwasserentsorgung des Allgemeinen Wohngebietes prüft die Stadt Ottweiler derzeit zwei Alternativen. Alternative 1 sieht eine Pumpleitung in Richtung des Bestandskanals in der Bleichstraße vor, Alternative 2 eine Schmutzwasserableitung in Richtung Bestandskanal „Im Alten Weiher“.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Straße und der Dachflächen soll separat direkt dem Bachlauf „Weth“ zugeführt werden.

5.7.4 Festsetzungen zur Abwasserentsorgung

Der im Bereich des Sondergebietes verlaufende Mischwasserkanal wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB „Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt und mit dem Vermerk „wird verlegt“ versehen.

Die neu geplanten Kanaltrassen für Schmutz- und Niederschlagswasser werden ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im Bereich der Abwasserkanäle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten ist über einen separaten Kanal der Ortskanalisation zuzuführen. Die unbelasteten Oberflächenwässer sind getrennt hiervon dem angrenzenden Bachlauf „Weth (Gerbergraben)“ zuzuleiten.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Der Bereich südlich des Bachlaufs „Weth“ und der Bereich nördlich der Erschließungsstraße werden als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung für den Bereich südlich des Bachlaufs „Weth“ dient der Sicherung der hier bestehenden öffentlichen Grünfläche am Rand des Parkplatzes und der Anlage eines Erschließungsweges in diesem Bereich (gesichert durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Fläche). Für den Bereich der Erschließungsstraße dient sie als Abstandsfläche zu den nördlich gelegenen Grundstücken.

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Der Bachlauf „Weth“ (Gerbergraben) wird im Bebauungsplan § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Zur Überquerung der Weth ist die Anlage eines maximal 2,0 m breiten Steges zulässig.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bachlaufs. Auf die Gründe zum Bau des Steges wurde bereits in Kapitel 5.6.1 hingewiesen.

5.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1:

Zum Schutz des Bachlaufes „Weth (Gerbergraben) ist der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Ca. 10% der Fläche sind mit standortgerechten Laubbäumen, weitere 15% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene standortgerechte Bäume können hierbei in die Pflanzung integriert werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind im Randbereich der Maßnahmenfläche Nistkästen für Haselmäuse auszubringen, dauerhaft zu sichern und dort bis zu deren Verfall zu belassen. Die Kästen sind im Winter der Rodung, spätestens bis Ende März aufzustellen.

M2:

Im Schutzstreifen zum Bachlauf vorhandene bauliche Anlagen sind zurückzubauen. Der Ufer- und Böschungsbereich der Weth ist naturnah zu gestalten und an das natürliche Gefälle anzupassen.

Die Anlage eines behindertengerechten Weges und der Bau eines Steges sind im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.

M3:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind in den für eine Rodung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes im Zuge der Rodung bzw. Fällung die Wurzelstöcke zu belassen und erst nach Beginn der Aktivitätsphase der Haselmaus (April/Mai) zu entfernen.

Die Rodung hat zum Schutz der Haselmäuse bodenschonend mit dafür geeigneten Fahrzeugen und Geräten bei trockenen oder Frostbedingungen zu erfolgen.

Erklärung / Begründung

Aufgrund der Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes sind die Uferbereiche von Gewässern 3. Ordnung grundsätzlich naturnah zu bewirtschaften. Im Moment ist dies im Plangebiet nur eingeschränkt der Fall, da der Bachlauf „Weth“ ausgebaut ist und teilweise Mauern und Zäune bis dicht an die Uferlinie heranreichen. Zukünftig soll hier die gewässerökologische Situation verbessert werden, auch wenn hier aufgrund der Lage und des Verlaufs des Baches nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen. Mit der Beseitigung der baulichen Anlagen und ergänzenden Pflanzungen kann hier aber auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Beitrag zur Verbesserung der Gewässerökologie geleistet werden.

Da ein Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann, werden Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgesetzt. Hierzu werden innerhalb der Maßnahmenfläche (M1, M2) Nistkästen für Haselmäuse ausgebracht. Diese werden im Winter der Rodung und hier spätestens vor Beginn der Aktivitätsphase der Tiere ausgebracht. Gleichzeitig werden die Wurzelstöcke im Zuge der Fällung belassen, um eine Tötung von potenziell vorkommenden Individuen zu vermeiden.

5.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

P1: Eingrünung des Sondergebietes

Die beim Bau des Wohnheimes für Behinderte entstehenden Böschungen sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) in der im Plan festgelegten Flächenbreite durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher im Raster 1,0m x 1,5m mit dem Ziel der Entwicklung dichter Strauchhecken intensiv einzugrünen und dauerhaft zu pflegen. In die Heckenpflanzung sind mindestens alle 10m heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu integrieren. Mulden zur Regenwasserabführung sind in der Fläche P 1 zulässig.

P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)

Pflanzliste Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1Nr. 25b BauGB.

Erhalt von Gehölzen

Die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (s. 5.8.2) vorhandenen Laubgehölze sind soweit möglich zu erhalten.

Erklärung

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie für den Ausgleich des Naturhaushaltes, zumal im vorliegenden Fall das Planungsgebiet als Gartenbrache sehr gehölzreich ist.

Im Plangebiet wird hierbei in den grünordnerischen Festsetzungen zwischen dem Sonstigen Sondergebiet sowie dem Allgemeinen Wohngebiet unterschieden.

Während für das Sonstige Sondergebiet schon konkrete Planungen für das Behindertenheim und seine Freiflächen vorliegen und damit mit den Grünfestsetzungen konkret auf die Planung reagiert werden kann, sind die Grünfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet allgemeiner gehalten.

Beiden Festsetzungen ist aber gemeinsam, dass auch zukünftig ein großzügige und gehölzreiche Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden soll. Im Sonstigen Sondergebiet wird hierbei auf die Begrünung der entstehenden Böschungen ein besonderes Augenmerk gelegt, während für das Allgemeine Wohngebiet eine Mindestzahl an Gehölzpflanzungen vorgegeben wird.

Prinzipiell erfüllen alle festgesetzten Gehölzstrukturen, die im Planungsgebiet geschaffen werden, vor allem folgende ökologische Funktionen:

- Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie von geeigneten Rückzugsräumen für zahlreiche Tierarten, v.a. Vögel und Insekten, auch im Sinne eines Ersatzes wegfallender Strukturen
- Ausfilterung von Luftschadstoffen, beispielsweise kann ein Großbaum bis zu 100 kg Staub pro Jahr ausfiltern,
- Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um bis zu 6 °C durch Beschattung und Transpirationskühlung.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind i.d.R. weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 HINWEISE

5.9.1 Beweissicherungsverfahren

Für die vorhandenen Stützmauern nördlich der geplanten Erschließungsstraße sowie die Vorflächen im Bereich der Bleichstraße ist durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

5.9.2 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avi- und Fledermausfauna zu vermeiden.

5.9.3 Haselmausschutz

Zum Schutz der Haselmaus sind Nistkästen im Winter der Rodung, jedoch spätestens unmittelbar nach der Rodung und noch vor Beginn der Aktivitätsphase der Haselmäuse (April/Mai) innerhalb der Maßnahmenfläche (M1, M2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszubringen und für die Rodung die Vorgaben der Festsetzungen M3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu befolgen.

5.9.4 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.9.5 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.9.6 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

5.9.7 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 85 LBO SAARLAND)

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 nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.10.1 Schutzfläche nach dem Saarländischen Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)

Schutzstreifen von 5,0 m Breite, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen, mit Ausnahme eines behindertengerechten Fußweges und eines Stegs zu Überquerung des Weth (Gerbergrabens), unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

6 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 „In der Weiherwies“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt Ottweiler ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der Bebauungsplan „In der Weiherwies“ ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude (teilweise für bestimmte Bevölkerungsgruppen) und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind,

ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Auch hier ist überwiegend nur eine allgemeine Wohnbebauung bzw. nicht störendes Gewerbe anzutreffen. Die westlich des Plangebietes gelegene Spielhalle wird seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, dies ergaben Abstimmungen, als unkritisch eingeschätzt. Gleiches gilt für den südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz, von dem ebenfalls keine unzumutbaren Emissionen auf das Plangebiet erwartet werden.

Von der relativ stark befahrenen Illinger Straße ist das Plangebiet überwiegend wegorientiert bzw. auch durch die in der Illinger Straße vorhandene Bebauung abgeschirmt, so dass die Auswirkungen durch Verkehrslärm reduziert sind.

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraße als Stichstraßen vermeidet Durchgangsverkehr im Plangebiet und bietet damit ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da die Fahrgeschwindigkeiten der Autos reduziert werden. Auch entstehen im Plangebiet nicht so viele Wohneinheiten, dass es entlang der vorhandenen Bebauung in der erschließenden Bleichstraße zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen wird. Zudem sollen die behinderten Menschen teilweise auch auf dem Parkplatz „Im Alten Weiher“ abgeholt und zu ihren Behindertenwerkstätten gefahren werden.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Stadt Ottweiler ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Mit klassischen Ein- bis Vierfamilienhäusern und einer Anlage für Behindertenwohnen deckt er Wohnraumbedarfe für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ab. Letztendlich können so einseitige Bevölkerungsstrukturen im Planungsgebiet vermieden werden.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der (...) behinderten Menschen

Bei der Bauleitplanung kommt der Berücksichtigung der Bedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch behinderter Menschen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfe und Einrichtungen bedürfen, eine besondere Bedeutung zu. Diesen Bedürfnissen wird der vorliegende Bebauungsplan durch eine Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für eine Wohn- und Betreuungseinrichtung behinderter Menschen in einem besonderen Maße gerecht. Die behinderten Menschen werden hierdurch in die Lage versetzt ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu führen.

6.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Das Vorhaben ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Zwar ist das Planungsgebiet als Grünfläche zwar durchaus ortsbildprägend, bei genauerer Betrachtung finden sich aber auch ortsbildbelastende Strukturen im Plangebiet, wie heruntergekommene Schuppen und Gartenhäuschen, Zaunanlagen etc. Diese geben dem Plangebiet auch einen gewissen unattraktiven Hinterhofcharakter.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Durch die festgesetzte Eingrünung des Planungsgebietes soll ebenfalls zu einer Verbesserung des Ortsbildes beigetragen werden.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz eine mittlere Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens sind Gärten sowie Gartenbrachen, die durch Gehölzbrachen geprägt sind. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der zu erwartenden Vorbelastungen sowie der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches nur mit geringen Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

Gleichzeitig zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und hier der GRZ mit 0,4 (WA) bzw. 0,8 (SO) auf die Minimierung von Versiegelung ab. Damit wird der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser reduziert, denn innerhalb des Plangebietes bleiben in großen Teilen der Fläche die ökologischen Bodenfunktionen bestehen, eine Versickerung ist weiterhin möglich. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funk-

tion für den Frischluftaustausch, so dass Beeinträchtigungen des Klimagefüges dieses Raumes nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation im Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastungen, die infolge der nahe liegenden, stärker befahrenen Straßen und Parkflächen hier gegeben sind, keine deutliche Verschlechterung durch die Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der durchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung daher nur als maximal mittel einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die rückwärtigen bzw. randlichen Grundstücksflächen als Grünflächen dauerhaft ohne Bebauung und damit als Grünflächen erhalten bleiben. Durch die relativ intensive Begrünung und die Anpflanzung von einheimischen Bäumen bzw. Sträuchern auf diesen Flächen kann teilweise ein Ausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

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.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu

erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, wird das Plangebiet von Gartenflächen und einer teils dicht bewachsenen Gartenbrache eingenommen. Damit sind als Lebensräume sowohl Gehölzlebensräume wie auch offene, verbrachte Bereiche mit Hochstauden und Wiesenfläche im Plangebiet vorhanden. Die Gehölzflächen sind wenig artenreich, allerdings verhältnismäßig struktureich ausgebildet. Ihre Ausprägung als Garten- bzw. Gehölzbrache kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden. Die verbrachten Wiesen- bzw. Hochstaudenflächen dagegen sind aufgrund ihrer Ausprägung eher als unterdurchschnittlich einzustufen.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Rodung und Bereitstellung der Fläche zur Anlage der Behinderteneinrichtung und der Wohnhäuser zu nennen. Allerdings ist vorgesehen, zunächst nur den östlichen Teil im Plangebiet zu roden, das Wohngebiet erst zu einem späteren Zeitraum anzulegen. Die Lebensräume des Plangebietes gehen nach Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig jedoch vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume (Strauch- und Baumpflanzungen P1 im Böschungsbereich des Sondergebietes; Gehölzpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen P2 im Allgemeinen Wohngebiet) teilweise ersetzt.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Gehölzstrukturen gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden oder fließenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von wasser gebundenen Arten der Fauna unter anderem an Amphibien oder an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise der **Libellen** oder **Amphibien** ausgeschlossen werden. Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt der Weth ist aufgrund seiner Ausprägung (siehe oben) als Lebensraum nur suboptimal ausgebildet, und wird gleichzeitig infolge der Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen des Bebauungsplanes durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt, sondern vielmehr aufgewertet. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann die Betroffenheit von geschützten Arten der Reptilien ausgeschlossen werden.

Zusätzlich zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Dezember 2016 erfolgten im Januar 2017 Begehungen durch einen faunistischen Gutachter des Büros Öko-log Freilandforschung zum Habitatpotential des Plangebietes für Fledermäuse, Avifauna und der Haselmaus. Quartiere für Fledermäuse sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, als Jagdgebiet ist es von lokaler Bedeutung. Vergleichbare Strukturen verbleiben zunächst im Westen der Fläche bestehen. Als Brutgebiet für die Avifauna ist es ebenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Aufgrund der Rodung außerhalb des Brutzeitraumes können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Bezüglich der Haselmaus besitzt das Plangebiet grundsätzlich gute Strukturen. Da laut faunistischen Gutachter geeignete oberirdische Strukturen zur Überwinterung fehlen, wären hier mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit lediglich bodenüberwinternde Tiere zu erwarten. Um Verbotstatbestände im Falle des Vorkommens von Haselmäusen im Plangebiet vollständig auszuschließen, werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1 und M3) festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von unter 20.000 m² überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten und der geringen Eigenmobilität der behinderten Menschen relativ gering bleiben wird und schnell auf überörtliche Straßen mit ausreichenden Kapazitäten abfließen kann.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Lediglich Anpassungsarbeiten an einem Mischwasserkanal werden erforderlich. Ebenso kann eine getrennte Ableitung des Niederschlagwassers gewährleistet werden.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

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

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des Bedarfs der Stadt Ottweiler.
- Der Bebauungsplan deckt weiterhin einen bestehenden Bedarf an Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.

- Aufgrund seiner innerstädtischen Lage mit geringen Entfernungen zu verschiedensten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur besitzt das Planungsgebiet gute Standortqualitäten.

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans bekannt.

6.3 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, den Bebauungsplan „In der Weiherwies“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 26.01.2017

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut