



**BEBAUUNGSPLAN
„AUF‘M GRÜNEN FLUR -
RUCKERTSTRASSE“ MIT PA-
RALLELER TEILAUFBEBUNG
DES AUFBAUPLANES MIT
FLUCHTLINIEN „AUF‘M GRÜNEN
FLUR“ „AUF DER NEUWIESHOHL“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT OTTWEILER

STAND: 11.02.2013
BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT OTTWEILER

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. TOBIAS LOVRENCIC



KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 0 68 25 - 4 06 16 90, FAX 0 68 25 - 4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
GRUNDLAGEN	5
Eigentumsverhältnisse	5
Finanzierung	5
Ziel der Planung	5
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
RAHMENBEDINGUNGEN	5
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	5
Verkehrsanbindung	5
Infrastruktur	5
Übergeordnete landesplanerische Planungsvorgaben	6

Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	6
Informelle Fachplanungen	8
Geltendes Planungsrecht	9
Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	9
Gesetzliche Grundlagen	9
Verfahrensvermerke	9
Planungsalternativen	9

PLANFESTSETZUNGEN **10**

Art der baulichen Nutzung	10
Maß der baulichen Nutzung	10
Grundflächenzahl (GRZ)	10
Zahl der Vollgeschosse	11
Bauweise	11
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
Flächen für Nebenanlagen	11
Straßenverkehrsfläche	12
Abwasser/ Entwässerung	11
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
Räumlicher Geltungsbereich	12

HINWEISE **12**

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES **12**

VORBEMERKUNGEN

Im Ortsteil Steinbach soll entlang der Ruckertstraße in Ortsrandlage für einen bislang nicht bebauten Bereich zeitgemäßes Planungsrecht für Wohnen geschaffen werden. Für das überplante, aber noch nicht bebaute Gebiet liegt ein rechtskräftiger Aufbauplan mit Fluchtlinien vor, der in seiner geplanten Form nicht umgesetzt wurde und der beabsichtigten Planung nicht entspricht. Deshalb hat die Stadt Ottweiler beschlossen, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der einen Lückenschluss zwischen den im Nordosten und Südwesten gelegenen Bestandsgebäuden ermöglicht. Dieser wird innerhalb seines Geltungsbereiches den Aufbauplan aus dem Jahr 1958 ersetzen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens „Auf'm grünen Flur - Ruckertstraße“ wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und die Fläche kleiner als 20.000 m² ist.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt die Fläche bereits als Wohnbaufläche darstellt, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz ist bereits vorhanden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, in 66557 Illingen beauftragt.

GRUNDLAGEN

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Parzellen. Diese befinden sich - mit Ausnahme einer teilweise im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenparzelle - in Privateigentum.

ZIEL DER PLANUNG

Im Ortsteil Steinbach soll entlang der Ruckertstraße in Ortsrandlage zeitgemäßes Planungsrecht für Wohnen geschaffen werden. Für den überplanten Teilbereich wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt. Die südöstlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend des bestehenden ökologischen Zustandes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Im nördlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die Ruckertstraße bzw. die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen grenzt vorhandene Bebauung an den Geltungsbereich. Südlich verläuft ebenfalls die Ruckertstraße, die auf der Höhe des Geltungsbereiches in einen Feldwirtschaftsweg übergeht. Im Osten schließen Streuobstwiesen an das Grundstück an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

RAHMENBEDINGUNGEN

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wurde bisher extensiv landwirtschaftlich genutzt (Heumagd).

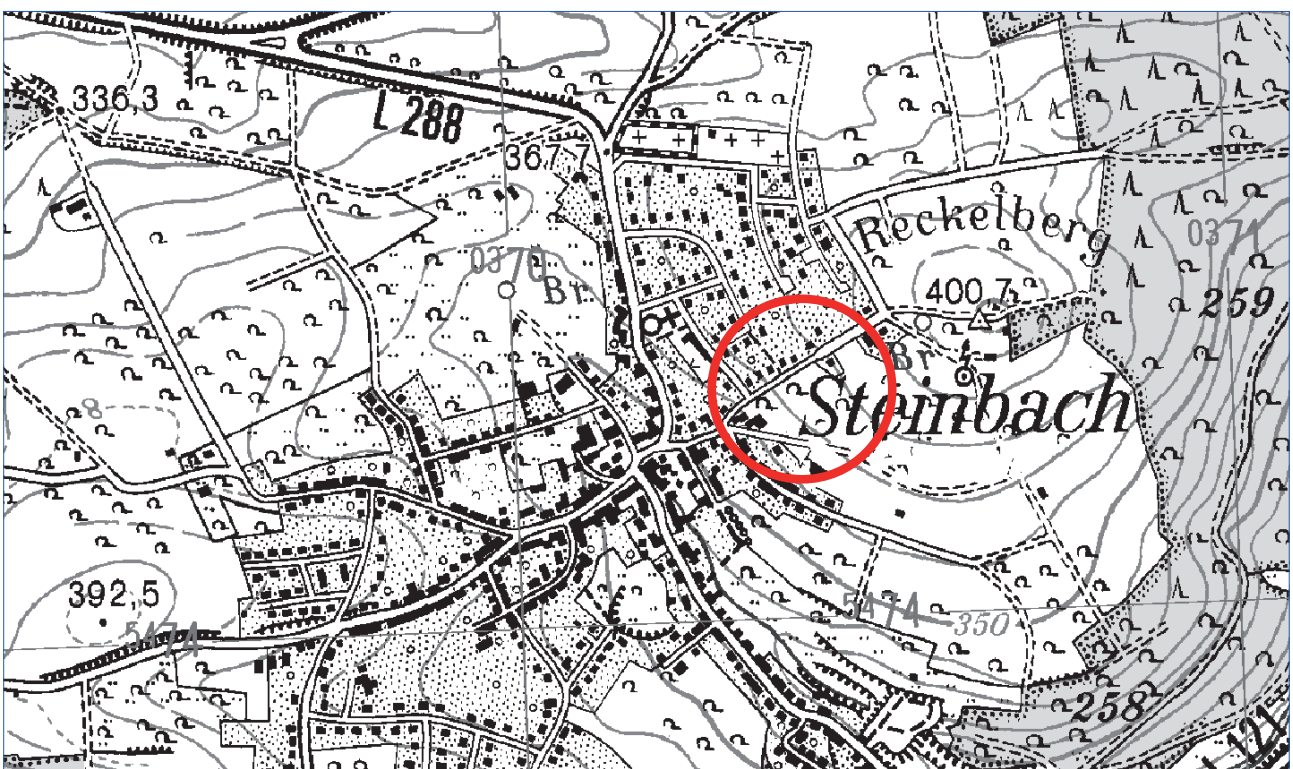
Im Norden, Westen und Süden grenzen Wohngebäude an das Grundstück. Östlich des Geltungsbereiches liegen Nutzgärten.

VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Ruckertstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist durch das bestehende Wohngebiet bereits vorhanden, entlang der Parzellengrenze zur Ruckertstraße verläuft eine Versorgungsleitung der Wasserversorgung Ostsaar GmbH.



Lage im Raum, o. M.; Quelle: ZORA, LKVK des Saarlandes

ÜBERGEORDNETE LANDESPLANERISCHE PLANUNGSVORGABEN

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt vom 13.7.2004 werden für das Plangebiet keine besonderen Festlegungen getroffen.

Es gelten folgende wesentlichen siedlungsstrukturellen Zielsetzungen:

„(Z 32) Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken sind auf den festgelegten örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann daher nur der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf dargestellt bzw. festgesetzt werden.“

„(Z 33) Für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs ist seitens der Gemeinden insbesondere der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes sowie über die Siedlungsdichte (Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland) zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.“

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel 32, da es sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage handelt, welche bereits erschlossen sind.

Das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Teilaufhebungsverfahren des Aufbauplanes mit Fluchtlinien „Auf'm grünen Flur“, „Auf der Neuwiesehohl“, umfasst nach altem Rechtsstand insgesamt eine Fläche von 5,2 ha mit der Möglichkeit der Errichtung von 13 Einzelhäusern im aufgehobenen Teilbereich. Der neue



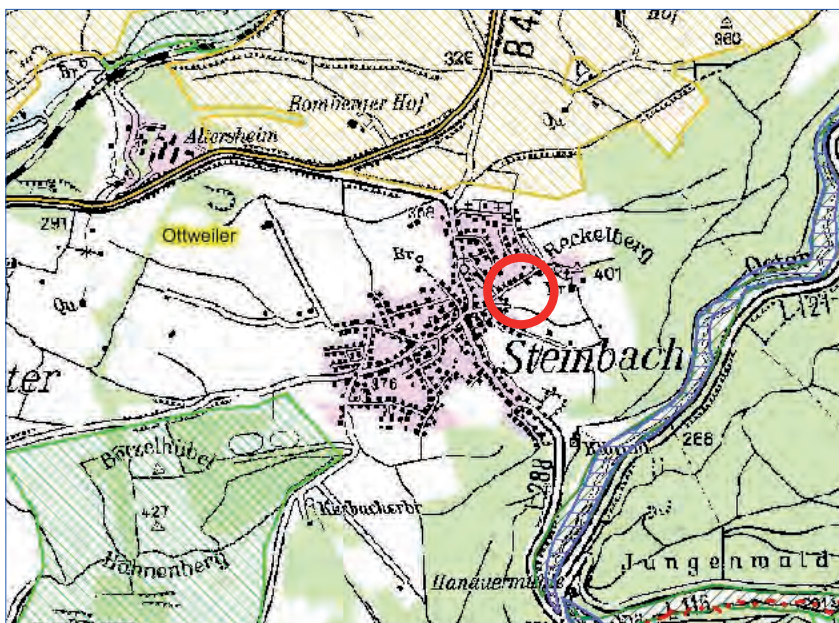
Luftbild des Geltungsbereiches; o. M.; Quelle: Stadt Ottweiler

Bebauungsplan „Auf'm grünen Flur – Ruckertstraße“ hat eine Fläche von ca. 1,3 ha, die sich gliedert in 5.300 m² wohnbaulich zu nutzende Fläche und 7.700 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die eigentliche überbaubare Fläche beträgt ca. 2.500 m² mit einer Frontlänge von ca. 95 m, was einer Bebauungsmöglichkeit von vier Einzelhäusern entspricht.

Eine aktuelle Baulückenzählung in Steinbach ergab eine Anzahl von neun

Baulücken in Bebauungsplangebiet im Sinne des § 30 BauGB und keiner Baulücke im Sinne der §§ 13, 13a und 34 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler, da in diesem eine Wohnbaufläche mit der Tiefe von ca. 60 m entlang der Ruckertstraße dargestellt ist.

Das Planvorhaben steht somit nicht im Widerspruch zu den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Siedlung.



Ausschnitt Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: MUEV

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt vom 13.7.2004 werden für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen.

Das Planvorhaben steht demnach nicht im Widerspruch zu den landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Umwelt.

Landschaftsprogramm

Nach dem aktuellen Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) zählt das Plangebiet zum „Landwirtschaftlichen Schwerpunktraum der nördlichen und mittleren Saarlandes“. Das Landschaftsprogramm gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklungsziele vor und trifft auch keinerlei Funktionszuweisungen.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen.

ÜBERGEORDNETE NATUR- SCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches oder der näheren Umgebung keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate ausgewiesen. Das geplante Vorhaben

liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb oder in der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Da von dem Planvorhaben Gehölz- und Baumbestände betroffen sind, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.

Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d. h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Der Geltungsbereich befindet sich in Randlage eines Neubaugebietes von

Steinbach zwischen bestehender Bebauung, nach Südosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grün- und Ackerflächen an.

Bei dem direkten Geltungsbereich handelt sich um eine mit Einzelbäumen bestandene, als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Nutzungseignung und hohem Ertragspotenzial (Quelle: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung für das Saarland). Aufgrund der Straßensituation in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung weist der Geltungsbereich aktuell bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Hinweise auf das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Aufgrund der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbundenen sind, sind im Einflussbereich des Planvorhabens insbesondere keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, vor allem keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keine geeigneten Lebensräume bietet. Es sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten zu erwarten: Es sind weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Umfeld des Geltungsbereiches bekannt und aufgrund der fehlenden Habitatausstattung auch nicht zu erwarten. Dies stimmt mit den offiziell zur Verfügung stehenden Geo-

fachdaten überein, deren Datenmaterial für das betroffene Gebiet keine Arten aufführt. Es können zwar sonstige europäische Vogelarten im Gebiet vorkommen, die das Gebiet zu Nahrungszwecken und die Einzelbäume potenziell auch zu Brutzwecken nutzen, da es sich jedoch um ein Gebiet mit hohem Störgrad handelt, sind nur weit verbreitete und störungsempfindliche Arten zu erwarten, die maximal einen lokalen Habitatverlust infolge des Planvorhabens erfahren. Aufgrund des Vorhandenseins ausreichend großer ähnlicher Lebensräume im unmittelbaren Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, führt dies nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen potenziell vorkommenden Artgruppen.

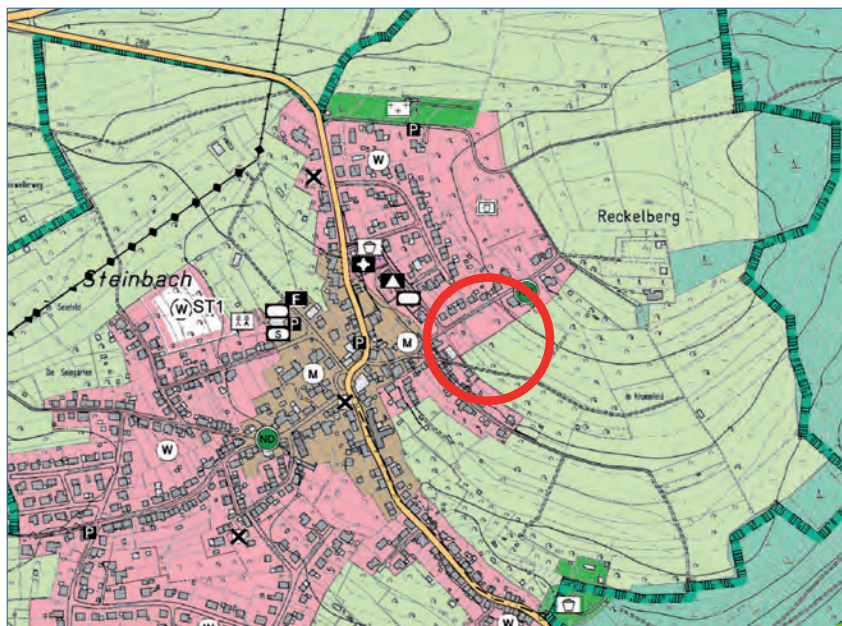
Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind insgesamt nicht zu erwarten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt und keine genauere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadengesetzes sind nicht zu erwarten. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

INFORMELLE FACHPLANUNGEN

Flächen des Arten- und Biotop-schutzprogramms (ABSP) und ABSP-Artpool

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler

sich weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des ABSP aufgeführt sind.

Flachland-Mähwiesen“ erfasst wurden.

Biotopkartierung III

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im Randbereich von mehreren Wiesen, die im Rahmen der Offenlandkartierung III in mehreren Teilflächen unter der Kennung BT-6509-09-1211 als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere

Der Erhaltungszustand wurde aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen/Störungen, der durchschnittlichen bis beschränkten Artenzusammensetzung sowie der mit C eingestuften Strukturierung mit C bewertet. Im Standarddatenbogen werden als Arten häufige und im Saarland weit



Überlagerung des Rechtsplanes mit dem bestehenden Aufbauplan mit Fluchtlinien „Auf'm grünen Flur“; „Auf der Neuwiesohl“; Quelle: Stadt Ottweiler, bearbeitet durch Kernplan

verbreitete Glatthaferwiesenarten genannt: Wiesenkerbel, Glatthafer, Rapunzel-Glockenblume, Wiesen-Flockenblume, Großblütiges Wiesenlabkraut, Wiesen-Bärenklau, Gewöhnliches Ferkelkraut, Wiesen-Witwenblume, Rauer Löwenzahn, Gewöhnliche Margerite, Feld-Hainsimse, Wiesen-Bocksbart, Gewöhnlicher Kleiner Klee und Zaunwicke.

Aufgrund der geringen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächengröße, der unterdurchschnittlichen Ausprägung des FFH-Lebensraumtyps, der Randlage des betroffenen Gebietes mit den bestehenden Beeinträchtigungen und Störungen, der weiten räumlichen Verbreitung von Wiesen dieser Artenzusammensetzung (in großem Umfang auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes) sowie des Fehlens von ökologisch besonders bedeutsamen Arten oder Arten der Roten Liste ist eine Inanspruchnahme ökologisch vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder der potenziell bestehenden Kohärenzfunktion wird nicht prognostiziert.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Vergleich zum bisher für den Bereich rechtskräftigen Aufbauplan mit Fluchtlinien „Aufm grünen Flur“ „Auf der Neuwieshohl“ die Erhaltung von ca. 5500 qm des Lebensraumtyps fest. Der Eingriff wurde durch die Positionierung des Baufensters entlang der Ruckerststraße minimiert, zusätzliche gebietsinterne Erschließungen, wie im Aufbauplan mit Fluchtlinien „Aufm grünen Flur“ „Auf der Neuwieshohl“ enthalten, sind nicht erforderlich.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler wird der nordwestliche Teilbereich, welcher als Allgemeines Wohngebiet festge-

setzt wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend kann der Bebauungsplan „Aufm grünen Flur - Ruckertstraße“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aufbauplan mit Fluchtlinien

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aufm grünen Flur - Ruckertstraße“ überlagert den rechtskräftigen Aufbauplan mit Fluchtlinien „Aufm grünen Flur“; „Auf der Neuwieshohl“ aus dem Jahr 1958, in dem für den vorliegenden Planungsbereich ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen war.

Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Aufm grünen Flur - Ruckertstraße“ innerhalb seines Geltungsbereiches den Aufbauplan.

ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Bisher liegt die Fläche innerhalb des oben erwähnten rechtskräftigen Aufbauplanes mit Fluchtlinien „Aufm grünen Flur“; „Auf der Neuwieshohl“. Die derzeitigen Eigentümer möchten die in diesem Aufbauplan an der Ruckertstraße festgesetzten Baufenster zu einem einzigen Baufenster zusammenfassen, um eine höhere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu erzielen. Zudem entfällt die ehemals vorgesehene Erschließung samt Bebauung im südlichen Teil der Fläche.

Diese Umstände erfordern eine Anpassung des Planungsrechts innerhalb des neuen Geltungsbereiches. Dazu wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen hierfür sind - wie im Folgenden dargelegt - erfüllt: Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, eine Nachverdichtung. Auch wird der

maßgebende Schwellenwert nicht überschritten. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung aufgestellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik im Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zeigt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

PLANUNGSALTERNATIVEN

Aufgrund der Änderung bzw. Zurücknahme von bestehendem Baurecht stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung.

FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

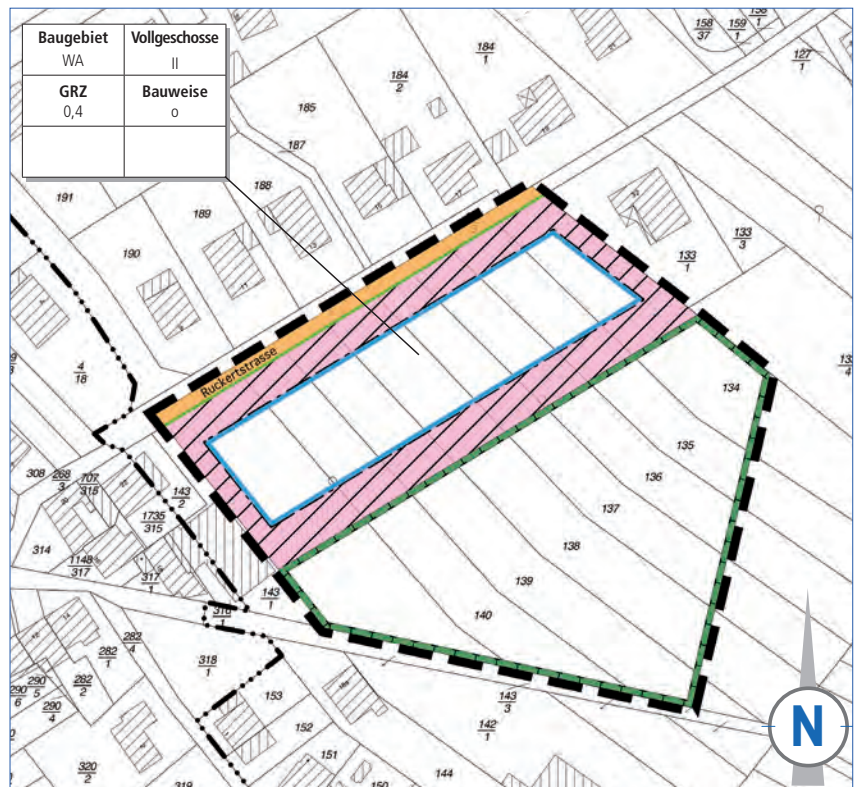
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

3. Schank- und Speisewirtschaften

Begründung

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht der Nutzung in der näheren Umgebung.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend im Wohnen liegt. Im



Ausschnitt des Rechtsplanes, o. M.; Quelle: Kernplan

Unterschied zum reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen allgemein zulässig, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Nutzungsarten zugelassen werden, die den Gebietscharakter nicht gefährden und keine negativen Auswirkungen auf die vorwiegende Zweckbestimmung, nämlich das Wohnen, haben.

Um den Gebietscharakter des Wohngebiets nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen notwendig. Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundflächen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst, sodass eine optimale Auslastung des Grundstücks für zeitgemäße Wohnansprüche gewährleistet wird.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das neu zu errichtende Gebäude fügt sich somit gut in die umgebende Bebauung, welche durch zweigeschossige Bauten geprägt ist, ein.

Damit wird eine Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung in der dritten Dimension gewährleistet.

BAUWEISE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an die Bebauung in der Umgebung.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und

Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurde so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezeiten in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Nebenanlagen, wie z. B. Stellplätze und Garagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

Begründung

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Durch die Schaffung von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück wird der ruhende Verkehr auf der Erschließungsstraße („Ruckertstraße“) entlastet.

STRASSENVERKEHRSFÄCHE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Der im Geltungsbereich gelegene Teil der Ruckertstraße wird entsprechend seiner Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung

Die getroffene Festsetzung stellt die bauplanungsrechtlich erforderliche Erschließung sicher.

ABWASSER/ ENTWÄSSERUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig zu versickern, zurückzuhalten, überschüssiges Wasser ist gedrosselt abzugeben.

Begründung

Die Umgebung des Plangebietes wird im Mischsystem entwässert. Das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser kann somit in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll zunächst genutzt und zurückgehalten werden, überschüssiges Regenwasser wird, sofern es die Wassermenge erforderlich

macht, in den Mischwasserkanal eingeleitet.

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Die Flachland-Mähwiesen sowie der Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind zu erhalten und zu pflegen.

Begründung

Im südlichen Bereich des Grundstücks wird keine Bebauung realisiert. Somit können die dort bestehenden Wiesen und Gehölze erhalten werden. Eine Fortsetzung der Pflegemaßnahmen gewährleistet den weiteren Fortbestand dieser Flächen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler entwickelt.
- Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Aufbauplan mit Fluchtlinien

„Auf'm grünen Flur“; „Auf der Neuwieshohl“.

- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen in Form von Luftbildern über den gesamten Zeitraum des II. Weltkrieges dokumentiert sind. Hierzu zählen z.B. auch vergrabene Kampfmittel.

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Ottweiler als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Abwägung eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Planungsgebiet ist von Wohnbebauung und Nutzgärten umgeben. Die Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt die umliegenden Nutzungen nicht.

Auswirkungen von außerhalb auf das Planungsgebiet selbst sind nicht zu erwarten.

Außerdem schließen die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direk-

ten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

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

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das geplante Vorhaben hat aufgrund seiner Kleinräumigkeit keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Planung erfolgt sogar eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten.

Infolge der getroffenen Festsetzungen wird sich das Vorhaben der Umgebung entsprechend in das Ortsbild einfügen.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden zwar neue Flächen versiegelt, allerdings in einem sehr geringerem Umfang als im ursprünglichen Aufbauplan mit Fluchtlinien „Auf'm grünen Flur“; „Auf der Neuwiesehohl“ vorgesehen war.

Es werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate beeinträchtigt.

Die Naturgüter Relief, Boden, Grundwasser und Wasser, Geländeklima sowie die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild des betroffenen Gebietes werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Auch für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das geplante Vorhaben hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die ökologisch wertvollen Flachland-Mähwiesen sowie der Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden erhalten und gepflegt. Hierdurch wird ein wertvoller Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der ökologisch wertvollen Flächen geleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Vergleich zum bisher für den Bereich rechtskräftigen Aufbauplan mit Fluchtlinien „Aufm grünen Flur“ „Auf der Neuwiesehohl“ die Erhaltung von ca. 5500 qm des FFH-Lebensraumtyps fest. Der Eingriff wurde durch die Positionierung des Baufensters entlang der Ruckerststraße minimiert, zusätzliche gebietsinterne Erschließungen, wie im Aufbauplan mit Fluchtlinien

„Aufm grünen Flur“ „Auf der Neuwieshohl“ enthalten, sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Da in unmittelbarer Nähe durch das vorhandene Wohngebiet ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, sind keine Auswirkungen auf Belange der Versorgung zu erwarten.

Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die teilweise im Geltungsbereich gelegene Ruckertstraße. Somit ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Da innerhalb des Baufensters nur wenige Wohneinheiten realisiert werden können, hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen auf die Belange Privater

Da der Aufbauplan mit Fluchtlinien bereits 1958 aufgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass genügend Zeit für die Realisierung etwaiger Vorhaben im nun überplanten Teilbereich zur Verfügung stand.

Sollte sich ein Eigentümer in seiner Planung beeinträchtigt fühlen, besteht kein Anspruch auf Entschädigung, da die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit deutlich überschritten ist. Zudem wird in dem der Ruckertstraße zugewandten Teilbereich neues Planungsrecht geschaffen, so dass die Nutzbarkeit der Grundstücke nur in bestimmten Bereichen geändert wird

und für alle Eigentümer Baurecht geschaffen wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 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 Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

Folgende Argumente sprechen für eine Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind damit wesentliche Grundlage bei der Entscheidungsfindung im Rahmen des Abwägungsvorgangs:

Geringer Erschließungsaufwand

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben kann als gering eingestuft werden. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Alle für das geplante Wohngebäude erforderlichen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) können an die vorhandenen Netze angeschlossen werden.

Reduzierung von Wohneinheiten

Der Bebauungsplan „Auf'm grünen Flur - Ruckertstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den alten Aufbauplan mit Fluchtlinien, der eine vollständige Bebauung des Gebietes vorsah. Durch die vorliegende Planung

kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Wohneinheiten, räumlich betrachtet erfolgt lediglich eine Lückenschließung zwischen den Bestandsgebäuden an der Ruckertstraße im Nordosten und Südwesten. Somit wird das Vorhaben dem Grundsatz der Nachhaltigkeit im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. einer möglichst geringen Flächenversiegelung gerecht.

Darstellung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden in Beteiligung mit der überörtlichen Planung und Fachplanung erarbeitet.

Geringe Belastung von Natur und Umwelt

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinen erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die ökologisch wertvollen Flachland-Mähwiesen sowie der Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden erhalten. Der ursprüngliche Aufbauplan mit Fluchtlinien sah eine vollständige Bebauung des Gebietes vor. Somit wird aus planungsrechtlicher Sicht eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht.