

## Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich "Gartenstraße"

**Stand:**

- *Abschließender Beschluss*

# Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich "Gartenstraße"

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen

***Verfahrensbetreuung:***

**ARGUS concept GmbH**

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38916– 60

Fax: 0681 – 38916– 70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)



***Projektleitung:***

Dipl. – Ing. Sylvia Schlicher

***Grünordnung:***

Dipl. – Geogr. Evelyn Moschel

**21.06.2011**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>4</u>
1.1 Ziele und Zweck der Planung	4
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>4</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>5</u>
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	5
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	5
<u>5</u> <u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>6</u>
5.1 Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereichs	7
5.2 Kennzeichnung (gemäß 5 Abs. 3 BauGB)	7
<u>6</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>7</u>
6.1 Einleitung	7
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	8
6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	9
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
6.5 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
6.6 Prüfung von Planungsalternativen	11
6.7 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	11
6.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
6.9 Zusammenfassung	11
<u>7</u> <u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>12</u>
7.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials	14
7.2 Fazit	15

# 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 17.02.2009 den Beschluss gefasst, den zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan im Teilbereich "Gartenstraße" im Ortsteil Reisbach zu ändern.

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

## 1.1 Ziele und Zweck der Planung

### Anpassung an aktuelle Planungsabsichten der Gemeinde

Zurzeit wird ein Bebauungsplan „Gartenstraße“, Ortsteil Reisbach aufgestellt. Diese Planung soll durch die Flächennutzungsplanteiländerung in die Gesamtplanung der Gemeinde eingebunden werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanteiländerung dient dann der Erfüllung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gartenstraße“.

### Bereitstellung einer Wohnbaufläche

Die Gemeinde Saarwellingen beabsichtigt mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Vorbereitung zur Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken, die in erster Linie als Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs innerhalb des Ortsteils Reisbach dienen. Das Plangebiet stellt, unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges dar. Die Realisierung dieser Wohneinheiten wurde bereits im Vorfeld mit der Landesplanung abgestimmt.

Die detaillierten planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ geschaffen.

# 2 VERFAHRENSVERLAUF/ RECHTSGRUNDLAGEN

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

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes "Gartenstraße" wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reisbach. Es liegt unmittelbar an der „Gartenstraße“.

### 3.2 Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche

Das Plangebiet wird derzeit von einem Eichen-Robinien-Wäldchen dominiert.

Die Randbereiche sind durch die unmittelbar angrenzende Bebauung bzw. durch den Übergang in die offene Landschaft geprägt.

Im Norden befindet sich die Gartenfläche des nördlich gelegenen Wohngrundstückes. Im Süden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. So ist das Plangebiet in nord-, süd- und östlicher Richtung von bestehender Wohnbebauung entlang der Gartenstraße umschlossen.

Im Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Transformatorhaus.

In Ost-West-Richtung wird das Wäldchen im Plangebiet durch eine Zufahrt zu dem angrenzenden Wiesengelände gequert. Westlich des Plangebietes liegen, wie erwähnt, Wiesen- und Ackerflächen.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch die Landesentwicklungspläne (LEP) Teilabschnitt „Siedlung“ und Teilabschnitt „Umwelt“ festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihrer jeweiligen Verflechtungsbereiche,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Nach dem LEP-Teilabschnitt Siedlung liegt das Gemeindegebiet von Saarwellingen komplett 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.

Der Gemeindehauptort Saarwellingen fungiert dabei als Grundzentrum zur Versorgung der eigenen Ortsteile. Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Saarlouis sowie im oberzentralen Bereich von Saarbrücken, dem einzigen Oberzentrum im Saarland.

Die Gemeinde Saarwellingen beabsichtigt mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Vorbereitung zur Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken, die in erster Linie als Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs innerhalb des Ortsteils Reisbach dienen. Das Plangebiet stellt, unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges dar. Die Realisierung dieser Wohneinheiten wurde bereits im Vorfeld mit der Landesplanung abgestimmt.

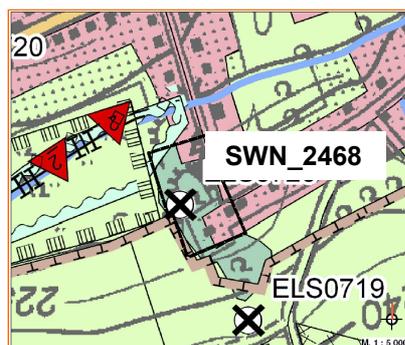
Nach Ziffer 24 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ darf Wald für Siedlungszwecke nur in begründeten Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden. Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans werden zwar überwiegend als im Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellte Flächen in Anspruch genommen. Diese werden aber in Abstimmung mit den betroffenen Trägern durch geeignete Ersatzflächen für die Aufforstung im gleichem Umfang ausgeglichen.

Die Planung entspricht somit den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplans „Siedlung“.

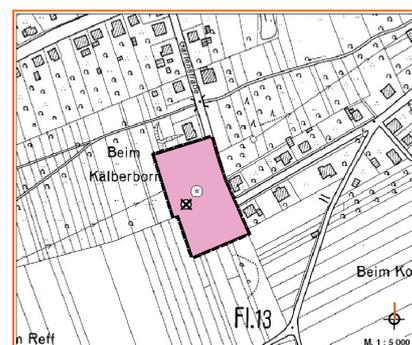
#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Im Landesentwicklungsplan „Umwelt“ ist für das Plangebiet „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ zeichnerisch dargestellt. Die Darstellung der Wohnbauflächen stehen somit dem landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

## 5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Derzeitige Darstellung



Geplante Darstellung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen stellt eine Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB sowie im Nord- und Südosten eine Fläche für Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Künftig wird der zu ändernde Teilbereich des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

## 5.1 Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereichs

Flächenbilanz des derzeitigen Flächennutzungsplanes:

ca. 0,5 ha Fläche für Wald

ca. 0,2 ha Wohnbaufläche

Flächenbilanz nach Änderung des Flächennutzungsplanes:

ca. 0,7 ha Wohnbaufläche

## 5.2 Kennzeichnung (gemäß 5 Abs. 3 BauGB)

### Altlastenverdachtsfläche

Laut Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz befindet sich im Plangebiet eine Altablagerung mit der Kennziffer SWN\_2468 Labach „Beim Kälberborn“ vor (Informationsstand: 1988, neue Kennziffer). Es handelt sich hierbei laut Kataster um eine Hausmüll- sowie Bau-schuttdeponie aus dem Zeitraum 60er Jahre bis 1974/75.

Inzwischen wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ein Bodengutachten erstellt, um eine mögliche Gefährdungsabschätzung im Bezug auf die spätere Wohnnutzung machen zu können (Gutachten des Erdbaulaboratoriums Saar ELS: „Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Altlastengefährdungsabschätzung“). Die wichtigsten Aussagen des o.g. Gutachtens sind dem Gutachten selbst oder der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gartenstraße“ zu entnehmen.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Reisbach, westlich der Gartenstraße. Das Gebiet ist bereits durch bestehende Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten sowie eine kleine Waldfläche geprägt. Der zentrale Bereich des Plangebiets stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.

#### 6.1.2 Art des Vorhabens

Die Gemeinde Saarwellingen beabsichtigt mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung weiterer Wohngrundstücke an der Gartenstraße. Eine bestehende Baulücke soll geschlossen werden. Derzeit stellt der wirk-same Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche bzw. Fläche für Wald dar.

### 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung umfasst ca. 0,7 ha Fläche. Durch die Inanspruchnahme der bisherigen Waldfläche (0,5 ha) für Wohnbauzwecke wird Grund und Boden für eine Versiegelung in Anspruch genommen. Der konkrete Versiegelungsgrad bzw. die tatsächliche Größe der überplanten Waldfläche wird erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt. Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sind jedoch Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgelegt (GRZ max. 0,4), so dass auch auf Ebene des Flächennutzungsplans der Versiegelungsgrad grob abgeschätzt werden kann.

Die Versiegelung im Plangebiet wird sich somit voraussichtlich auf ca. 40 % der Fläche, d.h. ca. 0,28 ha Fläche belaufen. Eine Neuversiegelung erfolgt jedoch lediglich im Bereich des aktuell als Waldfläche gekennzeichneten Bereichs, tatsächlich kann daher von einer Neuversiegelung von ca. 0,2 ha (= 40 % der Fläche für Wald) ausgegangen werden.

### 6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die innerhalb dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Anforderungen an die Umweltprüfung werden, soweit relevant, im Rahmen des Umweltberichtes erörtert.

### 6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) sowie der Biotopkartierung II treten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht auf.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Saarwellingen trifft für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über die Bestandsdarstellung hinaus.

Auch der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt in der Ausgabe vom 13. Juli 2004 trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die an das Plangebiet anschließenden Offenlandflächen sind hingegen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

### 6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Aufgrund der vorgesehenen, störungsarmen Nutzung sind keine nennenswerten Auswirkungen der Planung, die über das Plangebiet hinaus gehen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen), zu erwarten, so dass sich die Beschreibung der Umwelt auf das Plangebiet selbst beschränken kann.

## 6.2.2 Schutzgüter

Das Plangebiet wird durch folgende Schutzgüter charakterisiert:

- Das Plangebiet liegt im Naturraum "Heusweiler-Reisbacher Mulde" (190.20).
- Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage von rund 225 m ü.NN. Das zentrale Plangebiet (Altlastenverdachtsfläche) liegt etwa 3 m über dem umliegenden Geländeneiveau.
- Der Untergrund im Plangebiet wird von den oberen Heusweiler Schichten gebildet, die im Norden von quartären Ablagerungen (Flusssedimente bzw. Abschwemmmassen des Eilbachs) überdeckt werden.
- Entsprechend der Ausgangsmaterialien sind im nördlichen Plangebiet Gleye bzw. Braunerde-Gleye und im Süden Braunerden zu erwarten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Eilbach verläuft etwa 30 m nördlich des Gebietes.
- Die im Plangebiet anstehenden Gesteine besitzen nur ein geringes Wasserleitvermögen. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung bzw. die Trinkwassergewinnung ist demnach gering.
- Das gehölz- bzw. waldreiche Plangebiet übernimmt aus klimaökologischer Sicht in erster Linie die Funktion der Frischluftproduktion. Die entstehende Frischluft kann gemäß dem natürlichen Gefälle u.a. in Richtung Ortslage von Reisbach abfließen und hier zur Durchlüftung beitragen.
- Der Geltungsbereich wird größtenteils von einem kleinflächigen Laubwald eingenommen. Im Nordosten und Südosten befinden sich bestehende Wohngebäude mit zugehörigen Gärten.

## 6.2.3 Kultur- und Sachgüter

- Das Landschaftsbild im Plangebiet ist einerseits durch hohen Gehölzreichtum, andererseits durch bereits bestehende Wohnbebauung geprägt.
- Die Erholungsnutzung im Plangebiet beschränkt sich weitestgehend auf die private Freizeitnutzung im Bereich der bereits bestehenden Wohngrundstücke bzw. Gärten.
- Weite Teile des Plangebiets werden von Waldflächen eingenommen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen treten hier nicht bzw. lediglich randlich auf.

## 6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes erfolgen würden. Die heute vorhandenen Biotoptypen blieben vermutlich weiter bestehen bzw. würden sich im Laufe der Zeit weiter entwickeln. Die Gehölzbestände würden zunehmend reifen, die Gärten würden vermutlich weiterhin einer anthropogenen Nutzung bzw. Pflege unterliegen.

## 6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 6.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft daher vor allem bestehende Waldflächen. Durch die Schaffung neuer Wohnbaufläche gehen hier strukturreiche Flächen mit einer zumindest mittleren ökologischen Wertigkeit verloren. Die Auswirkungen auf die Naturgüter Boden, Wasser und Klima bleiben aufgrund der Kleinflächigkeit der zu erwartenden Neuversiegelung vergleichsweise gering. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sollte auf eine ausreichende Eingrünung insbesondere des zukünftigen Siedlungsrandes geachtet werden.

Der konkrete Umfang der Auswirkungen kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden, da sich hieraus Umfang und Art der Flächenversiegelung und die damit verbundenen Folgewirkungen ergeben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanteiländerung kann daher lediglich eine grobe Abschätzung der Auswirkungen erfolgen.

### 6.4.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes gehen Waldflächen verloren. In Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Oberste Forstbehörde, sind diese Waldflächen an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 durch Aufforstung wieder auszugleichen.

Die Realisierung der Planung ist mit dem Verlust von Waldflächen verbunden, die für das Landschaftsbild bedeutend sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte daher auf eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes geachtet werden.

Auswirkungen auf sonstige Kultur- und Sachgüter in Folge der Planung sind nicht zu erwarten. Auch auf den Menschen entstehen keine negativen Auswirkungen. Durch die bestehende Altablagerung im Gebiet ergibt sich gemäß durchgeführtem Bodengutachten (Altlastengefährdungsabschätzung) keine Gefährdung für die Gesundheit des Menschen.

### 6.4.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die bauliche Erschließung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Da auch auf der Flächennutzungsplan-Ebene Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sind auch hier schon entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der Flächennutzungsplan ist somit ein Instrument der frühzeitigen überschlägigen Eingriffsbewältigung.

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche ist mit einem Versiegelungsgrad von etwa 40% zu rechnen. Da hier vor allem Wald verloren geht, kann innerhalb des Plangebietes voraussichtlich kein vollständiger ökologischer Ausgleich erbracht werden. Zusätzlich zum ökologischen Ausgleich ist im vorliegenden Fall auch ein Waldausgleich erforderlich. Gemäß Vorabstimmung mit der Obersten Forstbehörde hat dieser Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erfolgen. Es müssen daher Aufforstungsmaßnahmen im Umfang von voraussichtlich ca. 0,5 qm durchgeführt werden. Eine konkrete Ermittlung der erforderlichen Flächengröße der Ersatzaufforstung kann erst auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen.

Entsprechende Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich bzw. zum Waldausgleich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen (Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich).

## **6.5 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden. So sollte der Versiegelungsgrad auf ein absolut notwendiges Maß beschränkt werden. Ggf. sollten auch Teile des Waldes als Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sollte auch auf eine ausreichende Eingrünung geachtet werden. Nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind an anderer Stelle auszugleichen.

## **6.6 Prüfung von Planungsalternativen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine bestehende Baulücke entlang der Gartenstraße geschlossen werden. Es handelt sich hier um eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung, die Erschließung ist bereits vorhanden. Es werden durch die Planung lediglich zwei weitere Baugrundstücke geschaffen. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht.

## **6.7 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

## **6.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Im vorliegenden Fall lassen sich aufgrund der geplanten Nutzungen die zu erwartenden Auswirkungen auch auf Flächennutzungsplan-Ebene relativ gut abschätzen. Weitere Auswirkungen auf die Naturgüter sind nicht zu erwarten, weshalb von langfristigen Überwachungsmaßnahmen abgesehen werden kann.

Im Bezug auf das Naturgut Boden ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der vorhandenen Altlast im Plangebiet im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen ergänzende Baugrunduntersuchungen und auf die jeweiligen Bauobjekte abgestimmte Gründungsberatungen notwendig werden.

## **6.9 Zusammenfassung**

Im Plangebiet "Gartenstraße" sollen zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohngebäuden neue Wohnnutzungen entstehen. Hierbei handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung.

Es werden hierfür Waldflächen überplant, die auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen als Fläche für Wald ausgewiesen sind. Diese sollen nun in Wohnbaufläche umge-

wandelt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der konkrete Umfang der Auswirkungen auf die Umwelt kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden, da sich hieraus Umfang und Art der Flächenversiegelung und die damit verbundenen Folgewirkungen ergeben. Auf Flächennutzungsplanebene kann dennoch eine Abschätzung der Auswirkungen erfolgen.

Durch die Schaffung neuer Wohnbaufläche gehen hier strukturreiche Flächen mit einer zumindest mittleren ökologischen Wertigkeit verloren. Es werden daher vermutlich externe Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Ausgleich erforderlich. Gleichzeitig muss in Abstimmung mit der Fachbehörde auch ein Waldausgleich in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erfolgen. Eine entsprechende Ausgleichsfläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugeordnet.

Aufgrund der geringen Größe der zusätzlich geplanten Wohnbaufläche stellt die Planung einen nur geringen Eingriff für die Naturgüter Boden, Wasser und Klima dar.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Vorfeld ausreichend abgeschätzt werden, so dass Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Im Bezug auf das Naturgut Boden ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der vorhandenen Altlast im Plangebiet im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen ergänzende Baugrunduntersuchungen und auf die jeweiligen Bauobjekte abgestimmte Gründungsberatungen notwendig werden.

## 7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle einer

Fläche für Wald werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuen Wohnbaulandes geschaffen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung. Die Umgebungsnutzung ist bereits heute größtenteils durch Wohngebäude geprägt. Innerhalb des Plangebietes werden nur Nutzungen zulässig sein, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Daher ist davon auszugehen, dass auch von Plangebiet ausgehend keine Beeinträchtigungen auf die umliegende Nutzung zu erwarten sind.

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

Die Schaffung von Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen. Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Bauland in Reisbach, was einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung darstellt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung trägt. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen einschließlich der technischen Infrastruktur bietet sich die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung durch zwei Wohnbaugrundstücke an. Der Erschließungsaufwand bewegt sich somit in einem ausgewogenen Kostenverhältnis.

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

Die Gemeinde Saarwellingen hat bei der kommunalen Entwicklung und damit auch bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die Aufgabe, die verschiedenen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine attraktive südwestausgerichtete Lage aus, die zusammen mit der schönen naturräumlichen Lage einen hohen Wohnwert garantieren.

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

Das Landschaftsbild ist bereits heute durch die Bebauung in der Gartenstraße geprägt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Siedlungsergänzung in Reisbach vorbereitet. Wesentliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

### ***Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege***

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

### ***Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft***

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für „Wald“ dar. Der Verlust wird aber in Abstimmung mit den betroffenen Trägern durch geeignete Ersatzflächen für die Aufforstung in gleichem Umfang ausgeglichen. Die Belange der Forstwirtschaft werden somit ausreichend berücksichtigt.

### ***Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung***

Belange der Versorgung werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, da ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. So sind im bestehenden Ortsnetz entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Belange der Abwasserentsorgung sind somit beachtet.

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

Die Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist sichergestellt. Das Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten zwei Wohnbaugrundstücke wird sich in der Gartenstraße nur sehr geringfügig erhöhen.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss bzw. die Immissionssituation sind durch die Ergänzung der Wohnbebauung nicht zu befürchten.

### ***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.

## **7.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

### ***Argumente für die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung***

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von 2 Baugrundstücken stellt einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs innerhalb der Gemeinde Saarwellingen – speziell im Ortsteil Reisbach dar.
- Das Plangebiet stellt, unter städtebaulichen Aspekten betrachtet, eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges dar.

- Bei Realisierung des Plangebietes kann auf bereits bestehende Erschließungsanlagen einschließlich der technischen Erschließung zurückgegriffen werden, was den Erschließungsaufwand gering hält.
- Das Plangebiet eignet sich durch seine Südwestausrichtung sowie die schöne naturräumliche Lage sehr gut für eine Wohnnutzung.

### ***Argumente gegen die Verwirklichung der Flächennutzungsplanteiländerung***

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes bekannt.

## **7.2 Fazit**

Die Gemeinde Saarwellingen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Saarwellingen zu dem Ergebnis, den Flächennutzungsplan im Bereich "Gartenstraße" zu realisieren.