

Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald

Begründung zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes in der Gemeinde Spiesen-Elversberg,
Ortsteil Spiesen

ENTWURF

30.08.2024

Auf'm Zimmerplatz / Am Nasenwald, 1. Teiländerung

Im Auftrag:



Gemeinde Spiesen-Elversberg
Hauptstraße 116
66583 Spiesen-Elversberg

IMPRESSUM

Stand: 30.08.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ wurden im Jahr 2003 die Voraussetzungen geschaffen, das Centrum für Freizeit und Kommunikation (CFK) zu errichten. Seit der Errichtung hat sich das CFK als Eventlocation, Restaurant, Tagungshotel und Inklusionsbetrieb stetig weiter entwickelt.

Um auch weiterhin eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen, soll die Art der baulichen Nutzung im SO 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geringfügig ergänzt werden. Als zusätzliche Nutzung soll der Baustein „Beherbergung“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Somit besteht für den Betreiber des CFK die Möglichkeit weitere Übernachtungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ ersetzt den Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte (Ergänzung der Art der baulichen Nutzung im SO 3 um den Baustein Beherbergung). Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Bebauungsplan-Änderung dient lediglich der Ergänzung der Art der baulichen Nutzung im SO 3 um den Baustein Beherbergung. Die überbaubaren Grund-

stücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung etc. bleiben unverändert.

Es handelt sich bei der Anpassung der Art der baulichen Nutzung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da so eine Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes mit verträglichen Nutzungen erfolgen kann.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 qm an Fläche potenziell neuversiegelt wird bzw. bestehen die baulichen Anlagen bereits. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

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. Auch be-

stehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit grundsätzlich nicht notwendig



Lageplan. Bearbeitung: Kernplan. Quelle: LVGL Saarland, Stand: 30.07.24

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Spiesen und umfasst den Standort des CFK-Freizeit-zentrums..

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die umliegenden landwirtschaftlichen Grün- und Freiflächen sowie einzelne Gehölzbestände begrenzt.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Betreibers des CFK. Bei der Fläche handelt es sich um die Flächen des CFK-Geländes. Hierbei handelt es sich um einen Inklusionsbetrieb mit Restaurant, Eventlocation und Tagungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Grün- und Freiflächen geprägt.

Ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der Straße Hackenborner Trift.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Nassenwald“ und die Straße „Gänsberg“ an die Hauptstraße angebunden. Diese verbindet das Plangebiet mit der L 285 und der Spiesener Landstraße und somit mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 1,4 m nordwestlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Spiesen Haberdell“. Zusätzlich erfolgt die Anbindung des Freizeitentrums über den Rufbus „flitsaar“. An der Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

Ver- und Entsorgung

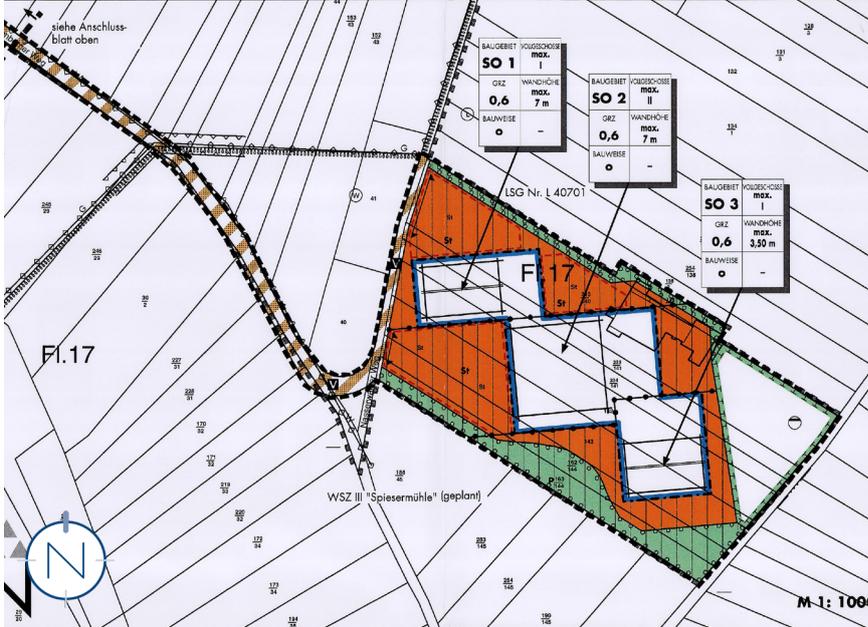
An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Quelle:© GeoBasis DE/LVGL-SL (2024), Bearbeitung: Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Spiesen-Elversberg
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • keine Restriktionen für das Vorhaben • keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	keine Auswirkungen durch die Anpassung der Nutzungsart zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Allgemeiner und Besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	keine Auswirkungen durch die Anpassung der Nutzungsart zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird

Kriterium	Beschreibung
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	keine Auswirkungen durch die Anpassung der Nutzungsart zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg)	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Spiesen-Elversberg (2006), Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg</p>
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ (2003)	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet - Rehabilitations- und Kommunikationszentrum nach § 11 BauNVO.  <p>Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg</p>

Kriterium	Beschreibung
Standort- und Planungsalternativen	<p>Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das CFK-Gelände ist bereits nahezu vollständig bebaut und als Freizeit- und Kommunikationszentrum etabliert. Die geplante Änderung zielt nicht auf eine Neuentwicklung oder umfassende Umstrukturierung ab, sondern auf eine moderate Anpassung der Nutzungsvorgaben. • Die Änderung verfolgt das spezifische Ziel, die Weiterentwicklung des CFK zu ermöglichen. Dies ist eine gezielte und begrenzte Anpassung, die sich auf die bereits vorhandene Struktur stützt und keine grundlegend neuen Planungskonzepte erfordert. • Da die Änderung sich auf eine bereits bestehende und entwickelte Fläche bezieht und keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ist die Prüfung alternativer Standorte nicht relevant.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ ersetzt den Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte (Ergänzung der Art der baulichen Nutzung im SO 3 um den Baustein Beherbergung). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO Saarland sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Begründung beschränkt sich daher auf die Festsetzungen, die vom Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ (2003) abweichen.

Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet - Reha- bilitations- und Kommunika- tionszentrum, SO 3 Teilbereich Therapie

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

Der Zulässigkeitskatalog für den Teilbereich SO 3 wird um den Baustein „Beherbergung“ ergänzt. Damit wird, neben den bislang zulässigen Nutzungen (Anlagen für soziale Zwecke, Wohn- und Arbeitsräume, Einrichtungen des medizinischen Bereichs, Minigolf und sonstige Freizeitanlagen), die Voraussetzungen für die Schaffung von weiteren Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen. Somit wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung einer etablierten Nutzung gewährleistet.

Weitere Änderungen ergeben sich durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes keine.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Änderung 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und auf die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Umweltschützende Belange werden nicht berührt. Auch findet keine Nutzungsintensivierung statt, die mit einem erhöhten Flächenverbrauch einhergeht.

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

Die gegenüber dem Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ (2003) ergänzte Nutzungsart lässt keine erheblich

nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, sodass sich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht verändern wird.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Auf die Belange des Verkehrs ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, da die Art und Intensität der zulässigen Nutzungen unverändert bleiben und keine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet lässt.

Auswirkungen auf private Belange und auf die Belange gesunder Wohnverhältnisse

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 350m Entfernung und ist somit nicht durch die Ergänzung des Nutzungskataloges beeinträchtigt.

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.

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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

- Bedarfsorientierte Ergänzung der Art der baulichen Nutzung

- Sicherung der Weiterentwicklung einer etablierten Einrichtung, Stärkung des Inklusionsbetriebes

Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Belange bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplans sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte Ergänzung der Art der baulichen Nutzung und die Sicherung der Weiterentwicklung einer etablierten Einrichtung im Bereich der Inklusion überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.