

Erweiterung Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg,
Ortsteil Spiesen

ENTWURF

Stand: 26.09.2024, Entwurf

Erweiterung Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nas- senwald“

Im Auftrag der:



IMPRESSUM

Stand: 26.09.2024, 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
Tabea Bies, B.Sc. Raumplanung

Hinweis:

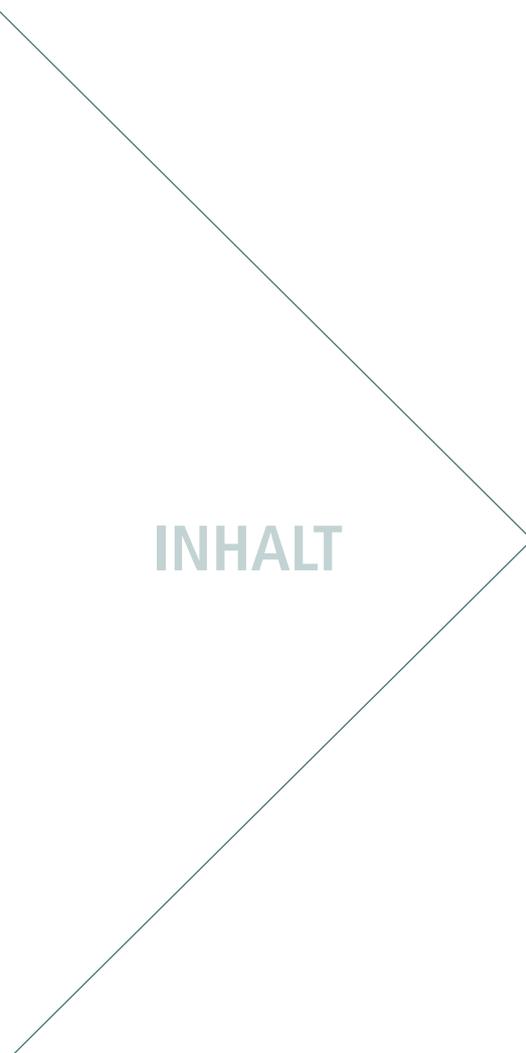
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Spiesen-Elversberg befindet sich südöstlich des Ortsteils Spiesen mit dem Centrum für Freizeit und Kommunikation ein etablierter Inklusionsbetrieb mit Eventlocation, Restaurant und Tagungsmöglichkeiten.

Bei Auslastungsspitzen des Freizeitcentrums reichen die Parkplatzflächen oftmals nicht aus. Dies trifft zumeist dann zu, wenn beispielsweise Firmenveranstaltungen (Tagungen) stattfinden und die Teilnehmer mit einem Fahrzeug pro Teilnehmer anreisen. In diesem Fall wird durch Mitarbeitende des CFK ein Parkplatzmanagement betrieben, um die bestehenden Stellplatzflächen optimal auszunutzen. Zusätzlich werden weitere Flächen auf dem Gelände des CFK für Fahrzeuge zugewiesen. Es handelt sich hierbei um ca. 15 Termine pro Kalenderjahr.

Die Parkplatzflächen des CFK werden zudem von Tagesbesuchern (Spaziergänger/Wanderer) genutzt. Diese Parkplatznutzung geht oftmals nicht mit einer Nutzung der Gastronomie des CFK einher. Der Parkplatz des CFK wird von dieser Zielgruppe als öffentlicher Raum wahrgenommen, da die Zufahrt zum CFK nicht beschränkt ist. Das CFK duldet diese Nutzung, da dies i.d.R. den Geschäftsbetrieb nicht beeinflusst. An oben genannten Auslastungsspitzen führt ein Abweisen der Tagesbesucher jedoch leider oft zu Unverständnis und führt zu einem Interessenkonflikt. Ebenso kann wildes Parken entlang der Zufahrt zwischen CFK und Flurkreuz nicht vermieden werden.

Um die oben beschriebene Situation zu vermeiden und ausreichend Parkplatzflächen für Spaziergänger und Nutzer des nahen Waldgebiets zu schaffen, sollen angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche zwei weitere Parkzonen geschaffen werden: Zone A dient als permanente Parkplatzfläche und kann von Mitarbeitenden des CFK sowie Tagesbesuchern (Spaziergänger) genutzt werden. Zone B kann situationsbezogen temporär als weitere Parkplatzfläche genutzt werden. Das Parken hier erfolgt nur durch Parkplatzeinweiser des CFK.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die nordwestlich angrenzende Straße „Zum Nassenwald“ gesichert.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ aus dem Jahr 2003. Die Überplanung eines kleinen Teilbereiches ist lediglich erforderlich, um eine Verbindung der geplanten Parkplatzflächen und den Stellplätzen im Bestand zu ermöglichen. Im Übrigen stellt der Bebauungsplan eine Erweiterung des bestehenden Baurechts dar. Für den restlichen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, weshalb dieser derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zuzuordnen ist.

Auf dieser Grundlage ist die geplante Nutzung derzeit nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ aus dem Jahr 2003 durch die getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ bleiben von der Erweiterung unberührt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.680m².

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des Bebauungsplans ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Matthias Habermeier, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für die Fläche eine Fläche für die Landwirtschaft und ein Landschaftsschutzgebiet dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Parkplatzflächen und der damit einhergehenden Ausweisung einer Sonderbaufläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.



Luftbild mit städtebaulichem Konzept; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Südosten des Ortsteils Spiesen zwischen dem Gelände des CFK-Freizeitentrums und dem Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Nassenwald“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Parkplatzflächen des Centrum für Freizeit und Kommunikation bzw. Baumbestand,
- im Osten und Südosten durch Grün- bzw. Freiflächen,
- im Süden und Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Nassenwald“, dem Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Nassenwald“ sowie einer Grünfläche mit Wegetafeln und Hinweisschildern im Eigentum der Gemeinde Spiesen-Elversberg.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Umfeld ist mit Ausnahme des Freizeitentrums durch Grün- und Freiflächen sowie vereinzelt Baumgruppen geprägt. Der Standort ist folglich überwiegend durch das Freizeitzentrum geprägt, weshalb die geplante Nutzung mit der umliegenden Nutzung verträglich ist.

Das Plangebiet umfasst eine Grün- bzw. Freifläche mit Baumbestand am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Antragstellers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Am Nassenwald“ grundsätzlich erschlossen. Die Straße „Am Nassenwald“ ist über die Straße „Gänsberg“ an die Hauptstraße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Hauptstraße besteht ebenfalls Anschluss an die L 285, welche in ca. 2 km zur Autobahnanschlussstelle „Spiesen“ der A 8 (Perl – Pirmasens) führt.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung aufgrund des CFK bereits vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation ange-

schlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Schmutzwasser wird durch die geplante Nutzung nicht anfallen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser könnte vollständig auf dem Grundstück versickern, sofern dies mit den Vorgaben des Wasserschutzgebietes vereinbar ist.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 18.09.2024) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung erneut geprüft werden.

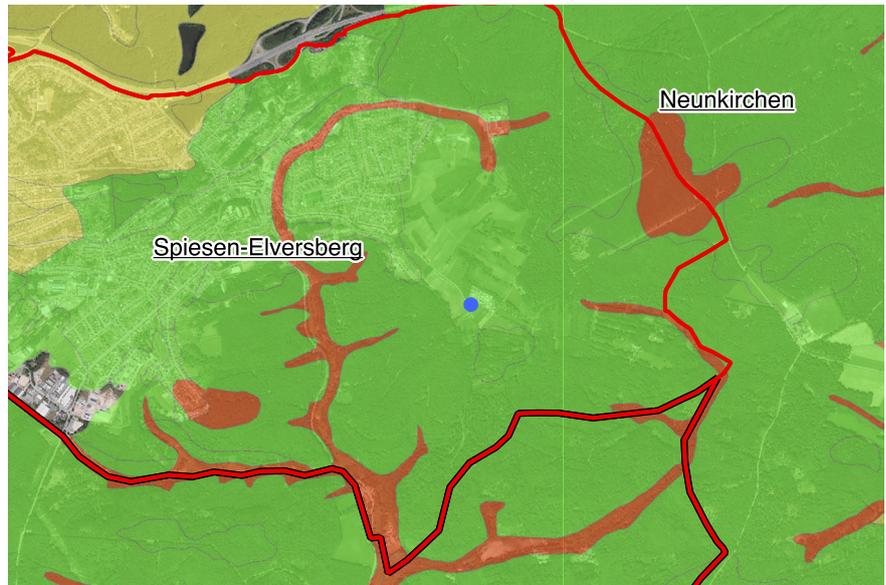
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit der zukünftigen Erweiterung der bestehenden Parkplatzflächen sollen ausreichend Parkplatzflächen für die Nutzer des CFK, für Spaziergänger, Nutzer des nahen Waldgebiets geschaffen werden. Eine weitere Teilfläche kann situationsbezogen als weitere Parkfläche genutzt werden.

Die Fläche muss in einem engen Zusammenhang mit dem CFK sowie der bereits bestehenden Stellplatzfläche stehen und sollte nach Möglichkeit über die bereits vorhandene Erschließung angefahren werden. Zudem befinden sich auch die übrigen Flächen, die diese Kriterien erfüllen und im Eigentum des CFK sind, im Landschaftsschutzgebiet, während diese konkrete Fläche das Landschaftsschutzgebiet lediglich am Rand tangiert, weshalb die Wahl auf die jetzt in Rede stehende Fläche gefallen ist.



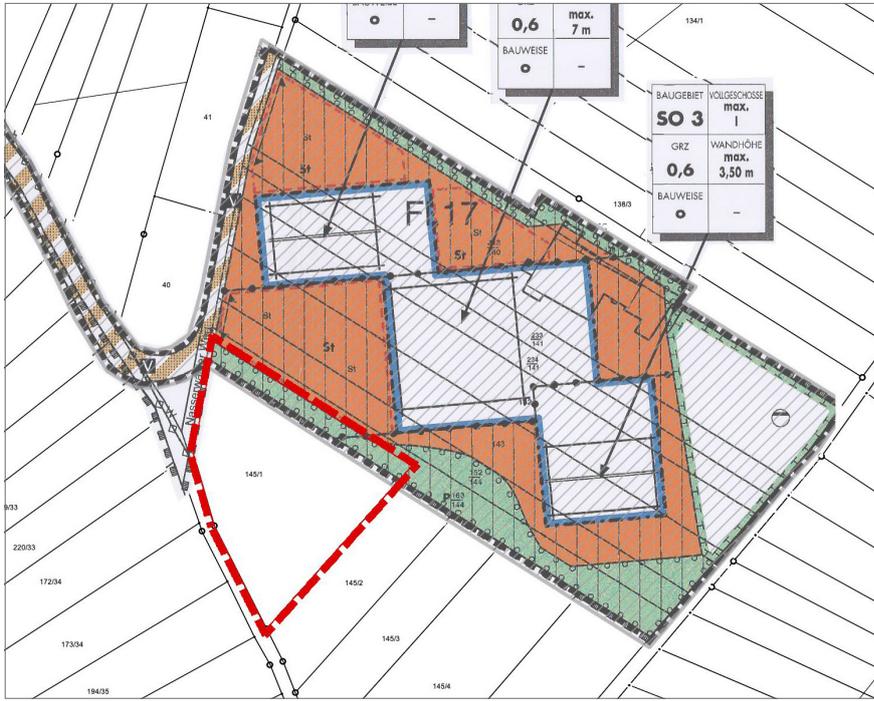
Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage 01.03.2024

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Spiesen, Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse NA
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (Schutzzone III)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> (56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. (57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen. <p>Begründung / Erläuterung</p> <ul style="list-style-type: none"> (58) Die Wasservorkommen des Landes müssen langfristig erhalten, sparsam bewirtschaftet und deshalb planerisch gesichert werden. Sie sind als natürliche Lebensgrundlage für künftige Generationen vor Verunreinigungen und anderen nachteiligen Einwirkungen oder Gefährdungen zu schützen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur liegen zahlreiche Siedlungsgebiete im Bereich von Vorranggebieten für Grundwasserschutz. Dies bedeutet, dass zur Sicherung des Wasservorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden dürfen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen. (59) Grundlage der Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind Gebiete, die bereits gesetzlich als Wasserschutzgebiete festgelegt wurden und für die eine Unterschutzstellung beabsichtigt ist. Da die Voraussetzungen für die Grundwassergewinnung oft nur in großräumigen Zusammenhängen (Wasserverbundsystem) und naturbedingt nur an bestimmten Standorten geschaffen werden können, muss der Grundwasserschutz grundsätzlich Vorrang vor anderen Nutzungen haben. Keine Restriktionen für das Vorhaben, nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes (s. hierzu die noch folgenden Ausführungen) Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Nach dem Landschaftsprogramm liegt der Geltungsbereich in einem Landschaftsschutzgebiet und in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, so dass eine direkte Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden kann.

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate, Regionalparks</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines Projektraumes; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen • Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und einem Wasserschutzgebiet (Zone III) • Wasserschutzgebiet: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesermühltal" sowie innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz. Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird. Des Weiteren wird auf folgende Aspekte hingewiesen: Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-L_4_07_01 „Bäckerwäldchen, Kleberbach, Mühlental (Spiesen-Elversberg)". Ein Verfahren zur Ausgliederung wird beantragt. • Parallel findet eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet statt.
<p>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
<p>Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
<p>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</p>	

Kriterium	Beschreibung
<p>Geltendes Planungsrecht</p> <p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Landschaftsschutzgebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ teilgeändert.</p> <p>Bisherige Darstellung:</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Spiesen-Elversberg (1989), Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>
	<p>Änderung:</p>  <p>Entwurf Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ (2003). Dieser sieht für den Teilbereich eine private Grünfläche vor. Für den restlichen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).</p>  <p>The image shows a detailed site plan for a building project. A red dashed line outlines the plot boundary. Inside, there are several building footprints with structural grid lines. Technical specifications are provided in callout boxes: one specifies a plot ratio of 0,6 and a maximum building height of 7 m; another specifies a building area (BAUGEBIET) of SO 3, a maximum number of floors (VOLLGESCHOSSE) of 1, a plot ratio (GRZ) of 0,6, and a maximum wall height (WANDHÖHE) of 3,50 m. The plan also shows surrounding parcels with their identification numbers (e.g., 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000).</p> <p>Bebauungsplan „Auf'm Zimmerplatz / am Nassenwald“, Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet „Rehabilitations- und Kommunikationszentrum“ (SO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Rehabilitations- und Kommunikationszentrum“ festgesetzt. In diesem Bereich sind nur dem Centrum für Freizeit und Kommunikation zugeordnete Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung der Parkplatzflächen für das CFK und wirkt gleichzeitig dem wilden Parken entlang der Zufahrt zwischen dem CFK und dem Flurkreuz entgegen. Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt bzw. aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zielt auf die Sicherung der vor Ort bestehenden Grünstrukturen sowie eine Wegeverbindung der Stellplatzflächen mit dem Centrum für Freizeit und Kommunikation ab.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Die Stell-

plätze sind in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Der Stellplatz ST1 ist für eine dauerhafte Nutzung vorgesehen. Die Stellplätze können von Mitarbeitenden des CFK sowie von Tagesbesuchern (Spaziergängern) genutzt werden.

Die Stellplätze ST2 dienen als temporäre Stellplatzfläche. Dieser Bereich kann situationsbezogen als weitere Parkfläche genutzt werden. Das Parken hier soll nur durch Parkplatzeinweiser des CFK erfolgen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind die Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge flächensparend und wasser-durchlässig zu gestalten.

Die Stellplätze ST1 und ST2 sind auf das unbedingt notwendige Maß an Versiegelungen zu beschränken und vegetativ und wasser-durchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Da die Stellplatzfläche St 2 nur temporär genutzt werden soll, wird durch die Festset-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

zung eine stärkere naturnahe Gestaltung forciert.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung der Stellplatzflächen sowie die harmonische Einbindung in die teilweise durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägte Umgebung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Externe Kompensation

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem späteren Bauantragssteller und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 13.880 ökologischen Werteinheiten durch eine Ökokontomaßnahme, die sich auf der Gemarkung Spiesen Elversberg befindet kompensiert wird. Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Aufstellung eines Bebauungsplans 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 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, 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.

Aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen mit dem Bestand im Umfeld zu erwarten. Das Umfeld ist mit Ausnahme des Freizeitzentrums durch Grün- und Freiflächen sowie vereinzelt Baumgruppen geprägt. Der Standort ist folglich überwiegend durch das Freizeitzentrum geprägt, weshalb die geplante Nutzung mit der umliegenden Nutzung verträglich ist.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen nach.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen angrenzend an das Plangebiet und der daraus resultierenden Stördisposition teilweise vorbelastet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust vongeschützten Biotopen oder von FFh-Lebensraumtypen. Aufgrund der Biotopstruktur kommt es zu keiner Auslösung artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine erschlossene Fläche im Außenbereich im Eigentum des Antragstellers.

Durchgrünungsmaßnahmen und wasser-durchlässige Beläge erhalten die Boden-

funktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise bzw. einzuhaltende DIN-Vorschriften stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung eher positiv beeinflusst. Da bei Auslastungsspitzen des Freizeitzentrums die Parkplatzflächen oftmals nicht ausreichen, wird mit dem Vorhaben das Ziel verfolgt, permanent sowie temporär nutzbare Stellplätze anzulegen. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße „Am Nassenwald“. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht erhöhen, da der Bebauungsplan lediglich die bestehende Verkehrssituation entschärfen soll.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es lediglich zu geringfügigen Versiegelungen, was voraussichtlich zu keiner erheblichen Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich zudem nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblichem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken können.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus Festsetzungen bzw. Maßnahmen vor, die potenzielle negative Auswirkungen vermeiden oder abschwächen. Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen wurden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Forst- und Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange von behinderten Menschen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie auf Freizeit und Erholung

Als Inklusionsbetrieb beschäftigt das Centrum für Freizeit und Kommunikation auch Menschen mit Behinderungen.

Die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen sichert demnach die Tagungs- und Festivitätensparte des CFK. Die geplante Nutzung verbessert den Zugang zu Freizeit- und Erholungsflächen, auch für Menschen mit Behinderung. (Barrierefreie) Parkplätze und Wege erleichtern den Zugang für Menschen (mit Mobilitätseinschränkungen), während gleichzeitig genügend Parkflächen für Spaziergänger, Wanderer und andere Freizeitnutzer bereitgestellt werden. Die Erweiterung der Stellplätze unterstützt die Teilnahme an kulturellen und sozialen Veranstaltungen und fördert den Zugang zur Natur.

Auswirkungen auf private Belange

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum des Antragstellers.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird mit dem Vorhaben ausreichend und u.a. permanente Parkplatzflächen für Spaziergänger und Nutzer des nahen Waldgebiets geschaffen.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf private Belange zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu be-

rücksichtigenden 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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Parkplatzflächen, zukunftsfähige Weiterentwicklung des Inklusionsbetriebes
- Förderung der sozialen und kulturellen Belange und der Naherholung,
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die bei erfolgreicher Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet, gegen die Planung sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend untereinander und gegeneinander abgewogen. Dabei wurde besonders berücksichtigt, dass die geplante Nutzung nicht nur den aktuellen Anforderungen des CFK entspricht, sondern auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Die Erweiterung der Stellplätze ist für Spaziergänger, Wanderer und Nutzer des CFK-Freizeitzentrums gleichermaßen von Bedeutung, sowohl für Menschen mit als auch ohne Behinderung. Durch barrierefreie Parkplatzflächen und direkte Wegeverbindungen wird die Inklusion gefördert. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder andere schützenswerte Belange. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung bei erfolgreicher Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet sowohl im Hinblick auf soziale und ökologische Verträglichkeit als auch in Bezug auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und des CFK möglich und sinnvoll ist.