

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Spiesen-Elversberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau eines Drogeriemarktes“
(Teiländerung des Bebauungsplanes
Kaiserlinde)

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“)

Bearbeitet im Auftrag der
DR Objekt GmbH
Isernhägener Straße 16
30938 Burgwedel

In Zusammenarbeit mit der
Gemeinde Spiesen-Elversberg
Hauptstraße 116
66583 Spiesen - Elversberg



Verfahrensbetreuung:
ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com



Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:
M.Sc. Sara Morreale

Stand: **15.07.2021**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Neubau eines Drogeriemarktes	1
1.1.2	Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“	1
1.1.3	Übernahme der Festlegungen des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg“	2
1.2	Gründe für die Standortwahl	3
1.2.1	Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes	3
1.2.2	Geringer Erschließungsaufwand	3
1.2.3	Keine ökologischen Eingriffe	3
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	4
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
3.4.1	Naturraum	6
3.4.2	Geologie und Böden	7
3.4.3	Oberflächengewässer und Grundwasser	7
3.4.4	Klima und Lufthygiene	7
3.4.5	Arten und Biotope	7
3.4.6	Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	8
3.4.7	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	9
3.4.8	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	9
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	9
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	10
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Restriktionen für die Planung	11
4.3.1	Immissionsschutz	11
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
5.1	Zulässige arten von Nutzungen	12
5.2	Mass der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	13
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	14
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	14

5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	15
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	15
5.1	Verkehr	16
5.1.1	Verkehrliche Konzeption	16
5.1.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	16
5.2	Ver- und Entsorgung	16
5.2.1	Allgemeine Konzeption	16
5.2.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	16
5.2.3	Abwasserentsorgung	17
5.3	Grün- und Landschaftsplanung	17
5.3.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	17
5.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	18
5.2	Hinweise	19
5.2.1	Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg"	19
5.2.2	Baumpflanzungen	19
5.2.3	Einhaltung der Grenzabstände	19
5.2.4	Bodendenkmäler	19
5.2.5	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	19
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	Auswirkungen der Planung	20
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	20
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	20
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	21
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	23
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	23
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	23
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	23
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	24
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	24
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	24
6.3	Fazit	24

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat Spiesen-Elversberg hat am 15.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) gefasst.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) verfolgt die Gemeinde Spiesen-Elversberg folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Neubau eines Drogeriemarktes

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Rossmann-Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² im Bereich der ehemaligen Turnhalle in der Lindenstraße geschaffen werden. Hierzu soll der vollständige Rückbau der vorhandenen Bebauung erfolgen. Der neue Baukörper soll analog der aktuellen Bebauung direkt an das östliche Gebäude angebaut werden.

1.1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am 04.04.2003 den Bebauungsplan „Kaiserlinde“ als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 21.05.2003 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan verfolgte u.a. folgende Zielvorstellungen:

- Verlagerung des Lidl-Marktes auf den alten Sportplatz „Kaiserlinde“
- Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Sicherung bestehender Sport- und Freizeiteinrichtungen und Bau eines Kleinspielfeldes sowie
- Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im Bereich des ehemaligen Handballfeldes des Turnverein 1860 Elversberg westlich der Turnhalle des Turnvereins

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 13.01.2010 mit folgenden neuen Zielvorstellungen in Kraft getreten:

- Neuorganisation der Erschließung des Wohngebietes westlich der Turnhalle
- Integration von Stellplatzflächen nördlich des Kleinspielfeldes in die Wohnbebauung
- Einhausung des Anlieferbereiches (planungsrechtliche Sicherung durch Vergrößerung des Baufensters)
- Vergrößerung der Stellplätze des LIDL-Marktes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 06.06.2012 in Kraft getreten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der möglichen Erweiterung des LIDL-Marktes wurde im Zuge der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufs- und Geschossfläche realisiert.

Wie oben aufgeführt wird mit Beschluss vom 15.07.2021 nun das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau eines Drogeriemarktes“ und der damit einhergehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“ im Bereich der ehemaligen Turnhalle in der Lindenstraße eingeleitet. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des Plangebiets Festsetzungen vor, die nicht mit den Ansprüchen des Vorhabens vereint werden können. Um das Vorhaben zu realisieren, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Dieser sieht für den Bereich des Plangebietes u.a. eine öffentliche Grünfläche, ein Baufenster für das Gebäude der Turnhalle, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fußweg und ein Mischgebiet angrenzend an die Friedhofsstraße vor.

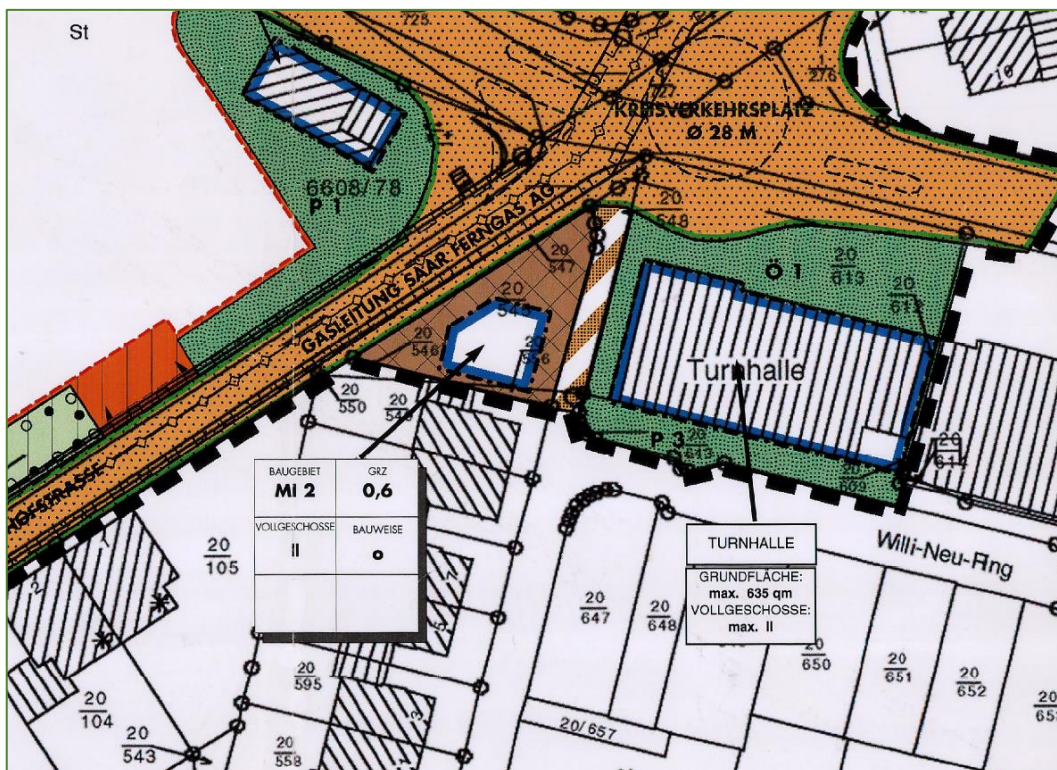


Abbildung 1: Bebauungsplan „Kaiserlinde“ (Quelle: Openstreetmap.org)

1.1.3 Übernahme der Festlegungen des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg“

Der durch die vorliegende Planung beanspruchte Bereich zwischen Lindenstraße und Friedhofsstraße liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs 1, „Kaiserlinde“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg“. Dieser bezieht sich ausschließlich darauf, die Zulässigkeit von Spielhallen auszuschließen. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich 1, „Kaiserlinde“ Spielhallen unzulässig. Auch im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Spielhallen nicht in den Nutzungskatalog und den Durchführungsvertrag aufgenommen. Diese sind somit weiterhin im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Gute Rahmenbedingungen des Mikrostandortes

Der Vorhabenstandort liegt an der Lindenstraße in integrierter Lage innerhalb des Ortsteils Elversberg. Der Standort ist hervorragend eingebunden in die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur des Ortsteils und ist sowohl mit PKW, ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.

Die geplante Neuordnung des Geländes führt zu einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches und erweitert darüber hinaus die bestehende Versorgungsinfrastruktur des Ortsteils langfristig.

1.2.2 Geringer Erschließungsaufwand

Da das Plangebiet auch bisher bereits baulich genutzt wurde sind die Verkehrserschließung und die infrastrukturelle Erschließung bereits vorhanden bzw. können mit geringen Mitteln hergestellt werden.

1.2.3 Keine ökologischen Eingriffe

Da das gesamte Planvorhaben sich an einem vorgenutzten Standort befindet kommt es durch die Realisierung der Planung kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um einen von einer ehemaligen Turnhalle eingenommenen Bereich mit einer Größe von ca. 0,16 ha.

Die Teiländerung dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen durch die Ansiedelung eines neuen Drogeriemarktes. Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-

Elversberg hat daher beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu aufzustellen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,16 ha große Plangebiet liegt südlich der Lindenstraße (L 112) und östlich der Friedhofstraße im Ortsteil Elversberg. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Turnhalle, Teile eines Fußweges, der die Lindenstraße mit dem Wohngebiet am Willi-Neu-Ring verbindet, sowie eine derzeit noch als Gartenbereich genutzte Fläche im Anschluss an die Wohnbebauung des Willi-Neu-Rings Nr. 11.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 368 m ü. NN. Von Osten hin zur Friedhofstraße steigt das Gelände um ca. 1,5 m an.

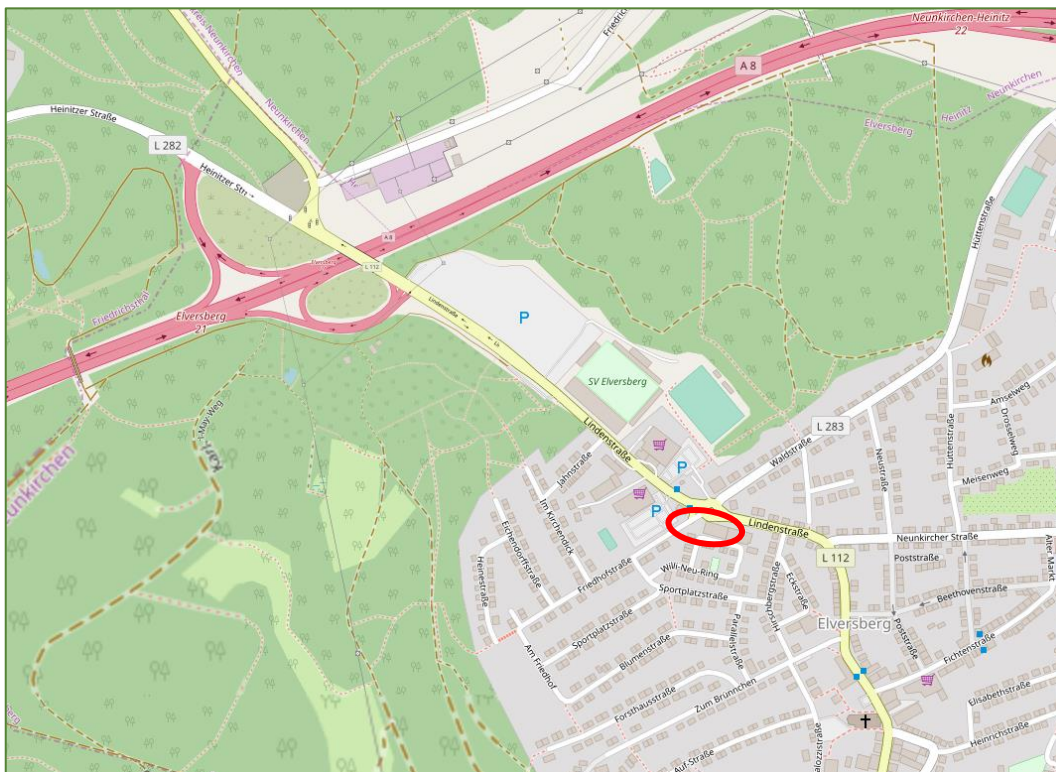


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 20/545, 20/556, 20/609, 20/612, 20/643, 20/700, 20/703 in Flur 3 der Gemarkung Elversberg:

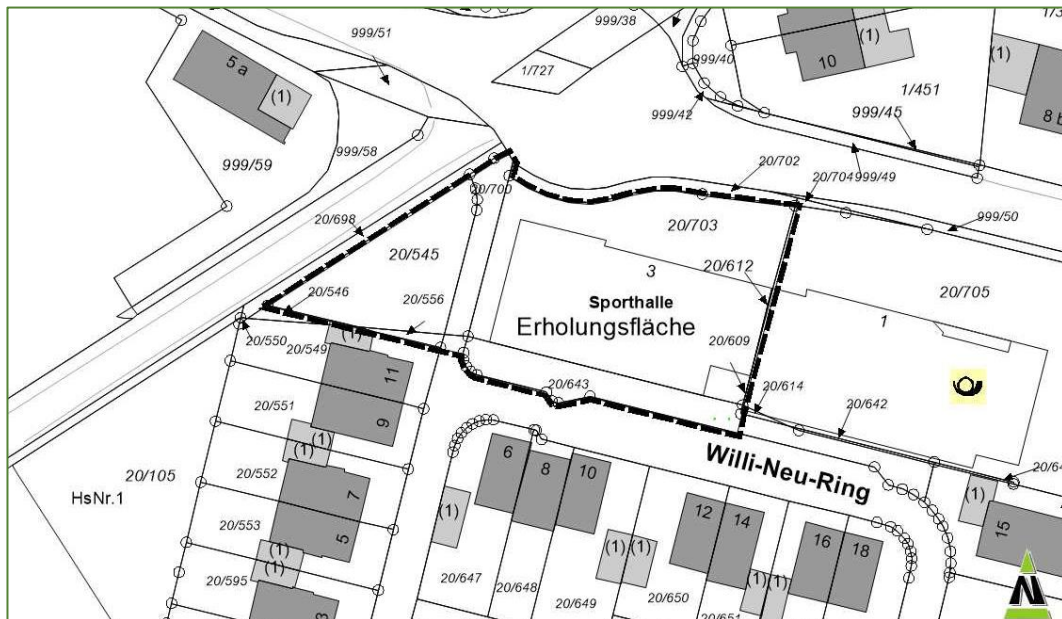


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Lindenstraße
- im Süden: durch den Willi-Neu-Ring
- im Westen: durch die Friedhofstraße
- im Osten: durch das Gebäude und die Stellplatzflächen des angrenzenden Lebensmittelmarktes

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird durch das derzeit noch bestehende Gebäude der ehemaligen Turnhalle bestimmt. Nördlich des Gebäudes befinden sich Zufahrts- und Hofflächen sowie kleinere begrünte Bereiche. Westlich der ehemaligen Turnhalle verläuft ein Fußweg, der die Lindenstraße mit dem Willi-Neu-Ring verbindet. Der Bereich zwischen dem Fußweg und der Friedhofstraße wird derzeit noch als eingezäunte Gartenfläche genutzt. Südlich des Bestandsgebäudes befinden sich Gehölzstreifen und verwilderte Wiesenflächen.



Abbildung 4 und 5: Ehemalige Turnhalle (links) und angrenzender Fußweg (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 6 und 7: Eingezäunter Gartenbereich (links) und südliche Gebäudeseite der Turnhalle (rechts)
(Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes weist eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Sportstätten und Wohnen auf. Östlich grenzt das Gebäude der ehemaligen Turnhalle unmittelbar an das Gebäude eines Lebensmittelmarktes mit Postanahmestelle an.



Abbildung 8 und 9: Angrenzendes Gebäude (links) und Wohnbebauung entlang der Lindenstraße (rechts)
(Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 10 und 11: Sportheim (links) und Lidl-Markt westlich des Plangebietes (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der „Neuweiler-Spieser Höhe“ (191.2), der dem Saar-kohlenwald (191) angehört. Es handelt sich um einen nahezu tischebenen, von Kuppen durchsetzten, bewaldeten Höhenrücken mit eingestreuten Rodungsinseln, welcher beidseitig durch Tälchen tief gegliedert ist. Das 300 m bis 380 m hohe Dach des Rückens wird vom Mittleren Buntsandstein gebildet. Längs des Sulzbachtalhanges sind durch tief eingekerbte Seitentälchen die Gesteine der Saarbrücker Schichten (Karbon) freigelegt.

Der Südfall liegt ganz im Buntsandstein und wird in tief eingesenkten, teils asymmetrischen Tälchen zur Blies, zum Scheidterbach bzw. zur Saar entwässert.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der St. Ingberter und Sulzbacher Schichten, die dem Westfal C des Karbon angehören. Es handelt sich um Grobsandsteine und Konglomerate mit geringen Kohleeinschlüssen.

Über den Gesteinen des Westfals entwickelten sich im Regelfall mittel- bis tiefgründige Braunerden. Die Bodenart wechselt stark und reicht von schuttführendem, lehmigem Sand bis lehmigen Schluff über mittel bis stark schutthaltigen, tonigen Lehm. Im Plangebiet sind allerdings durch die vorhandene bauliche Nutzungen quasi keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 220 m nördlich des Plangebiets fließt der Elversbach als nächstgelegenes Fließgewässer.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen (Westfal, Karbon). Demzufolge besitzt dieses Gebiet keine bedeutende Funktion für die Grundwasserneubildung. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig von bebauten, versiegelten oder teilversiegelten Bereichen ohne klimatische Bedeutung eingenommen. Insgesamt kommt dem Plangebiet daher keine besondere klimaökologische Funktion für diesen Raum zu.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch die nahe gelegene, relativ stark befahrene Lindenstraße sowie den Kunden- und Lieferverkehr der umliegenden Lebensmittelmärkte zu nennen.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juni 2021 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden, Wegen und Zufahrten vollständig **versiegelt (3.1)** sind.



Abbildung 12 und 13: Bebaute und versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Des Weiteren sind im Plangebiet überwiegend künstlich geschaffene Biototypen und Ruderalflächen zu finden, die deutlich anthropogen beeinflusst sind. Hierbei handelt es sich im Umfeld des Turnhallegebäudes um **Rasenflächen (3.5.1)**, **Wiesenbrachflächen (2.7.2.2.2)**, **Ziergehölzpflanzungen (3.5.2)**, **Einzelbäume (2.12)**, **Gebüsche (1.8.3)** und sonstige **Ruderalflächen (3.6)** sowie im Bereich angrenzend an die Friedhofstraße um eine **Gartenfläche (3.4)**. Da diese größtenteils künstlich geschaffenen Lebensräume kaum Nahrungs- oder Rückzugsraum innerhalb der Siedlungsflächen bieten, ist ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum gering.



Abbildung 14 und 15: Ziergehölzpflanzungen (links), Rasenfläche und Einzelbaum (rechts) nördlich des Bestandsgebäudes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 16 und 17: Wiesenbrachflächen und Gebüsch nördlich des Bestandsgebäudes (links) und eingezäunter Gartenbereich angrenzend an die Friedhofstraße (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4.6 Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die derzeit vorhandene Bebauung und der damit einhergehenden großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter Siedlungsflächen im Ortsteil Elversberg ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes trägt lediglich der Einzelbaum im nördlichen Plangebiet bei.

Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L 4.07.02 „Ruhbachtal – Kirchendeck“ welches ca. 200 m nördlich des Plangebietes liegt und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegenden Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Spiesen-Elversberg aus dem Jahre 2006 stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Gemeinde Spiesen-Elversberg in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Beide Ortsteile, d.h. Spiesen und Elversberg fungieren als Grundzentrum.

Die Gemeinde ist laut Festlegungen des LEP Siedlung zwar als „nicht-achsengebunden“ eingestuft, dennoch befindet sie sich im Einflussbereich der Siedlungsachse 1. Ordnung Saarbrücken-Neunkirchen-St. Wendel (-Mainz).

Da mit dem Bebauungsplan „Sportpark Kaiserlinde“ keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohneinheiten geschaffen werden, sind die Ziele für die Wohnsiedlungstätigkeit sowie die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen nicht zu beachten. Des Weiteren sind an dieser Stelle auch die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht von Belang.

Somit stehen dem Vorhaben keine landesplanerischen Vorgaben entgegen.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

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

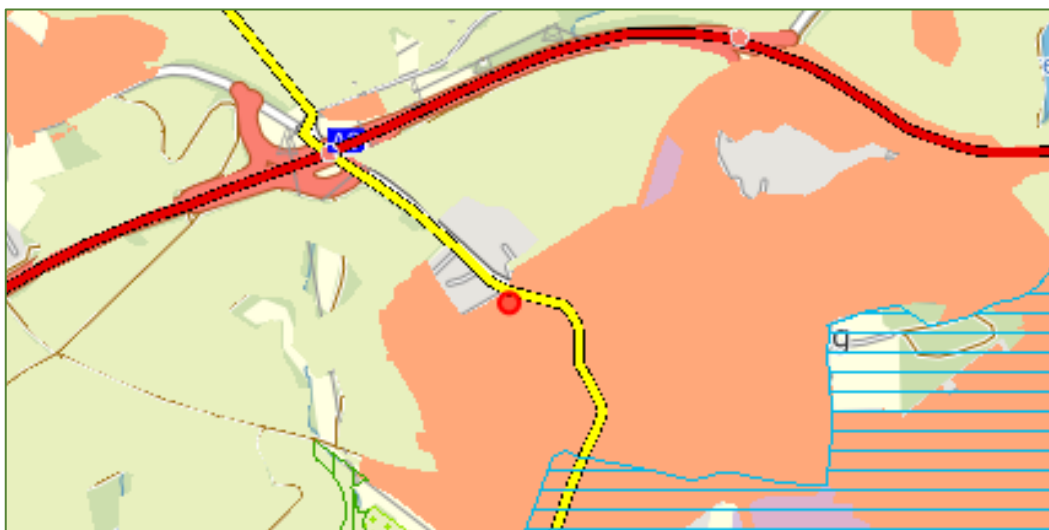


Abbildung 18: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Somit entspricht die Planung nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Zuge der Berichtigung ohne eigenes Verfahren anzupassen.



Abbildung 19: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt:

4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem vom Drogeriemarkt ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes und der Lage in einem bereits vorbelasteten Umfeld, in dem sich u.a weitere Einkaufsmärkte befinden, werden keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen erwartet.

5 PLANFESTSETZUNGEN

Vorbemerkung: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kaiserlinde" außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau eines Drogeriemarktes" (Teiländerung des Bebauungsplanes "Kaiserlinde") bleiben unverändert in Kraft.

5.1 ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

Festsetzung

Folgende Arten von Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

Zulässige Arten von Nutzungen:

1. Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm.
2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
6. Sozialräume und Verwaltungsräume
7. Feuerwehrumfahrten
8. Sonstige Nebenanlagen

Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Erklärung / Begründung

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB keine Bindungsnotwendigkeit an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Im vorliegenden Fall, in dem ein nicht großflächiger Drogeriemarkt errichtet werden soll, wird im Plangebiet weder der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes noch eines Mischgebietes erreicht, in dem ein solcher Markt allgemein zulässig wäre. Auch eine Sondergebietsfestsetzung kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes nicht getroffen werden. Daher hat sich die Gemeinde Spiesen-Elversberg, im vorliegenden Fall dazu entschieden auf eine explizite Gebietstypenausweisung nach BauNVO zu verzichten. Um eine städtebauliche Ordnung im Bereich des Plangebietes zu sichern, werden dennoch Festsetzungen im Hinblick auf zulässige Nutzungen getroffen.

Entstehen soll ein Rossmann-Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche. Unter Verkaufsfläche versteht man hierbei die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Zusätzlich werden im Plangebiet noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit der Märkte erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

In diesem Zusammenhang wird auf den § 12 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach letztendlich im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig werden, die auch im Durchführungsvertrag genannt sind.

Wie bereits oben aufgeführt werden die Festlegungen des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg“ im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, da Spielhallen nicht in den Nutzungskatalog und den Durchführungsvertrag aufgenommen. Diese sind somit weiterhin im Plangebiet nicht zulässig.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 1,0 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hautgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die zulässige GRZ ist je nach Gebietstyp unterschiedlich. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch auf die Festsetzung eines Gebietstyps nach BauNVO verzichtet. Für das Vorhaben wäre eine GRZ von 0,6 bis 0,8 wie sie für Mischgebiete bzw. sonstige Sondergebiete festgelegt ist, üblich.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten beispielsweise 0,8, d.h. innerhalb des Sondergebietes könnte theoretisch eine 80%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 1,0 festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. üblichen Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks mit einer beengten Lage zwischen zwei Straßen und einem Gebäude sowie die Notwendigkeit des Nachweises ausreichender Stellplatzflächen erlauben nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 1,0 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Plangebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 10,5 m

Die Gebäudehöhe definiert sich über den Abstand zwischen dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Attika).

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

Erklärung/Begründung

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

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

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für den Rossmann-Markt entspricht den für derartige Fachmärkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Plangebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*

- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Begrenzung auf maximal II Vollgeschosse verfolgt die Zielvorstellungen der bestmöglichen höhenmäßigen Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen.

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

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baulinien ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Zur bestmöglichen Grundstücksausnutzung bei den beengten Verhältnissen im Plangebiet und aufgrund der Notwendigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen bzw. des Bauens auf die Grundstücksgrenze im Bereich der Baulinien, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers.

5.1 VERKEHR

5.1.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, an der Lindenstraße. Diese stellt die Anbindung an die Autobahn A8 sicher. Zudem besitzt das Plangebiet im westlichen Bereich eine Anbindung an die Friedhofstraße, über die künftig der Kundenverkehr organisiert werden soll.

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

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung der Bushaltestelle „Elversberg Kaiserlinde“ in der Lindenstraße gelegen. Hier verkehren die Buslinien 309 und 310 Richtung Neunkirchen und Friedrichsthal in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege der Lindenstraße, der Friedhofstraße und des Willi-Neu-Rings sehr gut fußläufig zu erreichen.

5.1.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nichtüberdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

5.2.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) bereits vorhanden, für den Neubau müssen lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

5.2.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG Neunkirchen (KEW). Der Neubau kann, wie oben beschrieben, ohne Probleme an das bestehende Netz angeschlossen werden.

5.2.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der EVS. Auch hier müssen lediglich die Hausanschlüsse für den Neubau hergestellt werden.

5.3 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

5.3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Festsetzung

P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

P2: Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten).

P3: Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Hierzu sind mindestens zwei standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Stand 04.02.2020, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Rot-Buche (Fagus sylvatica)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*) Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hasel (*Corylus avellana*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Hundrose (*Rosa canina*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen bzw. der Erhalt der vorhandenen Grünflächen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Gehölze können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen bilden zudem eine gestalterisch attraktive Aufwertung des Plangebietes sowie eine Fassung des Stellplatz- und Straßenraumes.

Die extensive Dachbegrünung verfolgt in erster Linie klimaökologische Ziele und dient der Niederschlagswasserrückhaltung.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

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

5.2 HINWEISE

5.2.1 Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg"

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vergnügungsstätten Spiesen-Elversberg" bleiben innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau eines Drogeriemarktes" (Teiländerung des Bebauungsplanes "Kaiserlinde") unverändert in Kraft.

5.2.2 Baumpflanzungen

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

5.2.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.2.4 Bodendenkmäler

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

5.2.5 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Spiesen-Elversberg als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde Spiesen-Elversberg ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) eingestellt. Aufgeführt werden hierbei nur die Belange, die durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen sind.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit durch eine Turnhalle mit entsprechenden Lärmemissionen durch Besucherverkehr und sportliche Aktivitäten genutzt wurde, werden keine zusätzlichen erheblichen Lärmemissionen erwartet.

6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern, da hier lediglich die bestehende Bebauung der ehemaligen Turnhalle durch das Gebäude eines neuen modernen Drogeriemarktes ersetzt wird. Zudem werden Parkplätze angelegt und die Außenanlage neugestaltet.

Nach Realisierung der Planung ist daher eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Spiesen-Elversberg wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bestehende Gebäude der ehemaligen Turnhalle durch den

Neubau eines Drogeriemarktes zu ersetzen und die Außenanlage und Stellplatzflächen neu zu ordnen. Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“) keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksflächen und die Stellplatzflächen begrünt. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die in erster Linie klimaökologische Ziele verfolgt.

Die Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind im Zuge der zulässigen Neuversiegelung vernachlässigbar gering, erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der Nutzung durch die ehemalige Turnhalle und des angrenzenden Lebensmittelmarktes sind nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,16 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

6.1.4 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzprüfung ASP

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

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Rasenflächen, verbrachten Wiesenflächen und einer Gartenfläche sind im Plangebiet im Umfeld des Bestandsgebäudes auch (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Wie bereits oben aufgeführt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.7.3) ausgeschlossen werden.

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

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil hat die Ansiedlung des Drogeriemarktes positive Auswirkungen auf die Wirtschaft da Arbeitsplätze geschaffen werden und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung an einem integrierten Standort ermöglicht wird.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Realisierung des Vorhabens können, wie beschrieben, Arbeitsplätze geschaffen werden.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Lindenstraße bereits gewährleistet. Durch die Anlage der Kundenstellplätze im westlichen Plangebiet, im Anschluss an die Friedhofstraße, kann zudem die Verkehrsbelastung in der Lindenstraße verringert werden. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

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

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Die Verhinderung eines städtebaulichen Missstandes durch Umnutzung des Geländes der ehemaligen Turnhalle wird erwirkt.
- Die Versorgungssituation im Ortsteil Elversberg wird verbessert.
- Arbeitsplätze können geschaffen werden
- Es liegen hervorragende Standortvoraussetzungen durch integrierte Lage und geringem Erschließungsaufwand vor.
- Durch die Realisierung der Planung kommt es kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen.

6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

6.3 FAZIT

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Spiesen-Elversberg zu dem Ergebnis den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplanes „Kaiserlinde“), zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 15.07.2021

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut

7 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 13.06.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 23.06.2021)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 23.06.2021)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (17) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (18) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.