

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Riegelsberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“

Bearbeitet im Auftrag der

we cycle Zweirad GmbH & Co. KG

Saarbrückerstrasse 171
66292 Riegelsberg

In Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Riegelsberg

Saarbrücker Straße 31
66292 Riegelsberg

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:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

M.Sc. Alice Schumacher

Stand: **24.04.2023**

1	VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	1
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Erweiterung we cycle	1
2	VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	1
3	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	2
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	4
3.4.1	Naturraum	4
3.4.2	Geologie und Böden	4
3.4.3	Oberflächengewässer und Grundwasser	5
3.4.4	Klima und Lufthygiene	5
3.4.5	Arten und Biotope	5
3.4.6	Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	6
3.4.7	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	6
3.4.8	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	7
4.1	Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	7
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Restriktionen für die Planung	9
5	PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Zulässige arten von Nutzungen	9
5.2	Mass der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	10
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	11
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	13
5.5	Verkehr	13
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	13
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
5.6	Ver- und Entsorgung	14
5.6.1	Allgemeine Konzeption	14
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	14
5.6.3	Abwasserentsorgung	14

5.7	Grün- und Landschaftsplanung	14
5.7.1	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	14
5.7.2	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)	15
5.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	16
5.2	Hinweise	16
5.2.1	Denkmalschutz	16
5.2.2	Baumpflanzungen	16
5.2.3	Einhaltung der Grenzabstände	17
5.2.4	Artenschutzrechtliche Hinweise	17
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Auswirkungen der Planung	18
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	18
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	18
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	19
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	21
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	21
6.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	21
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	22
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	22
6.3	Fazit	22
7	QUELLENVERZEICHNIS	23

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Riegelsberg beabsichtigt auf Anfrage der we cycle Zweirad GmbH & Co. KG die Schaffung von Baurecht durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist bereits voll erschlossen und teilweise bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt die Erweiterung des dort angesiedelten Fahrradgeschäftes.

Die Eigentümerin hat mit Schreiben vom __.__.__. die Gemeinde Riegelsberg um die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten. Diesem Ansinnen hat der Gemeinderat Riegelsberg in seiner Sitzung am __.__.__. zugestimmt.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung we cycle“ verfolgt die Gemeinde Riegelsberg folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Erweiterung we cycle

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung we cycle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Radsportfachgeschäftes „we cycle“ in der Saarbrücker Straße in Riegelsberg geschaffen werden. Dort werden Fahrräder, Bekleidung, Zubehör und Teile angeboten. Zudem besitzt das Geschäft einen zugehörigen Online-Shop.

Durch die gestiegene Nachfrage an Fahrradbedarf insbesondere auch im Internet, braucht der Betrieb dringend Flächen, auf denen die bestehenden Verkaufs- und Lagerräume erweitert werden können. So soll nun auf den nordöstlich an das Bestandsgebäude angrenzenden Flächen, auf denen derzeit Stellplatz- Container- und Wiesenflächen vorzufinden sind, angebaut werden. Als Erweiterung sollen neue Räume für die Auslieferung und den Versand entstehen und weitere Lager- und Werkstattbereiche errichtet werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung we cycle“ 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 einem bestehenden Radsportgeschäft eingenommenen Bereich mit einer Größe von ca. 0,46 ha.

Die Teiländerung dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes. 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 Riegelsberg hat daher beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu aufzustellen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“ 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. 0,46 ha große Plangebiet liegt westlich der Saarbrücker Straße (B268) in der Gemeinde Riegelsberg. Es umfasst das Gelände und den Außenbereich des dort ansässigen Radsport- und Bekleidungsgeschäftes sowie einen kleinen landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 273 m ü NN und bildet im Westen eine Hangkante aus, nach der es auf ca. 270 m abfällt.

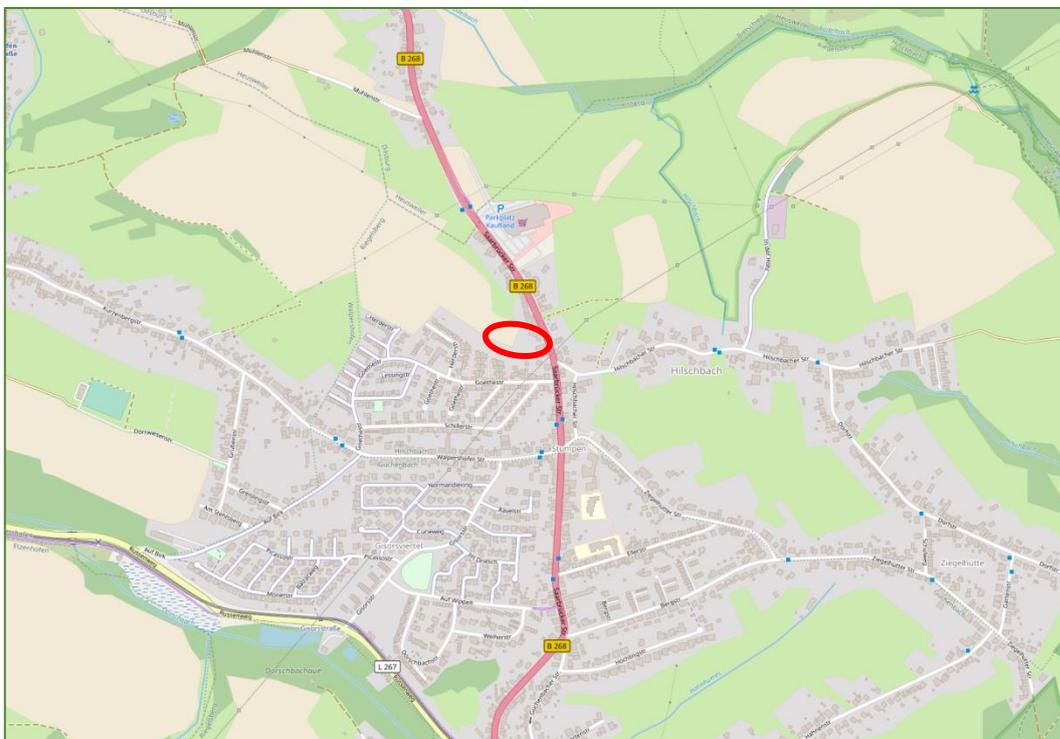


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzelle 167/2 in Flur 4 der Gemarkung Hilschbach:



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Wohnbebauung der Saarbrücker Straße 173
- im Süden: durch die Wohnbebauung der Saarbrücker Straße 169
- im Westen: durch Ackerflächen
- im Osten: durch die Saarbrücker Straße

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird durch das Gebäude des bestehenden Fahrrad- und Bekleidungs- geschäftes bestimmt. Südlich des Gebäudes befinden sich Zufahrts- und Lagerflächen sowie kleinere begrünte Bereiche.



Abbildung 3 und 4: Fahrradgeschäft (links) und Bekleidungs- geschäft (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 5 und 6: Stellplätze und Zulieferungsbereich (links) und Ziergehölze südlich der Stellplätze (rechts)
(Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Der Westen des Plangebietes wird von Wiese, Gehölzen sowie einem Teil der angrenzenden Ackerfläche eingenommen.



Abbildung 7 und 8: Container (links) und Gebüsch im Westen des Plangebietes (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes weist vor allem Wohnbebauung auf. Westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des „Köllertaler Wald“ (191.0), der dem Saarkohlenwald (191) angehört. Es handelt sich um einen kammerartig gestreckten, bewaldeten Höhenzug, der im Norden an die Ackerebenen des Illhügellandes (190.12) anschließt und im Süden zwischen vielgliedrig verzweigten, scharf eingekerbten, kurzen Waldtälern in mehrere Rücken auffächert, die sich zum Mittleren Saartal (197) hin abdachen und verbreitern (Schneider, 1972).

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Untere Heusweiler Schichten, die der unteren Heusweiler Formation angehören. Die Ablagerungen bestehen aus Periglaziäre Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon (cw, cst, ru).

Hier sind angrenzend an das Plangebiet Braunerden vorhanden (BÜK 300), das Plangebiet selbst weist jedoch anthropogen überformte Böden der Siedlungsbereiche auf. Durch die vorhandene bauliche Nutzungen sind quasi keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 400 m nordöstlich des Plangebiets fließt der Hilschbach als nächstgelegenes Fließgewässer.

Gemäß der hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen (Unterer Muschelkalk und Oberer Buntsandstein, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden). 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 Saarbrücker Straße sowie den Verkehr der umliegenden Wohngebiete zu nennen.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2023 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. Der Bereich hinter dem Bestandsgebäude wird von **teilversiegelten Flächen (3.2)** und Containern eingenommen. Weiter westlich befindet sich zudem eine **Wiese (2.2.14.2)**.



Abbildung 9 und 10: Bebaute und versiegelte (links) und teilversiegelte (rechts) Flächen innerhalb des Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Des Weiteren sind im Plangebiet überwiegend künstlich geschaffene Biotoptypen zu finden, die deutlich anthropogen beeinflusst sind. Hierbei handelt es sich im Umfeld des Gebäudes um **Ziergehölzpflanzungen (3.5.2)**, vor allem Thuja sp.), **Einzelbäume (2.12)**, **Gebüsche (1.8.3)** und **Brombeergestrüpp (1.8.3)**. 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. Lediglich das im Westen des Plangebiet befindliche Gebüsch stellt einen etwas höherwertigen Lebensraum dar, weist jedoch Störungen durch die Umgebungsnutzung auf.

Darüber hinaus sind westlich des Gebüsches Ackerflächen vorhanden, welche ebenfalls eine geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweisen.



Abbildung 11 und 12: Ziergehölzpflanzungen (links), Brombeergestrüpp (rechts) südlich bzw. westlich des Bestandsgebäudes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 13: Gebüsch westlich des Bestandsgebäudes (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 in der Gemeinde Riegelsberg ist das Landschaftsbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen in geringem Maße lediglich die Ziergehölze bei. Die Gehölzstrukturen im westlichen Plangebiet sind nicht einsehbar.

Insgesamt besitzt das Plangebiet somit 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 forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

Im Westen befindet sich, wie erwähnt, ein Teil der angrenzenden Ackerfläche. Somit befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet.

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 5.03.01.1 „Koellertaler Wald - Erweiterungsfläche: Hilschbach und Roedelbachtal“ welches ca. 320 m östlich 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** des Regionalverbundes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich ebenfalls keine Maßnahmen dar.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** verzeichnet im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche Erosionsverdacht auf Ackerflächen (Karte Klima Boden Grundwasser), welche ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen ist (Karte Wald und Landwirtschaft). Darüber hinaus sieht das LAPRO 2009 keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben für das Plangebiet 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 Riegelsberg in der Kernzone des Verdichtungsraumes und stellt dort ein Grundzentrum dar. Riegelsberg befindet sich zudem entlang einer Siedlungsachse zweiter Ordnung.

Da mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“ 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, werden für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

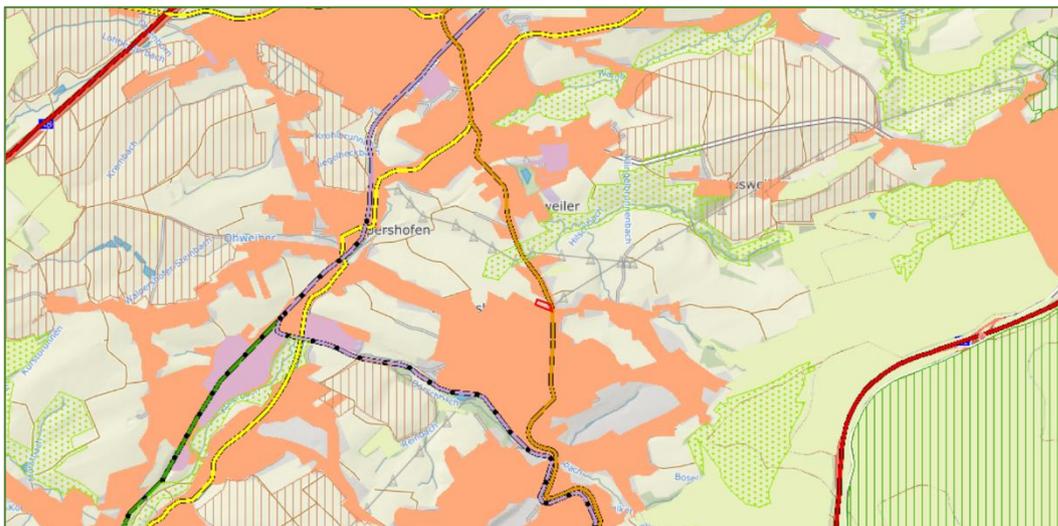


Abbildung 14: LEP Umwelt (Auszug)

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 des Regionalverbundes Saarbrücken stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB 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.

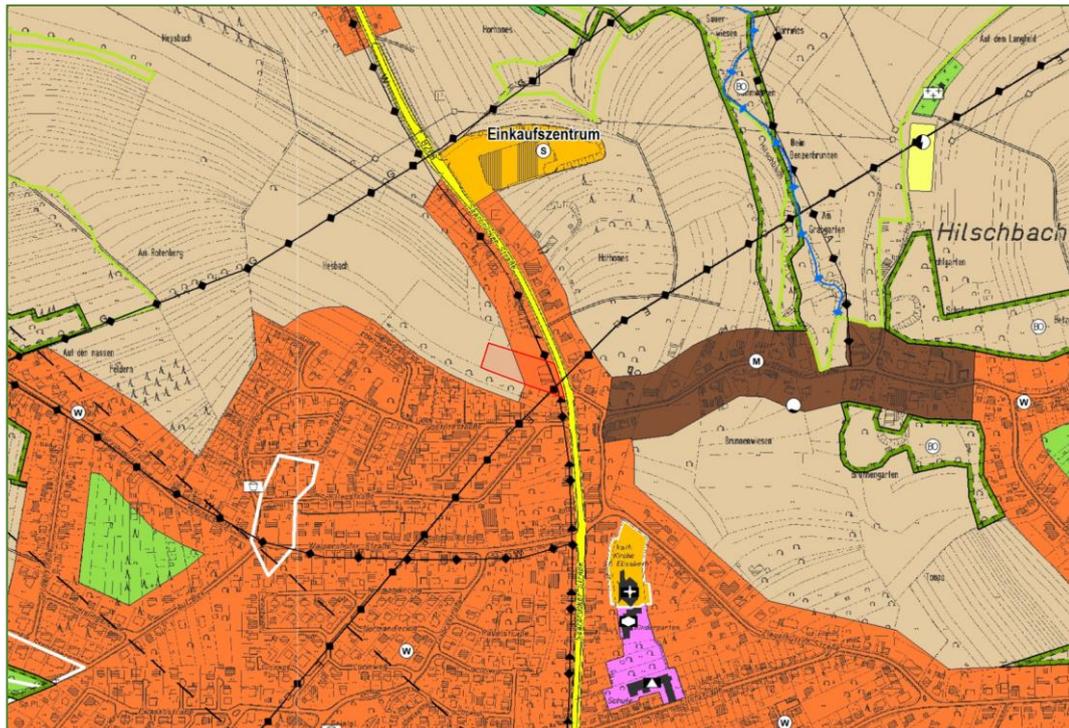


Abbildung 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 keine Restriktionen bekannt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

Festsetzung

Folgende Arten von Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

1. Ein Radsportfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m²
2. An- und Auslieferungsbereiche, Lagerflächen, Lagerräume
3. Werkstatt- und Reparaturräume
4. Büro-, Sozial-, Technik- und Verwaltungsräume
5. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur
6. Die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten
7. Werbeanlagen und Werbepylone
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 großflächiges Radsportfachgeschäft erweitert werden soll, wird im Plangebiet weder der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes noch eines Mischgebietes erreicht, in denen ein solcher Markt allgemein zulässig wäre. Auch eine Sondergebiets-Festsetzung kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes nicht getroffen werden. Daher hat sich die Gemeinde Riegelsberg, 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.

Erweitert werden soll ein bestehendes Radsportfachgeschäft auf insgesamt 500 m² Verkaufsfläche. Zudem sollen neue Räume für die Auslieferung und den Versand entstehen und weitere Lager- und Werkstattbereiche errichtet werden. 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.

Das Sortiment des Radsportfachgeschäftes umfasst Fahrräder, Bekleidung, Zubehör und Teile.

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.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8 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. Die empfohlenen Obergrenzen der Orientierungswerte für die Begrenzung der GRZ gem. BauNVO sieht für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, in denen ein solcher Markt allgemein zulässig wäre, Obergrenzen von 0,4 bzw. 0,6 vor.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit ein Wert, der über dem o.g. Orientierungswert der Obergrenze von 0,4 bzw. 0,6 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. Die landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes werden weiterhin nicht überbaut.
- Im Plangebiet stehen größtenteils keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks mit einer beengten Lage zwischen zwei Gebäuden und einer Straße sowie die Notwendigkeit des Nachweises ausreichender Stellplatzflächen erlauben nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,8 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

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

GH = 7,20 m

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

Eine 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.

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 orientiert sich am Bestandsgebäude und den erforderlichen baulichen Erweiterungen, entspricht aber den für derartige Fachmärkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

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

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind 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 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Untergeordnete Bauteile wie Windfänge und Außentreppe dürfen das Bau- fenster um bis zu 2,75 m überschreiten.

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

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

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, an der Saarbrücker Straße. Diese stellt die Anbin- dung an die Autobahn A1 sicher.

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 südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervor- ragen- d ange- bunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung der Bushaltestelle „Wolfskaulstraße Riegelsberg“ gelegen. Hier verkehren die Buslinien 142, 196, N4 und N13 in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege der Saar- brücker Straße gut fußläufig zu erreichen.

5.5.2 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 innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Zufahrten, Lagerflächen sowie eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche sind innerhalb des gesamten Plangebietes, mit Ausnahme der Fläche für die Landwirtschaft, zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Zufahrt zu den Stellplätzen und Lagerbereichen

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) bereits vorhanden.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Das Wasserwerk Riegelsberg für die Versorgung mit Wasser innerhalb des Plangebietes zuständig. Der Strom- und Gasnetzbetreiber ist die energis-Netzgesellschaft mbH.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb Riegelsberg.

Das anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser, soll gesammelt und innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft versickert werden.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

5.7.1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser darf gesammelt und innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft versickert werden.

Erklärung / Begründung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Plangebietes sollen weiterhin bestehen bleiben und werden als solche im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

5.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Mulden, Gräben, Retentionsteiche etc.) und über die belebte Bodenzone innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

Erklärung / Begründung

Zur Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers wird auf einen dezentralen Ansatz zurückgegriffen. Im Vergleich zu einer kanalgebundenen Lösung ist die dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zum einen kostengünstiger und leistet andererseits zudem einen wichtigen Beitrag zur Herstellung eines ausgeglichenen Grundwasserhaushaltes und zum Hochwasserschutz.

5.7.3 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: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es 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. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Stiel-Eiche (*Quercus robur*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*) Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*) Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
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. 25 b 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.

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.

5.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

5.1.1 Nutzung regenerativer Energien

Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind bei Neubauten einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche von Satteldächern und mindestens 80% der Dachfläche von Flachdächern sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

5.2 HINWEISE

5.2.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

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 Artenschutzrechtliche Hinweise

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG (wie zum Beispiel Fledermäuse) zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Riegelsberg als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung we cycle“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde Riegelsberg 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 „Erweiterung we cycle“ 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 das bestehende Radsportfachgeschäft und das Bekleidungsgeschäft mit entsprechenden Lärmemissionen durch Besucherverkehr 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 im rückwertigen Bereich erweitert wird.

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Riegelsberg 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 die Lager-, Verkaufs- und Versandfläche eines Einzelhandels zu erweitern und weitere Stellplätze anzulegen. Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung we cycle“ keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) kann der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser begrenzt werden. Regenwasser kann zudem weiterhin versickern und temporär zurückgehalten werden, da eine Versickerungsmulde im Bereich der

landwirtschaftlichen Fläche im Westen des Plangebietes geplant ist. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch, so dass Beeinträchtigungen des Klimagefüges des betroffenen Raumes nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation im Plangebiet ist durch Umsetzung der Planung keine deutliche Erhöhung der Verkehrsströme und damit keine erhebliche Verschlechterung der Emissionssituation durch die Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der meist durchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten und Lebensräume sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung daher als nicht erheblich einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil.

Durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB werden die nicht bebauten Grundstücksflächen und die Stellplatzflächen begrünt. Die dort geschaffenen Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen.

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 unterdurchschnittlich. Neben Wiesenflächen Ackerfläche sind im Plangebiet im Umfeld des Bestandsgebäudes auch (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Lediglich das Gebüsch im Westen des Plangebietes weist eine etwas höhere Bedeutung als Lebensraum auf. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes jedoch hoch. Insgesamt kommt dem Plangebiet somit eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz zu.

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. Auch der **Mattschwarze Maiwurmkäfer** sowie die geschützten **Käferarten**, welche Totholz bewohnen, können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für geschützte **Tag- und Nachtfalter**.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere 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 5.2.5) 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 Erweiterung des bestehenden Radsportfachgeschäftes positive Auswirkungen auf die Wirtschaft da ein etablierter Betrieb gesichert wird und wirtschaftliche Wachstumspotenziale abgreifen kann.

6.1.6 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 Saarbrücker Straße bereits gewährleistet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten.

6.1.7 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:

- Ein etabliertes Radsportfachgeschäft kann gesichert werden.
- Es liegen hervorragende Standortvoraussetzungen für die Erweiterung 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 Riegelsberg hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Riegelsberg zu dem Ergebnis den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung we cycle“, zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 24.04.2023

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Alice Schumacher

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.