

**ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN  
„AUF‘M ZIMMERPLATZ / AM NASSENWALD“  
IN DER GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG, ORTSTEIL SPIESEN**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET  
UND DER AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER  
ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planungsmaßnahme die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Parkplatzfläche.

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

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

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

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) und nach dem Bebauungsplan „Auf‘m Zimmerplatz / Am Nassenwald“ (2003). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird für das Gelände direkt angrenzend an das Gelände des Centrums für Freizeit und Kommunikation (CFK) aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Feldweg, der nach Nordwesten über die Straße Am Nassenwald zum Ortsteil Spiesen führt und dem CFK-Gelände.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 2.680 m<sup>2</sup>.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft und ein Landschaftsschutzgebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderung:

- der Umweltbericht wurde fertiggestellt
- Konkretisierung Ausgleich auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes
- Ergänzung um Festsetzungen zum Schutz des Wasserschutzgebietes

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025 auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.spiesen-elversberg.de](http://www.spiesen-elversberg.de) unter folgendem Pfad: <https://www.spiesen-elversberg.de/rathaus/oeffentliche-auslegung-im-rahmen-des-baurechts/>, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde, Hauptstraße 116, 66583 Spiesen-Elversberg, Zimmer Nr. 223, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden: Mo.-Fr. 08:00-12:00 Uhr und Mo.-Do. 08:00-16:00 Uhr.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den vorstehend aufgezählten, zu veröffentlichenden Unterlagen für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	<b>Schutzgut Boden</b> geringe Beeinträchtigung: allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, Vermeidung von Versiegelung, Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen  <b>Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser</b> keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Nutzung als Parkplatz sowie potenzielle Gefährdung durch Unfälle, Festsetzungen zum Schutz des Wasserschutzgebietes  <b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b> keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Klimafunktion als Kaltluftentstehungs- und transportgebiet.  <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz</b>

	<p>geringe Beeinträchtigung durch Umwandlung einer mäßig artenreichen Wiese frischer Standorte in Schotterrasen und Parkplatz, keine FFH-Lebensraumtypen oder Geschützte Biotope nach BNatSchG oder SNG betroffen. Kompensation erfolgt durch externe Ökokontomaßnahme, keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen.</p> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b> keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch landschaftsgerechte Einbindung mittels Baumpflanzungen.</p> <p><b>Kultur- und Sachgüter</b> keine Betroffenheit von Kultur- und Baudenkmälern, Einhaltung von Schutzabständen zu Wasserleitungen.</p> <p><b>Schutzgut Mensch</b> keine erhebliche Beeinträchtigung, da keine Siedlungsgebiete innerhalb des Wirkraums sowie keine umweltrelevanten Lärmemissionen, Zerschneidungen etc.</p> <p><b>Schutzgebiete</b> Lage im Landschaftsschutzgebiet, daher Ausgliederung aus LSG beantragt, Lage in Wasserschutzzone III, demzufolge werden die relevanten technischen Richtlinien berücksichtigt.</p>
<p>2 Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten mit Umweltbezug</p>	<p>LUA: Umfang und Detaillierungsgrad Umweltbericht, Hinweise zur Bewertung des Planzustandes, Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen, Hinweis auf notwendiges Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet, Anmerkungen zum Grundwasserschutz</p> <p>Energie-Netzgesellschaft GmbH weist auf Wasserschutzzone III und die zu berücksichtigenden technischen Richtlinien hin.</p>

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [poststelle@spiesen-elversberg.de](mailto:poststelle@spiesen-elversberg.de), bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Spiesen-Elversberg, Datum, Siegel

Der Bürgermeister