

# Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße“

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

ENTWURF

22.01.2025

# Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße“

Im Auftrag der:



Gemeinde Spiesen-Elversberg  
Hauptstraße 116  
66583 Spiesen-Elversberg

## IMPRESSUM

Stand: 22.01.2025, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

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

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

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

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

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	23
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	25
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	29

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Spiesen-Elversberg besteht eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Der zentrale Ortsteil Spiesen präsentiert sich als überdurchschnittlich attraktiver Wohnstandort mit guter Versorgungssituation (Edeka, Aldi, Apotheke, Ärzte, Banken, ...). Die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken im Ortsteil Spiesen ist sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Daher ist die Gemeinde Spiesen-Elversberg auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Am südlichen Rand des Siedlungskörpers von Spiesen, im rückwärtigen Bereich der Georg-Bauer-Straße und der Straße „Am Zankwald“, zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbepark Hungerpfuhl, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Potenzialfläche.

Der Standort ist für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet, da die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute Verkehrliche Erschließung verfügt.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar. Dies entspricht einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Wohnbebauung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße““ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Konzepte und Gutachten erstellt:

- Umweltbericht durch ARK Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken
- Schalltechnisches Gutachten durch SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach
- Entwässerungskonzept durch Dumont + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Schloßstraße 23, 66538 Neunkirchen
- Hydrogeologische Stellungnahme durch Dr. Marx GmbH Material Testing and Consulting, Gewerbepark 1, 66583 Spiesen Elversberg

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für das Plangebiet eine Grünfläche sowie eine geplante Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise erfüllt. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Spiesen, im rückwärtigen Bereich der Georg-Bauer-Straße und der Straße „Am Zankwald“, zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbepark Hungerpfuhl.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch unbebauten Freiflächen mit Grünbestand,
- im Nordosten und Osten durch unbebaute Freiflächen und private Gartenflächen der Wohnbebauung entlang des Wiesenweges sowie der Straßenverkehrsfläche der Georg-Bauer-Straße,

- im Süden und Südwesten durch eine Hangkante und dem angrenzenden Gewerbepark Hungerpfuhl sowie eine unbebaute Freiflächen
- im Westen durch unbebaute Freiflächen und private Gartenflächen.

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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung samt privaten Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Der südwestlich angrenzende Gewerbepark liegt aufgrund eines Geländesprunges mit einer steilen Böschung um bis zu 21 Meter tiefer als das eigentliche Plangebiet. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum eines Erschließungsträgers.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von der nordwestlichen (271 m ü. NN.) zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zuerst auf ein Niveau von 283 m ü. NN an, fällt dann aber in süd-



Lage im Raum des Plangebietes; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

östlicher Richtung wieder bis auf ca. 274 m ü. NN. kontinuierlich ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt derzeit lediglich im südlichen Bereich über die Georg-Bauer-Straße über eine direkt bestehende interne verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Neuerrichtung eines Ringstraßensystems von der Straße „Am Zankwald“ und von der Georg-Bauer-Straße aus geplant.

Die Georg-Bauer-Straße bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an die Hauptstraße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die Bundesautobahn A8 liegt etwa 4 km (Anschlussstelle Neunkirchen-Heinitz) bzw. 3,4 km (Anschlussstelle Neunkirchen) entfernt und dient als Anschlussstellen nach Saarbrücken, Luxemburg oder in Richtung Pirmaisens.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung gelegenen Bushaltestellen „Georg-Bauer-Straße“ (ca. 450 m) und „Hungerpfuhl“ (ca. 550 m).

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung bereits im Umfeld (Georg-Bauer-Straße, Am Zankwald) grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in einen im Plangebiet neu zu errichtenden Mischwasserkanal eingeleitet und im weiteren Verlauf in den bestehenden Mischwasserkanal der Georg-Bauer-Straße abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser des Bereichs nördlich der zukünftigen mittleren Erschließungsstraße wird dezentral über private Mulden oder Mulden Rigolensysteme versickert. Parallel zur Versickerung ist auch eine zusätzliche Bereitstellung von Brauchwasser über Zisternen denkbar. Da die Versickerung jedoch im Vordergrund steht, sollten die Zisternen über den Überlauf der Mulden gespeist werden. Im übrigen Plangebiet kann diese Vorgehensweise ebenfalls in Ergänzung zu einem Regenwasserkanal angewandt werden

Die oberhalb der mittleren Erschließungsstraße gelegenen Straßen- und Gehwegflächen inkl. der beiden Stichstraßen sind über dezentrale Anlagen mit Regenwasserbe-

handlung zu versickern (z. B. über mit Substrat gefüllte straßenbegleitende Mittelrinnen). (Quelle: Entwässerungskonzept Dumont + Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Stand 24.04.2022)

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, (...)“

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Ab- frage: 10.06.2022).

Die konkretisierten Planungen / Detailpla- nungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abge- stimmt werden.

Hierzu wurde bereits ein Entwässerungs- konzept erstellt.

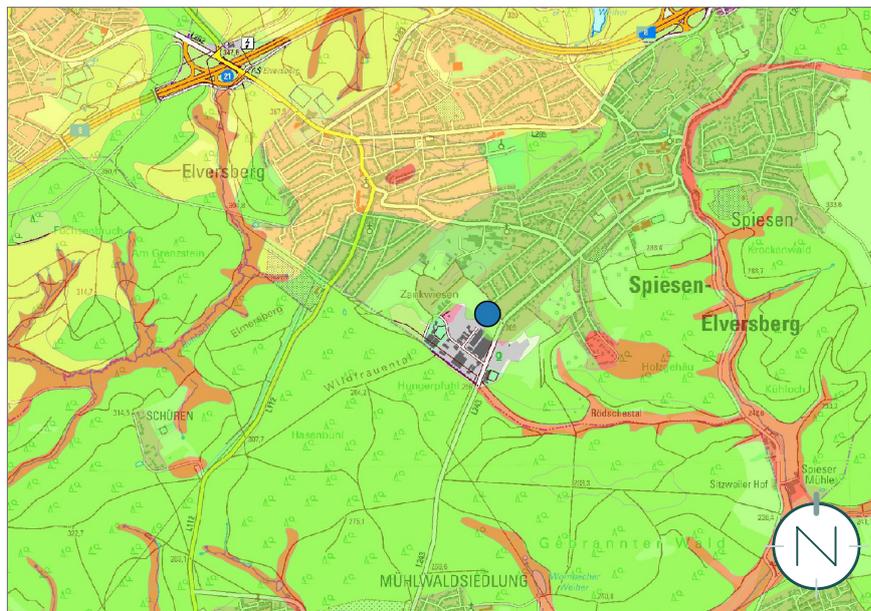
## Lärmschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt im Süd- westen unmittelbar an das bestehende Ge- werbegebiet Hungerpfuhl.

„Die Betriebszeiten der ansässigen Betriebe beschränken sich durchgängig auf den Tag- zeitraum. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden im Bereich der Gewerbebetriebe keine stationären Anlagen mit erheblichen Geräuschemissionen vorgefunden. Generell war es im gesamtem Gewerbegebiet eher ruhig. Es kann davon ausgegangen werden, dass die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen im Wesentli- chen von Fahrzeugverkehr und Ladevorgän- gen auf den Betriebsgeländen der ansässigen Firmen verursacht wird.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an den Wohnhäusern des geplanten Wohn- gebietes gerade eingehalten bzw. um bis zu 8 dB(A) unterschritten.

Der Vergleich mit den für die bestehende Wohnhäuser berechneten Geräuschimis- sionen zeigt jedoch auch, dass an den Häu- sern im geplanten Wohngebiet um bis zu 4 dB(A) höhere Beurteilungspegel der Ge- räuschmissionen zu erwarten sind als an den bestehenden Wohnhäusern. Die Be- rechnung beruht auf dem nach DIN 18005- 1 pauschal angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> Ge-



Karte zur potenziellen Versickerungseignung; (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 10.06.2022

werbegebietsfläche. Die tatsächliche Ge- räuschemissionen aus dem Gewerbegebiet können demgegenüber niedriger, aber auch höher sein.

technisches Gutachten zum geplanten Wohngebiet „Am Zankwald“ und „Georg-Bauer-Straße“ im Orts- teil Spiesen der Gemeinde Spiesen-Elversberg, SGS- TÜV Saar GmbH, Stand 14.03.2019)

Es ist also grundsätzlich der Fall denkbar, dass die tatsächlichen derzeitigen oder zu- künftigen Geräuschmissionen aus dem Gewerbegebiet den Immissionsrichtwert an den bestehenden Wohnhäusern gerade ein- halten. In einem solchen Fall würde der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert an den neu geplanten Wohnhäusern somit um 4 dB(A) überschritten werden.

Um die Pegeldifferenz zu kompensieren sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Als Maßnahme zur Kompensation der gegenüber der bestehenden Wohnbebauung höheren Immissionspegel an den geplanten Wohnhäusern bietet sich die Errichtung eines Lärmschutzwalls an der Südwestgren- ze des geplanten Wohngebietes im Bereich der Böschung an. Der Lärmschutzwall muss auf einer Länge von ca. 200 m errichtet werden und über eine Höhe von 2,5 m über dem bestehendem Gelände verfügen.

Zudem muss im südöstlichen Bereich des Plangebietes die Höhe der Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt werden.

Unter Beachtung der Lärmschutzmaß- nahmen wird das Heranrücken der Wohn- bebauung an das Gewerbegebiet aus schalltechnischer Sicht kompensiert. Gesun- de Wohnverhältnisse hinsichtlich der Ge- räuschmissionen aus dem Gewerbege- biet sind somit sichergestellt.“ (Quelle: Schall-



Auszug Lärmschutzgutachten ; ohne Maßstab; Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH, Stand 14.03.2019

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-  
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Grundzentrum Spiesen-Elversberg
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>beim Plangebiet handelt es sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, was dem Vorhaben entspricht</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: bedingt erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

	Einwohner (31.12.2022)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2039	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 15$			$D \times E$		$C - F - G$
<b>Ortsteil Spiesen</b>	12.797	2,5	480	4,8	25	120	130	230

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Spiesen; Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg, Stand: 10/2024

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen</li> <li>Ca. 330 m südwestlich beginnt das LSG L 6 03 02 (VO über Landschaftsschutzgebiete im Landkreis St. Ingbert v. 2. Juni 1970, A.bl. d. S. v. 27. Juli 1970, S. 631 ff.); Verbote der VO sind nicht tangiert</li> <li>Nächstgelegenes NSG: Ruhbachtal ca. 1,2 km westlich; Verbote n. § 4 der VO sind nicht betroffen</li> <li>Die nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiete befinden sich östlich in ca. 1,4 km Entfernung („Naturschutzgebiet „Limbacher und Spieser Wald“, N-6609-301, seit 2017 NSG) und ca. 2 km nördlich („Landschaftsschutzgebiet nordwestlich Heinitz“, L-6608-301)</li> <li>Eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen der NATURA 2000-Gebiete (auch in Bezug auf weiträumig agierende Vogel- oder Fledermausarten) darf aufgrund der weiten Entfernung, der Trennwirkung durch Siedlungsflächen und der für die gemeldeten Waldarten ungeeigneten Habitatstrukturen angenommen werden (evtl. Ausnahme Neuntöter, für den allerdings die anderen genannten Gründe gleichermaßen zutreffen)</li> <li>Das Biosphärenreservat Bliesgau beginnt ca. 300 m südwestlich (angrenzend an das Gewerbegebiet)</li> <li>Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C 45 (WSG St. Ingbert, A.bl. d. S. v. 23.01.1992, S. 34 ff.); die Schutzbestimmungen/Verbote gem. § 3 der VO werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und entsprechende Regelungen, insbesondere im Hinblick auf die Abwasserentsorgung und die Zulässigkeit von Nutzungen, getroffen</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches, in der unmittelbar an den Planungsraum angrenzenden ehemaligen Sandgrube wurde 2010 die Kreuzkröte nachgewiesen (N. WAGNER)</li> <li>In Bezug auf die Kreuzkröte und den Kammmolch liegen jedoch neuere Fundortdaten vor, die zu berücksichtigen sind (H.-J. FLOTTMANN); demnach besitzt die Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>) in der ehemaligen Sandgrube ein aktuell individuenreiches Vorkommen; die Art nutzt die voll besonnten, temporären Flachgewässer auf der verdichteten Fläche als Laichgewässer, was auch im Zuge der Untersuchungen zum vorliegenden B-Plan beobachtet werden konnte; die agile Art wurde von H.-J. FLOTTMANN auch im weiteren Umfeld mehrfach nachgewiesen</li> <li>Am Fuß der Abbaukante befindet sich ein Graben, der durch austretendes Schichtwasser offenbar dauerhaft bespannt ist und neben den temporären Flachgewässern auf der Fläche als zusätzliches Laichgewässer zur Verfügung steht; hier hat sich eine dauerhafte Population des Kammmolches (<i>Triturus cristatus</i>) etabliert; der Graben darf durchaus als optimales Laichgewässer betrachtet werden (u.a. MEYER, F. 2004<sup>1</sup>), da er einen hohen Besonnungsgrad aufweist, Fisch-frei ist und eine gut ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation (Rohrkolben, Seggen, Binsen) zum Anheften der Eier und als Versteckmöglichkeiten der Larven und Adulten aufweist</li> </ul>

1 MEYER, F. (2004): 9.23 *Triturus cristatus* (LAURENTI 1768). In: BfN (Hrsg.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-RL in Deutschland, Bd. 2: Wirbeltiere, S. 183 ff.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit dem unmittelbar angrenzenden Wäldchen steht zudem ein geeigneter Landlebensraum zur Hibernation zur Verfügung</li> <li>• Die ehemalige Sandgrube ist die letzte größere, noch unbebaute Freifläche des Gewerbegebietes „Hungerpfuhl“ und soll als Habitat langfristig gesichert werden; hierzu liegt ein durch das Büro für Landschaftsökologie erarbeitetes umfassendes Artenschutzkonzept vor, das den nachhaltigen Schutz der Kreuzkröte und des Kammmolches sowie weiterer Arten und Artengruppen (Reptilien, Libellen) im nahen Siedlungsumfeld sicherstellen soll; durch die zusätzliche Anlage von Folien-abgedichteten Flachgewässer wurden bereits weitere Laichgewässer auf der Fläche angelegt</li> <li>• Eine Betrachtungsrelevanz für das geplanten Vorhaben B-Plan „Zankwald“ besteht weniger durch direkten Flächenzugriff als durch die Beeinträchtigung des Wasserregimes und damit die dauerhafte Bespannung des Grabens am Hangfuß</li> <li>• Über die genannten Arten hinaus wurde von BRAUNBERGER die Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>) 2008 in einer mittlerweile fast vollständig bewachsenen ehemaligen Sandgrube westlich des Geltungsbereiches nachgewiesen; der Fund konnte von FLOTTMANN im Zuge der Erfassung zum Artenschutzkonzept jedoch nicht bestätigt werden</li> <li>• Reptiliennachweise liegen für das nähere Umfeld nicht vor und konnten auch im Zuge der Untersuchungen zum Artenschutzkonzept (Amphibien, Reptilien, Libellen) nicht erbracht werden; von S. JUNG wurde die Zauneidechse 2012 auf dem ca. 750 m entfernt gelegenen Spiesener Friedhof nachgewiesen</li> <li>• Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches)</li> <li>• Die ehemalige Sandgrube ist als ABSP-Fläche 6608-0086 („z.T. noch genutzte Sandgrube..“) erfasst, die an der Abbaukante und damit am Rand des Geltungsbereiches endet</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentrfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Umweltzustand/-merkmale</b>	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das ca. 3 ha große Plangebiet umfasst eine Freifläche zwischen der Ortslage von Spiesen im Norden und Osten sowie dem Gewerbegebiet Hungerpfuhl im Süden</li> <li>• Der Geltungsbereich befindet sich auf dem natürlichen Geländeniveau, während das angrenzende Gewerbegebiet in einer ehemalige Sandgrube angelegt wurde, der Geländesprung an der ehemaligen Abbauwand beträgt bis zu 10 m</li> <li>• Der Planbereich wird aktuell als segmentierte Pferdestandkoppel genutzt, die durch randliche und zwei durch die Fläche führende Feldwirtschafts- bzw. Fußwege erschlossen ist, die Bereiche außerhalb der Koppeln sind als Grassäume mit lokal aufkommenden Gehölzen ausgebildet</li> <li>• Die Bestände sind zwar mager, aber mehr oder weniger artenarm und spiegeln damit das floristische Potenzial sandiger, nährstoffarmer Substrate (mittlerer Buntsandstein) wider; dennoch sind die weniger intensiv beweideten Weidesegmente aufgrund des Kennarteninventars als FFH-Lebensraum 6510 (magere Flachlandmähwiese) zu klassifizieren, teilweise im Erhaltungszustand B; insgesamt ist eine Fläche von 1,45 ha als FFH-LRT 6510 einzustufen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für eine ca. 0,2 ha große Teilfläche im Erhaltungszustand B+ (ab 6 B-Arten) gilt seit der Änderung des SNG durch das Gesetz Nr. 2027 v. 12.05.2021 (Abl.d.S. Nr. 44, S. 1491ff.) auch der Pauschalschutz n. § 30 BNatSchG</li> <li>• Während eine stärkere Beweidung zwar i.d.R. zu einer Abnahme der Äquität führt, könnten andererseits durch Bodenverletzungen Sandrasenarten gefördert werden; innerhalb des Geltungsbereiches ist die Trittbelastung jedoch nicht so hoch, dass Sandsubstrate offen gelegt werden, an mehreren Stellen sind lediglich Kleinschmielenrasen (<i>Aira caryophyllea</i>) in die Glatthaferwiesen eingestreut, denen mit kleinem Vogelfuß (<i>Ornithopus perpusillus</i>), Mäuseschwanz-Federschwingel (<i>Vulpia myuros</i>) und Arznei-Thymian (<i>Thymus pulegioides</i>) weitere typische Sandarten beigemischt sind</li> <li>• Am Kulminationspunkt mit einem kleinflächig offen anstehenden Buntsandsteinfels findet sich ein Felsrasenfragment aus Triften-Knäuel (<i>Scleranthus polycarpus</i>)</li> <li>• bis auf eine kleine eingewachsene Mirabellen-Gehölzgruppe am Südostrand, einzelne solitäre Obstbäume (mit Schälsschäden) auf der südwestlichen Koppel und kleineren Gehölzaufwuchsflächen entlang der randlichen Feldwirtschaftswege ist die gesamte Planungsfläche gehölzfrei</li> <li>• Bei den Obstbäumen handelt es sich i.d.R. um Nieder- oder Mittelstämme mittleren Alters, die jedoch aufgrund der Beweidung häufig Rinden-/Schälsschäden aufweisen, vereinzelt haben sich auch Höhleninitiale ausgebildet; ähnliche Strukturen inkl. Rindenspalten und abstehenden Rindenpartien finden sich auch in dem eingewachsenen Mirabellenbestand, bei dem einzelne knorrige Bäume bereits abgänglich sind</li> <li>• Daher besteht auf der Fläche auch ein gewisses Potenzial zumindest für Quartiere spaltenbewohnender Fledermausarten</li> <li>• Alle Strukturen wurden endoskopisch überprüft; mit einem transparenten PE-Schlauch wurde aus engen Spalten und Höhlen loses Material abgesaugt und auf Kotreste von Fledermäusen untersucht: ein aktueller Besatz konnte hierbei nicht nachgewiesen werden, lediglich in einer tieferen Stammspalte fanden sich Chitinreste von Insekten, was auf eine frühere Quartiernahme (durch Einzeltiere) hindeutet</li> <li>• Brutvögel waren auf der Fläche vor allem im Bereich der eingewachsenen Mirabellen-Gehölzgruppe zu erwarten, nur diese ist für obligate Gebüschbrüter, siedlungsholde Ökoton-Bewohner (Arten, die auf Brutgehölze angewiesen sind, ihren Aktionsraum aber ins Offenland ausdehnen) und Höhlenbrüter aus der Gruppe der Singvögel geeignet; als Brutvögel sicher nachgewiesen oder wahrscheinlich sind Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig</li> <li>• Bodenbrüter, namentlich der seltene und vor allem im submontanen Nordsaarland verbreitete Wiesenpieper und das Braunkehlchen oder die in den Agrarlandschaften noch verbreitete Feldlerche waren auf der kleingekammerten und bereits frühzeitig und dann portionsweise beweideten Fläche sehr unwahrscheinlich und konnten auch nicht nachgewiesen werden</li> <li>• Aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel waren als Nahrungsgäste auch Mehl- und Rauchschnalbe zu erwarten; die Rauchschnalbe brütet nachweislich in den nahegelegenen Ställen des Pächters im angrenzenden Gewerbehof; sie wurde jedoch bei keiner der Begehungen auf der Fläche jagend beobachtet, so dass der Hauptnahrungsraum in das unmittelbare Umfeld der Stallungen verortet werden darf; zumindest in dieser Hinsicht ist der Planungsraum nicht als essentiell für den Fortpflanzungserfolg zu werten.</li> <li>• Die avifaunistischen Erhebungen ergaben somit keinen Nachweis zulassungskritischer Arten</li> <li>• Die durch die Koppelhaltung entstandenen Grenzlinien und Säume sind mögliche Lebensräume der Zauneidechse, wenngleich diese im Gebiet stark vergrast sind und typische als Verstecke oder zur Thermoregulation nutzbare Requisiten wie Lesesteine fehlen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An mehreren Stellen wurden daher im April 2021 Expositionsplatten (ca. 1 m<sup>2</sup> große schwarze Wellplatten) ausgebracht und in regelmäßigen Abständen insbesondere bei kühler, regnerische Witterung oder früh morgens auf Besatz kontrolliert (2021 insgesamt 8 Kontrolltermine April bis September, 2022 insgesamt 6 Kontrolltermine April bis Juni); 2021 konnte lediglich die Blindschleiche unter 2 Expoplatten mehrfach nachgewiesen werden; bei dem letzten Kontrolltermin im Mai 2022 gelang schließlich auch ein Nachweis der Zauneidechse (Männchen und Weibchen)</li> <li>• Eine Abschichtung der weiteren im Gebiet potenziell vorkommenden Arten erfolgt im Kapitel artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</li> </ul> <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgesehen von dem straßennahen Bereichen und den Feldwirtschaftswegen lässt die tradierte Koppelnutzung erwarten, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereiches noch die natürliche Horizontfolge aufweisen</li> <li>• Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist im Planungsbereich die Einheit 21 aus (Braunerde und Podsolige Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus Sandsteinverwitterung des Buntsandstein)</li> <li>• Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche demzufolge als geeigneten Standort zur Versickerung dar</li> <li>• Das Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird mit sehr gering angegeben</li> <li>• Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen)</li> <li>• Die Feldkapazität wird mit 2 angegeben, was einer geringen Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht</li> <li>• Seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO)</li> <li>• Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer</li> <li>• Vernässungserscheinungen sind auf der Fläche nicht erkennbar</li> <li>• Die Fläche befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (WSZ III)</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planbereich ist nicht als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt, auch Frischluftleitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert (Quelle LAPRO)</li> </ul> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planungsraum befindet sich als noch unbebaute Grünfläche zwischen der Ortslage von Spiesen im Norden und Osten sowie dem Gewerbegebiet Hungerpfehl im Süden und ist damit nahezu vollständig in den Siedlungsbereich eingebunden, lediglich im Nordwesten schließt sich eine lückig bebaute, allerdings weitgehend erschlossene Halboffenlandschaft an, die langfristig auch als Bauerwartungsland zu betrachten ist</li> <li>• Topographisch liegt der Geltungsbereich auf dem Niveau der Ortslage von Spiesen und damit nicht in einer besonders exponierte Lage mit erhöhter Einsehbarkeit, er reicht bis an die ca. 10m hohe Abbaukante einer ehemalige Sandgrube, in der das angrenzende Gewerbegebiet angelegt ist</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relevante Sichtverbindungen bestehen damit vor allem nach Norden und Westen in die Siedlungslage</li> <li>• Die Planungsfläche selbst weist als gekammerte Pferdekoppel nur vereinzelte Hochgrünstrukturen auf, allerdings z.T. verbuschende Saumstrukturen; die Landschaftsbildqualität ist von mittlerer Wertigkeit</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes – Teildenkmalliste Landkreis Neunkirchen, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• Über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor</li> <li>• Die Planungsfläche wird als Pferdekoppel genutzt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Standort besteht mit der angrenzenden Wohnbebauung und den i.d.R. weniger lärmintensiven Gewerbebetrieben bereits eine mäßig starke Lärmvorbelastung</li> <li>• Das Gebiet wird von Hundehaltern zur Feierabendrunde frequentiert und hat darüber hinaus keine Funktion als Erholungsraum, ausgewiesene Wanderwege sind nicht betroffen</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen</b>	
<p>zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<p><u>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung sieht die vollständige ortstypische Erschließung als Wohngebiet vor, wodurch eine ca. 3 ha große Grünfläche überbaut wird; die bestehende Nutzung als Pferdekoppel entfällt</li> <li>• Aufgrund der insgesamt eher extensiven Koppelhaltung sind die Grünländer durchaus mager und zum großen Teil als FFH-LRT 6510 anzusprechen, aufgrund der Flächengröße (ca. 1,45 ha sind als FFH-LRT 6510 zu klassifizieren) wird durch den Bebauungsplan daher ein Biodiversitätsschaden vorbereitet (vgl. Kap. Umwelthaftung)</li> <li>• Zudem ist für die Beanspruchung der ca. 0,2 ha großen mit B+ klassifizierte Teilfläche ein Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 zu stellen und der Verlust durch Neuschaffung einer adäquaten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren</li> <li>• Eingestreut sind trittresistente Kleinschmielenrasen (Thero-Airion), in denen der bestandbildenden Nelken-Haferschmiele (<i>Aira caryophyllea</i>) lediglich noch der kleine Vogelfuß (<i>Ornithopus perpusillus</i>) und lokal der Triften-Knäuel (<i>Scleranthus polycarpus</i>) als psammophile Kennart beigemischt ist und die daher nicht als n. § 30 BNatSchG geschützter Sandrasen klassifiziert werden</li> <li>• Die Obstbaumsolitäre und einzelne Bäume innerhalb des eingewachsenen Mirabellenbestandes weisen als Quartier oder Nistplatz nutzbare Strukturen auf (abplattende Rinde, Stammspalten, Höhleninitiale), eine konkrete aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wurde nicht nachgewiesen; es ergaben sich lediglich Hinweise auf eine frühere Übertagung von einzelnen Fledermäusen in einer Stammspalte eines freistehenden Obstbaumes</li> <li>• Darüber hinaus sind in den Gehölzen mit Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig lediglich siedlungstypische Gehölzfreibrüter als Brutvögel nachgewiesen, für die in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG gelten darf</li> <li>• Bodenbrüter können auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Grünlandfläche kommt daher in erster Linie als Nahrungsraum in Frage, aber auch hier war eine intensive Nutzung durch einzelne Arten und damit eine möglicherweise essentielle Bedeutung nicht erkennbar</li> <li>• Für Fledermäuse stellt der Planungsraum einen siedlungstypischen Jagdraum (Ortsrandlage) dar, wobei die Gehölze und möglicherweise auch die Säume an den Wegrändern und zwischen den Koppelsegmenten Leitstrukturen darstellen; wochenstufen- oder winterquartieraugliche Quartierstrukturen sind nicht vorhanden</li> <li>• Auf der Fläche wurde die Zauneidechse nachgewiesen; die lokale Population darf im Bereich der Freiflächen und Grünländer südlich der Ortslage von Spiesen-Elversberg und um das expandierende Gewerbegebiet Hungerpfuhl evtl. bis zu dem früheren Nachweispunkt im Bereich des Friedhofes verortet werden</li> <li>• Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist nicht zurechnen (z.B. Amphibien wegen fehlende Laichgewässer); eine besondere Bedeutung des Grünlandes für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der Biotopausstattung (<i>Lycaena dispar</i>) und des offensichtlichen Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (<i>Sanguisorba officinalis</i> für <i>Maculinea nausithous</i>, <i>Scabiosa columbaria</i>/<i>Succisa pratensis</i>/<i>Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) nicht ableiten; der an Thymian und gewöhnlichen Dost als Raupenfraßpflanze angewiesene Große Ameisenbläuling (<i>Maculinea arion</i>) ist aufgrund der bekannten Verbreitung unwahrscheinlich<sup>2</sup>; allerdings ist der Planungsraum als beweidetes Silikatmagergrünland im Buntsandstein und mit dem Vorkommen der Wirtspflanze (<i>Thymus puligeoides</i>) nicht grundsätzlich als potenzieller Lebensraum der Art auszuschließen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenversiegelung und kompletter Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung/Versiegelung</li> <li>• Gem. einer GRZ von 0,35 ist von einer Gesamtneuversiegelung von ca. 1,17 ha auszugehen</li> <li>• Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen auch in den nicht überbauten Bereichen (festgesetzte Grünflächen)</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer</li> <li>• Die Auswirkung der Versiegelung auf den Bodenwasserhaushalt ist jedoch insofern relevant, als dass ein Einfluss auf die Menge des austretenden Schichtwasser möglich ist und damit die dauerhafte Bespannung des Kammolchhabitates am Fuß der Abbauwand in Frage gestellt ist</li> <li>• Hierzu ist ein hydrogeologisches Gutachten zu fordern, das die zu erwartenden Auswirkungen analysiert und ggfs. entsprechende Maßnahmen zur weiteren sicheren Bespannung des Grabens ausarbeitet</li> <li>• Darüber hinaus Gefahr baubedingter Grundwasserschäden, denen durch einschlägige Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz während der Bauphase zu begegnen ist</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinklimatische Wirkungen durch Überbauung/Versiegelung</li> <li>• Minderung der Kaltluftentstehung als Beitrag zur Frischluftversorgung des angrenzenden Gewerbegebietes ist aufgrund der Dimension des Vorhabens und der fehlenden Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder als Frischluftleitbahn voraussichtlich nicht erheblich</li> </ul>

<sup>2</sup> aktuell bekannte Vorkommen ausschließlich im Saar-Nied-, Saar- und Bliesgau sowie im Warndt (Sandrasen) und bei Steinbach, im mittleren Saarland fehlt die Art

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planungsfläche ist von dem angrenzenden Wohngebiet aus einsehbar</li> <li>• Eine Änderung der Wohnqualität im Bereich der bestehenden Wohnbebauung kann durch eine gleichgerichtete und gleichwertige Erweiterung jedoch nicht geltend gemacht werden, auch wenn für den bestehenden Siedlungsrand (wenige Wohngebäude) die freie Sicht in eine unbebaute Grünfläche verloren geht</li> <li>• Eine exponierte Lage besteht gegenüber dem angrenzenden, bis zu 10 m tiefer liegenden Gewerbegebiet, das allerdings nicht als relevanter Wirkraum betrachtet werden kann</li> <li>• In südlicher Fortführung schließen sich ausgedehnte Waldgebiete (Staatsforst St. Ingbert) an</li> <li>• Daher ist nicht von einer erheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild auszugehen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Vorhaben wird auf einer Fläche von ca. 2,5 ha die Nutzung als Pferdoppel aufgegeben, dadurch entfällt für den Pächter (Reiterhof) ein Großteil seiner Beweidungsfläche</li> <li>• Landesplanerischen Zielsetzungen sind nicht betroffen (kein Vorranggebiet Landwirtschaft)</li> <li>• Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege</li> <li>• Durch die geplante Wohnbebauung ist keine über das übliche Maß von Wohngebieten hinausgehende zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten bzw. die Lärmemissionen beschränken sich selbst durch die für allgemeine Wohngebiete anzulegenden Immissionsgrenzwerte</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><u>Avifauna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die avifaunistischen Erhebungen ergaben keinen Nachweis zulassungskritischer Arten, als Brutvögel sicher nachgewiesen oder wahrscheinlich sind lediglich Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig und damit Arten, für die in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG gelten darf</li> <li>• Wiesenbrüter oder anderen Vogelarten der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche) können auf der Fläche ausgeschlossen werden</li> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Gebäude, daher ist auch ein Brutvorkommen von Gebäudebrütern ausgeschlossen</li> <li>• Hinweise auf eine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum ergaben sich nicht, weder für die im ca. 300m entfernten Reiterhof brütende Rauchschnalbe noch den häufig auch in den Siedlungsraum oder die Siedlungsrandlage einfliegenden Rotmilan; beide Arten wurden auf der Planungsfläche bei keiner der Begehungen beobachtet</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und in den Siedlungsraum vordringenden Arten als Jagdraum genutzt werden, vor allem entlang der Gehölz- und Saumstrukturen</li> <li>• In den teilweise abgängigen Obstbäumen sich einzelne Strukturen wie Höhlen, abstehende Rindenpartien und Stammspalten ausgebildet, eine aktuelle Nutzung als Quartier konnte auf Grundlage einer endoskopischen Prüfung nicht festgestellt werden, es ergaben sich lediglich Hinweise auf eine frühere Quartiernutzung (Chitinreste von Insekten)</li> <li>• Nachweise der Wildkatze im dicht besiedelten zentralen Saarland sind sehr selten; als Reproduktionsraum kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund des Fehlens geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht in Frage</li> <li>• Gleiches kann ohne nähere Betrachtung für die nachtaktive und streng an Gehölze gebundene Haselmaus geschlossen werden, da die Fläche bis auf den kleinen eingewachsenen, aber stark isolierten Mirabellenbestand und einzelne Obstbaumsolitäre praktisch gehölzfrei ist</li> </ul> <p><u>Amphibien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer</li> <li>• Der Planbereich selbst ist nicht als tradierte Amphibienwanderroute bekannt</li> <li>• Für die in der Abbaugrube vorkommende Kreuzkröte und den Kammmolch darf angenommen werden, dass die Überwinterungsquartiere in unmittelbarer Nähe des Laichgewässers liegen, im Fall des Kammmolch im angrenzenden Wäldchen, bei der Kreuzkröte in den weiteren offenen Sandgebieten auf der Abbauebene der ehemaligen Sandgrube</li> </ul> <p><u>Reptilien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mehr oder minder offenen und i.d.R. durch die Beweidung kurz gehaltenen, mageren Koppeln stellen in Kombination mit den vorhandenen Saumstrukturen grundsätzlich geeignete Habitate der Zauneidechse dar; als Mangelrequisite wurden im Vorfeld typische als Verstecke oder zur Thermoregulation und Überwinterung nutzbare Strukturen wie Lesesteinhaufen, Schotter- und Holzhaufen, Baumstümpfe und Gesteinsspalten identifiziert</li> <li>• Dennoch konnte anhand bereits 2021 ausgelegter Expositionsplatten im Mai 2022 eine Zauneidechsenpaar nachgewiesen werden</li> <li>• Als weitere Art wurde die Blindschleiche mehrfach beobachtet (ebenfalls unter Expositionsplatten)</li> <li>• Die Expositionsplatten eignen sich grundsätzlich auch als Nachweismethode für die Kreuz- und Wechselkröte<sup>3</sup>, diesbezüglich ergaben sich jedoch keine Nachweise</li> </ul> <p><u>Sonstige:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche ist nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da die relevanten Habitatstrukturen (strukturierte Feucht-/Nasswiesen und -brachen im Fall der Großen Feuerfalters) und/oder die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen nicht vorkommen (Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia, Sanguisorba officinalis für Maculinea nausithous)</li> </ul>

3 ALBRECHT et al. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag“, Schlussbericht 2014 (FE 02.332/2011/LRB; Hrsg. BMVI

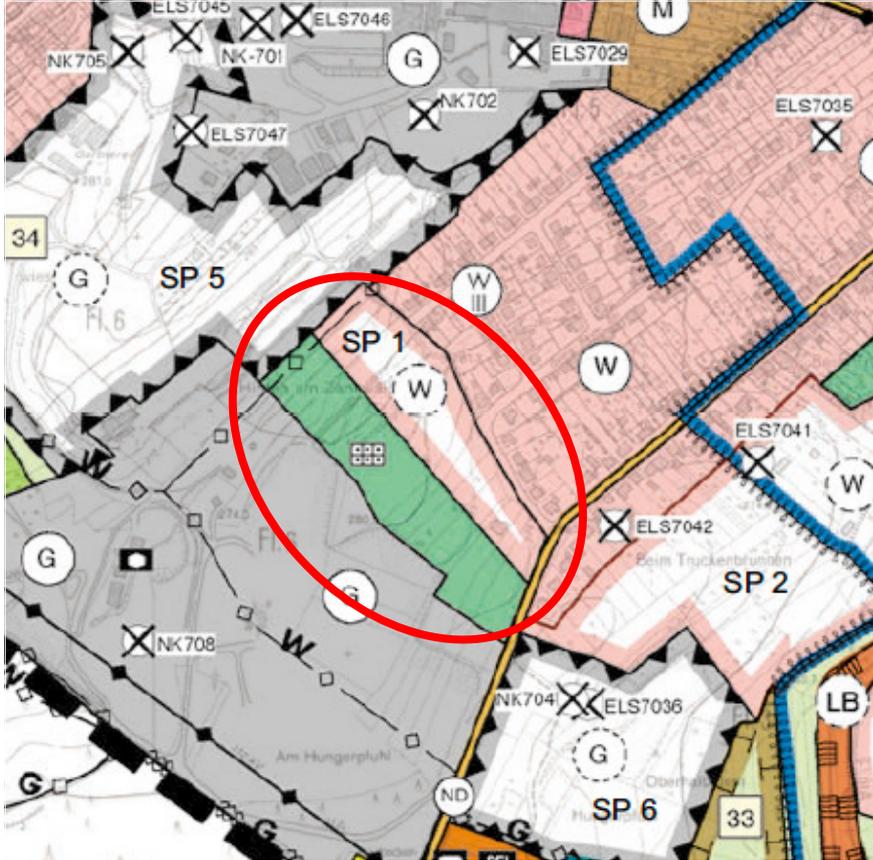
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein gewisses Potenzial besteht jedoch für den Großen Ameisenbläuling (<i>Maculinea arion</i>), auch wenn im zentralen Saarland aktuell keine Vorkommen bekannt sind; der Arznei-Thymian (<i>Thymus puligeoides</i>) als eine der bekannten Wirtspflanzen kommt auf der Fläche jedenfalls in größerer Abundanz vor; ob die obligate Wirtsameise <i>Myrmeca sabuleti</i> ebenfalls präsent ist, ist unklar; bei zwei Begehungen zum erwarteten Flugzeithöhepunkt im Juli/August 2021 wurden keine Imagines entdeckt; hinzuweisen ist allerdings auf das aufgrund anhaltender Trockenheit extrem schlechte „Falterjahr“ 2021</li> </ul> <p><u>Fazit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als zulassungskritische Art verbleibt die nachgewiesene Zauneidechse, für die der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorsieht</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Bauleitplanung wird der Verlust von bis zu 1,45 ha FFH-Lebensraum (LRT 6510 im Erhaltungszustand B und C) möglich; gem. der bei PETERS et al. (2015)<sup>4</sup> skizzierten Vorgehensweise ist von einer Erheblichkeit des Eingriffes auszugehen, da alle bei LAMPRECHT &amp; TRAUTNER<sup>5</sup> aufgeführten Orientierungswerte für den quantitativ-absoluten Flächenverlust (bis 1.000 m<sup>2</sup>) deutlich überschritten werden; durch den Bebauungsplan wird daher ein Biodiversitätsschaden i.S. von § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umwelthaftungsgesetz vorbereitet</li> <li>Um die Kohärenz des Lebensraumes weiterhin sicherzustellen ist daher die Entwicklung einer adäquaten Ersatzfläche im gleichen Naturraum erforderlich</li> </ul>  <p>im Zuge der Vegetationserfassung ermittelte (nicht im GeoPortal registrierte) FFH-Lebensräume auf der Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgesehen ist, den funktionalen Ausgleich auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers im Kleberbach zu erbringen (Gemarkung Spiesen, Flur 19, Flurstücke 21, 23/1, 23/2, 49/1 und 94/52)</li> <li>Die Fläche auf Flurstück 49/1 wird aktuell gemulcht und im Winter (in unbekanntem Ausmaß) gedüngt; sie ist derzeit als blütenarme und Obergras-reiche Glatthaferwiese (kein LRT) zu charakterisieren, lediglich randlich wird das Potenzial als besser strukturierte und blütenreichere <i>Festuca rubra</i>-<i>Agrostis capillaris</i>-Fazies deutlich; daher besteht bei entsprechender Bewirtschaftung durchaus das Potenzial zum FFH-LRT 6510 in der Ausprägung B bzw. BPlus</li> </ul>

4 PETERS, W. et al. (2015): Bewertung erheblicher Biodiversitätsschäden im Rahmen der Umwelthaftung. BfN-Skripten 393, 170 S.

5 LAMPRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP: Endbericht zum Teil Fachkonventionen. F+E-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, accuraplan H. Lambrecht, Hannover, 239 S.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Standortpotenzial ist auch auf der benachbarten Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 erkennbar; es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Eigentumsparzelle des Maßnahmeträgers, die im GeoPortal als LRT 6510 B registriert ist, nach eigener Erhebung jedoch mit BPlus zu beurteilen wäre (zusätzliche und stellenweise häufige B-Art: Galium verum agg.).</li> <li>• Die Fläche auf Flurstück 21 wird aktuell ebenfalls als Grünlandstreifen bewirtschaftet, ist jedoch von den beidseitigen Gehölzstreifen so stark beschattet, dass bis auf den Glatthafer alle LRT-Kennarten fehlen; eine Umwandlung in den LRT 6510 ist nur dann möglich, wenn der südlich angrenzende Fichtenriegel bzw. die verbuschenden Schlagflur am östlichen Ende entfernt und in die Grünlandentwicklung einbezogen wird; nur so lässt sich auch die erforderliche Flächengröße für einen 1:1-Ausgleich (1,50 ha gegenüber 1,45 ha LRT-Verlust) erzielen</li> <li>• Entwicklungsziel auf allen Maßnahmenflächen muss der Lebensraum 6510 in der Ausprägung BPlus sein, damit auch die Voraussetzungen für einen Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 erfüllt werden, damit wird der durch den Bebauungsplan legitimierte Flächenverlust von 0,2 ha deutlich übertroffen</li> <li>• Alle Ausgleichflächen werden zukünftig düngerefrei 1-2-schurig gemäht (erster Mahdtermin nicht vor dem 1. Juli mit vollständigem Austrag Mahdgut!)</li> <li>• Die Vorgehensweise bei der LRT-Entwicklung ist in den Festsetzungsvorschlägen beschrieben</li> <li>• auf die umwelthaftungsrelevante Zauneidechse wurde bereits hingewiesen</li> </ul>
<b>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Festsetzungsvorschläge</b>	
Maßnahme zum Funktionalausgleich des LRT-Verlustes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der funktionale Ausgleich zum Verlust des FFH-LRT 6510 (C bis BPlus, insgesamt 1,45 ha) wird auf den Flurstücken 21, 23/2 und 49/1 in der Gemarkung Spiesen, Flur 19 erbracht</li> <li>• Um die rasche Etablierung wertgebender B-Arten zu beschleunigen, wird das Mahdgut aus der Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 (Vorhabenträger ist Eigentümer) auf die Ausgleichflächen übertragen; das Heu wird am Morgen nach der Mahd von einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht; die Gewinnung des Mähgutes für die Heumulcheinsaat erfolgt je nach phänologischem Zustand und Entwicklungszustand der Spenderflächen vorzugsweise in der ersten Julihälfte, um bei möglichst vielen, insbesondere den wertgebenden Arten die Diasporenreife zu erfassen</li> <li>• Aufgrund der Flächengröße der Spenderfläche muss dieser Vorgang über 2-3 Jahre gestreckt werden, es sei denn, es können weitere Spenderflächen im Umfeld akquiriert werden (Voraussetzung: FFH-LRT 6510 mind. BPlus)</li> <li>• Die Flächenvorbereitung sieht auf den bestehenden Grünlandflächen ein streifenweises Auffräsen der Grasnarbe vor</li> <li>• Der Bereich der Schlagflur wird komplett geräumt; die aufgekommenen Gehölze und Gebüsche werden entfernt und die noch vorhandenen Wurzelstöcke mit einer Stockfräse abgefräst: anschließend werden alle Holzreste und die aufliegende Streu (bis auf das Material in den ausgefrästen Stammlöchern) von der Fläche entfernt</li> <li>• Anschließend erfolgt der flächige Mahdgutaufrag wie oben beschrieben</li> <li>• Der Vorgang der Flächenvorbereitung und der Mahdgutübertragung erfolgt unter fachlicher Anleitung</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 712 930 741">Flächen für LRT-Funktionsausgleich</p>
Habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Areal (Wall und Teil der festgesetzten öffentliche Grünfläche östlich des geplanten Fußweges) werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse umgesetzt</li> <li>• Diese beinhalten u.a. die Ablagerung von Wurzelstöcken und mittel- und grobklastischen Sandsteinen (Findlinge) sowie den Auftrag zur Eiablage geeigneter Sandflächen; die Strukturen werden am oberen Rand oder der südexponierten Seite des geplanten Walls entlang der ehemaligen Abbaukante angelegt; die Stubben (und weiteres Stamm-Stückholz) kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden</li> <li>• Entlang des Walles ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren, allerdings müssen aufkommende Gehölze in mehrjährigen Abständen entfernt werden, um eine Verbuschung zu verhindern</li> <li>• Als weiteres Strukturelement wird die Anlage einer „Eidechsenburg“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches (Teilbereich östlich des festgesetzten Fußweges) festgesetzt</li> <li>• Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird vorgeschlagen</li> <li>• Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung sowie die Umsiedlung der Tiere erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA</li> </ul>
Ausbringen von künstlichen Nisthilfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweise besetzter Fledermausquartiere bzw. nistender Höhlenbrüter konnten nicht erbracht werden; eine frühere Quartiernutzung in den Obstbäumen ist jedoch nachgewiesen</li> <li>• Es wird vorgeschlagen, dass als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und verloren gegangenen Höhlennistplätze insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbrütende Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Grünfläche, geplante Wohnbaufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.</li> </ul> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

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

In der Gemeinde Spiesen-Elversberg besteht eine anhaltende Nachfrage nach finanzierbaren Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Eigentümer nicht gedeckt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Potenzial-Wohnbauteilflächen vorgesehen, die realisierbar sind.

Ziel der vorliegenden Planung ist konkret die Arrondierung des Siedlungskörpers durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Spiesen.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- Lage angrenzend an die Ortslage des Ortsteils Spiesen: Das Plangebiet umfasst eine Freifläche zwischen der Ortslage von Spiesen und dem Gewerbegebiet Hungerpfuhl.  
Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten: Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein. Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine reine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auch nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

- Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan teilweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen
- Verfügbarkeit der Flächen: Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann.
- Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze: Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines neuen Wohnbaugebietes. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie kurze Entfernung zum Ortszentrum. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist angrenzend zum Plangebiet bereits vorhanden (ausreichend Kapazitäten).

## Städtebauliche Konzeption

Mit dem Ziel in integrierter Lage verschiedene nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens zu schaffen entschied sich Gemeinde Spiesen bewusst für die Kombination von Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die vorgesehene Bebauung dient der bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Spiesen. Die geplante Bebauung soll den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich überwiegend an der östlich angrenzenden Bebauung der Straße Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße und stellt die nahtlose Integration der neuen Baukörper in die Umgebung sicher. Im südlichen Teilbereich sind zudem Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 37 Wohngebäude geplant (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser), die maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Größe der Grundstückspartellen der Einfamilienhäuser variiert zwischen 410 und 865 qm. Im Plangebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Nur im südlichen Teilbereich sind verdichtete Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern mit max. 6 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die Straße Am Zankwald und über die Georg-Bauer-Straße erschlossen. Das neu anzulegende Erschließungssystem wird als Mischverkehrsfläche realisiert. Die Mischverkehrsfläche dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Der Verkehr wird sich auf die Anwohner des Gebietes beschränken. Hierdurch ergibt sich max. gesteigerte Wohnqualität.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten vorzuweisen.

Auf der Grünfläche am westlichen Rand des Gebietes soll ein Spielplatz für Kinder entstehen.



Städtebauliches Konzept, Stand: Februar 2022; Quelle: Kernplan

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung im Osten dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung von Wohnnutzung in integrierten Ortslagen

wird weiterhin Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Verwaltungen werden ausgeschlossen. Ebenso werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben könnten. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen soll an diesem Standort bewusst nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes (s. auch Zahl der Vollgeschosse und örtliche Bauvorschriften).

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand, als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Außerdem wird vermeiden, dass es durch die Errichtung von „Nicht-Vollgeschossen“ zu unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse

se die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung der Georg-Bauer-Straße und der Straße Am Zankwald.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein harmonisches Einfügen in den angrenzenden Bestand sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baufenster der neuen Wohnbebauung werden so abgegrenzt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen Abstände von 3 m bestehen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Garagen und Carports z. B. im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, mit Ausnahme zwischen der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem

die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche vermieden wird.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1, WA 2) und max. 6 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) verhindert die Entstehung eines überdimensionierten Wohngebietes und damit eines erhöhten Verkehrsaufkommens.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist ein Ringstraßensystem vorgesehen, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 6,0 m ausgebaut wird.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um eine fußläufige Anbindung nach Westen in den Gewerbepark zu gewährleisten wird ein Fußweg zwischen der Erschließungsstraße und den Flächen westlich des Plangebietes festgesetzt.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen im Plangebiet bereit zu stellen, werden im Gebiet drei Bereiche als öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Hier kön-

nen auch Ladestation für die E-Mobilität realisiert werden.

## Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität müssen zwei Trafostationen errichtet werden. Dazu werden zwei Versorgungsflächen festgesetzt. Die Standort der Trafostationen sind mit der KEW abgestimmt.

## Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB

Um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen, ist ein Leitungsrecht zwischen der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und der Straßenverkehrsfläche notwendig. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

## Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche im Westen des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und dient dem Erhalt und der Entwicklung von Grünstrukturen sowie als Standort für habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse. Der Lärmschutzwall entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz anzulegen und zu unterhalten.

## Flächen für Aufschüttungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß dem schalltechnischen Gutachten ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Gewerbegebiet zu errichten.

Der Wall ist zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

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



Übersichtslageplan Ausgleichsflächen, Quelle: ARK Umweltplanung und -consulting

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

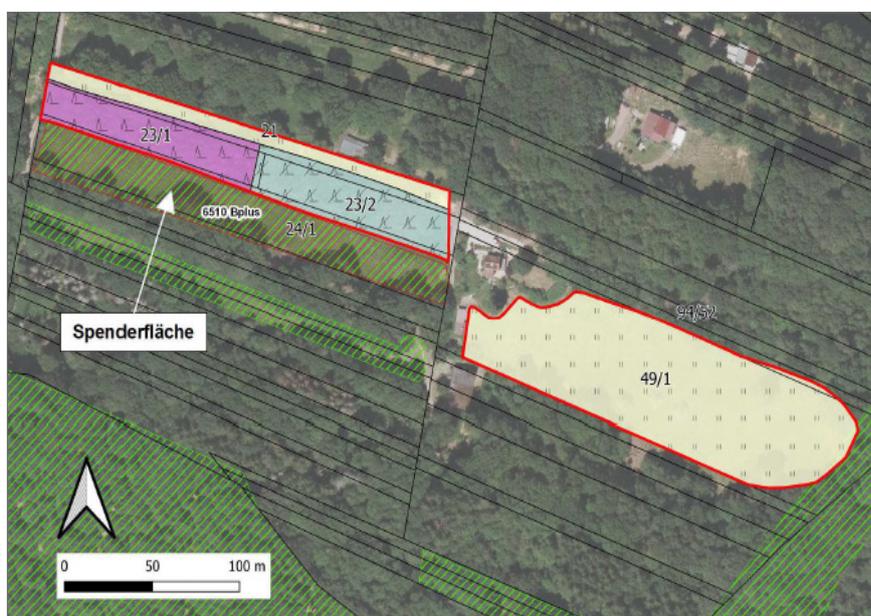
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

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



Flächen für den LRT-Funktionalausgleich, Quelle: ARK Umweltplanung und -consulting

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der funktionale Ausgleich zum Verlust des FFH-LRT 6510 (C bis BPlus, insgesamt 1,45 ha) wird auf den Flurstücken 21, 23/1, 23/2, 49/1 und 94/52 in der Gemarkung Spiesen, Flur 19 erbracht. Die Maßnahme kann multifunktional auch i.S.d. Eingriffsregelung angerechnet werden.

Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Planungsträgers.

Die Fläche auf Flurstück 49/1 wird aktuell gemulcht und wurde früher im Winter (in unbekanntem Ausmaß) gedüngt. Sie ist derzeit als blütenarme und Obergrasreiche Glatthaferwiese (kein LRT) zu charakterisieren, lediglich randlich wird das Potenzial als besser strukturierte und blütenreichere *Festuca rubra*-*Agrostis capillaris*-Fazies deutlich. Daher besteht bei entsprechender Bewirtschaftung durchaus das Potenzial zum FFH-LRT 6510 in der Ausprägung B bzw. BPlus. Das Standortpotenzial ist auch auf der benachbarten Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 erkennbar. Es handelt sich hier

bei ebenfalls um eine Eigentumspartelle des Maßnahmenträgers, die im GeoPortal bisher als LRT 6510 B registriert war, nach eigener Erhebung und in den aktuellen Daten des GeoPortals mit BPlus zu beurteilen ist. Hier besteht kein Aufwertungspotenzial, jedoch ist der Bestand eine geeignete Spenderfläche für die Heumulchübertragung (s.u.). Die Fläche auf Flurstück 21 wird aktuell ebenfalls als Grünlandstreifen bewirtschaftet, ist jedoch von dem südlichen Fichtenriegel so stark beschattet, dass bis auf den Glatthafer alle LRT-Kennarten fehlen. Eine Umwandlung in den LRT 6510 ist nur dann möglich, wenn der südlich angrenzende Fichtenriegel bzw. die verbuschenden

Schlagflur am östlichen Ende entfernt und in die Grünlandentwicklung einbezogen wird. Dies ist Bestandteil der Maßnahmenplanung. Die bereits bestehenden Gehölzflächen auf den Ausgleichparzellen werden nicht in die Maßnahme einbezogen.

Entwicklungsziel auf allen Maßnahmenflächen muss der Lebensraum 6510 in der Ausprägung BPlus sein, damit auch die Voraussetzungen für einen Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 erfüllt werden. Dadurch wird der durch den Bebauungsplan legitimierte Flächenverlust von 0,2 ha LRT BPlus deutlich übertroffen.

Um die rasche Etablierung wertgebender B-Arten zu beschleunigen, wird das Mahdgut aus der Grünlandfläche auf Flurstück 24/1 (Vorhabenträger ist Eigentümer) auf die Ausgleichsflächen übertragen. Die Fläche ist im GeoPortal unter der Bezeichnung BT-6609-0136-2021/GB-6609-5136-2021 im Erhaltungszustand BPlus erfasst.

Das Heu wird am Morgen nach der Mahd von einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht. Die Gewinnung des Mähgutes für die Heumulcheinsaat erfolgt je nach phänologischem Zustand und Entwicklungszustand der Spenderflächen vorzugsweise in der ersten Julihälfte, um bei möglichst vielen, insbesondere den wertgebenden Arten die Diasporenreife zu erfassen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Spenderfläche muss dieser Vorgang über 2-3 Jahre gestreckt werden, es sei denn, es können weitere Spenderflächen im Umfeld akquiriert werden (Voraussetzung: FFH-LRT 6510 mind. BPlus). Die Flächenvorbereitung sieht auf den bestehenden Grünlandflächen ein streifenweises Auffräsen der Grasnarbe vor. Der Fichtenriegel wird gefällt und gleichzeitig mit der bestehenden Schlagflur komplett geräumt. Die aufgefundenen Gehölze und Gebüsche werden entfernt und die noch vorhandenen Wurzelstöcke mit einer Stockfräse abgefräst. Anschließend werden alle Holzreste und die aufliegende Streu (bis auf das Material in den ausgefrästen Stammlöchern) von der Fläche entfernt. Anschließend erfolgt der flächige Mahdgutauftrag wie oben beschrieben. Der Vorgang der Flächenvorbereitung und der Mahdgutübertragung erfolgt unter fachlicher Anleitung. Alle Ausgleichsflächen werden zukünftig düngereif 1-2-schüurig gemäht (erster Mahdtermin nicht vor dem 1. Juli mit vollständigem Austrag Mahdgut).

Das verbleibende ökologische Defizit von 156.197 ökologischen Werteinheiten wird durch die genehmigte bei Sanddorf/Homburg befindliche Ökokontomaßnahme „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatwaldfläche des Hofgutes Tascherhof“ der ÖkoFlächenManagement, kompensiert und die Umsetzung ist vertraglich gesichert.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

#### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern verbessert die ökologische Funktion und leistet einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Funktion.

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung sind Schottergärten unzulässig. Befestigte oder bekiesete Flächen sind infolgedessen lediglich zulässig,

soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Nutzung angemessene Maß beschränken. Darüber hinaus sollen Erschließungs- und Stellplatzflächen im Plangebiet möglichst mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) gestaltet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.

Aufgrund des hoch anstehenden Felsgesteins sind Kellergeschosse nicht zulässig. Ausnahmsweise können Keller jedoch zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass gem. DIN 18300 die Bodenklasse 1-5 vorliegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die 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“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

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

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d.h. die Georg-Bauer-Straße und die Straße Am Zankwald, dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Zwar befindet sich südlich des Plangebietes der Gewerbepark Hungerpfuhl, jedoch ist, aufgrund der vorhandenen Topografie sowie den getroffenen Lärmschutzmaßnahmen, nicht davon auszugehen dass es hier zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen wird.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem ent-

sprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzel- und Mehrfamilienhäuser). Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung. Der bestehenden Nachfrage in Spiesen wird somit Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche (Wiesenfläche) mit vereinzelt Gehölzstrukturen am Rand des Siedlungskörpers des Ortsteils Spiesen. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Zudem ist die Fläche zum Teil im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Ein- und Mehrfamilienhäuser weisen max. II Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der oberirdischen Stellplätze und Eingrünung des Plangebietes) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer Freifläche am Siedlungsrand von Spiesen.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der Nutzung als Pferdestandkoppel, Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,4 ha ein FFH-Lebensraumtyp, Erhaltungszustand B und auf 0,2 ha ein FFH-Lebensraumtyp mit Erhaltungszustand B+. Weiterhin wurde auf der Fläche die Zauneidechse nachgewiesen.

Zudem wirken sich die geplanten Versiegelungen auf den Bodenwasserhaushalt aus, was wiederum Auswirkungen auf das Kammolchhabitat südlich des Geltungsbereiches hat. Durch entsprechende Maßnahmen die festgesetzt wurden, können die Auswirkungen auf das Kammolchhabitat auf ein Minimum reduziert werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers, dem Funktionalausgleich zur Vermeidung eines Biodiversitätsschadens sowie der Ergreifung von habitatfördernden Maßnahmen für die Zauneidechse könne sämtliche Auswirkungen auf umweltschützende Belange kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers sowie durch eine Maßnahme der ÖkoFlächenManagement GmbH.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

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

Mit der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und sporadischen Besucherverkehr beschränkt.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Georg-Bauer-Straße und der Straße Am Zankwald sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Georg-Bauer-Straße oder der Straße Am Zankwald durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der umliegenden Straßen wird nicht gestört.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in kurzer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten. Die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

## **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können negative

Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

## **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung

des Siedlungsrandes, Nachverdichtung durch die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan hierfür vorgesehenen Fläche

dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

- mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnen wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein,
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Zwar kommt es durch den Bebauungsplan zum Eingriff in einen FFH-Lebensraumtyp und auf der Fläche besteht ein Habitat der Zauneidechse. Jedoch sind bei Beachtung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

### Gewichtung und Abwägungsfazit

Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Umsetzung einer geplanten Wohnbaufläche und die teilweise Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Spiesen-Elversberg überwiegen deutlich. Es gibt, bei Umsetzung der im Bebauungsplan definierten Ausgleichsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis,