

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

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde  
Spiesen-Elversberg, Ortsteil Spiesen

ENTWURF

19.02.2024

# Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer Straße“

Im Auftrag:



Gemeinde Spiesen-Elversberg  
Hauptstraße 116  
66583 Spiesen-Elversberg

## IMPRESSUM

Stand: 19.02.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	11

# 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. Das Wohngebiet Truckenbrunnen, dass in den letzten Jahren erschlossen wurde, ist vollständig bebaut.

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. Zwar befindet sich südlich des Plangebietes der Gewerbepark Hungerpfuhl, jedoch ist, aufgrund der vorhandenen Topografie sowie den getroffenen Lärmschutzmaßnahmen auf Bebauungsebene, nicht davon auszugehen dass es hier zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und eine Fläche für Gewerbe dar. Die Realisierung eines Wohngebietes ist somit nicht realisierbar.

Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan teilgeändert werden.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat den Beschluss gefasst, den Flä-

chennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet „Am Zankwald und Georg-Bauer-Straße““ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche, um die Errichtung eines Wohngebietes planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro ARK Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken beauftragt.

# 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 Ge-

werbepark Hungerpfuhl sowie eine unbebaute Freiflächen

- im Westen durch unbebaute Freiflächen und private Gartenflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

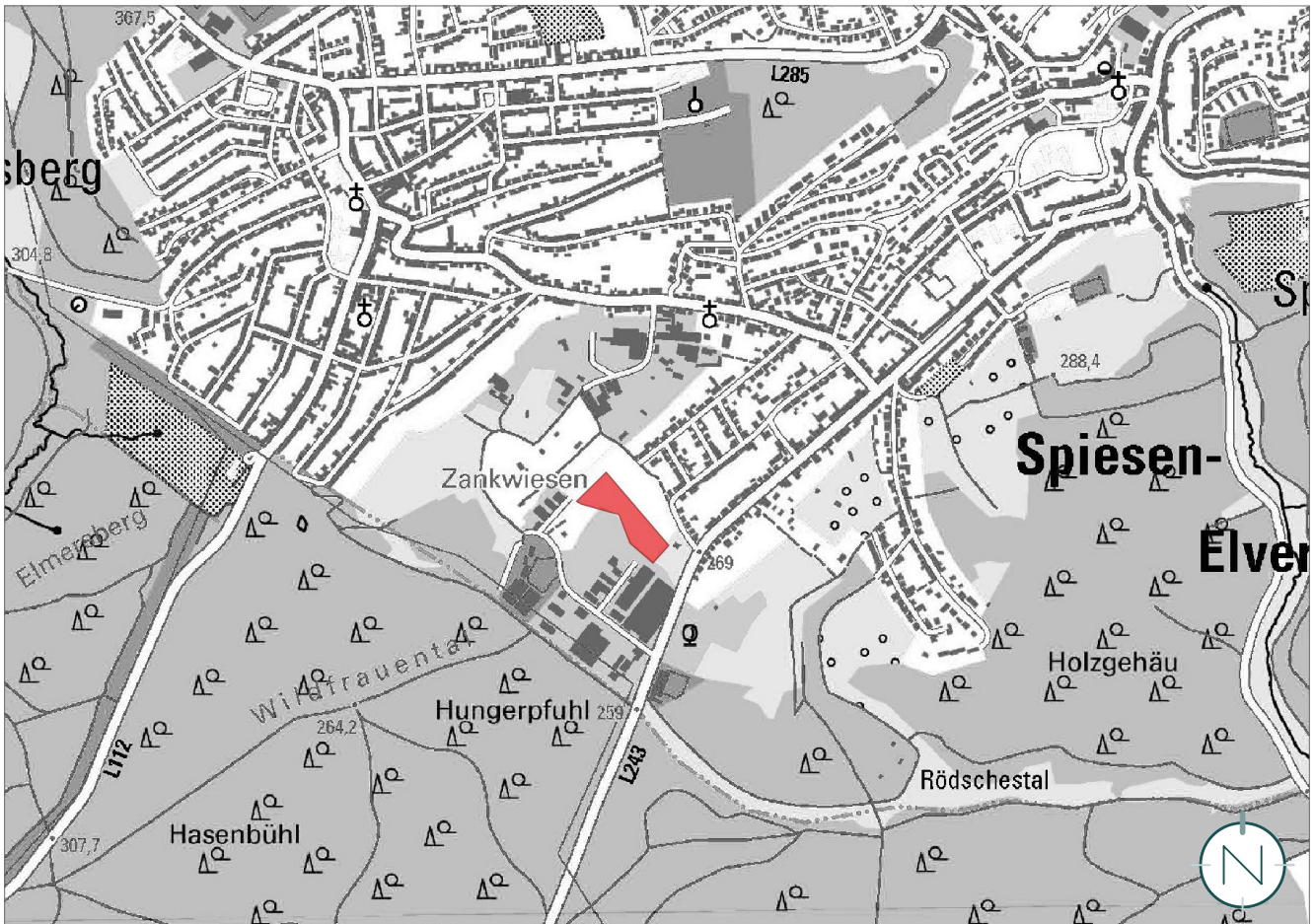
Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung samt privaten Freiflächen (Privatgärten) geprägt.

## 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.



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

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Potenzial-Wohnbauteilflächen vorgesehen, die realisierbar sind. Bei der vorliegenden Teiländerung handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Potentialfläche.

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 und um eine innerörtliche Nachverdichtung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten: Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhan-

denen 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 Wohngebietes 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 angrenzende Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan teilweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, Erweiterung der bisherigen Fläche
- 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).
- Auf Bbauungsplanebene wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen.

- **Baulückenbilanzierung**



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

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

Kriterium	Beschreibung
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Spiesen-Elversberg
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen, zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>nicht Keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 Bliessgau 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>

Kriterium	Beschreibung
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> <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>

<sup>1</sup> 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
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</b>	

# Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

## Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

### Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Neben der geplanten Wohnbaufläche stellt der Flächennutzungsplan eine ca. 0,1 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches als „gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

### Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Neben der geplanten Wohnbaufläche stellt der Flächennutzungsplan eine ca. 1,4 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

### Wohnbaufläche

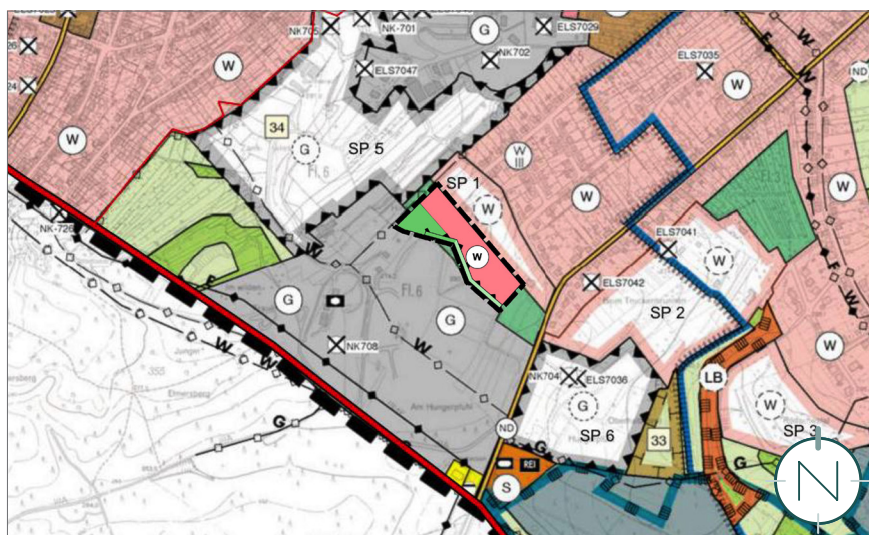
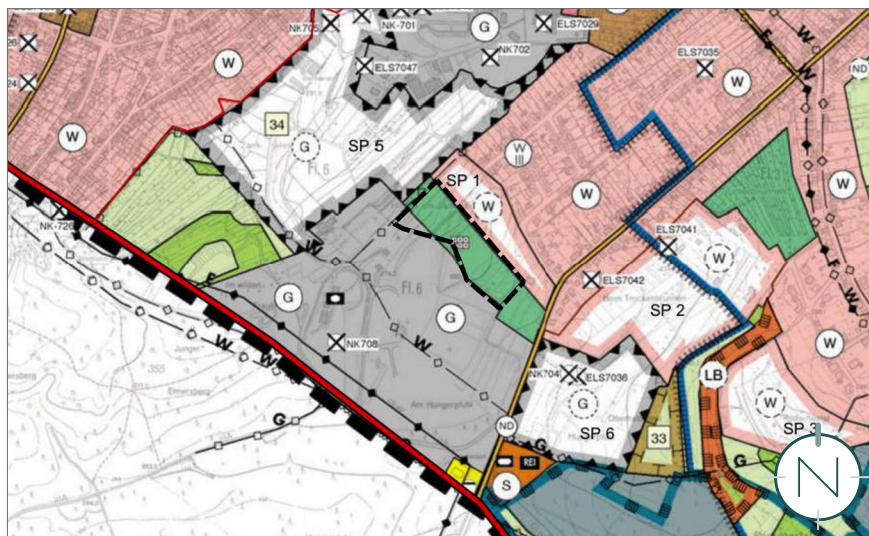
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird der zu ändernde, ca. 1,1 ha große Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Errichtung eines Wohngebietes planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Wohnnutzung erfolgt im Bebauungsplan.

### Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Künftig wird der zu ändernde, ca. 0,4 ha große Teilbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Damit wird die geplante Entwicklung einer Grünfläche planerisch vorbereitet.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

## Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des rechtswirksamen FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
gewerbliche Baufläche	ca 0,1 ha	-
Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten	ca 1,4 ha	-
Wohnbaufläche	-	ca 1,1 ha
Grünfläche (privat/öffentlich)	-	ca 0,4 ha

# Auswirkungen der Teiländerung, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

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

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

Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Sicherheitsrisiken sind nicht bekannt. Sicherheitsrelevante Aspekte werden bei der

Planung der Erweiterung des Wohngebietes ausreichend beachtet. Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen (z.B. Gewerbe) werden durch ausreichende Abstände und Maßnahmen vermieden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Wohnfunktion im Ortsteil Spiesen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Die vorliegende Teiländerung kommt dieser Forderung nach.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit dem geplanten Wohngebiet wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Die nordöstliche Umgebung ist bereits durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Süden und Westen schließt das Gewerbegebiet Hungerpfuhl an das Plangebiet an. Zudem hat das Plangebiet keine übergeordnete Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Orts- und Landschaftsbild wird somit durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

## Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,6 ha ein FFH-Lebensraumtyp. Zudem 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 Festsetzungen auf Bebauungsplanebene 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.

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

## Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die Erweiterung des Wohngebietes wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um das letzte Wohnbauland-Potenzial des Ortsteils Spiesen handelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen haben, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Forstwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden

erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Georg-Bauer-Straße und die Straße Am Zankwald erfolgen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in kurzer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung gehen zwar Freiflächen verloren; aufgrund der Lage am Ortsrand und der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas für den Siedlungskörper ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

### **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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Planerische Vorbereitung zur Erweiterung eines Wohngebietes im Ortsteil Spiesen

- Erweiterung einer Fläche die ohnehin im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist
- positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Letztes Bauland-Potenzial für Spiesen
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Mittlerer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist in der Umgebung bereits vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

### **Fazit**

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Spiesen-Elversberg zu dem Ergebnis, die Teiländerung umzusetzen.