

**BEBAUUNGSPLAN**  
**WOHNGEBIET „AM ZANKWALD UND GEORG-BAUER-STRASSE“,**  
**GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG, ORTSTEIL SPIESEN**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2025 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planungsmaßnahme die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Wohngebietes.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird für das Gelände zwischen dem Gewerbegebiet Hungerpfuhl und der Georg-Bauer Straße sowie der Straße Am Zankwald aufgestellt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 3 ha.

Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 21, 23/1, 23/2, 49/1 und 94/52 in der Gemarkung Spiesen, Flur 19 geplant, die Fläche befindet sich östlich des Plangebietes. Die Lage der Maßnahme ist ebenfalls dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als Grünfläche und eine geplante Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

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

- der Umweltbericht wurde fertiggestellt
- Aufnahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes
- Aufnahme von Versorgungsflächen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität
- Erstellung einer hydrogeologischen Stellungnahme

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem schalltechnischen Gutachten, dem Entwässerungskonzept und der hydrogeologischen Stellungnahme und dem Umweltbericht, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.spiesen-elversberg.de](http://www.spiesen-elversberg.de) unter folgendem Pfad: <https://www.spiesen-elversberg.de/rathaus/oeffentliche-auslegung-im-rahmen-des->

baurechts/ veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde, Hauptstraße 116, 66583 Spiesen-Elversberg, Zimmer Nr. 223, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden: Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr und Mo.-Do. 13.-16.00 Uhr.

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

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

<b>Dokument</b>	<b>Informationen und betroffene Themen</b>
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzgut Boden, unter Anwendung externer Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung: sehr geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad, externer Ausgleich durch Extensivierung der Bewirtschaftung und Entfernung Fichtenriegel mit Bodenversauerungsdisposition</li><li>• Schutzgut Wasser, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine Oberflächengewässer betroffen, gute Versickerungsmöglichkeit am Standort, Ziel ist eine abflusslose Gebietsentwässerung (auch zu weiteren Speisung des unterhalb liegenden, vom Kammmolch besiedelten Grabens durch Hangaustrittswasser); Lage im WSG „St. Ingbert“ (WSZ III); Beachtung der Vorschriften und Verbote der WSVO inkl. bauzeitlicher Schutzmaßnahmen; hoher Grundwasserflurabstand und damit hohe Überdeckung; zukünftige Entwässerung im Zuge der konkretisierenden Planungen mit Versorgungsträgern abzustimmen</li><li>• Schutzgut Klima und Lufthygiene, keine erhebliche Beeinträchtigung: kein ausgewiesenes Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftleitbahn betroffen; keine relevante Änderung des Mesoklimas; wohngebietstypische Erschließung mit moderatem zusätzlichem Anliegerverkehr</li><li>• Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz: Planungsfläche umfasst 1,45 ha FFH-Lebensraum (LRT 6510, Erhaltungszustand B und C), davon sind 0,2 ha BPlus und damit gleichzeitig n. § 30 BNatSchG geschützt; Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet erheblich; externer Ausgleich zur Wahrung der Kohärenz des Lebensraumes und aufgrund des Biotopschutzes n. § 30 BNatSchG erforder-</li></ul>

	<p>lich; im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG; externer Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung und zusätzliche Funktionalkompensation wird festgesetzt; unter Anwendung artenschutzrechtlich begründeter Vermeidungs- und interner Kompensationsmaßnahmen betr. die Zauneidechse keine erhebliche Beeinträchtigung und keine Hinweise auf das Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgut Landschaftsbild, keine erhebliche Beeinträchtigung: vollständig von Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbegebiet) umschlossen; keine Einsehbarkeit über größere Distanzen wegen abschirmenden Wald- und Siedlungsflächen</li> <li>• Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine Beeinträchtigung: keine Kultur- oder Bodendenkmale oder Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind; Erweiterungsfläche derzeit extensiv als Pferdekoppel genutzt; kein angrenzender Wald, Abstände gem. § 14 Abs. 3 LWaldG daher eingehalten</li> <li>• Schutzgut Mensch, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastungen oder Emissionen zu erwarten, keine ausgewiesenen Wanderwege</li> <li>• Schutzgebiete: kein LSG und NSG betroffen; Lage innerhalb des WSG „St. Ingbert“; Berücksichtigung der Verbote des WSG-VO; kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele der umliegenden NATURA 2000-Gebiete (NSG „Limbacher und Spieser Wald“ ca. 1,4 km östlich und LSG „nordwestlich Heinitz“ ca. 2,1 km nördlich)</li> </ul>
<p>3 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten mit Umweltbezug</p>	<p>LUA:  Natur- und Artenschutz: Sicherstellung: keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten, Maßnahmen für Kreuzkröte und Kammmolch erforderlich, Schutz der Lebensräume für Zauneidechse, Wildbienen, Hummeln;  Wasser- und Grundwasserschutz:  Einhaltung von Maßnahmen im Wasserschutzgebiet „St. Ingbert“, Verbot von Erdwärmesonden und Brunnenbohrungen, Verwendung von Material ohne wassergefährdende Bestandteile im Kanalbau, Ausgleichsflächen:  Externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, Entwicklung und Monitoring von Wiesenflächen im Kleberbachtal  Lärmschutz:  Errichtung eines Lärmschutzwalls, Einschränkung</p>

	<p>der Gebäudehöhe im südöstlichen Bereich auf ein Vollgeschoss</p> <p>Gewässerschutz: Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers, Ausführung der Anlagen gemäß technischen Regeln</p> <p>Landesplanung: Nachweis keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes, Nachweis Baulückenbilanzierung</p> <p>NABU: Sicherstellung des Wasserregimes im angrenzenden Biotop, Inanspruchnahme FFH-LRT, mögliche Lärmbelastungen durch die Kreuzkröte</p> <p>Bürger: Versiegelung bislang unbebauter Bereiche, Sichtung von versch. Tierarten, Versiegelung Waldrandzone</p>
--	---

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

Spiesen-Elversberg, Datum, Siegel

Der Bürgermeister