

# Wohngebiet “Am Zankwald und Georg-Bauer Straße“



Kernplan KI

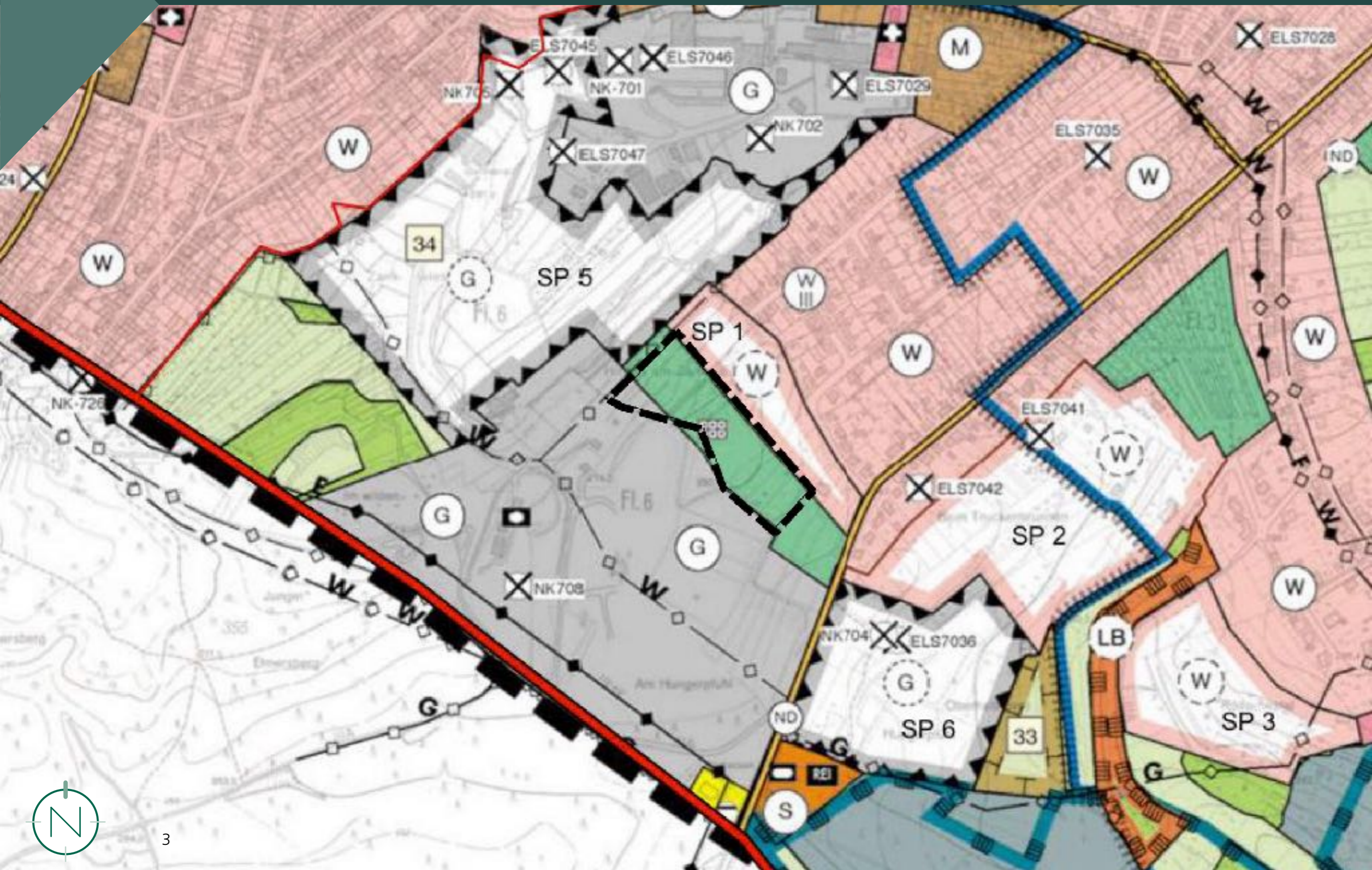


# Lage des Plangebietes





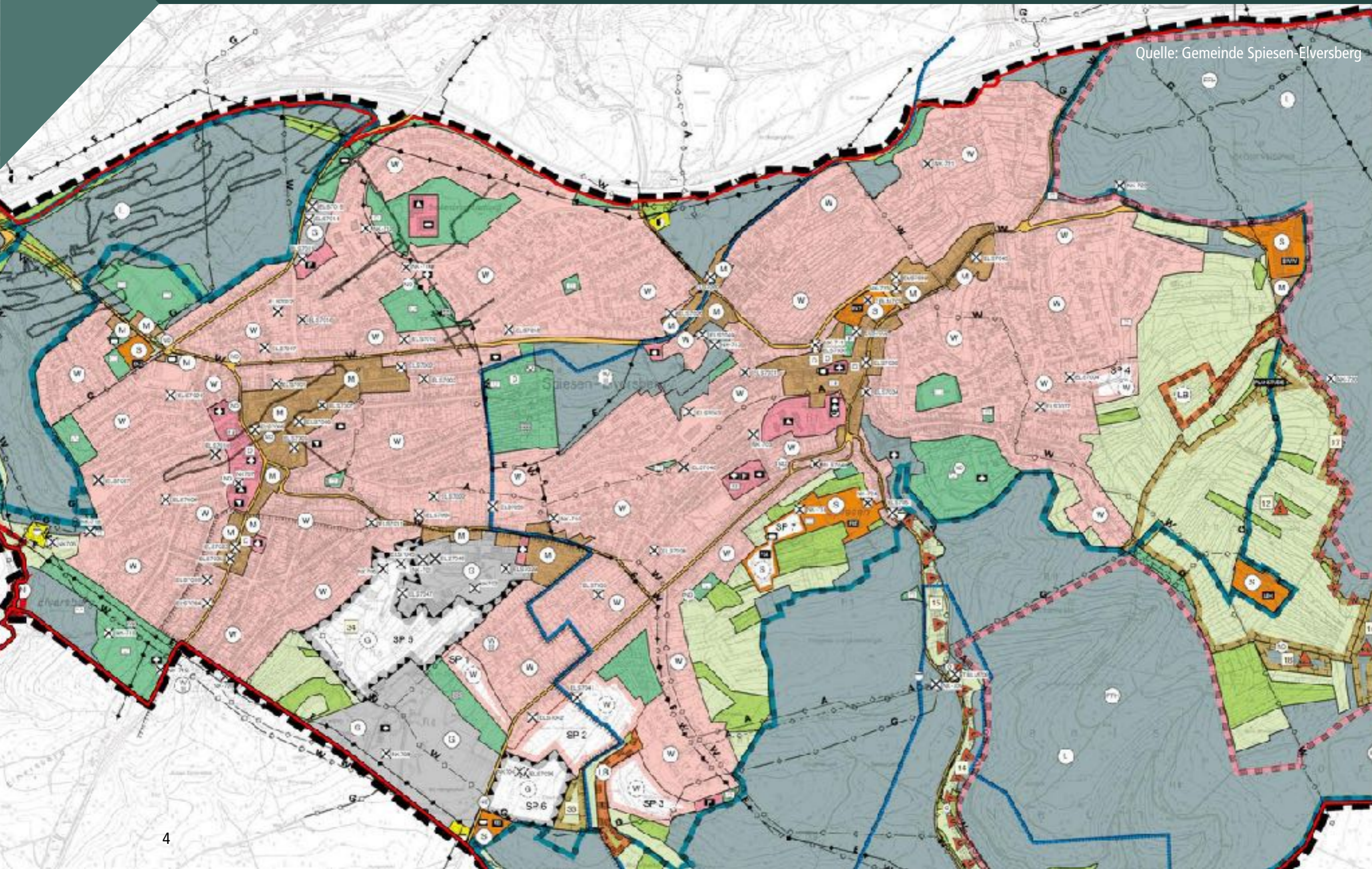
# Flächennutzungsplan 2006





# Flächennutzungsplan 2006

Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg





# Luftbild





# Städtebaulicher Entwurf



- Gesamt ca. 34 Einfamilienhausgrundstücke, max. 3 Mehrfamilienhäuser
- 1. BA: 17 Einfamilienhäuser max. 2 Wohneinheiten
- 2. BA: 17 Einfamilienhäuser max. 2 Wohneinheiten
- Grundstücksgrößen: 410m<sup>2</sup> bis 865m<sup>2</sup>
- max. 3 Mehrfamilienhäuser im Bereich der Georg-Bauer-Straße mit max. je 6 Wohnungen



# Städtebaulicher Entwurf



- Anschluss an die Georg-Bauer-Straße und die Straße „Am Zankwald“
- Mischverkehrsfläche mit öffentlichen Parkplatzflächen
- Straßenbreite 6,0 m
- Spielplatz am westlichen Rand
- Lärmschutzwall ca. 200 m lang, 2,5 m hoch, begrünt



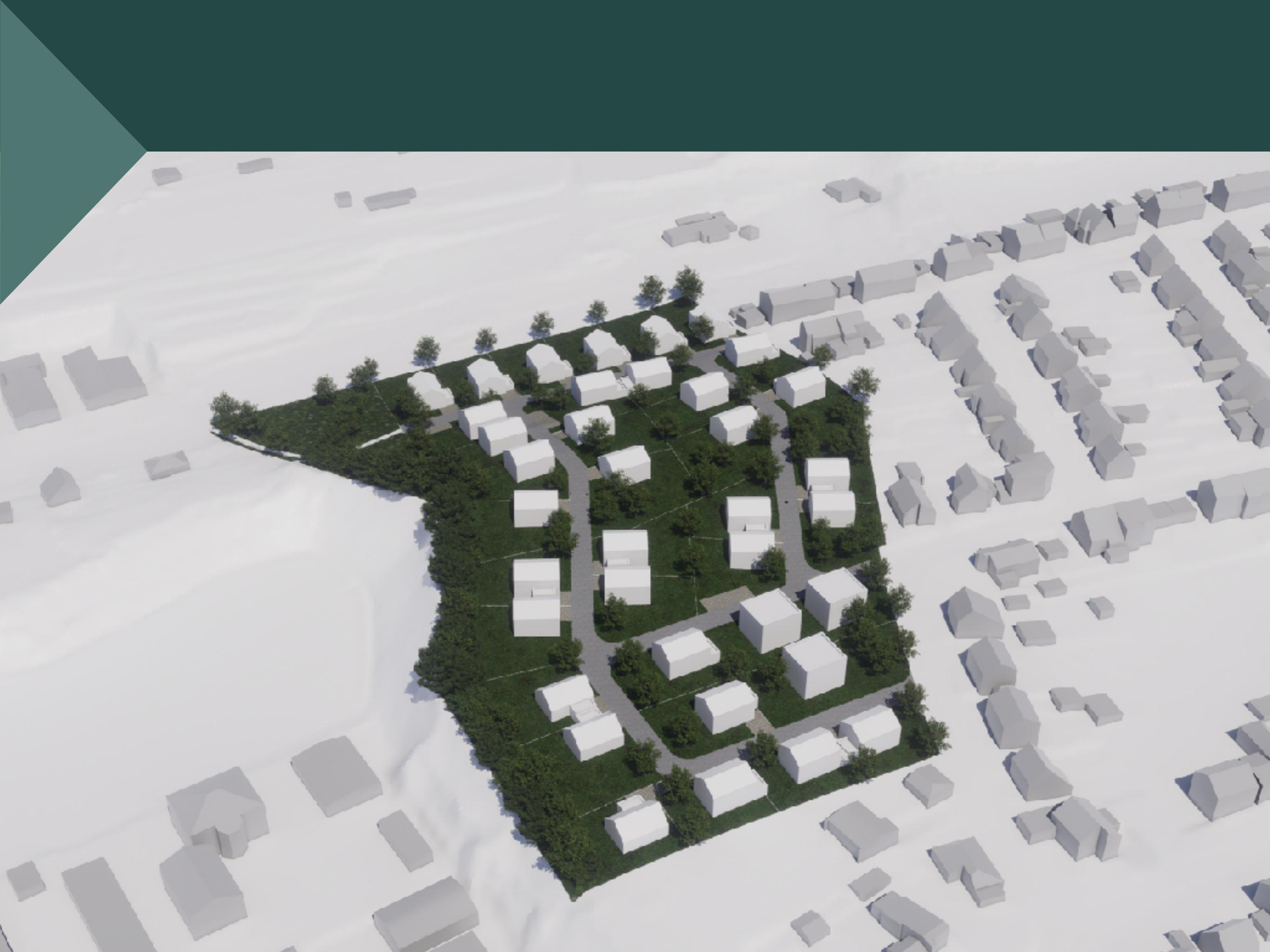




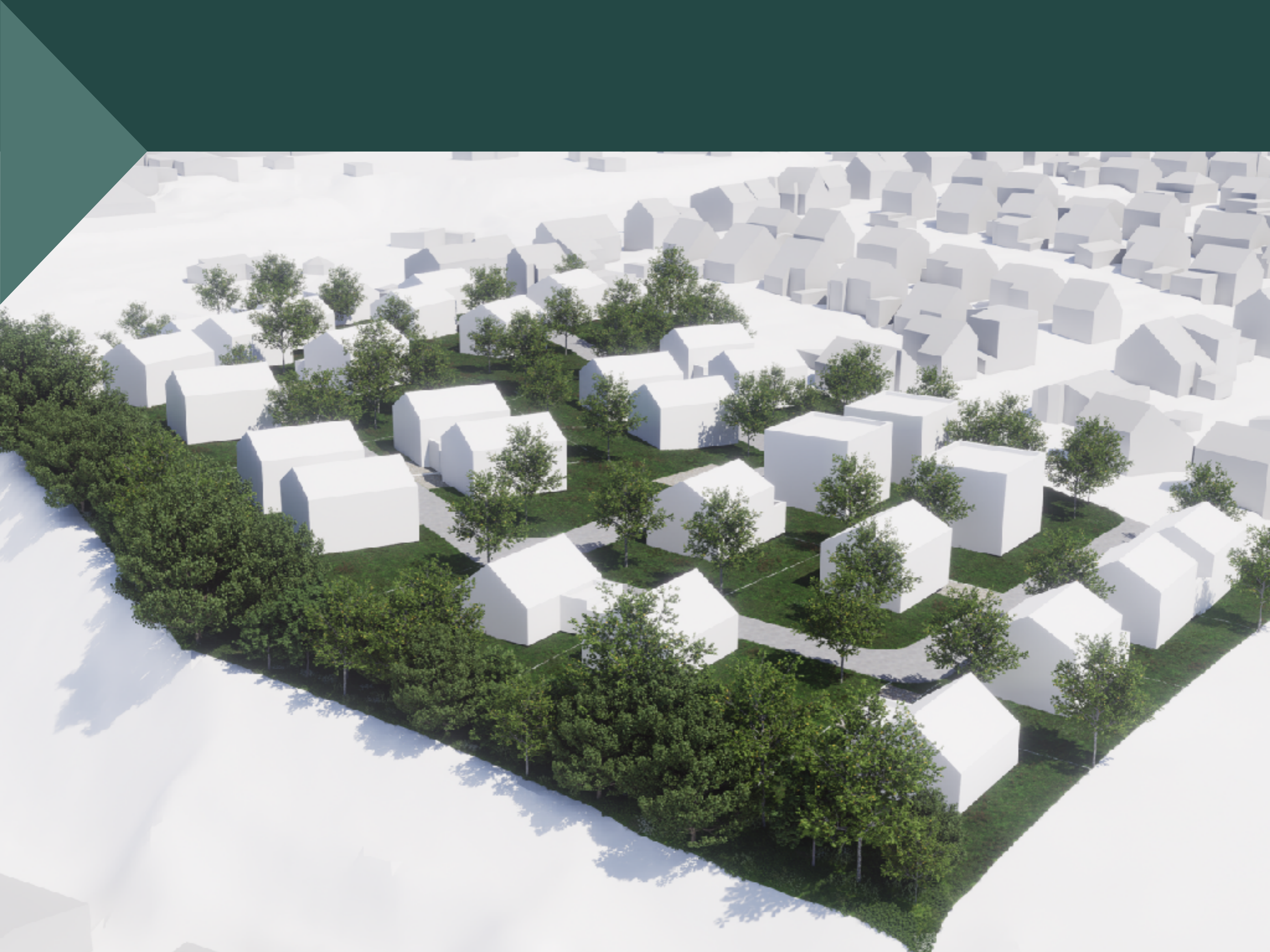




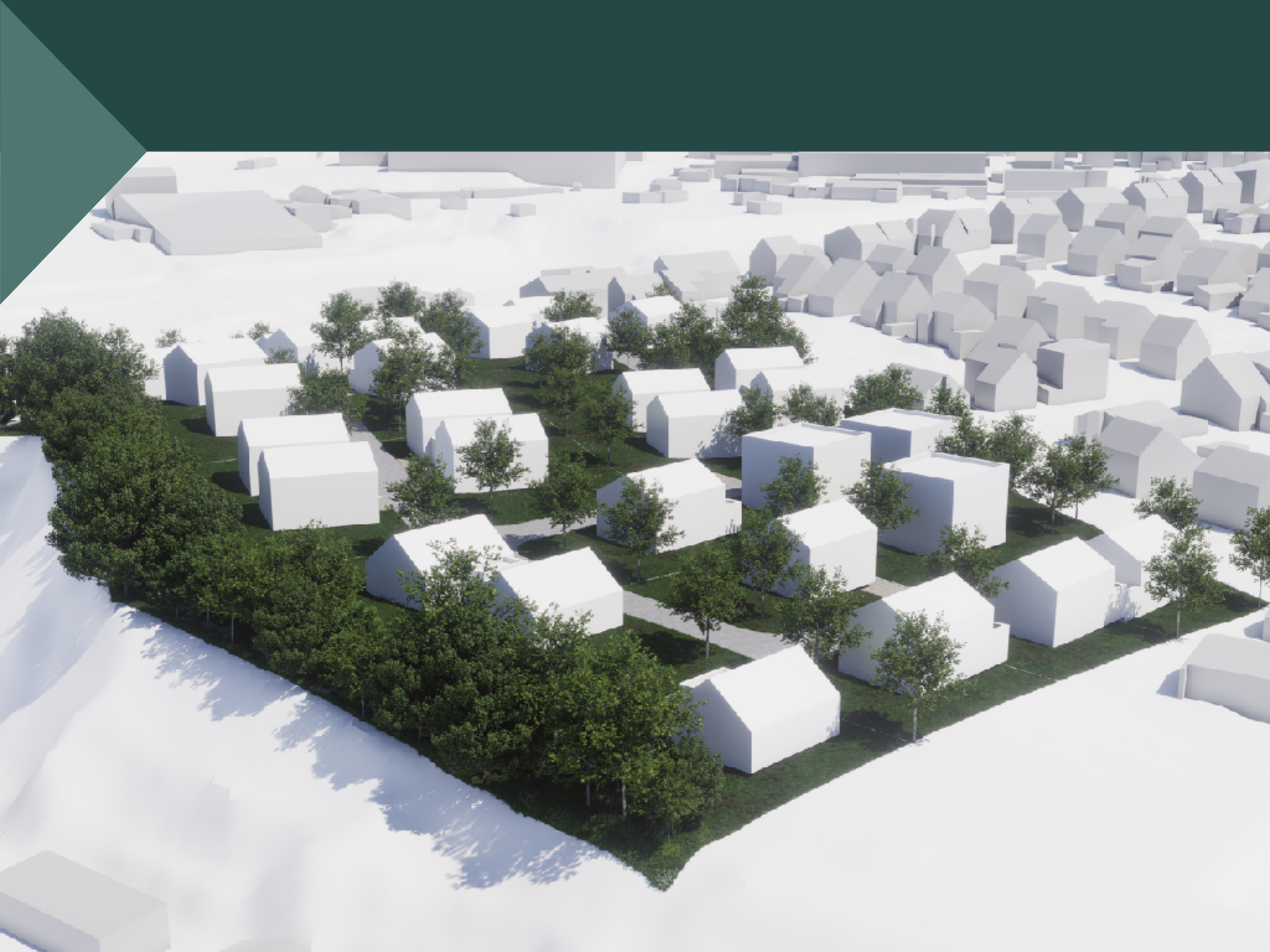














# Verfahrensdaten

- Beschluss Bebauungsvariante: 2021
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss frühzeitige Beteiligung: 21.03.2024



# Rechtsplan (Stand: frühzeitige Beteiligung)

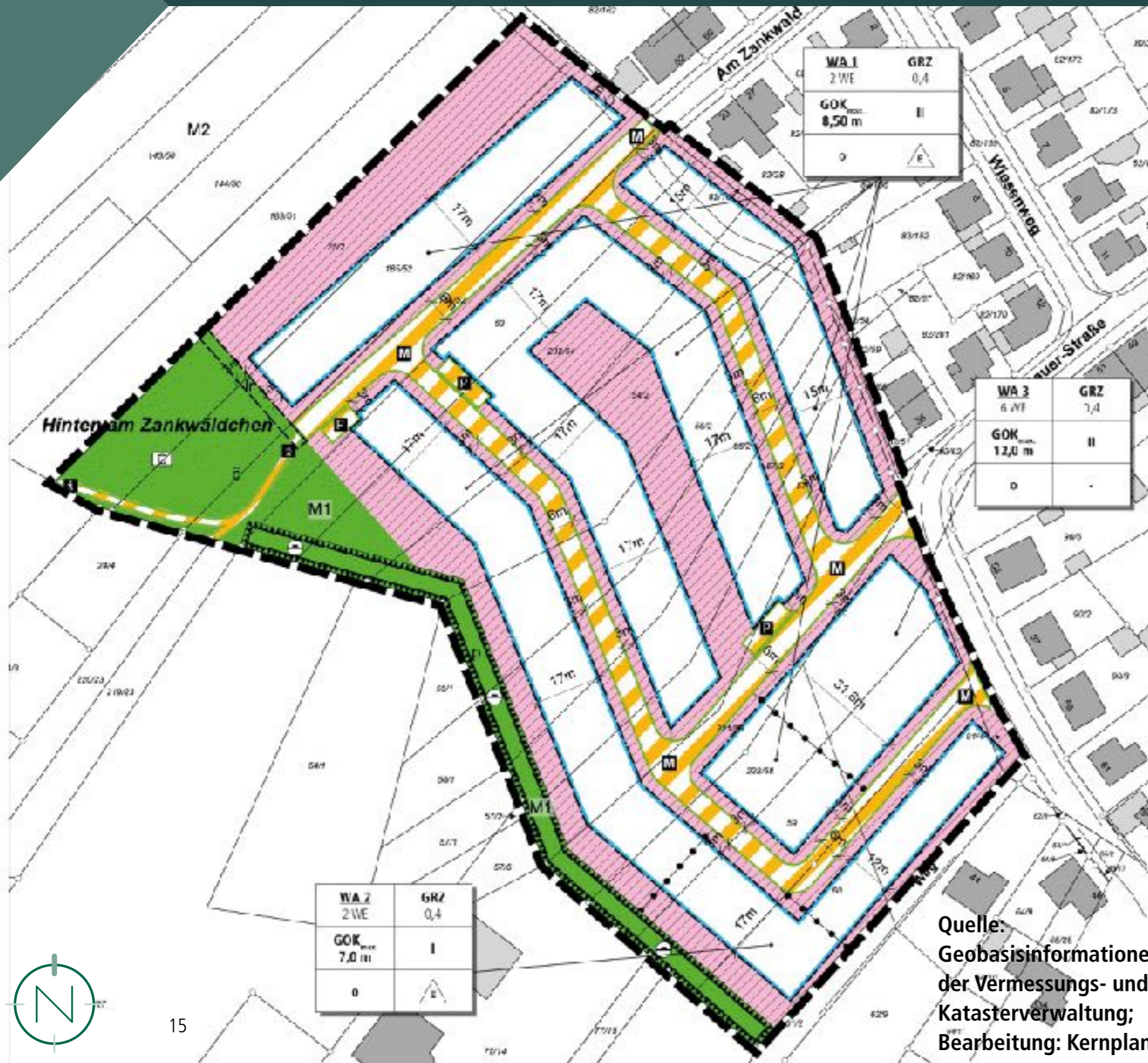


- Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- GRZ 0,4, in WA 3: max. 280 m<sup>2</sup>
- GOK max. WA1: 8,5 m  
WA2: 7,0 m  
WA3: 12,0 m
- Zahl der Vollgeschosse: II aus Lärmschutzgründen in WA 2 nur ein VG zulässig

Quelle:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung;  
Bearbeitung: Kernplan

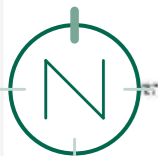


# Rechtsplan (Stand: frühzeitige Beteiligung)



- Stellplätze müssen einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten
- Mischverkehrsfläche, Regelbreite 6 m
- Öffentliche Parkplatzflächen
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz
- Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall 2,5m Höhe über Gelände)

Quelle:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung;  
Bearbeitung: Kernplan



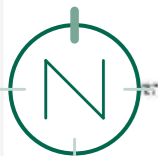


# Rechtsplan (Stand: frühzeitige Beteiligung)



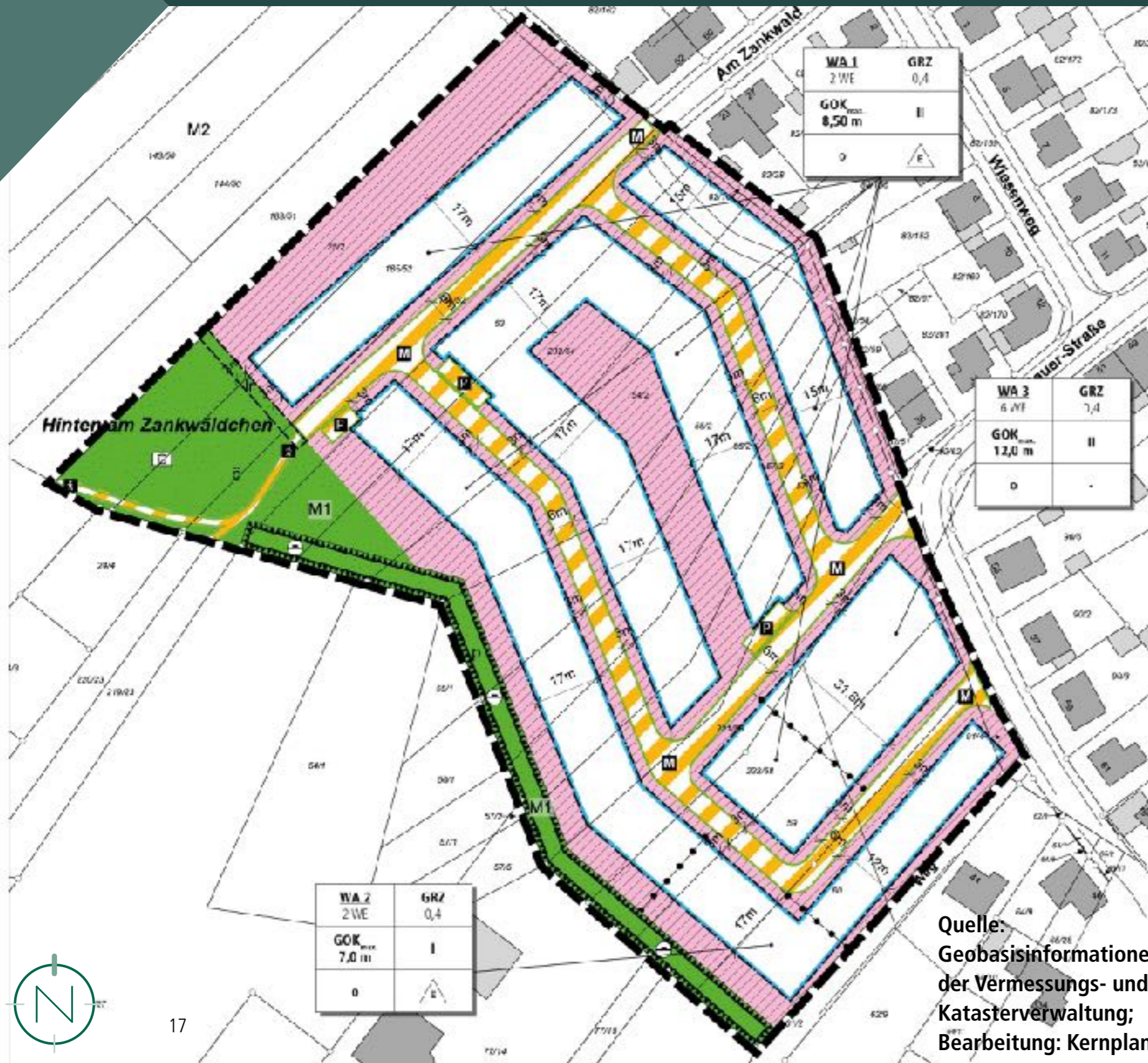
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
  - Habitatfördernde Maßnahmen Zauneidechse; Fledermauskästen und Nisthilfen;
  - Rodung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten;
  - Nach Möglichkeit Erhalt der randlichen Obstbäume und Gehölze;
  - Regelungen für Bodenarbeiten;
  - Regelungen zum Grundwasserschutz;

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Bearbeitung: Kernplan



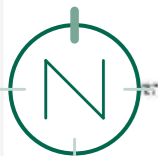


# Rechtsplan (Stand: frühzeitige Beteiligung)



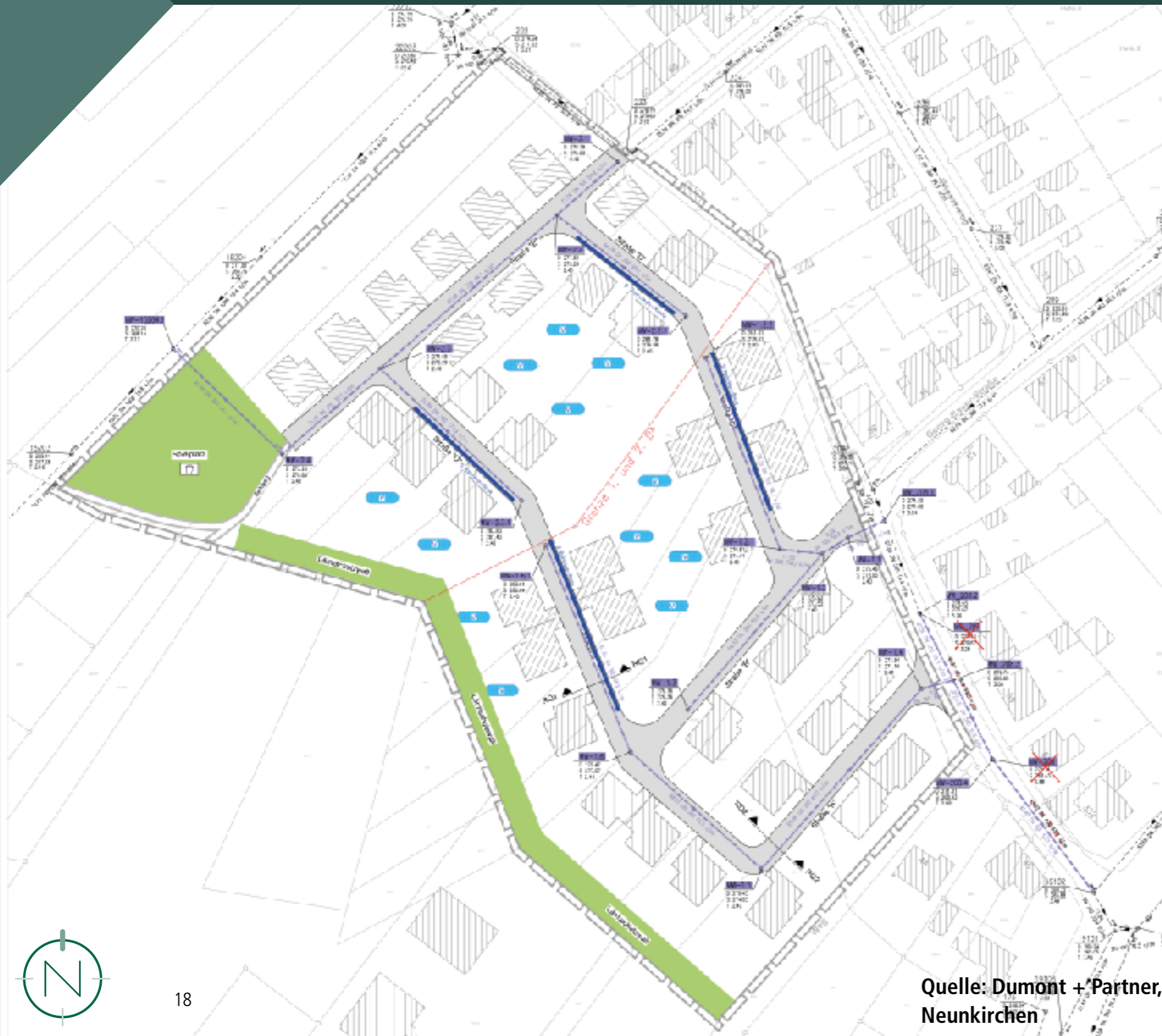
- Bauzeitliche Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse; Ökologische Baubegleitung
- Eingrünung der Grundstücke und des Straßenraums
- Kompensationsmaßnahmen: Entwicklung eines FFH-LRTs
- Entwässerungskonzeption, Lärmgutachten

Quelle:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung;  
Bearbeitung: Kernplan





# Entwässerungskonzeption



- Schmutzwasser wird in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet
- Niederschlagswasser muss versickert werden (Mulden-Rigolen-System, Draincleanrinne)
- Übernahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan, insbesondere Versickerung im zentralen Bereich (Kammolch)

Quelle: Dumont + Partner,  
Neunkirchen

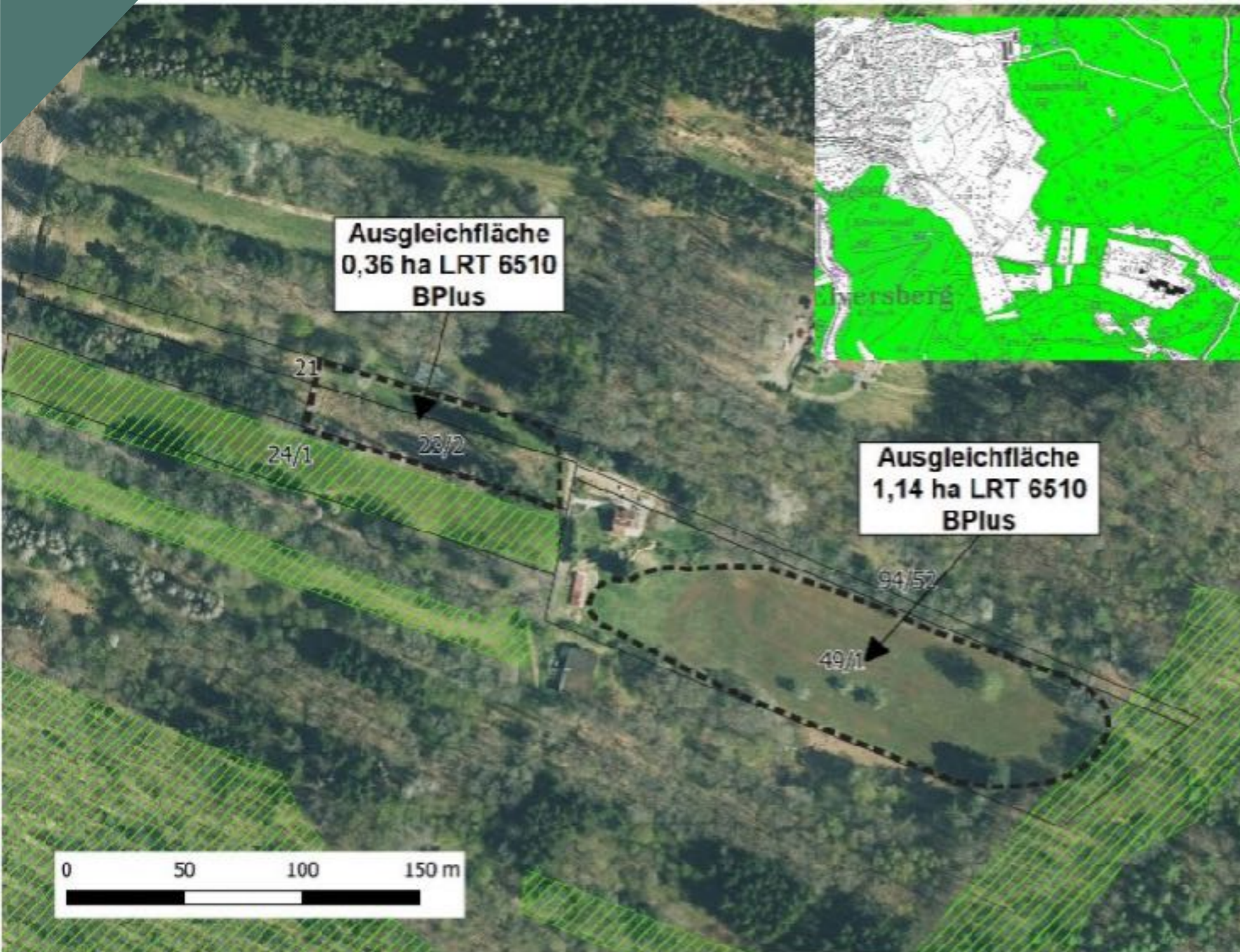


# Lärmgutachten

- Lärmschutzwall an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches
  - Länge ca. 200m
  - Höhe 2,5m über bestehendem Gelände
- Begrenzung der Höhe auf ein Vollgeschoss



# Ausgleich



- Entwicklungsziel FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B+
- Übertrag von Mahdgut der Spenderfläche auf Ausgleichsfläche
- 1-2 schürige Mahd







# frühzeitige Beteiligung

## **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit & Träger öffentlicher Belange vom 24.04.2024 bis 29.05.2024**

- 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- Davon haben 27 eine Stellungnahme abgegeben
- Öffentlichkeit: 3 Bürgerstellungen, 132 Unterschriften



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- M1: Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des geplanten Fußweges und der Fläche für Aufschüttungen werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse umgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Ablagerung von Wurzelstöcken und mittel- und grobklastischen Sandsteinen (Findlinge) sowie den Auftrag zur Eiablage geeigneter Sandflächen. Diese 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. Entlang des Walles ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren, allerdings müssen aufkommende Gehölze in mehrjährigen Abständen entfernt werden, um eine Verbuschung zu verhindern. Als weiteres Strukturelement ist mindestens eine „Eidechsenburg“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches (Teilbereich östlich des festgesetzten Fußweges) anzulegen. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung sowie die Umsiedlung der Tiere erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- M2: Als Ausgleich für den Verlust der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten (Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbene, abplattende Rinde an einigen Bäumen) und verloren gegangenen Höhlennistplätzen sollen insgesamt 6 Fledermauskästen (z.B. Flachkästen der Fa. Schwegler) und 6 Nisthilfen für höhlenbrütende Kleinvögel im Gehölzbestand nordwestlich des Geltungsbereiches angebracht werden.
- V1: Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung der Gehölze darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- V2: Schutz angrenzender Biotope, Gehölze und Habitate: Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob zumindest ein Teil der Obstbäume oder der randlichen Gehölze erhalten werden kann. Die Entscheidung darüber trifft die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Bauleitung. Falls erforderlich, sind für die zu erhaltenden Bäume Gehölzschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) festzulegen. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, wird eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchgeführt (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). Die einschlägigen Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind anzuwenden. Um ein Befahren der bereits angelegten Lebensraumrequisiten für die Zauneidechse (vgl. A 1) zu vermeiden, ist ein ortsfester Bauzaun zu errichten. Damit wären auch die angrenzenden Gehölze geschützt. Die DIN 18 920, R SBB (vormals RAS-LP 4) und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- V3: Bodenarbeiten: Grundsätzlich sind alle Maßnahmen so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen und/oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind und schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG). Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und bei Bedarf an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind bei der Bauausführung von den ausführenden Baubetrieben zu beachten.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- V4 Grundwasserschutz: Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für den Trinkwasserschutzgebiete - vollumfänglich einzuhalten. Bei der baulichen Umsetzung sind die folgenden Hinweise zu beachten: Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-142, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DVWKA-157); Baustelleneinrichtung nach Vorgabe (ausschließlich auf befestigten Flächen); Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern; Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers; Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle; Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen; Vorhalten von Bindemitteln; Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle; Aufstellen eines Alarmplanes Im Fall eines Unfalls mit wassergefährdenden Stoffen sind die KEW AG Neunkirchen und das LUA unverzüglich zu informieren. Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den "Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten" (DWA A 142, Stand Januar 2016) auszuführen.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Für Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgraben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 entspricht. Sofern die Schwellenwerte zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen überschritten werden, sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Es dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- V5 Bauzeitliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse: Die Zauneidechse wurde mit zwei Individuen innerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Umfeld (und damit auch innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches) Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden. Die durch Überbauung entfallenden Grenzstrukturen entlang der Koppelsegmente und Wege sollen daher durch ein vergleichbares Habitat entlang des randlichen Walls entlang der Hangkante ersetzt werden (CEF-Maßnahme A 1). Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen darüber hinaus die nachfolgenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen:
  - der Abtrag der Oberböden als einleitende Maßnahme der Bauarbeiten ist zu den Aktivitätszeiten der Zauneidechse noch vor deren Eiablage durchzuführen, damit weder überwinterte Tiere getötet noch Gelege zerstört werden können; je nach Witterung ist dies der Zeitraum April bis Mai
  - die Maßnahme ist durch die in V6 genannte ökologische Baubegleitung zu überwachen; diese achtet darauf, dass die Maßnahme bei geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt wird, damit die dann aktiven Tiere aus dem Gefahrenbereich flüchten können



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- innerhalb des Planbereiches sollten zudem erneut künstliche Verstecke wie bei der Erfassung (etwa in Form von schwarzen Wellplatten) ausgebracht werden, die entweder nachts oder bei kalten, regnerischen Bedingungen kontrolliert werden; die dabei entdeckten Tiere können so direkt aus dem Gefahrenbereich in das neu geschaffene Grenzhabitat umgesiedelt werden; um eine Habitattradition zu entwickeln, sollten die Verstecke bereits im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten ausgelegt werden
- zwischen neu geschaffenem Grenzhabitat und Baufeld ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein temporäres Eindringen von Tieren ausschließt (Gesamtlänge ca. 200 lfd. m); zu bevorzugen sind überhängende Zaunmodelle, die ein Überklettern sicher ausschließen können
- das gesamte Baufeld wird während der maschinenintensiven Bauarbeiten systematisch und regelmäßig nach evtl. in das Baufeld eingedrungenen Individuen abgesucht und gleichzeitig die Funktionalität des Schutzzaunes überprüft



# Umweltfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- V6 Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung arten- und naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung ein Fachgutachter mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Der Fokus liegt hierbei auf der Einhaltung der Baugrenzen und der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse.



# Umweltfestsetzungen

## gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft zu erhalten.
- Im Straßenraum sind mindestens 20 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16- 18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft zu erhalten.
- Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-/Trauben-Eiche (*Quercus robur/petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter/Sommerlinde (*Tilia cordata/platyphyllos*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Walnuss (*Juglans regia*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre*)



- Hochstämmige Obstbäume: Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäumen sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe. Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.



# Wohneinheitenbilanzierung

	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			$A/1000 \times B \times 15$			$D \times E$		$C - F - G$
Ortsteil Spiesen	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



# Änderungen gegenüber frühzeitiger Beteiligung

- Fertigstellung Umweltbericht, Übernahme Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in die Planung
- Konkretisierung Ausgleich
- Ergänzung Ausgleich mit Ökokontomaßnahme ÖFM
- Übernahme Trafostandorte in die Planung
- Ergänzung Baulückenbilanzierung
- Übernahme allgemeiner Hinweise
- Erstellung hydrogeologisches Gutachten

# Änderungen gegenüber frühzeitiger Beteiligung

- Rücknahme Höhe Mehrfamilienhäuser: max. 9,00m
- Aufnahme Beweissicherungsverfahren
- Ausschluss Kellergeschosse (Ausnahme: gutachterlicher Nachweis Bodenklasse 1-5 gem. DIN 18300)



# Rechtsplan (Stand: Offenlage)



- Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- GRZ 0,4, in WA 3: max. 280 m<sup>2</sup>
- GOK max. WA1: 8,5 m  
WA2: 7,0 m  
WA3: 9,0 m
- Zahl der Vollgeschosse: II aus Lärmschutzgründen in WA 2 nur ein VG zulässig

Quelle:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung;  
Bearbeitung: Kernplan









# weitere Schritte

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 2 BauGB



Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

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) · mail: [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)