

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Gersheim

Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“

Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf-Scoping



Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Gersheim

Bliessstraße 19a
66453 Gersheim



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



Projektleitung:

M. Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M. Sc. Sara Morreale

B. Sc. K. Magold

Stand: **03.03.2026**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN</u>	<u>1</u>
1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG	1
1.1.1 Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Gersheim	1
1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAFIE	2
3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN	4
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG	4
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	4
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	5
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG	6
4.3.1 Biotop- und Lebensraumschutz	6
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>6</u>
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	6
5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	8
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	8
5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)	9
5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)	9
5.5 VERKEHR	10
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	10
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	10
5.6 VER- UND ENTSORGUNG	11
5.6.1 Allgemeine Konzeption	11
5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	11
5.6.3 Abwasser/ Entwässerung	11
5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG	11
5.7.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	11

5.7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
5.7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
5.8	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (GEMÄSS § 9 ABS. 7 BAUGB)	14
5.9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO SAARLAND)	14
6	UMWELTBERICHT (KURZFASSUNG FÜR DAS SCOPING VERFAHREN)	14
6.1	EINLEITUNG	14
6.1.1	Angaben zum Standort	14
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	14
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	14
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	15
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	15
6.2	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES (KURZFASSUNG FÜR DAS SCOPING VERFAHREN)	15
7	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	18
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	19
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz	19
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	19
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	20
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	20
7.2	GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS	20
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung	20
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung	20
7.3	FAZIT	20

1 VORBEMERKUNGEN

Der Gemeinderat Gersheim hat am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Flur, 3. Änderung“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ verfolgt die Gemeinde Gersheim folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Gersheim

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Flur, 3. Änderung“ verfolgt die Gemeinde Gersheim das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Ortsteils Peppenkum zu sichern und den bestehenden Siedlungsraum sinnvoll zu ergänzen. Die Planung dient insbesondere dazu, dringend benötigten Wohnraum in qualitätvoller Form bereitzustellen und zugleich eine städtebauliche Struktur zu schaffen, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt.

Zentrale Anliegen der Gemeinde sind dabei die Schaffung eines reinen Wohngebiets, die Sicherung eines angemessenen Maßes der baulichen Nutzung sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen, landschaftsverträglichen Entwicklung. Durch klar definierte Baugrenzen, Regelungen zur Gebäudehöhe und Vorgaben zur Durchgrünung soll ein hochwertiges Wohnumfeld entstehen, das sowohl funktional als auch umweltverträglich ist.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Peppenkum zählt zu den kleineren, sehr ländlich geprägten Ortsteilen der Gemeinde Gersheim. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand bereits in der Vergangenheit ein Bebauungsplan, der Wohnbauland festsetzte. Im Zuge einer späteren Änderung dieses Bebauungsplanes wurden die ursprünglich ausgewiesenen Wohnbauflächen wieder aufgehoben.

Die Rücknahme der Wohnbauflächenausweisung erfolgte vor dem Hintergrund der zum damaligen Zeitpunkt maßgeblichen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sowie der wohnbaulichen Bedarfsermittlung der Gemeinde. Die bereits planungsrechtlich gesicherten, jedoch nicht entwickelten Bauflächen wirkten sich bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs als bestehende Reserve aus und schränkten dadurch die Möglichkeit ein, an anderer Stelle zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Zur Schaffung planungsrechtlicher Handlungsspielräume wurde daher auf die Ausweisung dieses Teilbereichs als Wohnbauland verzichtet.

Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Die vorhandenen Wohnbauflächenreserven stehen nicht zur kurzfristigen Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund greift die Gemeinde auf die ehemals zurückgenommene Fläche zurück, um den aktuellen Wohnbaulandbedarf bedarfsgerecht decken zu können.

Die erneute Überplanung der Fläche erfolgt somit im Zusammenhang mit der Fortschreibung der wohnbaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde und stellt eine Anpassung der Bauleitplanung an die veränderte Bedarfssituation dar.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAFIE

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet ist gesamträumlich betrachtet im Westen des Ortsteils Peppenkum gelegen. Es dient durch seine Lage als Verbindungsstück der zwei bestehenden Stichstraßen „Auf dem Flur“.

Das Plangebiet liegt dabei auf einer Höhe zwischen ca. 284 m und 285 m über NN. Hierbei fällt das Gelände von Westen nach Osten leicht ab.

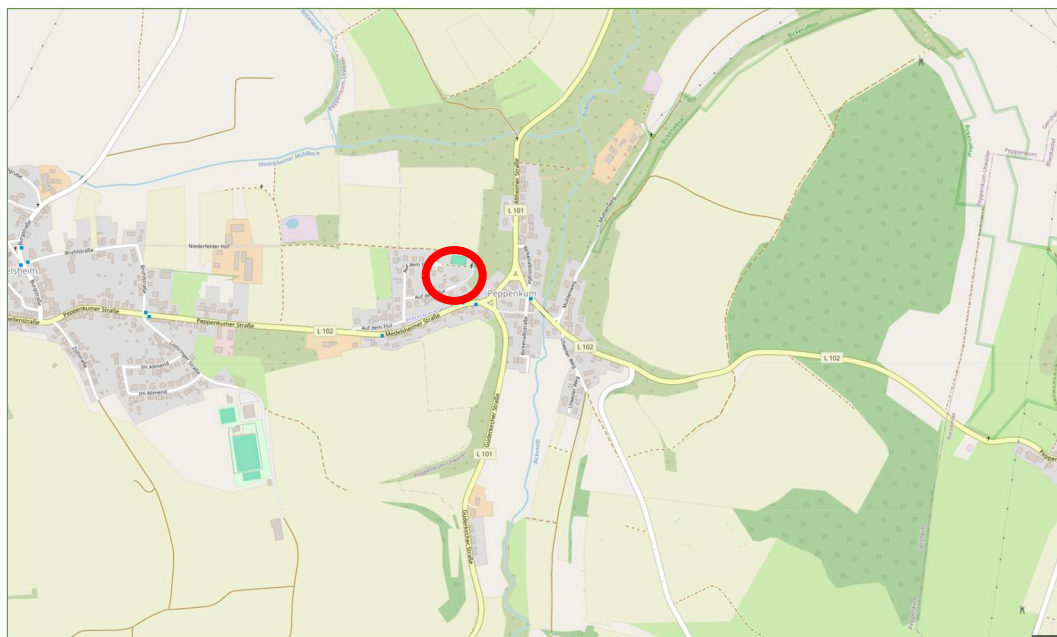


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ umfasst derzeit die Parzellen 155/8, 155/9, 155/10, 155/11, 155/16, 155/17, 155/26 und 155/35 in Flur 1 der Gemarkung Peppenkum.



Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzung
- Im Westen und im Süden: durch Wohnbebauung
- Im Osten: durch Wiesen und Gehölze

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN

Der größte Teil des Plangebietes wird durch Wiesenflächen eingenommen. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gehölze und Wiesenflächen sowie Wegeflächen, welche bei Neuplanung mit der im Westen liegenden Stichstraße verbunden werden.

Die Umgebungsnutzung des geplanten Wohngebietes lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Im Norden schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.
- Im Süden und im Osten setzen sich die Wiesenflächen und Gehölze fort.
- Im Westen befindet sich Wohnbebauung.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Die Gemeinde Gersheim wird im LEP Siedlung als Grundzentrum eingestuft. Der Ortsteil Peppenkum befindet sich im Nahbereich und ist zudem nicht achsengebunden.

Die Gemeinde wird der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes mit zumeist unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen und des demographischen Wandels ist zudem außerhalb zentraler Orte oftmals keine ausreichende Grundversorgung mehr zu gewährleisten. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind hier vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

Peppenkum ist mit ca. 265 Einwohnern (Stand 2020) ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Gersheim. Er wird durch eine gute Dorfgemeinschaft und großflächige Biosphärenreservate geprägt.

Dem Ortsteil Peppenkum wird im LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner und Jahr zugestanden. Daraus ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnungsbedarf von 6 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf liegt bei 0,4 Wohneinheiten.

Die Planung trägt dazu bei, dass die Gemeinde Gersheim den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, trifft für das Plangebiet keine Aussage.

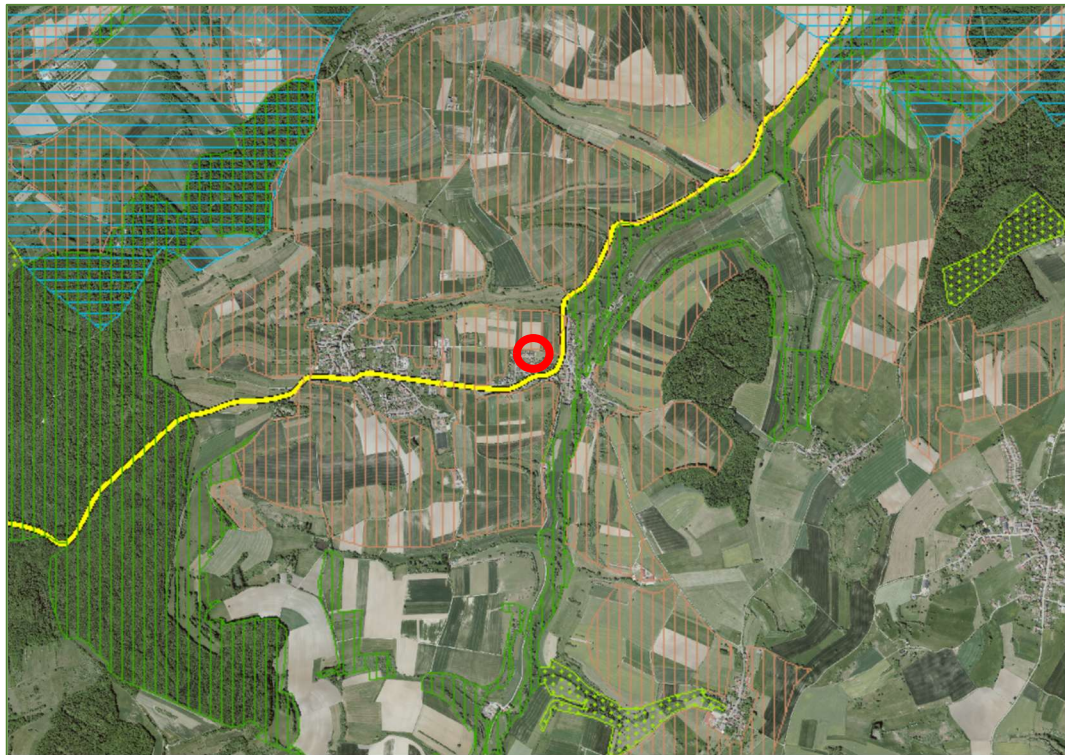


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Daher kann die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfolgen.

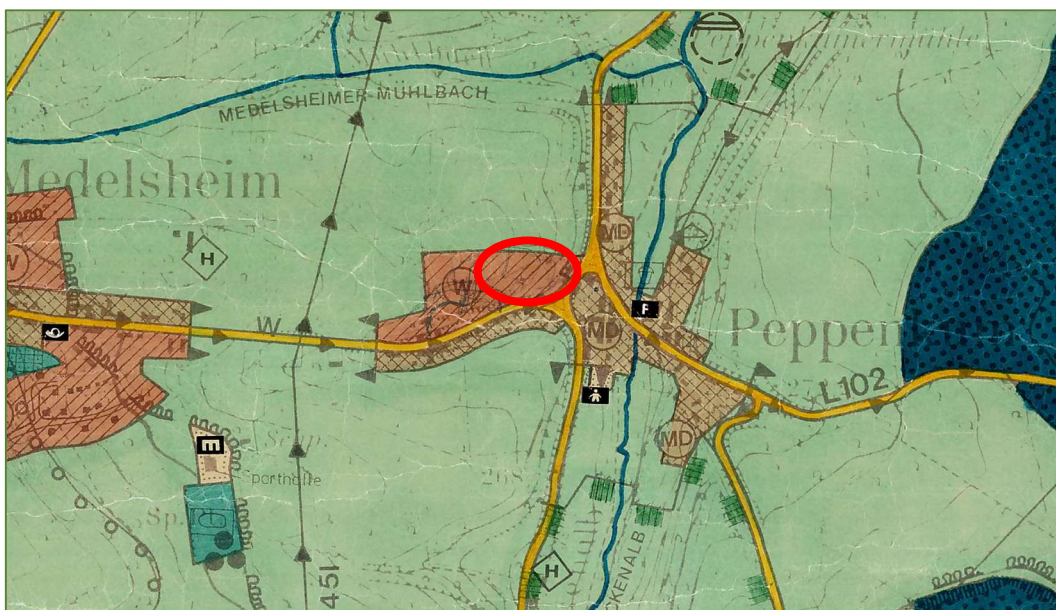


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Gersheim (2006)

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.3.1 Biotop- und Lebensraumschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. § 16 – § 29 BNatSchG (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal). Allerdings befindet sich im gesamten Gemeindegebiet sowie im Umfeld von Peppenikum, das Biosphärenreservat Bliesgau (Rechtsverordnung vom 24. Juni 2020 auf Grundlage der §§ 20 Abs. 2 und 22 Abs. 1 SNG). Dieses wurde am 10.07.2020 ausgewiesen und dient der Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft sowie der damit verbundenen Artenvielfalt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Festsetzung

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Begründung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein Wohnumfeld zu schaffen, das sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität, geringe Störfaktoren und eine klare Nutzungsstruktur auszeichnet. Damit orientiert sich die Planung an der bestehenden, überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung und trägt zur Sicherung eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartiers bei.

Nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind in einem Reinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen, zulässig. Diese Nutzungen unterstützen das städtebauliche Leitbild eines homogenen Wohnquartiers und gewährleisten, dass das Gebiet primär dem Wohnen vorbehalten bleibt.

Gemäß Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden bestimmte, in § 4 Abs. 3 BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen explizit ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient in erster Linie der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen, das durch Besucher, Kunden oder betriebliche Abläufe entstehen könnte. Solche Entwicklungen würden das Ziel eines reinen Wohngebiets konterkarieren und potenziell zu Konflikten zwischen Wohnbedürfnissen und gewerblichen bzw. publikumsorientierten Nutzungen führen.

Zudem trägt der Ausschluss dazu bei, dass das Gebiet städtebaulich klar strukturiert bleibt und keine Nutzungserweiterungen erfolgen, die eine spätere Veränderung der Gebietscharakteristik nach sich ziehen könnten. Dies unterstützt die Gemeinde darin, ein langfristig stabiles und hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, der Abstände zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Festsetzungen zur Begrünung des Wohngebietes sichergestellt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen und keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im WR auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- „Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden kann. So wird innerhalb des

Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das gesamte Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Das entspricht dem städtebaulichen Konzept mit seiner aufgelockerten Bauweise.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Über die Festsetzung der Baugrenzen wird eine ausreichende Raumgliederung erzielt, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert, ohne die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu sehr zu beschränken.

Die Festsetzung einer Baulinie bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 BauNVO:

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurück- oder Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.“

Durch die Festsetzung von Baulinien wird eine klare städtebauliche Ordnung und ein einheitlicher Baufluchtverlauf sichergestellt.

Sie dient insbesondere der Ausbildung eines geordneten Straßenraums und der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes entlang der Erschließungsflächen. Gleichzeitig wird die Einfügung der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur gewährleistet.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Auf dem Flur“ im Westen des Plangebietes. Zudem wird die zu errichtende Straße „Auf dem Flur“ innerhalb des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der zur Erschließung der Grundstücke dient.

Die bestehende Straße „Auf dem Flur“ stellt über die Straße „Medelsheimer Straße“ eine Verbindung zur L 102 her. Über die „Medelsheimer Straße“ ist ebenso die „Altheimer Straße“ sowie die „Güderkricher Straße“ zu erreichen. Hierüber ist man zusätzlich an die L 101 angeschlossen. Diese führt nach Süden über die Landesgrenze nach Frankreich oder zu den umliegenden Ortsgemeinden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Hier sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen.

ÖPNV

Die dem Planungsgebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ortsmitte, Peppenkum Gersheim“. Hier verkehren die Buslinien 237 und 597.

Fußläufige Anbindung

Das Plangebiet kann über die umliegenden Straßen fußläufig erreicht werden.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes, überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

- hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Feldweg"

Die neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Straße "Auf dem Flur") wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Stadtwerke Blietal für die Versorgung mit Gas- und Wasser und die Pfalzwerke für die Versorgung mit Elektrizität zuständig.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas kann aufgrund der innerörtlichen Lage problemlos über Ortsnetzerweiterungen bzw. -anpassungen der bereits vorhandenen Versorgung hergestellt werden.

5.6.3 Abwasser/ Entwässerung

Die Abwasserentsorgung wird über das Kanalwerk der Gemeinde Gersheim organisiert. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher weitgehend un bebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

hier: Spielplatz

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein bestehender öffentlicher Spielplatz, der im Zuge der städtebaulichen Neuordnung verlegt und an einem geeigneten Standort neu angelegt wird. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzung und gewährleistet deren dauerhafte Verfügbarkeit für die Allgemeinheit.

5.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist eine magere Flachland-Mähwiese, Lebensraumtyp 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie mit dem Erhaltungszustand C zu entwickeln.

Begründung

Die Festsetzung M1 dient der Entwicklung eines FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. In den Folgejahren ist die Wiesenfläche extensiv durch zweimalige Mahd zu pflegen, auf eine Düngung und Beweidung ist zu verzichten. Die erste Mahd hat nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September zu erfolgen. Das Mahdgut wird von der Fläche abgefahren, um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen. Der Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Ein Umbruch der Wiese ist nicht zulässig. Störzeiger (z. B. Große Brennnessel, *Urtica dioica*; Rainfarn, *Tanacetum vulgare*) sind zu entfernen.

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Zustand und Stand des Entwicklungsziels der Kompensationsmaßnahmen ist daher durch eine Erfolgskontrolle im 5. Jahr nach Umsetzung des Bebauungsplans zu überprüfen und bei Mängeln gegebenenfalls nachzubessern.

5.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

P1: Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte Obstbäume oder Laubbaumhochstämme anzupflanzen.

P2: Erhalt der vorhandenen Gehölze

Die innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt dabei lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer planaoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat dabei den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Begründung

Durch die gärtnerische Gestaltung sowie Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen und Sträuchern im Wohngebiet werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet.

So trägt die Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zur gestalterisch aufwertenden Begründung der Grundstücksflächen bei. Es soll im neuen Wohngebiet attraktiver Erholungs- und Freizeitraum im Umfeld der Wohngebäude geschaffen werden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich des Wohngebietes bieten durch Pflanzung heimischer Gehölze gleichzeitig neuen Lebensraum für synanthrope, störungstolerante Arten der Fauna.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (GEMÄSS § 9 ABS. 7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO SAARLAND)

Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind in ortsüblichen roten oder schwarzen Farbtönen zu halten.

6 UMWELTBERICHT (KURZFASSUNG FÜR DAS SCOPING VERFAHREN)

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet ist gesamträumlich betrachtet im Westen des Ortsteils Peppenkum gelegen. Es dient durch seine Lage als Verbindungsstück der zwei bestehenden Stichstraßen „Auf dem Flur“.

Der größte Teil des Plangebietes wird durch Wiesenflächen eingenommen. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gehölze und Wiesenflächen sowie eine Stichstraße, welche bei Neuplanung mit der im Westen liegenden Stichstraße verbunden wird.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Flur“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich ein Wohngebiet sowie Grün- und Verkehrsflächen mit entsprechend zulässigen Arten von Nutzungen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, hier 0,4, geregelt.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst intensive Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs ab.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- Plangebiet: ca. 7.215 m²
- Versiegelte Fläche innerhalb des Reinen Wohngebietes (GRZ 0,4): ca. 1.688 m²
- Verkehrsflächen: ca. 1.795 m²
- Grünflächen: hier: Spielplatz ca. 500 m²
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: ca. 310 m²
- Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1): 2.530 m²
- Erhalt der vorhandenen Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b (P2): ca. 390 m²

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Im Plangebiet selbst befinden außer dem Biosphärenreservat Bliesgau keine weiteren Schutzgebiete nach dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (geoportal.saarland.de).

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Bliesgau:

„Charakteristisch für den Bliesgau ist seine reich strukturierte Landschaft, die von Streuobstwiesen, über Kalkhalbtrockenrasen bis hin zu alten Mischwäldern reicht. Die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft und der damit verbundenen Artenvielfalt ist erklärtes Ziel des Biosphärenreservates.“

Im Plangebiet selbst befinden außer dem Biosphärenreservat Bliesgau keine weiteren Schutzgebiete nach dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (geoportal.saarland.de).

Im Plangebiet befinden sich keine Geschützten Biotope die nach § 22 SNG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützt sind. Allerdings befindet sich ein Geschütztes Biotop in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Nord-östlich des Plangebietes liegt das Geschützte Biotop mit der Kennung (GB-6809-5885-2020). Dieses wird vom Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig wurde die Fläche im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung mit der Gebietsnummer BT-6507-0715-2020: Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510) erfasst.

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet "Bickenalbtal" (L 6809-301), befindet sich östlich in ca. 240m Entfernung. Gleichzeitig ist die Fläche als FFH- und Vogelschutzgebiet mit der Kennung FFH-L-6809-301, ausgewiesen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet außerhalb des Plangebietes ist das Naturschutzgebiet "Bickenalbtal" (N 6809-301), das sich nord-östlich in ca. 350 m Entfernung befindet.

Durch das vorliegende Vorhaben wird keines der o.g. umliegenden Schutzgebiete aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Grünflächen beeinträchtigt.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes trifft für das Plangebiet keine Aussage.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES (KURZFASSUNG FÜR DAS SCOPING VERFAHREN)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt. Es umfasst einen bestehenden Spielplatz sowie mehrere Wiesenbereiche, die informell unter anderem zum Fußballspielen und für Freizeitnutzungen genutzt werden. Das Gebiet wird von mehreren teilversiegelten Wegen sowie Wiesenwegen durchzogen, die der inneren Erschließung und Durchwegung dienen. In Teilbereichen erfolgt eine gärtnerische Nutzung, unter anderem

zur Lagerung von Brennholz. Zudem ist ein sandiger Bereich innerhalb einer Wiesenfläche vorhanden, der als Volleyballfeld genutzt wird.



Abbildung 5 - 6: Spielplatz (Fotos: ARGUS CONCEPT)



Abbildung 7 - 8: Fußball- und Volleyballbereich (Fotos: ARGUS CONCEPT)



Abbildung 9 - 10: Teilversiegelter Weg und gärtnerisch genutzte Bereiche (Fotos: ARGUS CONCEPT)

Die überwiegend extensiv genutzten Wiesenflächen sind artenarm bis mäßig artenreich ausgeprägt. Typische Pflanzenarten sind unter anderem Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Weißklee (*Trifolium repens*), verschiedene Moose, Mittlerer Wegerich (*Plantago media*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) sowie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Die das Plangebiet gliedernden Gehölz- und Gebüschstrukturen bestehen aus Hasel (*Corylus avellana*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Forsythie (*Forsythia*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sowie Weißdorn (*Crataegus* spp.). Die Gehölze übernehmen strukturierende Funktionen und bieten potenzielle Lebensräume für siedlungstypische Tierarten.



Abbildung 11 - 12: Gebüsche (Fotos: ARGUS CONCEPT)

Ein kleiner Wiesenbereich im Südwesten des Plangebiets ist deutlich hochwertiger ausgeprägt. Hier kommen unter anderem Esparsette (*Onobrychis viciifolia*), Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*) und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) vor, was auf eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung dieses Teilbereichs hinweist.



Abbildung 13 - 14: Wiesenbereich im Südwesten (Fotos: ARGUS CONCEPT)

Innerhalb der naturschutzfachlich geringwertiger ausgeprägten Wiesenfläche im westlichen Plangebiet wurden mehrere Exemplare einer Orchideenart festgestellt. Aufgrund des Kartierungszeitpunkts waren lediglich vegetative Merkmale (Grundblätter) erkennbar; es handelt sich nach derzeitiger Einschätzung um die Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*).



Abbildung 15 - 16: Wiesenfläche im Westen des Plangebietes (Fotos: ARGUS CONCEPT)

Orchideen zählen zu den besonders geschützten Pflanzenarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorkommenden Orchideenexemplare im Frühjahr zum Blütezeitpunkt erneut erfasst und anschließend fachgerecht umgesiedelt werden. Die Umsiedlung erfolgt in den hochwertiger ausgeprägten Wiesenbereich im Südwesten des Plangebiets, der dauerhaft erhalten und von baulichen Eingriffen freigehalten wird.

Durch die zeitlich angepasste Erfassung sowie die Verlagerung der Pflanzen in einen geeigneten, ökologisch höherwertigen Standort werden Beeinträchtigungen der Orchideenpopulation vermieden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Maßnahme wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt, mit der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich geregelt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Grün- und Spielfläche sowie der bereits vorhandenen Teilversiegelungen als gering einzustufen. Im weiteren Verfahren ist insbesondere auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, die Begrenzung zusätzlicher Versiegelung sowie die Sicherung des hochwertigen Wiesenbereichs zu achten. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da die Planung der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes mit Spielplatz dient.

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Gersheim als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde Gersheim 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“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“ eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Der Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“ setzt ein Reines Wohngebiet fest. Hier sind nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht wesentlich störende, ergänzende Nutzungen zulässig. Daher ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Planungsgebietes kommen wird.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Auch hier ist überwiegend nur Wohnbebauung anzutreffen.

7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde Gersheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Mit den angebotenen Wohnformen des Plangebietes deckt er einen Wohnraumbedarf, der in Gersheim stark nachgefragt wird.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgegogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

7.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden in Kapitel 8.5.4 des Umweltberichtes abgehandelt.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Durch den zusätzlich induzierten Wohnverkehr sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr, der durch die nachverdichtende Wohnbebauung entstehen wird, kann durch die angrenzenden Straßen aufgenommen werden. Der Knotenpunkt in das weitere örtliche Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig. Bei den neu geplanten Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, die nur durch die Anwohner und deren Besucher genutzt werden. Die zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten sind so gewählt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Verkehrsintensive Nutzungen werden hier ausgeschlossen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Belange der Versorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann.

7.1.7 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.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 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 „Auf dem Flur, 3. Änderung“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Flur, 3. Änderung“:

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des dringenden Bedarfs der Gemeinde Gersheim.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans

Mögliche Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht bekannt.

7.3 FAZIT

Die Gemeinde Gersheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Gersheim zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Auf dem Flur, 3. Änderung“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 03.03.2026

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Kilian Magold