

Langmühlstatt

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes
in der Gemeinde Gersheim, Ortsteil Reinheim

VORENT-
WURF

03.02.2026

Langmühlstatt

Im Auftrag:



Gemeinde Gersheim
Bliesstraße 19a
66453 Gersheim

IMPRESSUM

Stand: 03.02.2026, Vorentwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	11
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Reinheim der Gemeinde Gersheim besteht Bedarf an Wohnraum. Deshalb sollen am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reinheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die aktuell zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird, und unmittelbar an das Wohngebiet „Osterwiese“ anschließt.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt den zu überplanenden Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Hauptverkehrsstraße mit OD dar. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmühlstatt“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Langmühlstatt“ teilzuändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht

liegt im Entwurf vor und wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung; der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Langmühlstatt“.

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reinheim der Gemeinde Gersheim. Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers, angrenzend an das Baugebiet „Osterwiese“.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche „An der Osterwiese“ und durch Freiflächen,
- im Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der L105.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten), einen Spielplatz sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der vorangegangenen Abstimmungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. deren Verkaufsbereitschaft ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

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 ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der für den Ortsteil bei etwa 2 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden



Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan GmbH

den sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Die Gemeinde Gersheim verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reinheim, zwischen der L105 und der Straße „An der Osterwiese“ durch die Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Freifläche sinnvoll zu arrondieren, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Bereits Ende der 70er Jahre wurde die Bebauung der Fläche diskutiert. Anfang der 90er Jahre hat die Gemeinde sich dann erstmal gegen die Entwicklung der Fläche zugunsten der Entwicklung in einem anderen Ortsteil entschieden. Aufgrund des bestehenden Erschließungsansatzes in Verbindung mit dem Bedarf im Ortsteil Reinheim und der benötigten Entlastung der bislang einzigen Zufahrt zum Wohngebiet - Pfälzerstraße - wird die Bebauung der Fläche jetzt wieder verfolgt.

Mögliche Standort- bzw. Flächenalternativen sind darüber hinaus aus verschiedenen Gründen nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet (u. a. naturschutzrechtliche Restriktionen). Auch eine verkehrliche Entlastung des bestehenden Gebiets kommt nur an dieser Stelle in Frage.

Demnach ist die Fläche des gegenwärtigen Bebauungsplanverfahrens und damit auch der FNP-Teiländerung für die vorgesehene Entwicklung prädestiniert.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich Grundzentrum Gersheim, Ländlicher Raum, nichtachsengebunden
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> ca. 100 m östlich Vorranggebiet Landwirtschaft, ca. 10 m südlich Vorranggebiet Naturschutz und ca. 30 m südlich Vorranggebiet Hochwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17) „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen [...] Baulandreserven [...] zu nutzen.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. (Z 21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Reinheim 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 2 Wohnungen / Jahr bei 1.021 Einwohnern im Ortsteil Reinheim (Quelle: Gemeinde Gersheim, Stand: 2020), prognostiziert auf 15 Jahre also 30 Wohnungen Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 15 Wohneinheiten pro Hektar keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> unzerschnittene Räume nach § 6 Abs. 1 SNG Agrarlandschaften Natur- und Kulturerlebnissräume landwirtschaftliche Nutzflächen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde durch Bekanntmachung seiner Verbindlichkeit im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers (nachrichtliche Übernahme in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes) Teilweise Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Lage im Biosphärenreservat (keine Kern- und Pflegezonen betroffen) ca. 20 m südöstlich Landschaftsschutzgebiet „Gersheim“ (LSG-L_6_07_04)

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	„Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von knapp einem Hektar innerhalb eines unzerschnitten Raumes nach § 6 Abs. 1 SNG. Diese sind nach § 6 Abs. 2 SNG von einer weiteren Zerschneidung zu bewahren. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar am südwestlichen Rand dieses sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von Erfweiler-Ehlingen bis Reinheim und in West-Ost Ausrichtung von Wittersheim bis Herbitzheim erstreckenden unzerschnittenen Raumes und grenzt an vorhandene Bebauung an. Da innerhalb des unzerschnittenen Raumes neben Wohngebäuden auch Grünflächen vorgesehen sind, die keine Barrieren selbst für die bodengebundene Fauna darstellen, kommt es vorhabenbedingt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des unzerschnittenen Raumes und demzufolge zu keinen Zielkonflikten mit den Zielen des unzerschnittenen Raumes.“ (Quelle: Umweltbericht; Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung; Stand: 31.01.2026)
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand: frühzeitige Beteiligung)	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Künftig werden ca. 9.900 m² des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Entwicklung eines Wohngebietes planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt im Bebauungsplan.

Hauptverkehrsstraße mit OD-Grenze / Überörtlicher Verkehr, hier: Landesstraße L105

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die bislang dargestellte Hauptverkehrsstraße wird entsprechend ihrem tatsächlichen Verlauf übernommen.

Flächen für die Landwirtschaft

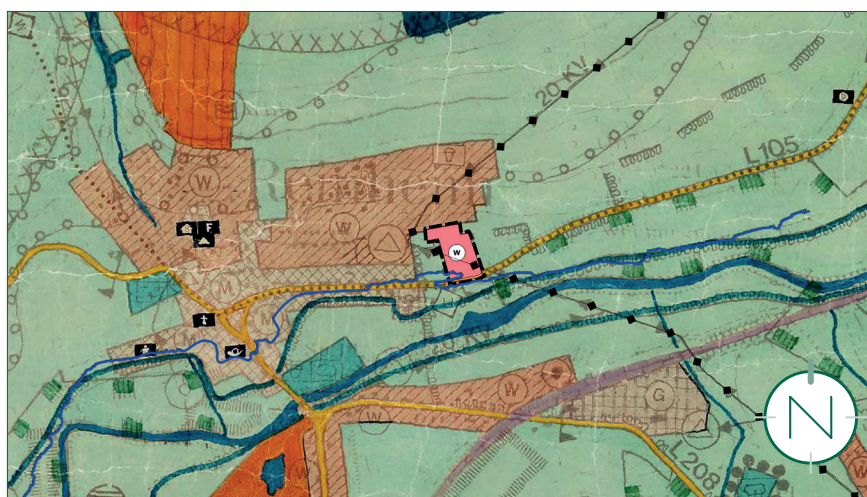
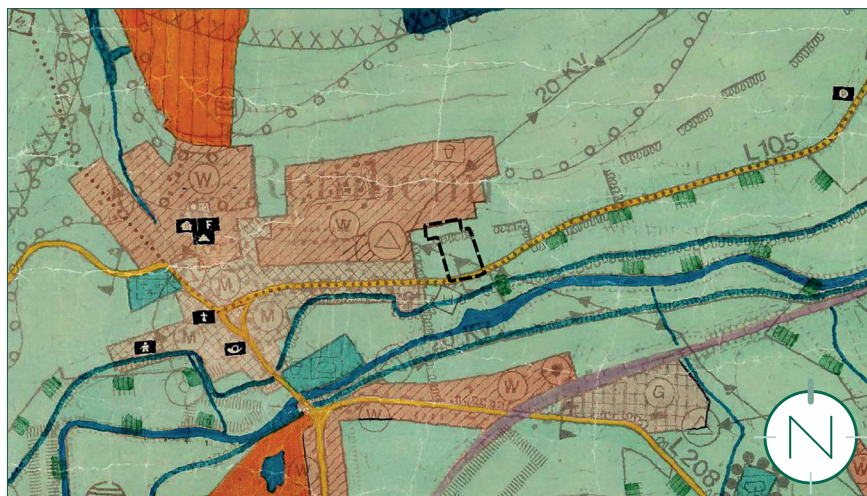
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Die ca. 9.900 m² große, zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche wird zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche zurückgenommen.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Blies (Nachrichtliche Übernahme)

Gem. § 5 Abs. 4a BauGB

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dies wird



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim mit der FNP-Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Langmühlstatt“ (oben: Bestand, unten: Änderung); ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH

nachrichtlich in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde durch Bekanntmachung seiner Verbindlichkeit im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Wohnbaufläche	-	9.900 m ²
Hauptverkehrsstraße mit OD-Grenze / Überörtlicher Verkehr, hier: Landesstraße L105	360 m ²	360 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	9.900 m ²	-

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Flächennutzungsplanes „Langmühlstatt“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes geplanten Darstellung der Wohnbaufläche kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Zudem werden im Bebauungsplan „Langmühlstatt“ Festsetzungen getroffen,

um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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.

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reinheim die rechtsverbindliche Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorbereitet.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinträchtigt. Sowohl die Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Teiländerung als auch die im Bebauungsplan „Langmühlstatt“ getroffenen Festsetzungen tragen hierzu bei (u. a. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung des Plangebietes, Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Aus derzeitiger und damit nur vorläufiger Sicht stehen einer Umsetzung der Teiländerung des Flächennutzungsplans keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegen.“

(Quelle: Umweltbericht; Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung; Stand: 31.01.2026)

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von 9.900 m² nicht mehr dargestellt.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße und der Tatsache, dass dem

Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken vertretbar, zumal der landwirtschaftliche Erwerb in der Umgebung bereits aufgegeben wurde.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Langmühlstatt“ tragen dazu bei, dass in Bezug auf die geplante Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge der Gemeinde Gersheim trifft folgende Aussage zum Plangebiet: „Von den Hangflächen oberhalb des Baugebietes bestehen Abflusstendenzen in die Bebauung, die sich zum Teil in den Straßen sammeln und abfließen. Die neu anzulegende Verbindungsstraße von „An der Osterwiese“ bis zur L 105 sollte entsprechend mit verbesserter Wasserführung gestaltet werden, sodass sie bei Starkregen auch im Sinne eines Notabflussweges das Wasser zur L 105 leiten kann. Dort sollte dann am Einmündungsbereich bei der Straßengestaltung das Quergefälle so angelegt werden, dass das Starkregenwasser Richtung Blies weitergeleitet wird.“ (Quelle: Konzept zur Starkregen- Hochwasservorsorge für die Gemeinde Gersheim, Planungsbüro Hömme GbR, 54340 Pölich; Stand: Oktober 2022)

Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten

Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Planungen berücksichtigen dies auf Bebauungsplanebene durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich entsprechend.

Auf bauliche Schutzvorkehrungen aufgrund der Lage im HQ extrem wurde im Bebauungsplan verwiesen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird zwar die Ausweisung eines neuen Wohngebietes und damit einhergehend neue Versiegelungen vorbereitet; aufgrund der im Bebauungsplan „Langmühlstatt“ getroffenen Festsetzungen (flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes jedoch weitgehend vermieden werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Gemeinde Gersheim gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum. Dies erfordert die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind aus unterschiedlichen Gründen nicht mobilisier- bzw. bebaubar. Außerdem ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten.

Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen (u. a. GRZ, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in den Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915

durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, ergeben sich durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche und folglich die Ausweisung eines neuen Wohngebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf private Belange. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, wird nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan „Langmühlstatt“ getroffenen Festsetzungen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen sowie ein harmonisches Einfügen in den Bestand gesichert.

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 die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers; die Gemeinde Gersheim wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte planerische Vorbereitung zur Schaffung von Wohnraum überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem wird die Umwandlung von ca. 9.900 m² landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnzwecke als vertretbar erachtet, zumal der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.