

# Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Gersheim,  
Ortsteil Walsheim

ENTWURF

03.04.2023

# Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung

Im Auftrag der:



Gemeinde Gersheim  
Bliesstr. 19a  
66453 Gersheim

## IMPRESSUM

Stand: 03.04.2023, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

### Projektmitarbeit:

Jakob Janisch, B.Sc. Raumplanung

### Hinweis:

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

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | 5  |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 12 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 16 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Gemeinde Gersheim plant im Ortsteil Walsheim, angrenzend zum bestehenden Haus Sonne, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Förderschule für geistige Entwicklung sowie zusätzlicher Parkplatzflächen für Mitarbeiter.

In der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden Baufenster festgesetzt, in denen vom damaligen Verein der Neubau einer Schule sowie der Anbau an das Hauptgebäude für einen Kindergarten geplant war. Diese Baumaßnahmen wurden jedoch nie umgesetzt.

Die Neue Haus Sonne gGmbH plant den Neubau der Förderschule für geistige Entwicklung, auch aufgrund der internen Betriebsabläufe, nicht in dem ursprünglich vorgesehenen Bereich, sondern südlich der Erschließungsstraße „Oben am Dorf“.

Die Erschließung des Plangebietes ist, wie bisher über die Straße „Oben am Dorf“ gesichert.

Der für den Neubau vorgesehene Teilbereich des Plangebietes befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Zudem sollen die in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten, nicht mehr benötigten, Baufenster zugunsten nicht überbaubarer Flächen gestrichen werden, um so die potenziell überbaubaren Flächen im Bereich der bestehenden Einrichtung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Darüber hinaus sollen drei angrenzend bestehende Wochenendhäuser, die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt wurden, zukünftig dem Haus Sonne zugeordnet werden, um im Rahmen der Realisierung eines heilpädagogischen Konzeptes einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden zu können.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan auf weitere Flächen ausgedehnt, die dem Schulkomplex zuzuordnen sind.

Die Gemeinde Gersheim hat daher gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oben am Dorf“ im Bereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan „Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Oben am Dorf, 2. Änderung“ (2006) und „Oben am Dorf, 3. Änderung“ (2013).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK - Umweltplanung und Consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“, eine Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ und eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Siedlungskörpers des Ortsteils Walsheim, im Bereich der Straße „Oben am Dorf“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten, Westen, Norden und Osten durch Waldflächen,
- im Süden durch Grünlandflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Plangebietes ist durch die bestehenden Gebäude und Freiflächen der Einrichtung „Haus Sonne“ geprägt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich drei Bestandswochenendhäuser. Der südöstlich der Straße „Oben am Dorf“ gelegene Teilbereich des Plangebietes stellt sich als Grünlandfläche dar. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Ferienhaus „Haus-Jagd-schlösschen“.

Sowohl nach Südwesten, Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Nordöstlich entlang der Straße „Oben am Dorf“ befinden sich zudem vereinzelt Wochenendhäuser im Wald. Die südliche Umgebung des Plangebietes ist von Grünland und Wald geprägt.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf den Bereich des „Haus Jagdschlösschen“ vollständig im Eigentum der Neue Haus Sonne gGmbH. Deshalb ist von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

Potentielle Standortalternativen für die Förderschule insgesamt wurden im Rahmen der Teiländerung des FNP ausgeschlossen.



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie auf. Das Gebiet fällt von Nordwesten nach Südosten hin stetig ab. Die bestehenden Gebäude der Einrichtung „Haus Sonne“ wurden, der Topografie folgend, terrassiert errichtet.

Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des für den Neubau der Förderschule vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes zu ermöglichen.



Blick von der Straße „Oben am Dorf“ auf die bestehende Einrichtung „Haus Sonne“ im Hintergrund

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Oben am Dorf“ erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Blieddalheimer Weg ist das Plangebiet im weiteren Verlauf mit dem Ortsteil Walsheim verbunden.

Weiterer Erschließungsanlagen mit Ausnahme der internen Erschließung, bedarf es zur Realisierung des Planvorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden und weisen noch ausreichende Kapazitäten auf.

Hierbei handelt sich um einen Mischwasserkanal.

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Hetschenbach) liegt ca. 420 m südöstlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der gegenüber dem Bestand neu anzuschließenden Fläche und der dazwischenliegenden Grundstücke in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehen-

den Mischwasserkanal in der Straße „Oben am Dorf“ übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



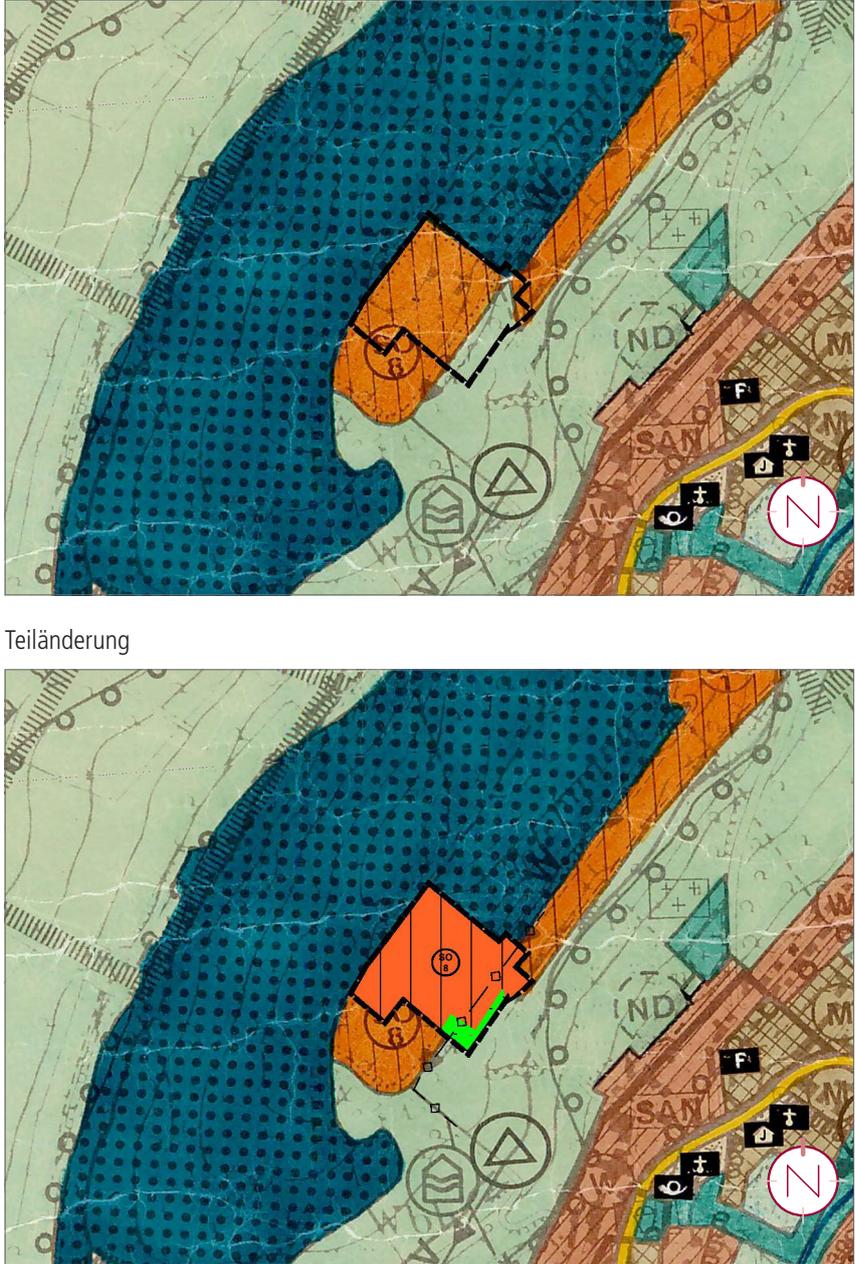
Blick von Osten auf den für den Neubau der Förderschule vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes

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

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
| <b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b> |   |
| zentralörtliche Funktion                            | nicht zentraler Ortsteil des Grundzentrums Gersheim   |
| Vorranggebiete                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) (Z 56, 57) <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Standortalternativen für Erweiterungsfläche möglich</li> <li>Vermeidungsmaßnahmen zu sorgsamem Bodenarbeiten und der Minimierung der Versiegelung sind festgesetzt</li> <li>keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben ersichtlich</li> <li>Planung gewährleistet Ziele zum Grundwasserschutz</li> </ul> </li> </ul>  |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen; erfüllt</li> <li>(Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich; erfüllt</li> </ul>  |
| <b>Landschaftsprogramm</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>südlicher Randbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt</li> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>  |
| <b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>  |   |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung            | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht direkt betroffen</li> </ul>  |
| Biosphärenreservat                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>der geplante Erweiterungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Pflegezone 48 „zwischen Breitfurt und Walsheim“ des Biosphärenreservates Bliesgau, der bereits bebaute Teil innerhalb der Entwicklungszone</li> <li>in den Pflegezonen sollen gem. § 8 der Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 24. Juni 2020 (Abl. d. S. v. 09.07.2020, S. 556 ff.) Formen der bisherigen Landnutzung ausgeübt und entwickelt werden, die die wertgebenden und charakteristischen Merkmale der Landschaft erhalten und entwickeln</li> <li>die geplante Erweiterung widerspricht damit zwar dem Schutzzweck, allerdings sind keine „harten“ Verbotstatbestände betroffen, da die Fläche außerhalb von weiteren Schutzgebieten n. BNatSchG und außerhalb des Geltungsbereiches kommunaler Satzungen liegt</li> </ul>   |
| Wasserschutzgebiet                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 20.09.1990 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bliestal“ (C 35). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Bliestal“ sind zu beachten.</li> <li>Sinngemäß ist für das Bauvorhaben der Verbotstatbestand gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 relevant (Wohnsiedlungen, Heilstätten, ...) mit der Einschränkung, dass dieser bei einer sichereren Ableitung des Abwassers aus dem WSG nicht einschlägig ist. Da das Gebiet bereits an einen Mischwasserkanal angeschlossen wird und der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 4 SWG gegeben ist das Verbot hier nicht einschlägig.</li> <li>im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können eventuelle erforderliche Auflagen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festgesetzt werden.</li> </ul> |
| NATURA-2000-Gebiete                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>das NATURA 2000-Gebiet NSG „Zwischen Bliesdahlheim und Herbitzheim (N 6809-303) beginnt ca. 280 m südwestlich; die FFH-Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebiets wird im Rahmen des Umweltberichtes nachgewiesen (vgl. „FFH-Verträglichkeit“)</li> </ul>  |

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>   |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Umgebung des Planungsgebietes liegt ein Grabhügel</li> <li>• nicht direkt betroffen</li> <li>• keine negativen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>  |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>   |
| Informelle Fachplanungen  | <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von Arten im unmittelbaren Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) sind in einem Umkreis von weniger als 1 km um den Planungsstandort in den Halbtrockenrasen des nahegelegenen NATURA 2000-Gebietes „zw. Bliesdahlheim und Herbitzheim“ neben zahlreichen Orchideenarten (<i>Aceras anthropophorum</i>, <i>Anacamptis pyramidalis</i>, <i>Cephalanthera damasonium</i>, <i>Epipactis purpurata</i>, <i>E. muelleri</i>, <i>Gymnadenia conopsea</i>, <i>Himantoglossum hircinum</i>, <i>Ophrys apifera</i>, <i>O. holoserica</i>, <i>Orchis militaris</i>, <i>O. pupurea</i>) auch die FFH-Anh. II-Art Goldener Scheckenfalter (<i>Euphydryas aurinia</i>, PAULUHN, 2006), das stark gefährdete Beifleck-Widderchen (<i>Zygaena loti</i>) und der ebenfalls gefährdete Grünbestäubte Bläuling (<i>Glaucopsyche alexis</i>, beide S. CASPARI 2012) als typische Arten der Kalkmagerrasen nachgewiesen, innerhalb der Ortslage von Walsheim die Breitflügel- und die Zwergfledermaus (C. HARBUSCH 2005/2006)</li> <li>• weitere Nachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich: Graumammer, Wendehals, Schwarzkehlchen und Pirol sowie Wasseramsel im Bereich des Hetschenbaches; alle Nachweise stammen aus den 80er bzw. 90er Jahren</li> <li>• von der Planung ist keine ABSP-Fläche betroffen; ca. 30 m südlich beginnt die Fläche 6809-0044, die sich mit ausgedehnten Gebüschbändern, Streuobstwiesen und eingestreutem Magergrünland als schmales Band am Südhang des Buchwaldes vorbeizieht</li> <li>• die geplante Erweiterungsfläche umfasst einen Teil der in der Biotopkartierung 2010 als FFH-Lebensraum erfassten Fläche BT-6809-10-0722 (LRT 6510, Erhaltungszustand A)</li> <li>• gem. der Änderung des SNG durch das Gesetz Nr. 2027 v. 12.05.2021 (Abl.d.S. Nr. 44, S. 1491ff.) stellt die Fläche auch ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG dar</li> </ul> |

| Kriterium  | Beschreibung  |
|--|---|
| <b>Auszug der Zusammenfassenden Erklärung des Umweltberichts</b> |   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Erweiterungsfläche umfasst einen Teil der in der Biotopkartierung 2010 als FFH-Lebensraum erfassten Fläche BT-6809-10-0722 (LRT 6510, Erhaltungszustand A, 2022 neukartiert als BT-6809-0147-2022). Die FFH-LRT-Fläche wurde hinsichtlich des Erhaltungszustandes verifiziert.</li> <li>• Gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien ist der Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet als erheblich zu werten und demzufolge als Biodiversitätsschaden gem. § 19 BNatSchG auf Bebauungsplan-ebene zu beurteilen.</li> <li>• Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden als notwendiger Ausgleich entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</li> <li>• Die Maßnahme wird über die funktionale Ausgleichsverpflichtung und den erforderlichen Ausgleich gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG hinaus flächenmäßig so erweitert, dass sie auch für den vollständigen Ausgleich des Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung ausreicht.</li> <li>• Aus avifaunistischer Sicht erfüllen die Grünlandflächen vor allem eine Funktion als Nahrungsraum. Brutmöglichkeiten bestehen im Bereich der kleinflächigen Hecke entlang der Zufahrt. Wertgebende Brutvögel, insbesondere die für das nahegelegene NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Arten (Wendehals, Neuntöter, Heidelerche) und auch die weiteren dort nachgewiesenen Arten (Grauammer, Wachtel, Schwarzkehlchen) können ausgeschlossen werden.</li> <li>• Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind auch Fledermausquartiere auszuschließen. Unter den planungsrelevanten Reptilien erschien im Vorfeld ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Säume und Heckenränder zumindest möglich. Die Art konnte trotz intensiver Nachsuche jedoch nicht nachgewiesen werden. Geeignete Habitatrequisiten wie offene bzw. halboffene (ruderal) Flächen, grabfähige Eiablagesubstrate (z.B. Sandflächen) und Versteckstrukturen/ Überwinterungsmöglichkeiten in Form von Felsspalten, Steinhäufen oder auch Ameisenhögel fehlen.</li> <li>• Für Amphibien bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer. Es sind im Plangebiet auch keine tradierten Amphibienwanderwege bekannt und auch nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht zwischen bekannten Laichgewässern und Landlebensräumen/Überwinterungsquartieren liegt.</li> <li>• Die gezielte Nachsuche nach dem im nahe gelegenen NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Skabiosen-Schneckenfalter (<i>Euphydryas aurinia</i>) blieb ebenfalls ergebnislos. Ein Vorkommen der Art auf der geplanten Erweiterungsfläche darf auch aufgrund der Habitatausprägung ausgeschlossen werden. Auch die Präsenz weiterer im Gebiet potenziell vorkommender FFH-Anh. IV-Arten unter den Schmetterlingen ist auszuschließen, da die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen fehlen.</li> <li>• Weitere für den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG relevante Arten sind innerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten.</li> <li>• Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Bebauungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich erbracht werden, bei der die insbesondere betroffene Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ausgeglichen werden kann.</li> <li>• Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Gemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.</li> <li>• Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.</li> </ul> |

| Kriterium                      | Beschreibung   |
|--------------------------------|--|
| <b>Geltendes Planungsrecht</b> |  |
| Flächennutzungsplan            | <p>Darstellung: eine Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“, eine Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ und eine Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: Gemeinde Gersheim)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilgeändert</p> <p>Bestand</p>  <p>Teiländerung</p> |

| Kriterium   | Beschreibung   |
|---|--|
| <p>Bebauungsplan „Oben am Dorf, 2. Änderung“ (2006)</p> | <p>Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet „Haus Sonne“; GRZ 0,8; GFZ 2,4; III Vollgeschosse, offene Bauweise</li> <li>• Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“; GR 60m<sup>2</sup>; I Vollgeschoss; Grundstücksgröße mind. 400m<sup>2</sup></li> <li>• Stellplatzfläche; Straßenverkehrsfläche; Trafostation; Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen</li> <li>• Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen</li> </ul>  |
| <p>Bebauungsplan „Oben am Dorf, 3. Änderung“ (2013)</p> | <p>Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet „Haus Sonne“; GRZ 0,8; GFZ 2,4; III Vollgeschosse, offene Bauweise</li> <li>• Stellplatzfläche; Straßenverkehrsfläche; Trafostation; Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen</li> <li>• Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen</li> </ul>    |

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet; hier: „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ist ein solches Gebiet als sonstiges Sondergebiet festzusetzen, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Analog Abs. 2 ist deren Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Erweiterung der bestehenden Einrichtung für seelenpflegebedürftige Kinder, Jugendliche und Erwachsene, vor Ort bekannt als „Kin-

derheim Haus Sonne“, planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Teilbereich SO<sub>Assistenz 2</sub> wird aufgrund eigentumsrechtlicher und konzeptioneller Verflechtungen zur Neuen Haus Sonne gGmbH aus dem bestehenden Wochenendhausgebiet herausgelöst und bauplanungsrechtlich der heilpädagogischen Einrichtung zugeordnet.

Daher sind im sonstigen Sondergebiet eine Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf sowie bauliche Anlagen, die der Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf dienen zulässig.

Weiterhin wurde die Zulässigkeit von Anlagen festgesetzt, die der Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Funktionsräume, Kantine, Nebenräume, Ver-

waltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Gästehäuser für Angehörige, Stellplätze, Spielplatz, etc.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes; ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung liegt im gesamten sonstigen Sondergebiet SO<sub>Assistenz 1</sub> und SO<sub>Assistenz 2</sub> bei einer Grundflächenzahl von 0,9. Diese Festsetzung der GRZ überschreitet somit den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete geringfügig (0,8).

Hiefür liegen spezielle städtebauliche Gründe vor.

Insbesondere aufgrund

- des beschränkten Raumangebotes, das aus dem umgebenden Wald resultiert und
- der Anrechnung der Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen
- des Erhalts eines großen Teils des FFH-Lebensraumtyps und der damit einhergehenden Festsetzung und Grundfläche

geht mit der Erweiterung rechnerisch eine stärkere Verdichtung hervor.

Ferner wird bei der Berechnung der Grundflächenzahl aufgrund der gesonderten Situation der Neuen Haus Sonne gGmbH, welche Anbieter des heilpädagogischen Betreuungskonzeptes und Eigentümer der gesamten Fläche im Plangebiet ist, die gesamte Gebietsfläche in Summe betrachtet.

Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Fortentwicklung am Standort - Rechnung getragen.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ (§ 17 BauNVO) wird auch durch die Größe der erforderlichen Stellplätze hervorgerufen. Die Überschreitung der Bemessungsobergrenze ist diesbezüglich laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die definierte Obergrenze der GRZ weiter überschreiten (§ 19 Abs. 4 S.4 BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Erschließung der heilpädagogischen Einrichtung zu gewährleisten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dadurch, dass die Überschreitung der Bemessungsobergrenze der GRZ (§ 17 BauNVO) auch durch die erforderlichen Stellplätze hervorgerufen wird, führt die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,9 beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt. Zudem bleiben die privaten Grünflächen - obwohl sie zum Grundstück gehören - bei der Ermittlung der GRZ-Ermittlung unberücksichtigt.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, sind die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und Arbeitsstätten, an ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sowie an den Brandschutz erfüllt.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: eine private Grünfläche (ökologisch wertvolle Mähwiese) sichert die Integration in das Landschaftsbild, nicht überbaute Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden nicht anderweitig verwendete Flächen sind zu begrünen, je 200 m<sup>2</sup> angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen, ebenso wie pro 4 Stellplätze in einem Teilbereich (s. Festsetzungen zu Anpflanzungen).

### Geschossflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) im sonstigen Sondergebiet SO<sub>Assistenz 1</sub> kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Die für das sonstige Sondergebiet SO<sub>Assistenz 1</sub> festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete und dem Konzept des ursprünglichen Bauungsplans.

Im sonstige Sondergebiet SO<sub>Assistenz 2</sub> stellt sich eine Volumenregulierung der Baukörper

per aufgrund der bestehenden Bebauung mit den engen Baufenstern als entbehrlich dar.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine Übernahme der bestehenden Situation gewährleistet. Um den kleinteiligen Charakter der Bebauung im sonstigen Sondergebiet SO<sub>Assistenz 2</sub> zu bewahren wird die Gebäudetypologien auf Einzelhäuser begrenzt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich am Bestand und der geplanten Erweiterung. Zudem werden die in der rechts-

kräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten, nicht mehr benötigten, Baufenster zugunsten nicht überbaubarer Flächen gestrichen, um so die überbaubaren Flächen im Bereich der bestehenden Einrichtung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters für die Erweiterungsfläche wurden so gewählt, dass der Bauherrin für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Aufgrund des engen, teilweise streng am Bestand orientierten Zuschnittes der Baufenster sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden dürfen. Auch bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, sollen von der Erlaubnis erfasst werden, ebenso Stellplätzen, Garagen und Carports. Aus diesem Grund wird auch auf die ursprünglich festgesetzte Stellplatzfläche verzichtet.

### Öffentliche Verkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die bestehende Trafostation des zuständigen Verteilnetzbetreibers (Pfalzwerke Netz AG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Unter anderem um die Antriebswende im KFZ-Bereich zugunsten elektrisch betriebener Fahrzeuge zu fördern, können hierfür erforderliche Infrastrukturanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit sie zur Versorgung des Gebietes dienen.

### Unterirdische Versorgungsleitungen; Hier: 20-kV-Kabel / Wasserleitung / Kanal / Telekommunikationskabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die bestehenden Versorgungsleitungen der zuständigen Netzbetreiber werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

### Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um den Bestand als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand A langfristig zu erhalten, wird diese als private Grünfläche festgesetzt (siehe auch Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen, wie z.B. die Bewirtschaftungsvorschriften zum FFH-Lebensraum 6510 (private Grünfläche), dienen der Minimierung und Vermeidung der Umweltwirkungen im Allgemeinen. Darüber hinaus sollen die Festsetzung dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu vermeiden, zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erläuterungen des Umweltberichtes zu entnehmen.

Dennoch verbleibt ein ökologisches Bilanzdefizit von 53.050 ökologischen Werteinheiten. Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden als notwendiger Ausgleich entsprechende ex-

terne Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des externen Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem späteren Bauherrn und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert (siehe „Externe Ausgleichsmaßnahmen“).

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen werden zugunsten des Betreibers die Flächen innerhalb eines Streifens von einem Meter beidseitig der Leitung (insgesamt 2 m) als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten, festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Kabelleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anpflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der Kabelleitungen ist nicht gestattet und alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des vom Siedlungskörper des Ortsteils Walsheim geringfügig einsehbaren Erweiterungsbereichs. Überdies wird der parkartige Charakter der bestehenden Nutzung fortgeschrieben.

### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung trägt zum einen dazu bei, den ökologisch hochwertigen Bestand innerhalb des Plangebietes (FFH-Lebensraum 6510) zu erhalten und zum anderen das ausgleichende ökologische Defizit zu minimieren.

## Externe Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

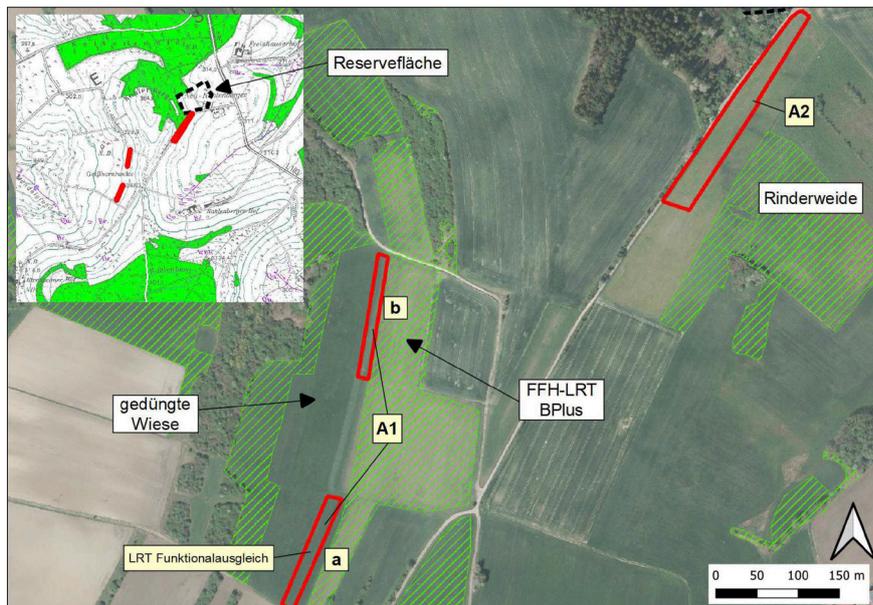
Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft verbleibt nach Abzug aller örtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ein ökologisches Bilanzdefizit von 53.050 ökologischen Werteinheiten.

Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden als notwendiger Ausgleich entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 2882/2, 2927, 3173, 3174, 3175, 3186 und 3187 in der Gemarkung Breitfurt (Stadt Blieskastel) festgelegt. Es handelt sich hierbei um Eigentumsflächen des Neukahlenbergerhofes (Aussiedlerhof der Neuen Haus Sonne gGmbH) im gleichen Naturraum. Die genauen Vorgaben und Maßnahmen sind der Beschreibung im Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des externen Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Entwicklungsziel ist eine untergrasreiche Salbei-Glatthaferwiese des FFH-Lebensraumtyps 6510 im Erhaltungszustand A bzw. mind. BPlus. Die Maßnahme gilt gleichzeitig als Ausgleich gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG und ist ausreichend, das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung vollständig auszugleichen. Ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 wird parallel zum baurechtlichen Verfahren beim LUA eingereicht.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem.



Lage der Ausgleichsflächen: Rote Linien; Quelle: Umweltbericht, ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken; ohne Maßstab

## § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49–54 SWG)

Aufgrund der hohen Entfernung des nächstgelegenen Vorfluters (Hetschenbach), der ca. 420 m südöstlich des Plangebietes liegt, sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Oben am Dorf“ übersteigen würden, ist der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Daher wird eine Entwässerung im Mischsystem festgesetzt. Bei dem ohnehin noch zu stellenden Entwässerungskonzept sollen die Versickerungsfähigkeit und die Nutzung des Niederschlagswassers erneut geprüft werden.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die örtliche Bauvorschriften gestatten die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Ferner werden die bestehenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Wochenendhäuser, sowie zu den Einfriedungen für das Sonstige Sondergebiet SO<sub>As</sub> aufgehoben. Dies ermöglicht eine architektonische Angleichung der ehemaligen Wochenendhäuser mit der organisch-anthroposophischen Formensprache der bestehenden Gebäude der Neuen Haus Sonne gGmbH.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan eingestellt worden:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsumfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in den Bestand einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat inhaltlich große Überschneidungen mit den Festsetzungen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

## Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Belange von behinderten Menschen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die besondere heilpädagogische Funktion im Ortsteil Walsheim gestärkt werden. In der Bauleitplanung sind die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse von behinderten Menschen in erster Linie durch ein ausreichendes, den Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der bestehende Wohn- und Arbeitsstandort der Neuen Haus

Sonne gGmbH wird für die bauliche Entwicklung zu Wohn- und Bildungszwecken arrondiert. Dies gewährleistet eine zukunftsträchtige Weiterentwicklung einer etablierten heilpädagogischen Einrichtung, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Vorgaben zur Bauweise, sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem Charakter der bestehenden Bebauung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Erweiterung.

## Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Die Neue Haus Sonne gGmbH ist ein wichtiger Arbeitgeber im sonst ländlich geprägten Bliesgau. Daher bedeutet eine Erweiterung und Diversifizierung der sozialen Einrichtung im Zuge der Realisierung der Planung eine nachhaltige Stärkung der Arbeitsplatzstruktur im Ortsteil Walsheim.

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

Sowohl die bestehenden Gebäude als auch der geplante südliche Erweiterungsbereich sind aus weiterer Entfernung nicht einsehbar: die Bestandsgebäude sind weitgehend von Wald umgeben, nach Süden verstellen großflächige Gebüschkomplexe die Sichtachsen zur Ortslage von Walsheim, die auch das/die geplanten zwei bis dreigeschossigen Gebäude weitgehend verdecken werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher allenfalls im Nahbereich zu erwarten. Die Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden in der Summe daher als nicht erheblich gewertet.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Der geplante Erweiterungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Pflegezone 48 „zwischen Breitfurt und Walsheim“ des Biosphärenreservates Bliesgau. Die Planung widerspricht zwar dem Schutzzweck, aller-

dings sind keine „harten“ Verbotstatbestände betroffen, da die Fläche außerhalb von weiteren Schutzgebieten n. BNatSchG und außerhalb des Geltungsbereiches kommunaler Satzungen liegt.

Davon abgesehen steht die Planung in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Weitere Schutzgebiete n. BNatSchG oder WHG/SWG sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterungsfläche umfasst einen Teil der in der Biotopkartierung 2010 als FFH-Lebensraum erfassten Fläche BT-6809-10-0722 (LRT 6510, Erhaltungszustand A, 2022 neukartiert als BT-6809-0147-2022). Die FFH-LRT-Fläche wurde hinsichtlich des Erhaltungszustandes verifiziert.

Gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien ist der Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet als erheblich zu werten und demzufolge als Biodiversitätsschaden gem. § 19 BNatSchG zu beurteilen.

Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden als notwendiger Ausgleich entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahme gilt gleichzeitig als Ausgleich gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG und ist ausreichend, das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung vollständig auszugleichen.

Aus avifaunistischer Sicht erfüllen die Grünlandflächen vor allem eine Funktion als Nahrungsraum. Brutmöglichkeiten bestehen im Bereich der kleinflächigen Hecke entlang der Zufahrt. Wertgebende Brutvögel, insbesondere die für das nahegelegene NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Arten (Wendehals, Neuntöter, Heidelerche) und auch die weiteren dort nachgewiesenen Arten (Grauammer, Wachtel, Schwarzkehlchen) können ausgeschlossen werden. Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind auch Fledermausquartiere auszuschließen. Unter den planungsrelevanten Reptilien erschien im Vorfeld ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Säume und Heckenränder zumindest möglich. Die Art konnte trotz intensiver Nachsuche jedoch nicht nachgewiesen werden. Geeignete Habitatrequisiten wie offene bzw. halboffene (ruderales) Flächen, grabfähige Eiablage-substrate (z.B. Sandflächen) und Versteckstrukturen/Überwinterungsmöglichkeiten in Form von Felsspalten, Steinhaufen oder auch Ameisenhügel fehlen.

Für Amphibien bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstgewässer. Es sind im Plangebiet auch keine tradierten Amphibienwanderwege bekannt und auch nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht zwischen bekannten Laichgewässern und Landlebensräumen/Überwinterungsquartieren liegt

Die gezielte Nachsuche nach dem im nahe gelegenen NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Skabiosen-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*) blieb ebenfalls ergebnislos. Ein Vorkommen der Art auf der geplanten Erweiterungsfläche darf auch aufgrund der Habitatausprägung ausgeschlossen werden.

Auch die Präsenz weiterer im Gebiet potenziell vorkommender FFH-Anh. IV-Arten unter den Schmetterlingen ist auszuschließen, da die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen fehlen. Weitere für den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG relevante Arten sind innerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten.“

(Quelle: Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag und artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan und zur Teiländerung des FNP „Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung“; Dr. J. Weyrich, F. Geisen, ARK Umweltplanung und –consulting Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken Stand: 24.02.2023)

### **Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes**

„Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Gebiet festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Boden) einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahme erbracht werden, bei der die insbesondere betroffene Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ausgeglichen werden kann (Umwandlung von gedüngten Fettwiesen in Extensivgrünland). Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Gemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht, auch stehen dem Vorhabenträger keine Flächen zur Verfügung.“

(Quelle: Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag und artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan und zur Teiländerung des FNP „Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung“; Dr. J. Weyrich, F. Geisen, ARK Umweltplanung und –consulting Paul-

Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken Stand: 24.02.2023)

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzgutes Wasser**

Die Betroffenheit und damit eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden, da sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer im direkten Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden. Vernässungserscheinungen sind nicht erkennbar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 24.08.1990 (ABl.d.S. Nr. 49 v. 20.09.1990, S. 988ff.) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bliestal“ (C 35), sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz. Sinngemäß ist für das Bauvorhaben der Verbotstatbestand gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 relevant (Wohnsiedlungen, Heilstätten,...) mit der Einschränkung, dass dieser bei einer sichereren Ableitung des Abwassers aus dem WSG nicht einschlägig ist. Da das Gebiet bereits an einen Mischwasserkanal angeschlossen wird und der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 4 SWG gegeben ist das Verbot hier nicht einschlägig.

Die Funktion des Wasserhaushalts ist zwar durch die eintretende Bodenversiegelung betroffen, der über die Eingriffsfläche hinausgehende Bodenwasserhaushalt lässt sich jedoch durch eine die festgesetzte Ausgestaltung des Baugebietes (versickerungsfähige Beläge für und Fußwege, Gestaltung der Freiraumflächen durch Begrünung und Vermeidung von Versiegelungen) minimieren.

Im Zuge der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen. Neben der Wasserschutzgebietsverordnung ist insbesondere auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Hoch-

wasser- und Starkregenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Mit relevanten Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzgutes Wasser ist insgesamt nicht zu rechnen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Für die Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung, ebenso wie die für die externen Ausgleichsflächen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil eines sehr extensiv genutzten und lückig mit jungen Obstbäumen bepflanzten Grünlandschlages. Bei Realisierung des Vorhabens geht daher die Fläche als landwirtschaftliche Nutzflächen überwiegend verloren. Ein Teil der Fläche bleibt jedoch aufgrund des vorherrschenden FFH-Lebensraumtyps 6510 erhalten und wird als private Grünfläche festgesetzt.

Da der von der Planung betroffene landwirtschaftliche Betrieb identisch mit dem Vorhabenträger ist, werden die Flächen einvernehmlich und im eigenen Interesse für die Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung und zum externen Ausgleich zur Verfügung gestellt. Der Neukahlenbergerhof, als landwirtschaftliche Sparte der Neuen Haus Sonne gGmbH, ist durch den Wegfall von Teilen seiner Produktionsflächen nicht in seiner Existenz gefährdet.

Aus den genannten Gründen und aufgrund der besonderen Standortgebundenheit der bestehenden Nutzung ist die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen vertretbar.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Versorgung bekannt. Die bereits vorhandene Versorgungsinfrastruktur weist ausreichend Kapazitäten auf und kann im Zuge der Erweiterung mitgenutzt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine öffentliche Verkehrsfläche („Oben am Dorf“) gewährleistet.

Das Park- oder Verkehrsaufkommen wird sich geringfügig erhöhen, da es für die geplante Bildungseinrichtung zusätzliches Personal braucht. Durch die Art der Nutzung entsteht jedoch kaum zusätzlicher Besucherverkehr. Ein Teil der ansässigen Kinder und Jugendlichen sieht sich bislang gezwungen weite Schulwege auf sich zu nehmen, welche durch den bedarfsgerechten Ausbau einer Schule für Menschen mit besonderen Bedürfnissen vor Ort eingespart werden können. Insofern dürfte der Verkehr auf dem bestehenden, geringen Niveau verbleiben.

### **Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes**

Sach- und Kulturgüter, insbesondere Bau- oder Bodendenkmäler, Grabungsschutzgebiete oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Plangebiet auf der Grundlage der vorhandenen Geofachdaten nicht bekannt. Auch von Seiten des Landesdenkmalamtes sind Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen, jedoch befinden sich in der Umgebung des Planungsgebietes Grabhügel. Hier gelten ohnehin die Anzeigepflicht und das Veränderungsverbot.

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

Im Zuge der Realisierung der geplanten Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung können durch die Bebauung lokalklimatische Veränderungen auftreten, da zum einen tagsüber durch die Wärmespeicherung von Materialien und Gebäuden höhere Temperaturen auftreten und zum anderen in den Nachtstunden infolge der Versiegelung eine verringerte Kaltluftproduktion erfolgt.

Der Einwirkungsbereich ist auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränkt. Die Wirkintensität ist aufgrund der betroffenen Flächengröße als sehr gering zu bezeichnen. Großräumige klimarelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch entstehende Belastungen der Luft (Besucherverkehr durch KFZ) können aufgrund des sehr geringen Ausmaßes als vernachlässigbar eingestuft werden. Entsprechend kann eine Ver-

schlechterung der lufthygienischen Situation ausgeschlossen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer heilpädagogischen Einrichtung mit dem maßgeblichen Ziel eine Schule für die vor Ort ansässigen Kinder und Jugendlichen mit Förderbedarf zu errichten. Bei einer Realisierung des angelegten Schulausbaus können weite Schulwege und somit ggf. Treibhausgase eingespart werden. Das Einsparen von verzichtbaren Wegen entspricht dem bundespolitischen Ziel zur Gestaltung des Klimawandels durch Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Verkehrssektor.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Festsetzungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird. Somit sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

### **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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erwei-

terung der heilpädagogischen Einrichtung „Haus Sonne“

- Stärkung der sozialen und kulturellen Belange von behinderten Menschen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bildungseinrichtung vor Ort
- Umnutzung mindergenutzter Wochenendhäuser zugunsten von „Haus Sonne“
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Grund- und Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft
- Geringer Erschließungsaufwand, sämtliche Verkehrsflächen, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits im Gebiet vor
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Zwar greift die geplante Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung „Haus Sonne“ teilweise in einen Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtyp ein (6510, Erhaltungszustand A), jedoch bleibt ein Teil als privat festgesetzte Grünfläche erhalten, die durch einschlägige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geschützt wird. Darüber hinaus wird ein externer Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Neukahlenbergerhofs im Blieskasteler Ortsteil Breifturt festgelegt. Durch die genannten Maßnahmen erfolgt also ein vollständiger Ausgleich.

Es sind daher keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

## Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Gersheim zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.