

Oben am Dorf

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans in der
Gemeinde Gersheim, Ortsteil Walsheim

ENTWURF

03.04.2023

Oben am Dorf

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 · 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	xx
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	xx

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.

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“, eine Sonderbaufläche „Ferienwohnen“ 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 Flächennut-

zungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gersheim hat den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oben am Dorf, 4. Änderung und Erweiterung“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“, sowie eine private Grünfläche, um die Erweiterung der heilpädagogischen Einrichtung planerisch vorzubereiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit der FNP-Teiländerung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Erstellung des Bebauungsplanes 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.

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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung 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.



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

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.

Die heilpädagogische Einrichtung der Neuen Haus Sonne gGmbH weist eine anhaltende Nachfrage nach Betreuungsplätzen auf, insbesondere auch für Kinder und Jugendliche. Insbesondere im Segment heilpädagogischer Bildungseinrichtungen fehlt es bislang im Gersheimer Ortsteil Walsheim und der näheren Umgebung an Kapazitäten.

Ein Standort für die Errichtung der neuen Schule bedingt eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs zur bestehenden Anlage zur Verwirklichung des heilpädagogischen Konzepts. Aufgrund des alt eingesessenen Betreuungsstandortes handelt es sich um eine standortgebundene Erweiterung.

Da im Norden, Westen und Südwesten an die bestehende Einrichtung Wald angrenzt, läge eine Baulandentwicklung auf diesen Flächen aufgrund ihrer Bedeutung für Natur, Landschaftsbild und Forstwirtschaft fern.

Eine Standortalternative für die Erweiterung der geplanten Nutzung drängt sich auf, da im rechtsgültigen FNP und im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oben am Dorf“ im Flurstück 1395/2 bereits eine Fläche für eine geplante Schule ausgewiesen wurde. Diese steht bereits im Eigentum der heilpädagogischen Einrichtung und böte sich für eine Bebauung daher an.

Diese alternative Fläche ist jedoch trotz der Lage im Bebauungszusammenhang der Einrichtung nicht vorzugswürdig. Gegen sie sprechen interne Betriebsabläufe der Neuen Haus Sonne gGmbH, beispielsweise bedarf es einer klaren räumlichen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohn- und dem künftigen Bildungsbereich.

Überdies wäre die genannte Alternativfläche zwar angesichts des nun erforderlichen Eingriffs in einen FFH-Lebensraumtyp (6510, Erhaltungszustand A) umweltverträglicher, allerdings können dort die Planungsziele nicht kongruent erreicht werden: Die in der rechtsgültigen 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweisen sich schlicht als zu klein, ihr Erweiterungspotenzial als ungenügend. Darüber hinaus sprechen die betrieblich-konzeptionellen Erwägungen gegen diesen Standort (siehe oben).

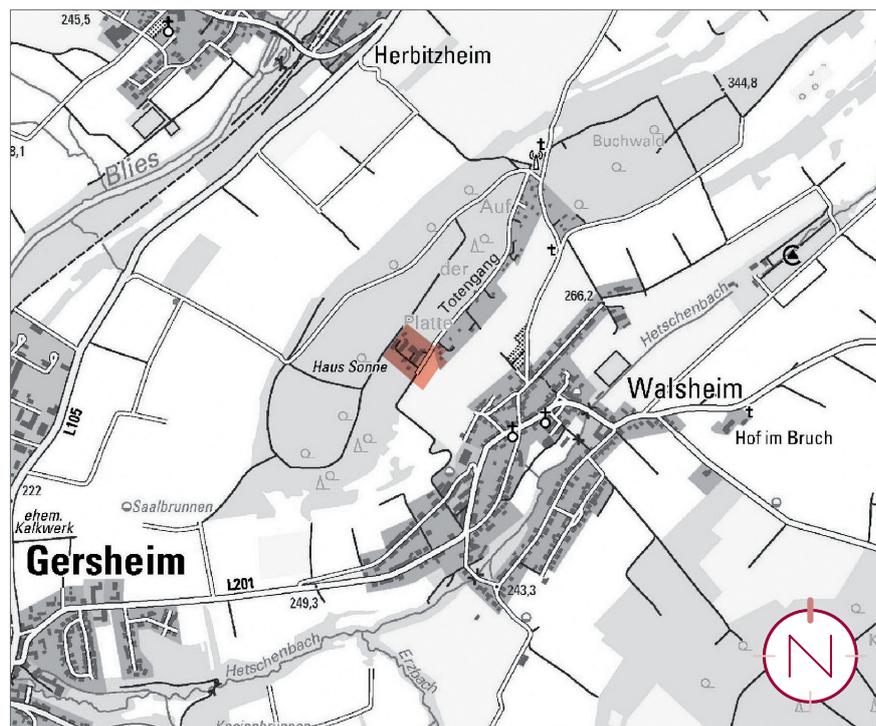
Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“ geht im Südwesten deutlich über den Geltungsbereich hinaus. Hierbei handelt es sich jedoch um Waldflächen, die der Neuen Haus Sonne nicht zur Verfügung stehen. Das Gebäude „Waldschlösschen“ würden darüber hinaus eine Zäsur zwischen der geplanten Sonderbaufläche und dem etablierten Standort bilden. Daher scheidet diese Alternative ebenfalls aus.

Der nun gewählte Erweiterungsbereich südöstlich der Einrichtung weist die erforderliche Nähe zur bestehenden Einrichtung auf, befindet sich in dessen Eigentum und ist bereits erschlossen. Auf Grundlage der genannten Kriterien fiel die Wahl auf das Plangebiet.

Da die bestehende Erschließung ausreicht, abgesehen von einigen Mitarbeiterparkplätzen, reduziert sich die ökologische Be-

eintrachtungen und dort erhöht sich die Umweltverträglichkeit.

Alternative Nutzungsformen der Erweiterungsfläche scheiden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Im Falle der Nullvariante würde die Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden und in der jetzigen Ausprägung (als FFH-LRT 6510 A) bestehen bleiben. Da der Bedarf für die geplante Schule grundsätzlich besteht, eine Realisierung auf dem Gelände der Haus Sonne gGmbH nicht möglich ist und gleichzeitig eine unmittelbare Angliederung an die Einrichtung notwendig ist, sind keine Standort-, Erschließungs- oder Nutzungsalternativen im Einklang mit den Planungszielen denkbar, die überdies aufgrund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können.



Lage des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	nicht zentraler Ortsteil des Grundzentrums Gersheim
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) (Z 56, 57) <ul style="list-style-type: none"> keine Standortalternativen für Erweiterungsfläche möglich Vermeidungsmaßnahmen zu sorgsamem Bodenarbeiten und der Minimierung der Versiegelung können im Bebauungsplan festgelegt werden keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben ersichtlich Planung gewährleistet Ziele zum Grundwasserschutz
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 Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen; erfüllt (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich; erfüllt
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> südlicher Randbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht direkt betroffen
Biosphärenreservat	<ul style="list-style-type: none"> der geplante Erweiterungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Pflegezone 48 „zwischen Breitfurt und Walsheim“ des Biosphärenreservates Bliesgau, der bereits bebaute Teil innerhalb der Entwicklungszone 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 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
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> 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. Sinngemäß ist später 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. 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 eventuell erforderliche Auflagen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festgesetzt werden.

Kriterium	Beschreibung
NATURA-2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> 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 wurde im Rahmen des Umweltberichtes geprüft (vgl. „FFH-Verträglichkeit“)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> in der Umgebung des Planungsgebietes liegt ein Grabhügel nicht direkt betroffen keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
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"> 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) weitere Nachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich: Grauammer, Wendehals, Schwarzkehlchen und Pirol sowie Wasseramsel im Bereich des Hetschenbaches; alle Nachweise stammen aus den 80er bzw. 90er Jahren 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 die geplante Erweiterungsfläche umfasst einen Teil der in der Biotopkartierung 2010 als FFH-Lebensraum erfassten Fläche BT-6809-10-0722 (LRT 6510, Erhaltungsstatus A) 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

Kriterium	Beschreibung
Auszug der Zusammenfassenden Erklärung des Umweltberichts	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 auf Bebauungsplan-ebene zu beurteilen. • Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, werden als notwendiger Ausgleich entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. • 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 Eiablagesubstrate (z.B. Sandflächen) und Versteckstrukturen/ Überwinterungsmöglichkeiten in Form von Felsspalten, Steinhäufen 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 (<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. • Weitere für den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG relevante Arten sind innerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten. • 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. • Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Gemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht. • Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine ca. 21.200 qm große Teilfläche des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorgeeinrichtung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Die Fläche soll südöstlich arrondiert und um 2.800 qm erweitert werden. Damit wird die Errichtung einer heilpädagogischen Bildungseinrichtung planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der besonderen Art der baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan. Entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan soll die Sonderbaufläche als Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“ dargestellt werden.

Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“

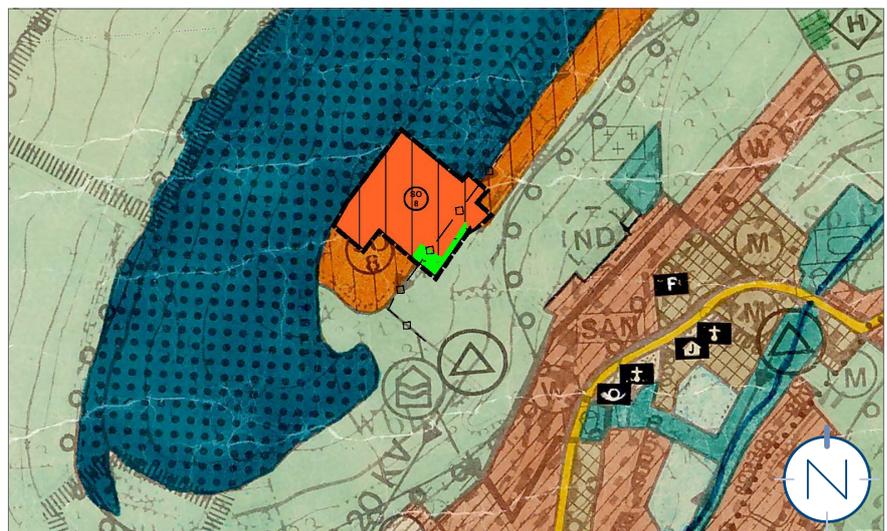
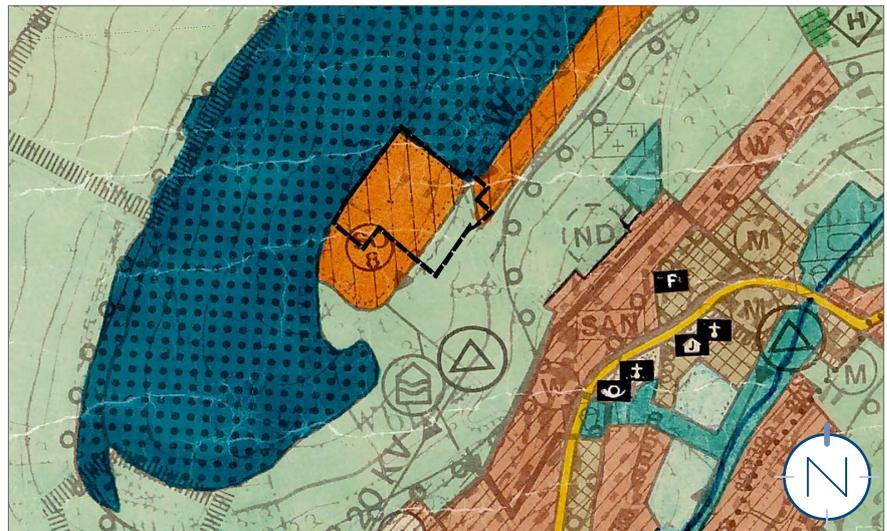
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Weiterhin stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Teilfläche der geplanten Erweiterung als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar, welche in die geplante Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“ integriert wird.

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine ca. 4.200 qm große Teilfläche des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Diese Darstellung entfällt.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Künftig wird im Südwesten des Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zusätzlich eine „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dies sichert den Erhalt des dortigen FFH-Lebensraumtyps 6510 im Erhaltungszustand A. Weitere Konkretisierungen und Schutzbestimmungen erfolgen im Bebauungsplan.

Konsequenzen für die
Flächenbilanz innerhalb des
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Sonderbaufläche „Jugend-Fürsorge-Einrichtung“ / „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“	ca. 21.200 qm	ca. 24.000 qm
Sonderbaufläche „Ferienwohnen“	ca. 500 qm	-
Grünfläche	-	1.900 qm
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4.200 qm	-

Auswirkungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans, 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 oder Teiländerung eines Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Arbeitsfeld 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 geplante Erweiterung der Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“ im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan hat inhaltlich große Überschneidungen mit den geplanten Darstellungen der Teiländerung.

Ferner ist die Bedeutung des betroffenen Gebietes für die Erholung gering. Ein erhöhtes Konfliktpotenzial bezüglich der Erholungsnutzung besteht nicht.

Die vorgesehene Erweiterung der Sonderbaufläche und die Errichtung einer heilpädagogischen Bildungseinrichtung wird darüber hinaus kaum Publikumsverkehr hervorrufen, sodass hierdurch potenziell hervorgerufene nachteilige Auswirkungen ausbleiben.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans 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.

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans kommt dieser Forderung nach. Der bestehende Wohn- und Arbeits-

standort der Neuen Haus Sonne gGmbH wird für die bauliche Entwicklung zu Wohn- und Bildungszwecken arrondiert. Dies gewährleistet eine zukunftssträchtige Weiterentwicklung einer etablierten heilpädagogischen Einrichtung, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die maßvolle Ausdehnung der Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“ 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, allerdings sind keine „harten“ Verbotstatbe-

stände 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 durch Umsetzung des Bebauungsplans 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 im Bebauungsplan festgelegt.

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, Steinhäufen oder auch Ameisenhügel fehlen.

Für Amphibien bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form temporärer Kleinstge-

wässer. 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)

Entsprechende Maßgaben trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

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 auf Bebauungsplanebene festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Boden) einen funktionalen Ausgleich. Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Gemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.“

(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)

Entsprechende Maßgaben trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

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. Weiteres regelt der Bebauungsplan.

Die Funktion des Wasserhaushalts ist zwar durch die eintretende Bodenversiegelung betroffen, der über die Eingriffsfläche hinausgehende Bodenwasserhaushalt lässt sich jedoch durch eine im parallel aufgestellten Bebauungsplan 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 parallel aufgestellten 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 eine Teilfläche als landwirtschaftliche Nutzflächen überwiegend verloren. Ein Teil der Fläche bleibt jedoch aufgrund des vorherrschenden FFH-Lebensraumtyps 6510 erhalten und wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgelegt.

Da der von der Planung betroffene landwirtschaftliche Betrieb (Neukahlenbergerhof) 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.

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 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 erhebliche

Verschlechterung 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 angedachten Schulausbaus können weite Schulwege und somit ggf. Treibhausgase eingespart werden. Das Einsparen von verzichtbaren Wegen entspricht einem bundespolitischen Ziel zur Gestaltung des Klimawandels durch Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Verkehrssektor.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Darstellungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

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 die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

- 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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan
- 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplans

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 Grünfläche erhalten, die durch einschlägige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan geschützt wird. Darüber hinaus wird ein externer Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Neukahlenbergerhofs, im Blieskasteler Ortsteil Breitfurt festgelegt. Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erfolgt also ein vollständiger Ausgleich.

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Oben am Dorf“ 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.