

GEMEINDE PERL Ortsteil Oberleuken Begründung zum Bebauungsplan „An der St.-Gangolf-Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



Quelle: openstreetmap, genordet, ohne Maßstab

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Perl
Völklingen, im Dezember 2018

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen / Ziel der Planung	3
2	Plangebiet	3
3	Bestandssituation	3
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Planungskonzept / Festsetzungen	6
6	Grünordnung	8
7	Prüfung von Planungsalternativen	9
8	Auswirkungen der Planung – Abwägung	9
	Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung (saP)	11
	Anhang 2: Baulückenbilanz	14

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

- Aufstellung* Der Rat der Gemeinde Perl hat die Aufstellung des Bebauungsplans „An der St.-Gangolf-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB im Ortsteil Oberleuken beschlossen.
- Planungsanlass/
Planungsziel* Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Arrondierungsflächen.
- Ein Großteil der Flächen befindet sich bereits im Gemeindeeigentum.
- In der Gemeinde Perl herrscht insbesondere durch die Nähe zu Luxemburg ein enormer Wohnungsdruck.
- Verfahren* Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Weiterhin liegt die zulässige Grundfläche unterhalb von 10.000 m².
- Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind demnach erfüllt. Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
- Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.
- Rechtliche Grundlagen* Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.
- Bearbeitung* Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 PLANGEBIET

- Lage und Größe* Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Oberleuken. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten Wohnbebauung, im Süden die Kirche sowie ein Kindergarten
- Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 BESTANDSSITUATION

- Vorhandene Nutzung* Die Fläche des Geltungsbereichs ist weitestgehend eben und derzeit unbebaut. Die südliche Teilfläche stellt sich als beweidete Streuobstwiese dar, während die nördlich Teilfläche weitgehend als Acker bzw. Wirtschaftsgrünland genutzt wird.
- Erschließung* Das Plangebiet wird über die St.-Gangolf-Straße erschlossen. Kanalanschlusspunkte befinden sich ebenfalls in dieser Straße.
- Ver- und Entsorgung* Da das Plangebiet seit 1999 erstmals bebaut wird, ist der § 49a SWG (Saarl. Wassergesetz) anzuwenden. In vorliegendem Fall soll das Niederschlagswasser im

Trennsystem in die südlich verlaufende Vorflut (Leuk) geleitet werden. Dadurch kann das Niederschlagswasser wieder seinem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

Altlasten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Störfallbetrieb (Seveso III) Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Auch wird durch die vorliegende Planung kein Störfallbetrieb ermöglicht.

Denkmalschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

Geologie Das Plangebiet ist dem mittleren Muschelkalk zugeordnet. Die geologische Karte des Geoportals enthält keine weiteren Informationen.

Hydrologie Das Plangebiet wird aus Trochitenkalken des Rotliegenden (ru2 und ru3) mit nennenswerter Grundwasserleitfähigkeit gebildet. Die Südspitze des Plangebietes wird teilweise von Schichten des Muschelkalkes sowie sedimentären Schichten des oberen Rotliegenden (ro1) gebildet. Hier ist die Grundwasserleitfähigkeit zu vernachlässigen.

Klima Das LAPRO enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Klimatisch bedeutsame Areale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Da sich das Plangebiet jedoch ausschließlich aus unversiegelten Grünlangflächen zusammensetzt, ist eine gewisse Bedeutung für das Lokalklima gegeben.

Schutzobjekte/-gebiete Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG. Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld relevante Flächen erfasst. Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Nördlich des Plangebietes sind Wasserschutzgebiete zur Planung ausgewiesen.

ABSP Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Informationen zum Plangebiet.

LAPRO Das Landschaftsprogramm stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Für Teile des Plangebietes wird im LAPRO eine Strukturanreicherung empfohlen.

Natura 2000 Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.

Artenschutzrechtliche Prüfung Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für alle wildlebenden europäischen Vogelarten durch die Planung hervorgerufen werden, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Falls bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf streng bzw. besonders geschützte gemeinschaftsrechtlich aufgelistete Arten (europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) zu erwarten sind, werden die relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben einschlägig werden könnten, ermittelt und dargestellt und ggf. die Voraussetzung für die Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG formuliert.

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Grundsätzlich können von der Planung mehrere planungsrelevante Arten potenziell betroffen sein. Nach Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Artgruppen kann jedoch allgemein von einer **nicht erheblichen Beeinträchtigung** ausgegangen werden.

Eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Situation findet sich in Anhang 1 der Begründung.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt macht für den Geltungsbereich keine Aussagen, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen könnte.

Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ wird die Gemeinde Perl dem ländlichen Raum zugeordnet. Weiterhin wird der Ortsteil Oberleuken als nicht achsengebundener Nahbereich eingestuft.

Laut LEP „Siedlung“ stehen Oberleuken 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Der Ortsteil Oberleuken hat 603 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Daraus ergäbe sich grundsätzlich bis ins Jahr 2033 (bei 15 Jahren Planungshorizont) folgender Wohnungsbedarf:

$$603 \text{ Einwohner} \times 1/1.000 \times 1,5 \times 15 \text{ Jahre} = 14$$

Im Ortsteil Oberleuken befindet sich nach Angaben der Gemeinde keine einzige Baulücke, die im Sinne des LEP anzurechnen wäre (siehe Anhang 2), Reserveflächen sind im Ortsteil Oberleuken keine vorhanden.

Zu beachten ist jedoch, dass die Gemeinde Perl besondere Entwicklungsimpulse durch die räumliche Nähe zu Luxemburg und der damit verbundenen positiven wirtschaftlichen Situation erfährt, so dass hier im Vergleich zum restlichen Saarland eine besondere Konstellation vorherrscht. Entgegen dem allgemeinen Entwicklungstrend des Landes steigt die Einwohnerzahl der Gemeinde Perl stetig, auch die Prognosen, wie z.B. die der Bertelsmannstiftung, lassen bis ins Jahr 2030 eine deutliche Bevölkerungszunahme erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass gem. Z 40 LEP Siedlung „erheblich veränderte äußere Rahmenbedingungen“ vorherrschen und der auf Basis des LEP Siedlung aus dem Jahr 2006 zu errechnenden Wohnungsbedarf für die Gemeinde Perl nicht auskömmlich ist.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sollte zwar grundsätzlich der Schwerpunkt im zentralen Ort einer Gemeinde liegen, allerdings kann in vorliegendem Fall der zentrale Ort alleine die Nachfrage nach Wohnraum nicht alleine abdecken.

Durch vorliegende Planung können, je nach tatsächlicher Ausnutzung, ca. 16-17 Grundstücke geschaffen werden

Aufgrund der Tatsache, dass in Oberleuken keine Baulücken vorhanden sind und aufgrund der geschilderten, besonderen städtebaulichen Situation der Gesamtgemeinde Perl, ist davon auszugehen, dass mit vorliegender Planung der großen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen wird und dass landesplanerische Ziele der Planung nicht entgegen stehen.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Perl stellt für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche dar.

5 PLANUNGSKONZEPT / FESTSETZUNGEN

Planungskonzept

Beim Plangebiet handelt es sich um bislang baulich ungenutzte Flächen. Derzeit stellt sich das Plangebiet als Wiesen- bzw. Ackerfläche dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers sowie eine städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Oberleuken entstehen.

Innerhalb des Plangebietes soll eine aufgelockere Bebauung entstehen, was auch dem Charakter der Umgebung entspricht.

Damit der Einbindung in das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen wird, ist eine maximal zweigeschossige offene Bebauung vorgesehen. Insgesamt wird dafür Sorge getragen, dass sich die ergänzende Bebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügt.

Neben den zwei Vollgeschossen ist grundsätzlich auch ein Staffelgeschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe wird reglementiert, um eine unangepasste Höhenentwicklung zu verhindern.

Art der baulichen

Nutzung

Um den Planungszielen entsprechend Wohnraum zu schaffen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfordern einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf und zeichnen sich durch eine hohe Frequentierung aus, diese sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig. Die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der planerischen Konzeption, Wohnraum zu schaffen.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in den allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der umliegenden Bebauung entspricht und eine lockere und effiziente Bebauung erlaubt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde für das allgemeine Wohngebiet auf maximal zwei begrenzt. Die Festsetzungen erfolgen um eine dem Umfeld angepasste Entwicklung zu garantieren und um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinflussen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe weiter über die maximale Trauf- und Firsthöhe reglementiert. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m, die maximale Firsthöhe beträgt 10 m. Für Flachdächer gilt eine maximale Gebäudeoberkante von 7,5 m. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigen Straßendecke in der Straßenachse in Höhe der Gebäudemitte.

Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise nimmt die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung auf.

*Überbaubare Grund-
stücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dabei werden ausschließlich Baufenster ausgewiesen. Durch die Ausweisung von Baufenstern wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, andererseits aber auch genügend Spielraum für die späteren Grundstückseigentümer zur individuellen Bebauung der Grundstücke sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes gelassen. Hiermit wird hinsichtlich der Positionierung der Gebäude eine größtmögliche Flexibilität erreicht.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

*Zahl der
Wohnungen*

Es wird festgesetzt, dass im WA je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine größeren Mehrfamilienhäuser entstehen können.

*Stellplätze und
Garagen*

Gemäß § 12 BauNVO sind **Stellplätze, Garagen und Carports** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerdem wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind (hierzu zählen auch Garagen).

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Parken auf dem Grundstück selbst erfolgen kann und somit Parkdruck aus der Straße genommen wird.

Verkehrsflächen Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die „St.-Gangolf-Straße“. Mit der Festsetzung ist die Erschließung als gesichert zu betrachten. Die Grundstücke unmittelbar an der St.-Gangolf-Straße sind bereits erschlossen.

Weiterhin werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zum einen handelt es sich um einen Fußweg, der vom Wendehammer ausgeht, zum anderen um einen Feldwirtschaftsweg.

*Gestalterische
Festsetzungen*

Um eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der späteren Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Festlegung bestimmter Dachformen verzichtet.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dachterrassen nur auf eingeschossigen Nebengebäuden bzw. eingeschossigen Anbauten zulässig sind. Dachterrassen auf dem Hauptgebäude sind unzulässig.

Ver- und

Entsorgung

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser getrennt in den nächst gelegenen Vorfluter (Leuk) zu leiten ist. Durch diese Festsetzung wird dem § 49a SWG (Saarländisches Wassergesetz) Rechnung getragen. Das Regenwasser kann so wieder seinem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

6 GRÜNORDNUNG

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe von grün- und landschaftsplanerischen Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dennoch zu einer Minderung des Eingriffs beigetragen.

Grünfläche

Im Bebauungsplan wird eine 3 m breite, öffentliche Grünfläche festgesetzt.

*Anpflanzen von
Bäumen*

und Sträuchern

Damit die Grundstücke begrünt werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Für diese Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze der auf dem Plan genannten Pflanzliste zu verwenden.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Wohnlage. Dennoch ist eine rasche Erreichbarkeit überörtlicher Straßen gegeben.

Auch aus Sicht der Freizeit und Naherholung ist das Plangebiet attraktiv, Feldwirtschafts- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung, aber auch größere touristische Anziehungspunkte wie etwa die Saarschleife sind nicht weit entfernt.

Somit bietet die Fläche insgesamt gute Voraussetzungen für die geplante Herstellung von Wohnraum.

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würde. Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der angrenzenden Bebauung ebenfalls überwiegend um Wohnnutzung handelt. Die gewählten Festsetzungen garantieren, dass sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung einfügt.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** werden durch das Vorhaben gestärkt, da hierbei dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitgestellt, hierzu zählen u.a. junge Familien als auch ältere Menschen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Raumstrukturelle bzw. landesplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Die **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes** sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden.

Die **Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften** werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Bautypologie in umliegende Umgebung ein.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Artenschutzes (7 a – j)

Negative Auswirkungen auf das örtliche Klima/ Lufthygiene sowie erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind aufgrund des kleinräumigen Eingriffs nicht zu erwarten.

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind. Dennoch werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, was auf die vorhandenen anthropogen beeinflussten Biotopstrukturen und die durch die angrenzende und innerhalb des Plangebietes bestehende Bebauung bzw. Gartennutzung vorhandenen Störpotentiale zurückzuführen ist.

Anzumerken ist, dass auch nach der Umsetzung der geplanten Bebauung noch genügend unversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen werden, die zumindest für störungstolerante „Allerweltsarten“ Habitatstrukturen darstellen werden. Die höherwertigen Strukturen in Richtung Sulzbach bleiben erhalten.

Es lässt sich also festhalten, dass eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, um die erforderlichen Abwägungsbelange sachgerecht aufzubereiten.

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um **forstwirtschaftliche Flächen** handelt, sind durch die Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden umgenutzt, es handelt sich jedoch um keine Vorrangflächen gem. LEP Umwelt.

Mit der Planung wird hauptsächlich die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist nicht Zielsetzung der Planung.

Das Regenwasser wird getrennt abgeleitet, das Mischwasser wird an vorhandene Kanalsysteme angeschlossen.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da mit vorliegender Planung nur wenige Baustellen geschaffen werden. Um das Plangebiet zu realisieren, wird eine bereits vorhandene Straße fortgeführt, die als Einbahnregelung geplant ist. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Die Belange des **Küsten- und Hochwasserschutzes** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, da das sich das Vorhaben weder in einem Hochwasserschutzgebiet noch in Küstennähe befindet.

Grundsätzlich sind **Wohnungen für Flüchtlinge** aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei Bebauungsplanverfahren bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Käfer</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld Keine Höhlen-/ Mulmbäume durch Erschließung betroffen.</i>
<i>Libellen</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Schmetterlinge</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen</i>	<i>Im Plangebiet sind potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten vorhanden.</i>
<i>Amphibien</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Reptilien</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen</i>	<i>Potentiell geeignete Höhlenbäume im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld vorhanden. Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat möglich.</i>
<i>weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Haselmaus, Biber oder Wildkatze im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen</i>	<i>Im Plangebiet sind potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten vorhanden, zudem finden sich im Bereich der Streuobstwiese einige Höhlenbäume.</i>
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	<i>Keine erheblich negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten</i>	<i>Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.</i>

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt.

Es werden jedoch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin Lebensräume in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes zur Verfügung stehen.

Tagfalter

Die südliche Streuobstwiese bietet potenzielle Habitate für zahlreiche Tagfalterarten, u.U. auch für planungsrelevante Arten. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes finden sich jedoch weitere potenziell blütenreiche Offenflächen die nach Umsetzung der Planung als mögliche Ersatzhabitate zu Verfügung stehen. Belastbare Aussagen können jedoch ohne genauere Untersuchungen nicht getroffen werden.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes sind Höhlenbäume festgestellt worden. Da es sich bei den Höhlenbäumen um schwache bis mittelstarke Obstbäume handelt, ist die Nutzung lediglich als Zwischen- oder Sommerquartier denkbar. Somit wäre bei Einhaltung der Rodungszeiten eine Betroffenheit potenzieller Vorkommen ausgeschlossen.

Es ist durchaus möglich, dass die offeneren Teilbereiche des Plangebietes als Jagdhabitat (synanthroper Arten) genutzt werden. Jedoch werden auch nach Umsetzung des Vorhabens im direkten Umfeld ausreichen Freiflächen als potenzielle Jagdhabitate zur Verfügung stehen.

Avifauna

Die gut strukturierten Gebüsch- und Gehölzbereiche, die teilweise in den Grenzbereichen des Plangebietes zu finden sind, bieten sowohl sonstigen europäischen Vogelarten, wie auch planungsrelevanten Arten potenzielle Habitate. Zudem sind innerhalb des Plangebietes mehrere Obstbäume vorhanden, in denen sich bei einer Begehung noch Nester befanden. Auch hier würden sich, sofern diese Strukturen entfallen, in unmittelbarer Nähe ähnlich strukturierte Lebensräume für die potenziell betroffenen Arten finden.

Allgemeines

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- grünordnerische Festsetzungen (z.B. Erhalt von Grünflächen oder Festsetzung der Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Pflanzempfehlungen, Hecken- und Hochstammanpflanzungen).
- Erhalt von einzelnen Obstbäumen

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ausnahmegenehmigungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellenverzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BUNDESAMT FÜR NATRSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079 (Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer), Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al.: Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden, 2010
- WERNER, A. (2018): Lepidoptera-Atlas 2017. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

ANHANG 2: BAULÜCKENBILANZ

Ermittlung der bestehenden Baulücken	
Als Baulücken im Sinne des LEP gelten alle Baugrundstücke	
<ul style="list-style-type: none"> - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB - im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind - im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 (Nr.3) BauGB - innerhalb von im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen 	
bei der Anrechnung auf den Wohnungsbedarf außer Ansatz bleiben Baulücken	
<ul style="list-style-type: none"> - die innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB liegen - die nur unter Bergschadenersatzverzicht bebaut werden können oder Baulücken in Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht bzw. im Zeithorizont des Plans umgehen wird - in Bebauungsplänen, die sich im Ortskern befinden und die der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall. 	

Ortsteil	Bebauungsplan, Satzung § 34 Abs. 4 BauGB, FNP-Reservefläche	Satzung § 34 BauGB	FNP Reservefläche	Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Anzahl ausgewiesener Baugrundstücke	Baulücken aktueller Stand	Davon in Privatbesitz	Davon in Gem.besitz
Besch	In der Schladt (86)			x	WA	65	6	6	0
	Erweiterung Schladt (Erwin-Therres-Str.)			x	WA	25	0	0	0
	Änderung Schladt, 1. BA (21)			x	WA	21	1	1	0
	Änderung Schladt, 2. BA			x	WA	43	4	1	3
Borg	Auf dem Waas			x	MD	44	0	0	0
	An der Kapellenstraße	x				3	2	2	0
Büschdorf	Bei der Barack			x	WA	21	5	5	0
Eft-Hellendorf	Thielenburgert			x	WA	9	0	0	0
	An der Kirchenstraße	x				1	0	0	0
Keßlingen						0	0	0	0
Münzingen						0	0	0	0
Nennig	Vorderste Acht			x	WA	45	3	3	0
	Oberwies (41)			x	WA/ MD II				
	Oberwies, Erweiterung (32)			x	MD II	30	18	18	0
	Oberwies, 1. Änderung (43+10+12)			x	WA	65	4	4	0
	Brühl-Kapellchesgarten			x	MD	15	0	0	0
Oberleuken	Forststraße			x	WA	19	0	0	0
	Ober dem Perg			x	WA	16	0	0	0
Ortsteil	Bebauungsplan, Satzung § 34 Abs. 4 BauGB, FNP-Reservefläche				Art der baulichen Nutzung	Anzahl ausgewiesener Baugrundstücke	Baulücken	Davon in Privatbesitz	Davon in Gem.besitz
Oberperl	In dem Gewännchen, 1. BA			x	WA	25	1	1	0
	In dem Gewännchen, Erweiterung			x		43	0	0	0
Perl	In dem Rentriesch, 1. BA			x	WR	47	3	3	0
	In dem Rentriesch, Erweiterung			x	WR	14	0	0	0
	In dem Rentriesch, 2. Änderung und Erweiterung/			x	MI	3	0	0	0
	Im Rothwinkel			x	WA	8	4	4	0
	Auf Horngarten			x	WA	13	0	0	0
	Siercker Gewännchen			x	WA II	29	0	0	0
	Siercker Acht			x	WA	56	0	0	0
	Hammelsberg IV			x	WA	40	0	0	0
	Hammelsberg V			x	WA	39	1	0	1
	Bahnhofstraße			x	WA	44	3	1	2
Sehndorf	Kirschenberg			x	WA	22	3	3	0
	Am Ehringer Weg	x				1	0	0	0
Sinz	Bei den Leiwischbäumen			x	WA	5	0	0	0
	In der Acht - 1. BA			x	WA	9	0	0	0
	In der Acht - 2. BA			x	WA	11	4	0	4
Tettingen-Butzdorf	Auf Keilen			x	WA	23	0	0	0
	Tettinger Wald			x	WA	15	0	0	0
Wochem	In Schieferheck			x	MD	10	0	0	0
Summe						879	62	52	10

Quelle: Gemeinde Perl, Stand: Januar 2014