

## **Beschlüsse und Informationen aus der 38. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Perl vom 30. März 2023**

### **Einwohnerfragestunde**

Zur Einwohnerfragestunde liegen der Verwaltung keine Eingaben vor.

### **Abschluss einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Perl und der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Perl mbH & Co. KG (IEP)**

Die Besorgung der Geschäfte der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Perl mbH & Co. KG (IEP) sowie der Geschäftsführungsgesellschaft Infrastrukturentwicklung Perl mbH erfolgt seit Gründung der IEP und ihrer Geschäftsführungsgesellschaft durch verschiedene Verwaltungssachbereiche. Eine schriftliche Grundlage, in der die Besorgung der einzelnen Aufgaben geregelt ist, besteht bisher nicht. Diese Mangelsituation führt nach den bisherigen Erfahrungen immer wieder zu Zuordnungsproblemen in der Aufgabenerfüllung der Gesellschaften.

Seit ihrer Gründung haben sich die Aufgaben der IEP und ihrer Geschäftsführungsgesellschaft deutlich erweitert. Seit 2021 betätigt sich die IEP durch Ankauf von Immobilien neben der Baulanderschließung auch als Vermieterin im Bereich sozialverträgliches Wohnen. Weiter ist die IEP an zwei Windparkgesellschaften beteiligt. Darüber hinaus sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen deutlich angestiegen. Dementsprechend sollen die Rahmenbedingungen für die Leistungserbringung durch die Gemeinde Perl mit einer entsprechenden Geschäftsbesorgungsvereinbarung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und insgesamt neu gefasst werden.

Die Geschäftsführung schlägt den Abschluss einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Perl, der IEP und ihrer Geschäftsführungsgesellschaft mit konkreten Regelungen über die Aufgabenzuordnung und die Verfahrensweise zur inneren Verrechnung von Kosten für die erbrachten Leistungen vor.

Der Aufsichtsrat der IEP hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 dem vorliegenden Entwurf der Geschäftsbesorgungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Perl und der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Perl mbH & Co. KG (IEP) und der Geschäftsführungsgesellschaft Infrastrukturentwicklung Perl mbH zugestimmt.

#### Beschluss:

Zustimmung zu dem vorliegenden Entwurf der Geschäftsbesorgungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Perl und der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Perl mbH & Co. KG (IEP) und der Geschäftsführungsgesellschaft Infrastrukturentwicklung Perl mbH.

#### Abstimmungsergebnis:

22 Ja-Stimmen, eine Gegenstimme.

### **Bebauungsplan „Entlang der Apacher Straße“ – Billigung des Planentwurfs und Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat am 04.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Entlang der Apacher Straße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rasante Entwicklung im Wohnungsbau in der Gemeinde Perl planungsrechtlich zu steuern, um nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Durch ihre räumliche und strukturelle Lage an der Grenze zu Luxemburg verzeichnet die Gemeinde Perl seit vielen Jahren einen steten Zuwachs und eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Ziel der Planung ist eine behutsame und aus städtebaulicher Sicht verträgliche Steuerung der Wohnsiedlungstätigkeit. Unverträglichen Nachverdichtungen soll so entgegengewirkt werden.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine Planung im Bestand. Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes wird für den Bereich der Apacher Straße eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt. Immer wieder führen voluminöse und unverträgliche Mehrfamilienhäuser zu Spannungen in der Nachbarschaft, da es teils aufgrund der Gebäudehöhe zu deutlichen Verschattungen sowie freie Sicht in Grün- und Ruhezone der benachbarten Grundstücke kommt.

Daneben stellt auch die „wilde Parkerei“ in der Apacher Straße ein Problem dar. Daher trifft der Bebauungsplan auch hierzu Regelungen (Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Grundstück), um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, da eine zunehmende Verdichtung zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen führt. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde und damit der vorliegenden Planung, steuernd und reglementierend einzugreifen, um zukünftige Spannungen und potenzielle Konfliktlagen zu vermeiden.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB gingen Anregungen ein. Die Gemeinde hat daraufhin von der Rechtsanwaltskanzlei Rapräger eine juristische Stellungnahme eingeholt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Entlang der Apacher Straße“ erneut geändert, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist. Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

Die Flächen der beiden Winzerbetriebe (festgesetzt als Dorfgebiet sowie landwirtschaftliche Fläche) werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung betrifft, ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

Der Klima-, Umwelt- und Bauausschuss hat den Sachverhalt in seiner Sitzung am 23.03.2023 unter TOP 3 vorberaten und dem vorliegenden Beschlussvorschlag der Verwaltung zugestimmt.

#### Beschluss:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und soweit abwägungsbeachtlich aufgelisteten Anregungen und Hinweise der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend des jeweiligen Beschlussvorschlages beschieden.
2. Die Gemeinde Perl billigt den vom Planungsbüro agstaUMWELT GmbH ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und gibt ihn für den Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange frei.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 2 im Rahmen einer erneuten Auslegung zu beteiligen. Weiterhin sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 über die erneute Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt zu machen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### Abstimmungsergebnis:

Zu 1: 14 Ja-Stimmen, 7 Gegenstimmen, eine Enthaltung.

Zu 2: 14 Ja-Stimmen, 8 Gegenstimmen.

Zu 3: Einstimmig.

### **Bebauungsplan Freiflächensolarpark; Eft-Hellendorf Fortführung des Verfahrens Abwägung in der ersten Beteiligungsrunde und Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung**

Mit Datum vom 21.09.2021 hat der Gemeinderat Perl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiflächensolarpark Eft-Hellendorf“ gefasst. In der Zwischenzeit fand im zweistufigen Verfahren (Scoping-Verfahren) bereits vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Am 21.02.2023 hat das Planungsbüro der Gemeinde die Abwägungssynopse nebst den weiteren Unterlagen zur Fortführung des Verfahrens überlassen. In der Zeit zwischen September 2022 und Februar 2023 fanden größere avifaunistische Untersuchungen statt.

Mit Telefonat vom 03.03.2023 hat ABO Wind auf die Dringlichkeit der weiteren noch zu fassenden Beschlüsse hingewiesen. Es ist beabsichtigt, im Herbst dieses Jahres mit der Anlage

in die Stromproduktion zu gehen. Mit diesem Ziel ergibt sich folgende Beratungsfolge für die Gemeinde:

23.03.2023 KUBA: Vorberatung der Abwägung der ersten Beteiligungsrunde, Billigung der überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP Teiländerung sowie Freigabe zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Beschlussempfehlung an GR.

30.03.2023 GR: Annahme der Empfehlung des KUBA vom 23.03.2023.

11.04.2023 bis

14.05.2023: Erneute öffentliche Auslegung (zweite Beteiligungsrunde).

06.07.2023 KUBA: Vorberatung der Abwägung der zweiten Beteiligungsrunde, Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP-Teiländerung sowie Beschlussempfehlung an GR.

20.07.2023 GR: Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Nach der 30. KW: Bekanntmachung der Satzung.

**Parallel zu dem Bauleitplanverfahren** hat die Gemeinde mit der ABO Wind noch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Weiterhin hat die ABO Wind mitgeteilt, dass sie das Grundstück der Gemeinde Perl auf der Gemarkung Eft-Hellendorf, Flur 05, Nr. 71, zur Nutzung übernehmen will. Es handelt sich dabei um eine offizielle Wegparzelle, die in der Realität jedoch von den angrenzenden Landwirten landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Klima-, Umwelt- und Bauausschuss hat den vorliegenden Sachverhalt am 23.03.2023 unter TOP 7 vorberaten und dem Gemeinderat die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der ersten Beteiligungsrunde sowie die Übernahme in die Planung empfohlen.

Beschluss:

Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der ersten Beteiligungsrunde und Übernahme in die Planung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, eine Enthaltung.

### **Bebauungsplan Freiflächensolarpark Eft-Hellendorf; Abschluss eines städtebaulichen Vertrags**

Wie bereits zur Sitzung des KUBA am 28.04.2022 (Vorlage Nr. 2021/167-01-01) mitgeteilt wurde, ist mit der ABO Wind ein städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung mit dem Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes „Freiflächensolarpark Eft-Hellendorf“ abzuschließen. Der Vertrag soll u. a. sicherstellen, dass die Gemeinde das Planungsverfahren betreibt, weiterhin ist die Kostenübernahme seitens ABO Wind geregelt. Herr Prof. Dr. Kröniger hat den von ABO Wind vorgelegten Vertragsentwurf geprüft und ergänzt.

Der Tagesordnungspunkt wird zunächst vertagt; sobald der geprüfte Vertragsentwurf vorliegt, wird der Gemeinderat erneut beteiligt.

### **Änderung des Industriebebauungsplanes Besch - Erweiterung; Erneute Offenlage nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens**

Nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB zeigte sich, dass als Grundlage der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes „Änderung Industriebebauungsplan Besch – Erweiterung“ ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 5 Saarländisches Landesplanungsgesetz durchgeführt werden muss.

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans, wird jedoch von unterschiedlichen landesplanerischen Vorranggebieten überlagert (Vorranggebiet VG = Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen; VW = Vorranggebiet für Grundwasserschutz und VH = Vorranggebiet für Hochwasserschutz).

Der Gemeinderat hat in seiner 14. Sitzung am 01.10.2020 beschlossen das Zielabweichungsverfahren einzuleiten. Die Durchführung des Verfahrens obliegt dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB11, Landesplanung, Bauleitplanung.

Grundlage des Verfahrens ist eine ausgearbeitete Expertise „Neuansiedlung eines Bau- und Handwerkermarktes zur regionalen Nahversorgung in Perl-Besch, Standortalternativenprüfung, Auswirkungenanalyse, Begründung der Zielabweichung“ erstellt von der isoplan Marktforschung, Saarbrücken, Stand 07.11.2022.

Das Verfahren wurde seitens der zuständigen Behörde am 01.12.2022 eingeleitet. Ende Februar 2023 lagen die angeforderten Stellungnahmen vor. Am 17. März 2023 teilte die Landesbehörde vorab fernmündlich mit, dass auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen die positive Bescheiderstellung in Aussicht gestellt werden kann. Die abschließende Bearbeitung und Bescheiderstellung wird im Laufe der KW 13 erfolgen.

Vorbehaltlich des erwarteten positiven Bescheids ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Änderung Industriebebauungsplan Besch – Erweiterung“ als nächster Verfahrensschritt die erneute Beteiligung gem. § 4 a Absatz 3 BauGB erforderlich. Demnach ist der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach den § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt wird. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Derzeit ist davon auszugehen, vorbehaltlich der schriftlichen Bescheidzustellung als Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Geplant ist deshalb eine verkürzte Auslegung mit einer Frist von zwei Kalenderwochen. Im Beteiligungsverfahren werden die Öffentlichkeit sowie die maßgeblichen Behörden beteiligt. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Aufgrund des bereits sehr zeitintensiven Verfahrens wird zum zeitnahen Eintritt in den Verfahrensschritt gem. § 4 a Absatz 3 BauGB, zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens und damit der Realisierung des geplanten Vorhabens (Bau- und Handwerkermarkt) seitens der Verwaltung vorgeschlagen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt die erneute Offenlage zu beschließen. Sollten im weiteren Verlauf Tatsachen bekannt werden, die die Grundzüge der Planung betreffen, so wird der Gemeinderat vor erneuter Offenlage erneut beschließen.

#### Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Änderung Industriegebiet Besch - Erweiterung“ wird gebilligt. Der vorgelegte Planentwurf entspricht im Grundsatz dem zukünftigen Planentwurf; nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens werden eventuell Aspekte ergänzt. Die Begründung und die textliche Festsetzung zur erneuten Offenlage werden nach Abschluss des Verfahrens endgültig erstellt.
2. Auf Grundlage des erwarteten positiven Zielabweichungsbescheides des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB11 Landesplanung, Bauleiplanung, wird gemäß § 4 a Absatz 3 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden erneut beteiligt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

#### Abstimmungsergebnis:

Zu 1 und 2: jeweils einstimmig.

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes; Waldkindergarten**

In seiner 36. Sitzung hat der Klima-, Umwelt- und Bauausschuss am 13. Oktober 2022 die Empfehlung an den Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waldkindergarten im Meeswald in Perl-Borg“ beschlossen. Zwischenzeitlich konnten weitere Planungsschritte durchgeführt werden. Dabei wurde u. a. festgestellt, dass der ursprünglich geplante Standort

einer gesetzlich geschützten Biotopskartierung unterliegt. Danach erfolgte ein erneuter Abstimmungstermin mit den Beteiligten, in dem eine alternative Fläche ca. 70 m östlich der ursprünglich gelegenen Fläche als neuer geeigneter Standort festgelegt wurde.

Aufgrund der Schaffung des Baurechts im Außenbereich Vorranggebiet Wald könnte es sein, dass im Verfahrensverlauf neben der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes auch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefordert wird. Deshalb wurde im Vorfeld bereits Rücksprache sowohl mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als auch mit der Landesplanung gehalten. Beide Behörden unterstützen das Vorhaben der Gemeinde Perl.

Dem Ortsrat Borg ist das Projekt bekannt. Nach Rücksprache mit dem Ortsvorsteher wird das Projekt begrüßt, ein förmlicher Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird zeitnah nachgeholt; ein Beschluss zur bedarfsgerechten Nutzung des Bürgerhauses Borg durch die Betreuer\*innen wurde bereits einstimmig gefasst.

#### Beschluss:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Waldkindergarten im Meeswald in Perl-Borg.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, eine Enthaltung.

### **Erschließung des Baugebietes "An der St.-Gangolf-Straße" in Oberleuken - Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Perl und der IEP**

Die Geschäftsführung der IEP hat einen Entwurf für den zum Zweck der Erschließung des Baugebietes „An der St.-Gangolf-Straße“ in Oberleuken mit der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrag erstellt. Grundlage des Entwurfs war eine Vertragsvorlage der Kommunalen Entwicklungs- und Vermögensmanagementgesellschaft Wadern mbH & Co. KG (KEV Wadern) und der vormalige Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und der IEP. In Anlehnung an die Vorberatung im Klima-, Umwelt- und Bauausschuss am 23.03.2023 (TOP 9) werden die redaktionellen Änderungen durch die Verwaltung entsprechend abgepasst. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Querverweis im Erschließungsvertrag bzgl. der im Geschäftsbesorgungsvertrag erfolgenden Vergütungsregelung erforderlich sein wird.

Aufgrund der vorgebrachten Anmerkungen im Rahmen der Vorberatung im Klima-, Umwelt- und Bauausschuss sowie im Aufsichtsrat der IEP wird der vorliegende Sachverhalt auf entsprechenden Vorschlag des Vorsitzenden zur Aufarbeitung in den Aufsichtsrat der IEP vertagt. Abschließend erfolgt eine erneute Beteiligung des Gremiums.

### **Anfragen, Informationen und Verschiedenes**

Der Vorsitzende verweist auf eine vorliegende Anfrage des Gemeinderatsmitglieds A. Schirrah bzgl. der Vermietung des Bahnhofs Nennig und teilt diesbezüglich mit, dass der Bahnhof vermietet sei. Die Anhörung des Orsrates Nennig hierzu sei bereits erfolgt; die Beteiligung des Fachausschusses werde entsprechend nachgeholt.