

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

Argus Concept GmbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg

EINGEGANGEN
- 5. NOV. 2021
FE

Zeichen: 01/6101-0040#0002/Wß
Bearbeitung: Edgar Weiß
Tel.: 0681 8500-1123
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de
Datum: 03.11.2021
Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

Gemeinde Gersheim; „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 23.09.2021; Eingang LUA 27.09.2021; AZ: GRS-BP-KALK-22

Guten Tag,

zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage angrenzend an das Industrie- und Gewerbegebiet „Hinter dem Kalkwerk“ ist eine Umstrukturierung des Bereiches geplant. Die an die Wohnanlage grenzende Parzelle 3660/45 wird von einem Industrie- in ein Gewerbegebiet umgewandelt, Parzellen 3660/30 und 3660/2, werden von einem Gewerbe- in ein Industriegebiet umgewandelt.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Naturschutz

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Für die Inanspruchnahme von festgesetzten Ausgleichsflächen (1.980 m² und 2 Einzelbäume) wird noch ein Ausgleich im weiteren Verfahren erbracht.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes



Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken
www.saarland.de



Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Flurstück 3660/30 befindet sich innerhalb des durch Bekanntmachung seiner Verbindlichkeit im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Blies, Flurstück 3660/2 wird lediglich bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und liegt damit innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78 b WHG.

In festgesetzten ÜSG hat die Gemeinde gem. § 78 (3) WHG bei der Änderung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans mit Bestandskraft 18.02.1992 genießen aufgrund der Rechtskraft vor Novellierung der Wassergesetze mit Aufnahme der Hochwassergesetzgebung in 1996 Bestandsschutz. Werden keine Veränderungen der damals festgelegten Baugrenzen vorgenommen und nur die Festlegung Industrie- bzw. Gewerbegebiet geändert, ist hier lediglich die hochwasserangepasste Bauweise zu fordern. Hochwasserschutzanlagen bestehen in diesem Bereich nicht.

Erfolgt eine Veränderung oder Neufestlegung des Baufeldes, verliert der Plan die Bestandskraft und es ist, wie auch im Bericht zum Bebauungsplan beschrieben, ein entsprechender Retentionsraumausgleich zu erbringen.

Zur Lage im Risikogebiet sind gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Böden im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind anthropogen überprägt, es liegen keine Standorte mit hoher bodenfunktionaler Wertigkeit i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG vor.

Nachsorgender Bodenschutz

Vorliegender Bebauungsplan besteht aus zwei Geltungsbereichen:

Gersheim, Flur 15, Plan-Nr. 3660/30 und 3660

Eine Überprüfung dieses Geltungsbereiches mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen des Saarlandes hat ergeben, dass derzeit keine Erfassung im Kataster vorliegt. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

Gersheim, Flur 15, Plan-Nr. 3660/45

Für diesen Bereich liegt im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Standorte des Saarlandes der Eintrag GER_21736 mit der Bezeichnung „Europor, Styroporverarbeitung, Kunststoffverarbeitung“ unter dem Hinweis „Tiefbauarbeiten sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz / BBodSchG, Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.re-symesa.de) begleiten zu lassen; evtl. fallen erhöhte Entsorgungskosten an“ vor.

Belegt wird der Eintrag durch Hinweise in der Akte, wonach auf dem Betriebsgelände im Jahr 1991 eine Kontamination mit Kohlenwasserstoffen stattgefunden hat, die nur teilweise saniert werden konnte. Die Ausdehnung der schädlichen Bodenveränderung „Hallensängsseits“ ist damals nicht erfolgt. Darüber hinaus ist die unsachgemäße Lagerung wassergefährdender Stoffe aktenkundig.

Mit Restbelastungen muss gerechnet werden.

Der Verdacht der Altlast ist durch den Planungsträger insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.

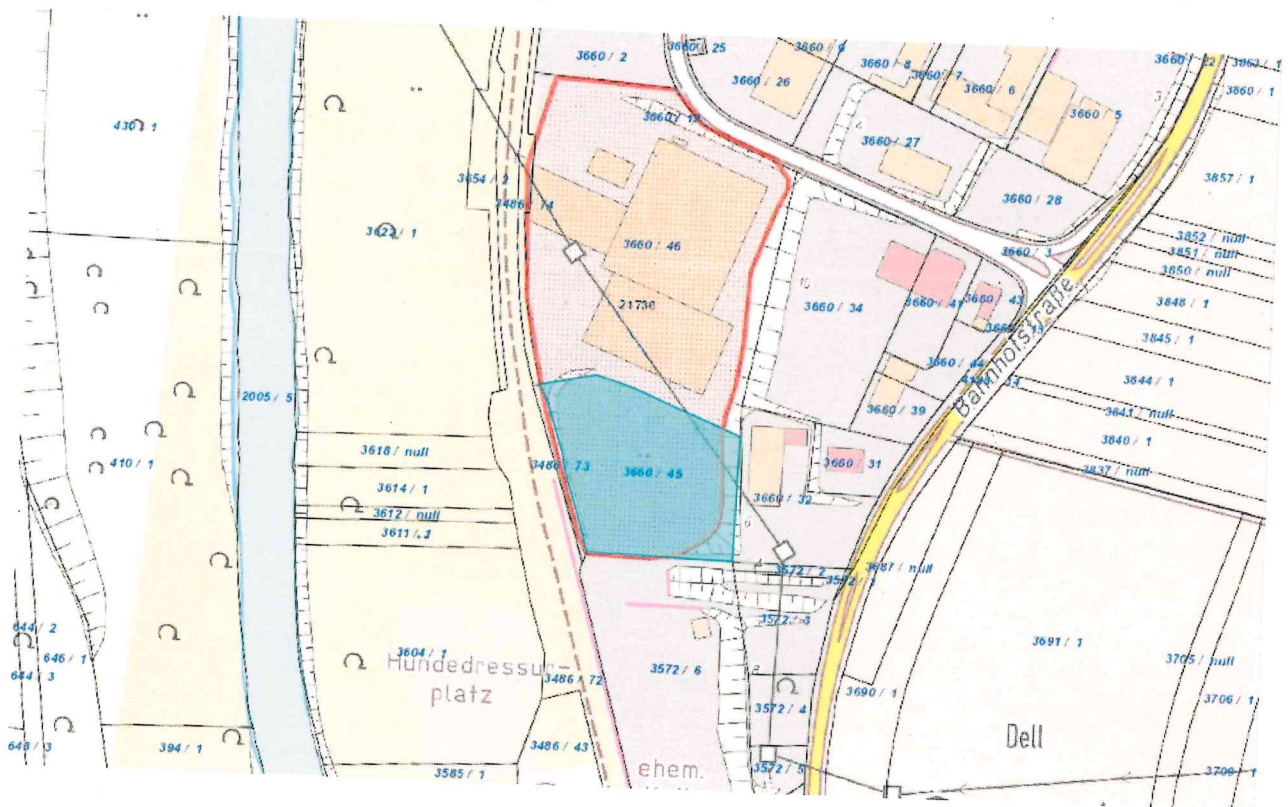
Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Die bezeichnete Fläche ist im Bebauungsplan eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der

Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU).

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) begleiten zu lassen. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

GER_21736 Europor



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Edgar Weiß

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

SAARLAND



EINGEGANGEN
15. NOV. 2021

TE

Oberste Landesbaubehörde OBB1:
Landes- und Stadtentwicklung,
Baufaufsicht und Wohnungswesen

ARGUS CONCET GmbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg

Bearbeitung: Fr. Becker
Tel.: 0681 501 - 4234
Fax: 0681 501 - 4601
E-Mail:
a.becker@innen.saarland.de
Datum: 14. Oktober 2021
Az.: OBB 11 - 147-2/21 Be

4. Änderung des Bebauungsplans "Hinter dem Kalkwerk, 1. BA" in der Gemeinde Gersheim, Gemeindeteil Gersheim

Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Vorlage vom 23.09.2021, Az.: GRS-BP-KALK-31; hier eingegangen am 27.09.2021

Sehr geehrter Herr Eisenhut,

mit o.a. Planung beabsichtigt die Gemeinde Gersheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Flächentausch zu schaffen. Auslöser der Planung ist der Wunsch, eine Seniorenwohnanlage auf einem Grundstück südlich der südlich gelegenen Teilfläche zu errichten. Um Nutzungskonflikte zwischen dem hier ursprünglich festgesetzten Industriegebiet und der geplanten Seniorenwohnanlage zu vermeiden, soll hier künftig ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Als Ausgleich ist vorgesehen, die nördliche Teilfläche von einem Gewerbegebiet in ein Industriegebiet umzuwandeln.

Mit der Frage, inwieweit die Planung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt, muss sich die Begründung im weiteren Verfahren insbesondere vor dem Hintergrund des benachbarten Vorranggebietes für Naturschutz (VN), das an dieser Stelle deckungsgleich mit einem Vogelschutzgebiet, einer Fläche mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz sowie der Pflegezone der Biosphäre ist, auseinandersetzen.



Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 (0)681 501-00
poststelle@innen.saarland.de www.saarland.de

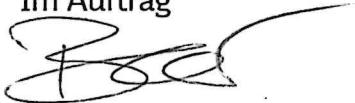


Im Übrigen erscheint der Standort der geplanten Seniorenwohnanlage, der ja Auslöser der vorliegenden Planung ist, nur bedingt geeignet im Hinblick auf die absolute Ortsrandlage zwischen dem vorhandenen Penny-Markt und dem in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzten vorgesehenen Gewerbegebiet ohne fußläufige Verbindung zum Ortskern.

Abschließend wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Ziffer 53 des LEP „Siedlung“ gebeten, die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit dahingehend zu konkretisieren, dass lediglich Verkaufsstätten, die Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 qm nicht überschreiten, zulässig sind. Ebenso sollen zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



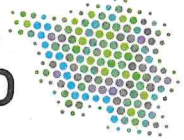
Becker

Ministerium für
Umwelt und
Verbraucherschutz

Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg

SAARLAND



33

EINGEGANGEN
11. OKT. 2020

Abteilung D: Naturschutz, Forsten

Zeichen: D/4 2401-0002#0264
2021/097791
Bearbeitung: Dirk Holz
Tel.: 0681/501-4240
Fax: 0681/501-4521
E-Mail: d.holz@umwelt.saarland.de
Datum: -7. Okt. 2021

Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

**Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“
Ihr Schreiben vom 23.09.2021, Az.: GRS-BP-KALK-33**

Stellungnahme der Forstbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

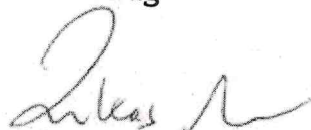
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz.

Insofern sind die Belange der Forstbehörde nur dahingehend betroffen, dass sich Wald an den Geltungsbereich anschließt.

Ich bitte die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG als „Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB“ im Bebauungsplan aufzunehmen und als Planzeichen in der Planzeichnung darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Lukas Meyer



Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken
www.saarland.de





Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr ·
Franz-Josef-Röder-Straße 17 · 66119 Saarbrücken

ARGUS CONCEPT GmbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg

Abteilung E: Wirtschafts-/Strukturpolitik

Referat: E/1 Wirtschafts- und
Standortpolitik, EU Struktur/
Regionalpolitik, Gewerbeflächen,
Preisrecht

Zeichen: E/1-M05 Sch/VK

Bearbeiter: Johannes Schnur
Tel.: 0681 501 - 1894
Fax: 0681 501 - 4293
E-Mail: j.schnur@wirtschaft.saarland.de

Datum: 18.10.2021

Gersheim, Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“

hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping-Verfahren) gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 23.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung äußern sich die Fachreferate aus unserem Hause wie folgt:

Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Prüfung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB und insbesondere von § 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 23 Buchstabe b BauGB bedenkenswert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind demnach insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen die Verkehrsflächen sowie Verkehrs-



flächen besonderer Zweckbestimmung, wie bspw. Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Darüber hinaus ist auch die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, möglich.

Da es sich hier um die Erschließung einer Fläche für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung handelt, werden entsprechende Vorkehrungen für das dort anzusiedelnde Unternehmen, die MitarbeiterInnen und die Kunden empfohlen.

Oberste Straßenbaubehörde:

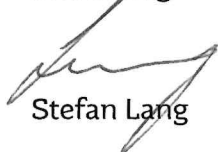
Der Landesbetrieb für Straßenbau ist als Straßenbaubehörde für die Landstraßen I. Ordnung L105 im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Ansonsten bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine Bedenken.

Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stefan Lang