Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Gemeinde Gersheim

2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ mit paralleler Flächennutzungs-planteiländerung

Begründung

Verfahrensstand: Zweite erneute Auslegung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Gersheim
Bliesstr. 19 a
66453 Gersheim

Verfahrensbetreuung:
ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
M. Sc. Sara Morreale
B.Sc. Alice Schumacher

Stand: 04.10.2022

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 1

1.1 Ziel und Zwecke der Planung 1

1.1.1 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters 1

1.1.2 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung 3

1.1.3 Änderung des bestehenden Planungsrechts 4

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 6

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 6

3.1 Lage des Plangebiets, Topographie 6

3.2 Räumlicher Geltungsbereich 7

3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung 8

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 11

4.1 Vorgaben der Raumordnung 11

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006) 11

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004) 15

4.2 Flächennutzungsplan 15

4.3 Restriktionen für die Planung 16

4.3.1 Schutzabstand Freileitung 17

4.3.2 Hochwasserschutz 17

4.3.3 Immissionsschutz 18

4.3.4 Altlasten 19

5 PLANFESTSETZUNGEN 20

5.1 Art der baulichen Nutzung 20

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) 20

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet – Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO) 21

5.1.3 Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 22

5.2 Mass der baulichen Nutzung 23

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) 24

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 25

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 25

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) 26

5.5 Verkehr 26

5.5.1 Verkehrliche Konzeption 26

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 27

5.6 Ver- und Entsorgung 27
5.6.1 Allgemeine Konzeption 27
5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung 27
5.6.3 Abwasser/ Entwässerung 28
5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung 28
5.7 Lärmschutz 28
5.7.1 Grundlagen 28
5.7.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - 30
5.8 Grün- und Landschaftsplanung 30
5.8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) 31
5.9 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) 32
5.9.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind 32
5.10 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB) 33
5.10.1 Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften 33
5.10.2 Überschwemmungsgebiet der Blies (§ 78 WHG) 33
5.11 Hinweise 34
5.11.1 Munitionsfunde 34
5.11.2 Hochwasserangepasstes Bauen 34
5.11.3 Umgang mit Heizölverbrauchsanlagen 34
5.11.4 Bodenfunde 34
5.11.5 Rodungs- und Rückschnittarbeiten 35
5.11.6 Telekommunikation 35
5.11.7 Abwasser 35
5.11.8 Strom 35
5.11.9 Anregungen des Biosphärenzweckverbandes Bliesgau 35

6 UMWELTBERICHT 35
6.1 Einleitung 35
6.1.1 Angaben zum Standort 35
6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen 36
6.1.3 Bedarf an Grund und Boden 36
6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) 37
6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen 37
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 38
6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes 38
6.2.2 Naturraum und Relief 38
6.2.3 Geologie und Böden 38
6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser 39

6.2.5 Klima und Lufthygiene 39
6.2.6 Arten und Biotope 39
6.2.7 Immissionssituation 40
6.2.8 Kultur- und Sachgüter 40
6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 40
6.4 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen 41
6.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit empfehlendem Charakter 41
6.4.2 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans 41
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 41
6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter 42
6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden) 43
6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 45
6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 45
6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen 46
6.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 46
6.7 Prüfung von Planungsalternativen 46
6.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben 46
6.9 Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 46

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 47
7.1 Auswirkungen der Planung 47
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 47
7.1.2 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung 47
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 48
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 48
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 48
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung 48
7.1.1 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes 48
7.1.2 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 49
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 49
7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes 49
7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes 49
7.3 Fazit 49

8 ANHANG 50

8.1 Quellenverzeichnis Umweltprüfung 50

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Gersheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte Gersheim“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Gersheim beschlossen. Mit den Planungsarbeiten und der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte wurde zunächst der Bereich „Planung und Kreisentwicklung“ des Saarpfalz-Kreises beauftragt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung waren zunächst:

- Die Schaffung neuer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung gewerblicher Nutzung
- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters.

Durch den Bereich „Planung und Kreisentwicklung“ wurden zunächst auch die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 17.09.2018 – 19.10.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 12.09.2018 – 19.10.2018
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 25.02.2019 – 05.04.2019
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB: 19.02.2019 – 05.04.2019
- Erneute öffentliche Auslegung (verkürzt) gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 18.11.2019 – 02.12.2019 (Die erneute verkürzte Auslegung wurde aufgrund der zusätzlichen Planung eines Backshops durchgeführt)

Aufgrund erneut geänderter Planungsabsichten im Bereich des nördlichen Teils des Bebauungsplanes (Ansiedlungsabsichten für ein Seniorenheim) und damit verbundener umfassender Umplanungen und Abstimmungsprozesse wurde das Planverfahren vor dem Satzungsbeschluss unterbrochen und soll nun unter den geänderten Voraussetzungen mit einer zweiten erneuten Auslegung fortgesetzt werden.

Mit den Planungsarbeiten für die Weiterführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Die neuen Zielvorstellungen der Bebauungsplan-Änderung stellen sich nun konkret wie folgt dar:

ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters

Gegenüber dem bereits am 20.06.2018 eingeleiteten Änderungsverfahren bleibt das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters unverändert. Dieses wurde bereits durch den Bereich „Planung und Kreisentwicklung“ des Saarpfalz-Kreises in der Begründung vom August 2019 wie folgt beschrieben:

„Eine für Gersheim formulierte Zukunftsaufgabe ist die Erhaltung und Stärkung des Grundzentrums Gersheim als Schwerpunkt für den Einzelhandel zur Befriedigung des grundlegenden Bedarfs aller Alters- und Bevölkerungsgruppen. Realisierbar ist dies vor allem durch eine Angebotserweiterung im kurzfristigen Bedarfsbereich und der damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung Gersheims als Versorgungsstandort sowie der erhöhten Kaufkraftbindung. Die Gemeinde Gersheim beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes den Bebauungsplan „Dorfmitte Gersheim" im Bereich des bisherigen GE1B so zu ändern, dass eine Erweiterung des bestehenden Betriebes von 619qm auf 999qm möglich ist.

Der Lebensmittel-Discounter PENNY positioniert sich konzeptionell gegenüber den Marktführern ALDI und LIDL als rationalisierter Supermarkt mit Discount-Preisen. Der Betreiber sieht die Kernkompetenzen der Marke PENNY bei Frische und einem gutem Preis-Leistung-Verhältnis, gleichzeitig versteht sich PENNY als lokaler Nahversorger. Der Vorhabenmarkt bietet überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, d.h. Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege (non-food I) an. Auf rund 7 % der Fläche werden non-food-II-Sortimente (alle anderen Warengruppen) angeboten. Dabei handelt es sich vornehmlich um wöchentlich wechselnden Aktionswaren, die mit unterschiedlichen Schwerpunkten nahezu alle non-food-II-Warengruppen des Einzelhandels umfassen.

Der vorhandene Penny-Einkaufsmarkt am Nordrand des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Gersheim soll die Gelegenheit erhalten, innerhalb des GE1B seine Verkaufsfläche in Richtung des bestehenden Parkplatzes zu vergrößern, um in Zeiten von sich stetig ändernden Verbraucherverhalten und Wettbewerbssituationen konkurrenzfähig zu bleiben. Durch die Expansion der Einkaufsmöglichkeiten der umliegenden Gemeinden muss der Penny-Standort in Gersheim gefestigt und ausgebaut werden, damit der Betreiber den heutigen Anforderungen gerecht werden kann. Der Betreiber beabsichtigt, die betrieblichen Abläufe zu optimieren und den Markt für die Kunden großzügiger auszulegen, auch im Hinblick auf die barrierefreie Gestaltung für Senioren und Behinderte. Eine moderne Ausstattung und Ladeneinrichtung, ansprechende Warenpräsentation, großräumige Gänge sowie Kassenzonen erfordern somit mehr Verkaufsfläche als früher. Mit der Markterweiterung wird weiterhin beabsichtigt, mehr Waren im Verkaufsraum vorzuhalten, um Einsparungen bei der Logistik und Belieferung zu ermöglichen. Zur Sicherung dieses Lebensmittelstandorts im Verflechtungsbereich des Gemeindezentrums Gersheims ist im Zusammenhang von Kundennähe und Verbraucherakzeptanz somit eine Vergrößerung der bisherigen Fläche notwendig.

Aufgrund der anvisierten Größe der Verkaufsflächen von 999qm ist der Markt als großflächig zu beurteilen und gemäß § 11 (3) BauNVO lediglich in Kerngebieten oder in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Da die Festsetzung eines Kerngebietes nicht in Betracht kommt, will die Gemeinde im jetzigen GE1B zukünftig ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festsetzen. Hierfür wird eine Teiländerung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gersheim notwendig, da dieser in diesem Bereich „gewerbliche Bauflächen" darstellt.

(…)

Der vorliegende Bebauungsplan bildet mit rechtsverbindlichen Festsetzungen die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und weitere zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Er berücksichtigt die Grundsätze des § 1 (5) BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeineinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet.

Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Negative Auswirkungen auf den Menschen, die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sollen so weit wie möglich vermieden und bei Nichtvermeidbarkeit auf ein verträgliches Maß reduziert bzw. ausgeglichen werden."

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung

Wie eingangs der Begründung schon beschrieben, soll vom ursprünglichen Ziel des Bebauungsplanes zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen abgewichen werden und alternativ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenpflegeinrichtung geschaffen werden.

Konkret geplant ist eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 48 Einzelzimmern und zwei Bungalows für betreutes Wohnen.

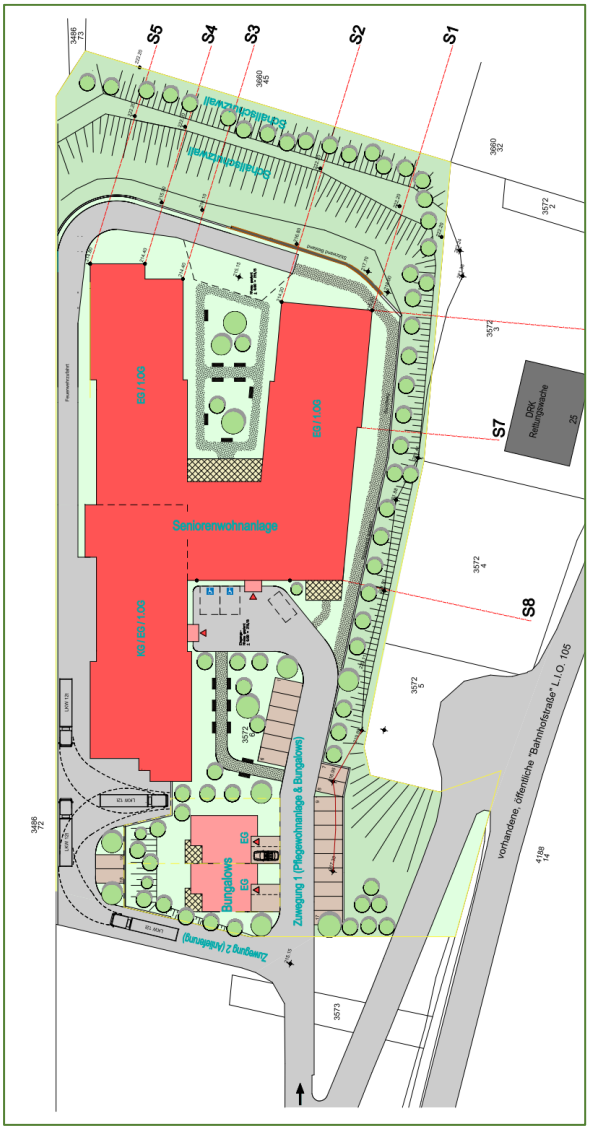

Abbildung 1: Entwurfskonzept Seniorenpflegeeinrichtung

Da eine solche Einrichtung nicht in einem Gewerbegebiet zulässig ist, soll auch hier nun ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden. Trotz der immissionsschutzrechtlich nicht unkritischen Lage hat sich die Gemeinde Gersheim aus folgenden Gründen für den Standort entschieden.

Integrierte Lage

Der geplante Standort der Seniorenpflegeeinrichtung im Bereich des ehemaligen Kalkbergwerks ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, welche gerade mal in 500 m Entfernung vom Innerortsbereich von Gersheim liegt.

Diese zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern des Gebietes weiterhin am öffentlichen Leben in der Gemeinde teilzunehmen. Auch aus ökologischer Sicht ist einer angemessenen innerörtlichen Verdichtung immer der Vorzug vor einer Bebauung auf der grünen Wiese zu geben.

Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Die Darstellung ausreichender Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Weiterentwicklung der Stadt muss sich an den übergeordneten Vorgaben der Raum- und Landesplanung und der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Planungsgrundsätze orientieren. Hierbei sind auch Zielvorstellungen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu beachten. Dazu gehören:

- die Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen),
- die Bevorzugung von zentrumsnah gelegenen Flächen zur Verkehrsvermeidung
- umweltgerechte Planung durch ein flächensparendes, verdichtetes Bauen unter Beachtung der örtlichen Strukturen

Bei Betrachtung aller Rahmenbedingungen bietet der geplante Standort des Seniorenheims, als innerörtliche Fläche, in geringer Entfernung vom Zentrum alle Voraussetzungen zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

Attraktive Standortvoraussetzungen

Neben den genannten Möglichkeiten für die nachhaltige Stadtentwicklung weist der geplante Standort der Seniorenpflegeeinrichtung aufgrund seiner Lage, insbesondere zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, gute Standortvoraussetzungen auf.

So befinden sich ein Penny-Markt, Apotheke, Kulturhaus, Banken und weitere wichtige Einrichtungen der Gemeinde in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Hierdurch wird das Plangebiet gerade auch für ältere Generationen attraktiv.

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Das Plangebiet wurde erstmals durch den Ursprungsbebauungsplan „Dorfmitte Gersheim" (Rechtskraft 12.03.1999) rechtskräftig überplant. Im Jahr 2008 wurde der komplette Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans erstmalig geändert und um öffentliche Grünflächen entlang des Hetschenbaches und um das Gelände im Bereich EVS-Bauwerk südlich der „Schulstraße" erweitert. Im bislang gültigen Geltungsbereich von 1999 wurden zusätzlich mit Rechtskraft der 1. Änderung vom 28.03.2008 einige wenige Änderungen vorgenommen. Speziell in den Gewerbegebieten wurden Art und Maß der baulichen Nutzung den neuen Gegebenheiten im Bereich des ehemaligen Kalkwerkes angepasst. Im Bereich der neuen Ortsmitte wurde die überbaubare Grundstücksfläche an den

damals neuen Gebäuden und Besitzverhältnissen orientiert. Nach dem Kanalneubau und der verkehrlichen Umgestaltung ging es auch hier um eine Aktualisierung des Gebäudebestandes und der Flächennutzung. Zusammengefasst war das Planungsziel der ersten Änderung die Aktualisierung der fast zehn Jahre alten Planung für den gemeindlichen Mittelpunkt.

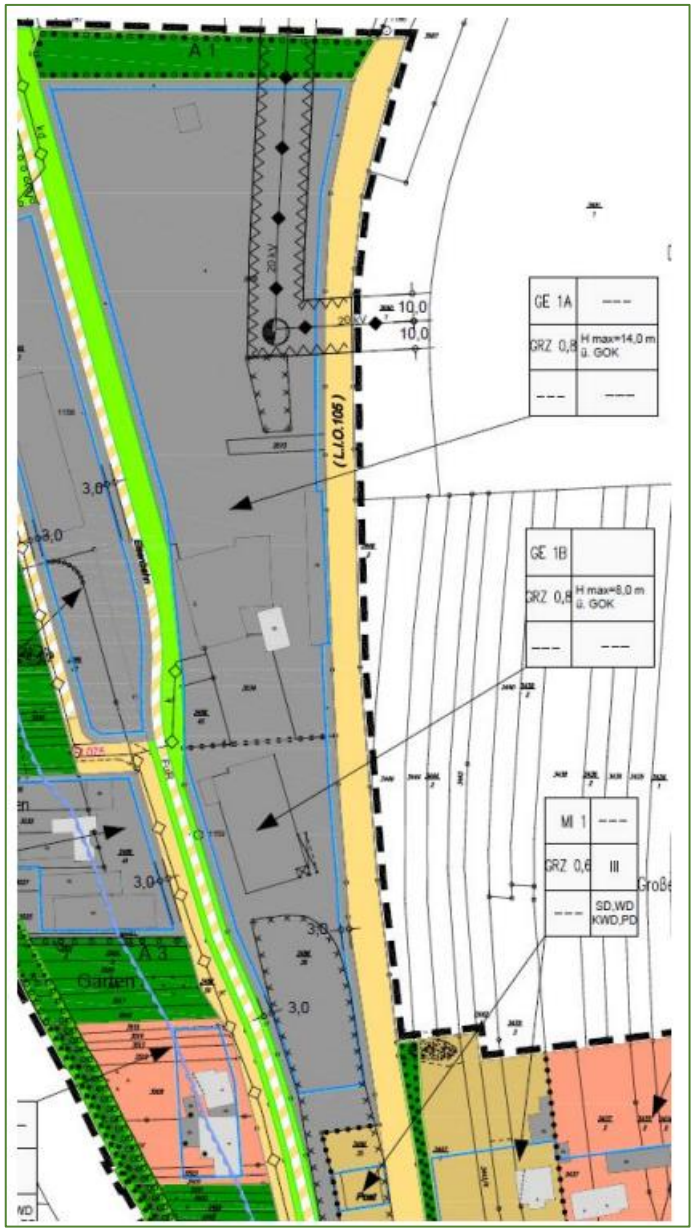

Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan "Dorfmitte Gersheim" (1. Änderung)

Im gesamten Plangebiet ist damit nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird nun in weiten Teil des Plangebiet in zwei Sondergebiete (SO 1 – Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen und SO 2 – Lebensmittelmarkt) geändert. Weiterhin als Gewerbegebiet bestehen bleibt der Bereich um die DRK-Rettungswache.

In diesem Zuge werden auch die Baufenster und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung an die aktuell geplante Situation angepasst.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Grundsätzlich würde die Teiländerung des Bebauungsplans die Kriterien erfüllen um gem. § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren" aufgestellt zu werden. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Dennoch hat sich die Gemeinde Gersheim dazu entschieden die Teiländerung des Bebauungsplanes im Regelverfahren aufzustellen, da die Ausmaße des Vorhabens und die örtlichen Gegebenheiten eine besondere Betrachtung des Themas Lärmschutz erfordern. Daher wird auch eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erarbeitet. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt nördlich der Ortslage von Gersheim zwischen der Bahnhofstraße bzw. der ehemaligen, mittlerweile zu einem Radweg ausgebauten Bahnlinie und der L 105.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 211 Meter und 215 Meter über NN und fällt leicht nach Süden hin ab. Dabei ist das Plangebiet nahezu eben, allerdings bestehen in Richtung Norden bzw. Nordosten durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entstandene Geländekanten. Hier steigt das Plangebiet auf bis zu ca. 222 m über NN an.

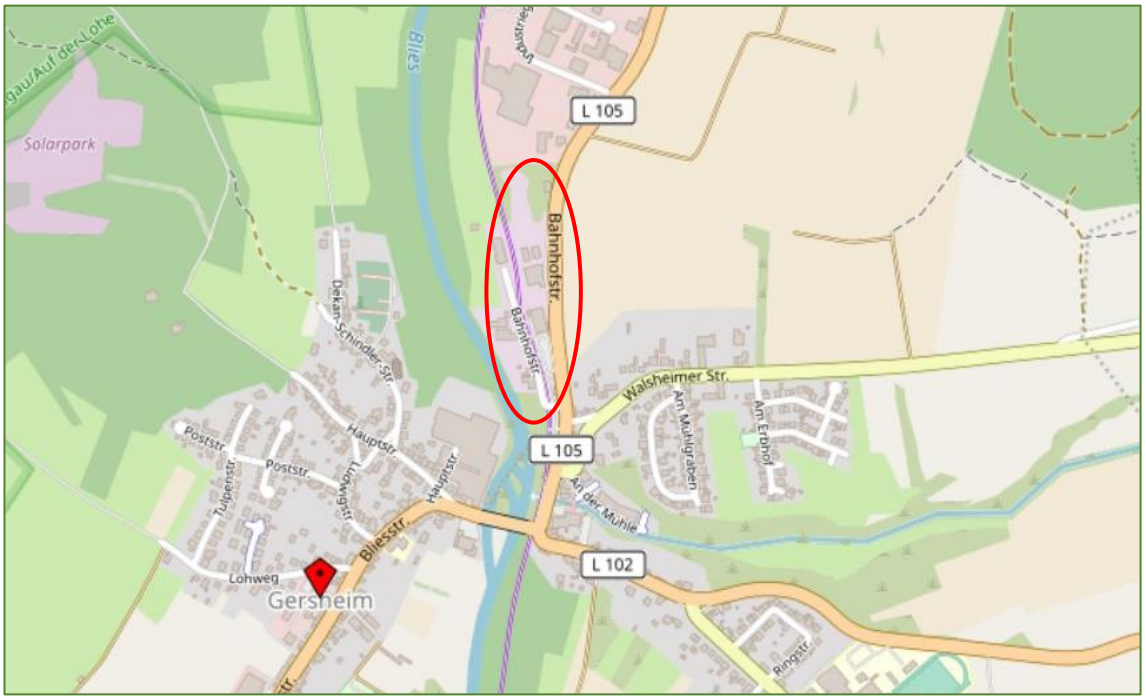

Abbildung 3: Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau zwischen 216 m und 220 m über NN. Die beiden Teilflächen sind weitestgehend eben ausgebildet aufgrund der vorherigen Nutzungen. Lediglich im südlichen Teilbereich des Plangebietes steigt das Plangebiet böschungsartig in Richtung Osten um ca. 4 m an.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst die Parzellen 3486/38, 3486/40, 3534, 3572/1, 3572/2, 3572/3, 3572/4, 3572/5, 3572/6, 3573 in den Fluren 14 und 15 der Gemarkung Gersheim.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der hier vorhandenen Gewerbebetriebe (PV-Freiflächenanlage, Faber und Leutz Schreiner und Innenausbau, Reifen- und Autotechnik Kempf)
- Im Osten: von der L.I.O 105
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 3486/38 (Zufahrt Penny-Einkaufsmarkt)
- Im Westen: durch den Verlauf des Saarland-Radweges/Bliestal-Freizeitweges,

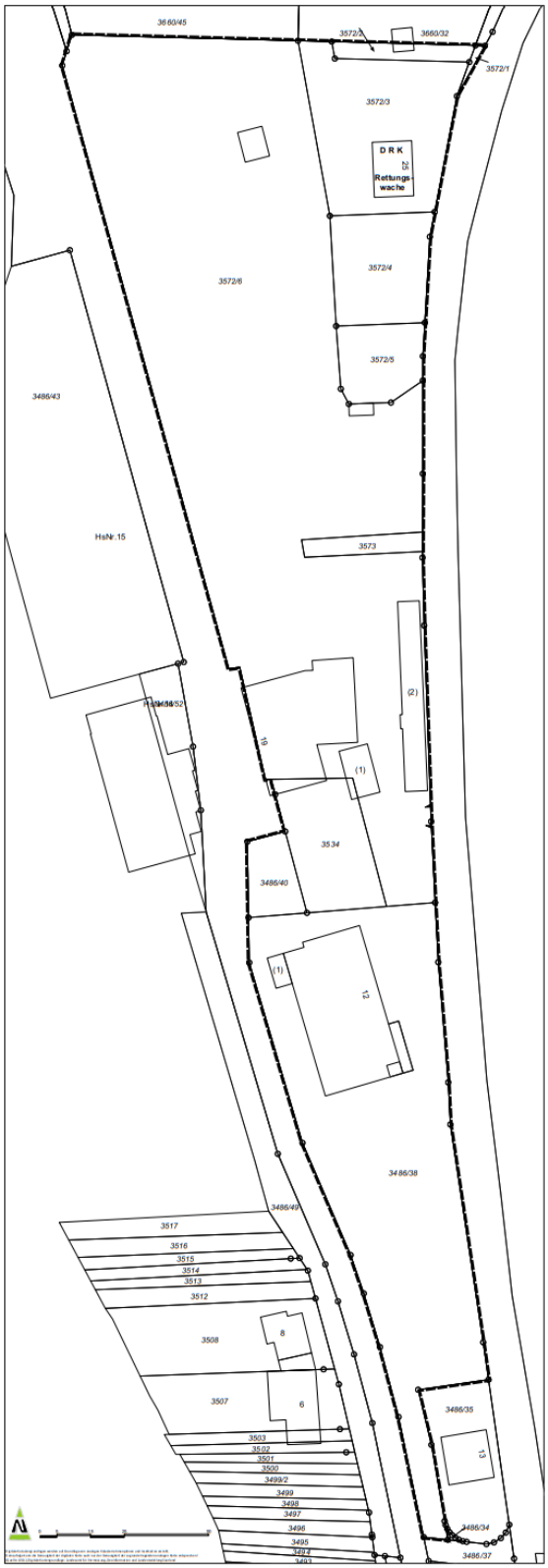

Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet weist von Nord nach Süden folgende Nutzungen auf:

- Der nördliche Teil des Plangebietes wurde / wird von der KUB Kalk & Umweltbetrieb genutzt. Hier befinden sich derzeit überwiegend stark beanspruchte Flächen, auf denen Baumaterialen, Erdmassen und Grünschnitt lagern. An

diese schließen sich südlich Gewerbehallen an, die teilweise in einem schlechten baulichen Zustand sind. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes steht zudem noch die DRK-Rettungswache Gersheim.

- Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Penny-Einkaufsmarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen.

Abbildung 5: Gelände der KUB – Kalk- und Umweltbetrieb (Überblick über den nördlichen Teil des Plangebietes)

Abbildung 6: Zufahrt zum Penny mit Penny-Markt (Überblick über den südlichen Teil des Plangebietes)

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich grenzen übergangslos Industrieflächen an das Plangebiet an. Hier befinden sich u.a. eine PV-Freiflächenanlage, eine Schreinerei und eine Autowerkstatt Reifen- und Autotechnik Kempf.

- Westlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung verläuft der Saarland Radweg/Bliestal-Freizeitweg. Hier gibt es weitere gewerbliche Nutzungen (Metatec-Maschinenbau) und einzelne Wohngebäude, die umgeben sind von Grünstrukturen, welche sich bis zur Blies hin erstrecken. Nordwestlich wachsen zwischen Blies und Plangebiet hauptsächlich unterschiedliche Gehölze. Davon umgeben, liegt im Bereich der Hockertwiesen ein Hundedressurplatz.

Abbildung 7: PV-Freiflächenanlage im Norden des Plangebietes

Abbildung 8: Radweg westlich des Plangebietes

- Östlich des Plangebietes, jenseits der L 105, liegen im weiteren Umfeld großflächige Grünlandflächen und Ackerland.
- Südlich des aktuellen Penny-Einkaufmarktes und des spitz zulaufenden Plangebietes ist der Busbahnhof der Gemeinde Gersheim gelegen. An diesen schließt sich die Dorfmitte Gersheim mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Gastronomie und medizinische Angebote an.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte "Siedlung" und "Umwelt", festgelegt.

LEP Teilabschnitt „Siedlung" (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit (für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht von Relevanz),
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen (für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht von Relevanz),
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (relevant für die geplante Erweiterung des Penny-Marktes).

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte'.

Der LEP Siedlung weist Gersheim dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte nimmt der Hauptort Gersheim die Funktion eines Grundzentrums ein. Die Gemeinde Gersheim wird darüber hinaus als nicht achsengebunden eingestuft.

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Gemeinde Gersheim betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte

(Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Als Nachweis zur Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Verträglichkeitsgutachten zur Ermittlung der geplanten Auswirkungen der Erweiterung erarbeitet. Zusammengefasst kommt die Verträglichkeits- und Potentialanalyse zu folgendem Ergebnis:

„Bedarfsgerechte Versorgung (Ziffer 41)

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur bedarfsgerechten, ver-brauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden.

In Grundzentren wie der Gemeinde Gersheim ist die Versorgung der Bevölkerung auf die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des grundzentralen Bedarfs, d.h. des täglichen und periodischen Bedarfs auszurichten. Hierzu zählen vorrangig Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Angestrebt wird eine möglichst flächendeckende, wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung mit diesen Warengruppen.

Die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Gersheim mit Waren des periodischen Bedarfs liegt mit einer Kaufkraftbindung von 52.4 % unter dem Durchschnitt der Grundzentren des Saarlandes (vgl. Kapitel 2.3). Das geplante Vorhaben trägt zu einer Verbesserung der bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde bei. PENNY bietet im Angebotssegment als einziger Markt in der Gemeinde Lebensmittel zum Discount-Preis an. Ein modernisierter Markt verbessert und stärkt die Angebotsvielfalt der Gemeinde. Hierzu gehört auch die Erweiterung und Modernisierung des Backshops, der künftig einen großzügigeren Cafe-Bereich anbieten wird.

Faktisch wird es durch die dünne Besiedlung und die Nähe zu benachbarten Standorten in Nachbargemeinden auch zu Kaufkraftumlenkungen aus Nachbargemeinden kommen (…). Gleichzeitig konnte jedoch nachgewiesen werden, dass bisher auch nicht unwesentliche Teile der Gersheimer Kaufkraft in andere Gemeinden abfließen (…). Der größte Teil dieser aus anderen Standorten durch das Vorhaben nach Gersheim gelenkten Kaufkraft stammt von bisherigen Kaufkraftabflüssen aus Gersheim.

Der künftige Gesamtumsatz des Vorhabens (Penny und Backshop) von maximal 5,7 Mio. € wird nach der Realisierung des Vorhabens ca. 30,1 % der relevanten Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs der Mantelbevölkerung im grundzentralen Versorgungsbereich von Gersheim betragen. Die Grenze von 35 % der relevanten Kaufkraft der Mantelbevölkerung wird nicht überschritten.

Das Ziel der bedarfsgerechten Versorgung wird durch das Vorhaben eingehalten."

Konzentrationsgebot (Ziffer 42)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig.

Das Gemeindegebiet von Gersheim hat laut Landesplanung die zent-ralörtliche Funktion eines Grundzentrums.

Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Großflächigkeit (Ziffer 43)

Als „großflächig" im Sinne der BauNVO wird ein Einzelhandelsbetrieb angesehen, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Die Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang errichtet werden, sind zusammenzuzählen.

Das Vorhaben ist nach der Erweiterung als großflächig anzusehen. da für den geplanten Lebensmittel-Markt eine Verkaufsfläche von 1.023 m² (festgesetzt im B-Plan: 1.050 m²) *und für den Backshop von 73 m²* (festgesetzt im B-Plan: 80 m²) *vorgesehen sind, zusammen 1.096 m².*

Die Gemeinde muss für großflächigen Einzelhandel dieser Art ein Sondergebiet ausweisen, sofern nicht eine städtebauliche Atypik des Vorhabens nachgewiesen werden kann. Diese wurde in Kap. 4 belegt. Es ist zu prüfen, ob vor dem Hintergrund der städtebaulichen Atypik tatsächlich die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO eintritt.

Kongruenzgebot (Ziffer 44)

Geplante großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Das Einzugsgebiet darf den Verflechtungsbereich der Gemeinde Gersheim nicht wesentlich überschreiten. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten. wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Bereichen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen. Maßstab ist die jeweilige Kaufkraftbindung.

Die gravitationsbasierte Modellrechnung zur Ermittlung des Marktgebietes zeigt, dass das Vorhaben auch nach der Erweiterung sich vorwiegend auf den Nahbereich des Gemeindegebiets Gersheim beschränkt (…). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umsätze des Vorhabens vorwiegend aus dem Marktgebiet stammen.

Die Gemeinde Gersheim hat nach der Schließung des Bliestal-Frischemarktes kein ausreichendes Angebot an Lebensmittelmärkten mehr. Die Kaufkraftbindung für Waren des periodischen Bedarfs ist mit 52,4 % für saarländische Grundzentren unterdurchschnittlich (Mittel ca. 70 %). Nach der Erweiterung wird die Kaufkraftbindungsquote für Waren des periodischen Bedarfs unter den Annahmen des Worst-Case-Szenarios um 8,3 % auf 60,7 % ansteigen. Im realistischen Szenario wird der Anstieg etwas geringer ausfallen (…).

Durch das Vorhaben wird ein Teil der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus Gersheim an die Gemeinde gebunden werden können. Gleichzeitig liegt die neue Kaufkraftbindungsquote gut 60% für den periodischen Bedarf immer noch unter der angemessenen Größenordnung für ein Grundzentrum (…).

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzu-

weisen ist, dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches der Gemeinde Gersheim noch die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden.

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot die Frage, welche Kaufkraft das geplante Vorhaben in den betroffenen Warengruppen dem bestehenden Einzelhandel in Gersheim und benachbarten zentralen Versorgungsbereichen entziehen wird.

Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 1O % des Umsatzes des Bestandes wird dabei als zumutbar angesehen.

Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Gersheim

Der Vorhabenmarkt ist nach der Schließung des Bliestal-Frischemarktes der einzige Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich von Gersheim. Eine Revitalisierung des Bliestal-Frischemarktes ist unwahrscheinlich.

Die Funktionsfähigkeit des ZVB wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird das Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Gersheim vielmehr verbessern.

Funktionsfähigkeit der Nahversorgungslagen von Gersheim

Das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungslagen in Gersheim nicht unzulässig beeinträchtigen. Es wird insgesamt zu einer Umsatzumverteilung von maximal 7,6 % des Bestandsumsatzes aus den Nahversorgungslagen in das Vorhaben kommen.

Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen

Das Vorhaben wird unter den Worst-Case-Annahmen in den Nahversorgungslagen von Blieskastel zu einer Umsatzumverteilung von maximal 5,9 % des Bestandsumsatzes führen. In Mandelbachtal ist eine Metzgerei mit 4,5 % Umsatzumverteilung betroffen. Für alle anderen Wettbewerber in den benachbarten Gemeinden sind die Auswirkungen deutlich geringer. In den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen ist kein Wettbewerber betroffen (siehe Kapitel 5.2.1).

Die Analysen lassen selbst im (unwahrscheinlichen) Worst-Case-Szenario nicht auf eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen durch das Vorhaben schließen.

Die Versorgungsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen wird durch das Vorhaben nicht unzulässig gefährdet. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (Ziffer 46)

In Ziffer 46 fordert des LEP Siedlung, dass Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich des Versorgungsbereichs des großflächigen Einzelhandelsvorhabens dem Grundzentrum angemessen sein sollen und dass der Standort städtebaulich integriert sein soll.

Größenordnung:

Das Vorhaben ist nach der Erweiterung auf 1.096 m² Verkaufsfläche großflächig. Ein Lebensmittel-Discounter dieser Größenordnung ist für ein Grundzentrum angemessen.

Warensortiment:

Das Sortiment des Vorhabens wird bei einer Realisierung zu rund 93 % aus Waren des täglichen Bedarfs bestehen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege). Hinzu kommen rund 7 % sonstige Non-food-Waren im Nebensortiment (…). Dieses Sortiment entspricht dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Gersheim.

Einzugsbereich:

Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht aufgrund der dünnen Besiedlung geringfügig über die Grenzen der Gemeinde Gersheim hinaus. Die Funktionsfähigkeit der benachbarten, schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsla-gen wird jedoch nicht unzulässig beeinträchtigt (…).

Städtebaulich integrierter Standort:

Der geplante Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Gersheim und ist damit als vorbildlich städtebaulich integriert anzusehen.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird eingehalten.

LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 bestehen für das Plangebiet keine Festlegungen. Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe.

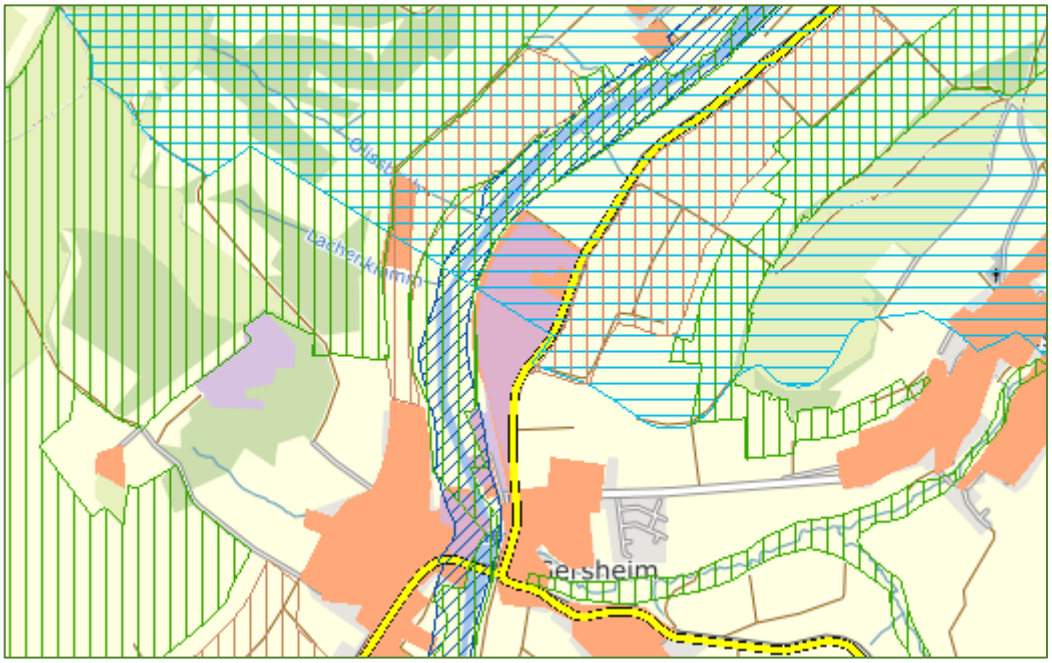

Abbildung 9: LEP Umwelt (Auszug)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt für das Planungsgebiet eine „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 N. 3 BauNVO dar.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

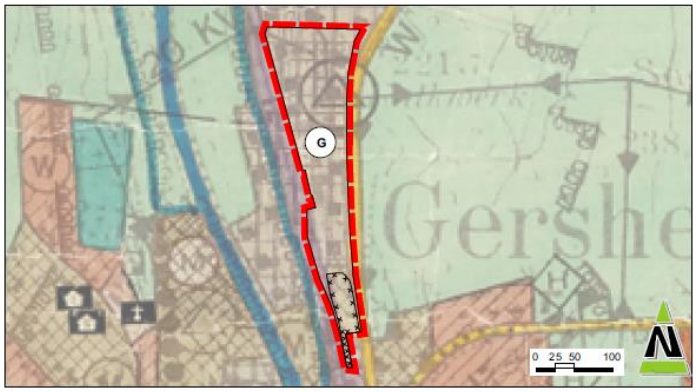

Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Bestand) der Gemeinde Gersheim

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim folgende Darstellung treffen:

- Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- Sonderbaufläche Seniorenpflege gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 N. 3 BauNVO

Teiländerung des Flächennutzungsplans

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Planung) der Gemeinde Gersheim

RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

Schutzabstand Freileitung

Der südliche Geltungsbereich befindet sich teilweise im Schutzstreifen einer 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG dessen Breite 20 m (jeweils 10 m beiderseits der Leitungsachse) beträgt.

Die bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens ist nur unter Beachtung der geltenden VDE-Bestimmungen zulässig und bedarf im Einzelfall der Zustimmung der Pfalzwerke Netz AG. Die maximal möglichen Bauhöhen sind im Wesentlichen abhängig vom endgültigen Geländeverlauf sowie den jeweiligen Standorten und Dachkonstruktionen der geplanten Gebäude.

Der Schutzstreifen, mit den hier geltenden Auflagen wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hochwasserschutz

Hochwasser ist gem. § 72 WHG *„eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen aus Abwasseranlagen.“*

Das Hochwasserrisiko wird in § 73 Abs. 1 S. 2 WHG definiert als *„die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte“.*

Die Vorschriften zu Hochwasserrisiken und Risikogebieten des § 73 WHG stellen die nationale Umsetzung des Planungssystems der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie dar. Nach § 73 Abs. 1 S. 1 bewerten die zuständigen Behörden Hochwasserrisiken und weisen Risikogebiete aus, wobei die genauen Zuständigkeitsregelungen nach Landesrecht zu beurteilen sind. Auf Grundlage der Risikoeinschätzung werden nachfolgend Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt.

Hochwassergefahrenkarten erfassen nach § 74 Abs. 2 folgende Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder Extremereignisse
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)
- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit

Überschwemmungsgebiete sind gem. § 76 Abs. 1 WHG *„Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.“*

Diese werden durch die Landesregierung mittels Rechtsverordnung festgesetzt und umfassen im Saarland gem. § 76 Abs. 2 i.V.m. § 79 Abs. 2 SWG mindestens die Gebiete innerhalb von ermittelten Risikogebieten oder nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebieten, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete.

Sehr Teile des Plangebietes, konkret eine kleine Fläche nördlich des Penny-Marktes, liegen innerhalb eines Risikogebietes und innerhalb des mit Veröffentlichung vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Blies.

Abbildung 12: Überschwemmungsgebietskarte der Blies (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland)

Eine besondere Bedeutung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes hat zudem das Bauplanungsrecht. Dieses zählt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu den Planungsleitsätzen und wird der bauleitplanerischen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich gemacht. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gem. § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB in Bauleitpläne nachrichtlich zu übernehmen. Demnach wird auch im vorliegenden Bebauungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Blies nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 5.8.2).

Gem. § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

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

Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Bebauung (Baufenster) ist hier nicht vorgesehen, so dass Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet nicht zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einflossen (siehe Kapitel 5.7 und 7.1.1)

Altlasten

Eine Überprüfung des Plangebietsbereiches mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches im ALKA unter der Kennziffer GER_4664 „Kalkwerk Eigentverbrauchstankstelle“ und GER_4663 „Kohlehandel“ geführt werden. Es handelt sich hierbei den Stellplatzbereich südlich des Penny-Marktes.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
    - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
    - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Aufgrund der Tatsache, dass die Altlastenverdachtsfläche lediglich als versiegelte Stellplatzfläche genutzt wird, geht die Gemeinde Gersheim davon aus, dass eine Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ausreichend ist und die Durchführung weiterer Maßnahmen künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

5 PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden:

- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, die aber unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art" fallen,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den aus-

nahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse bestimmter Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen des Rahmenplanes nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Die Beschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet auf sogenannte „Handwerkshandel“ erfolgt in Anpassung an die Vorgaben der Landesplanung. In Gersheim sollen sich, abgesehen von den Betrieben Penny (im Plangebiet) und REWE (außerhalb des Plangebietes) grundsätzlich keine weiteren (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mehr ansiedeln.

- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Gewerbe mit sexuellem Bezug erfolgt, weil von diesen Betrieben Belästigungen sowie Verdrängungen ausgehen können, die im Gewerbegebiet selbst nicht erwünscht und unter anderem in dessen Umfeld unzumutbar sind. Durch solche Betriebe würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Zu nennen sind hier beispielsweise die (Leucht-)Reklame oder Werbung für die entsprechenden Angebote und Dienstleistungen. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts würden zu einer Strukturveränderung des Gebiets führen.

  Gersheim hat zudem langfristig das Ziel, dass die nur begrenzt zur Verfügung stehenden innerörtlichen Gewerbeflächen hochwertigen Nutzungen vorzuhalten. Die verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen der Gemeinde an der L.I.O. 105 wurden ausgewiesen, um Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben - insbesondere des produzierenden und Dienstleistungssektors- erfüllen zu können.

  Hinzu kommt die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbegebiet und der geplanten Senioreneinrichtung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordelle in der Nachbarschaft zu dieser sensiblen Nutzung ist als städtebauliche unverträglich zu bewerten.

Sonstiges Sondergebiet – Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

<u>Festsetzung</u>

<u>Zulässige Arten von Nutzungen</u>

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen
- Wohnungen und Gebäude für betreutes Wohnen
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft (hier: Cafeteria)
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze und interne Zufahrten
- Feuerwehrumfahrt

Erklärung/ Begründung

Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO kann eine Gemeinde für Nutzungen, die sie in den übrigen Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht unterbringen kann, ein Sondergebiet festsetzen. Dies heißt, die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann möglich, wenn sich das planerische Ziel der Gemeinde mit der Ausweisung eines der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht erreichen lässt. Der wesentliche Unterschied zu den übrigen Baugebietstypen, der in § 11 Abs. 1 BauNVO verlangt wird, setzt auch voraus, dass auch keine annähernde Gleichartigkeit mit einem der anderen Gebietstypen gegeben ist.

Diese Grundvoraussetzungen zu einer Sondergebietsausweisung sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben. Alle einzelnen in den jeweiligen Sondergebietsteilbereichen vorgesehenen Nutzungen wären allein gesehen zwar auch in einem anderen Baugebietstyp zulässig (z.B. Seniorenwohnungen in einem Wohngebiet), die Kombination und Mischung der einzelnen Nutzungen bzw. auch die Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen unterscheidet sich aber von allen „üblichen" Baugebietstypen.

So ist innerhalb des Planungsgebietes ein Nutzungsmix in erster Linie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen, durch die das Ziel verfolgt wird, mit einer Altenhilfeeinrichtung eine weitere soziale und in Gersheim benötigte Nutzungsform zu realisieren.

Vervollständigt werden die genannten Einrichtungen durch weitere Anlagen, die zusätzlich zur Attraktivität und Funktionalität des Vorhabens beitragen sollen. Hierzu gehören beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, d.h. eine Cafeteria, die die wohnungsnahe Versorgung der alten und daher wenig mobilen Menschen ergänzen und einen Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Besucher und Bewohner darstellen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die festgesetzten zulässigen Arten der Nutzung ermöglichen auch die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. eines Friseurbetriebes oder auch von Behandlungsräumen und ähnlichen Nutzungen, die das Alten- und Pflegeheim sinnvoll ergänzen können. Zudem sind auch selbstbestimmte Wohnformen im Alter vorgesehen, in denen allerdings gleichzeitig die Vorzüge eines Pflegeheimes (z.B. zur Einnahme des Mittagstisches) in Anspruch genommen werden können.

Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen

- Ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 qm
- Ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 qm
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
- die erforderlichen Stellplätze

- Werbeanlagen und Werbepylone
- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
- Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
- Feuerwehrumfahrten
- Einkaufswagenboxen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Sonstige Nebenanlagen
- Ladestationen für Elektromobile
- Fahrradstellplätze

Erklärung/ Begründung

Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„Einkaufszentren,

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig."

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Planungsgebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit etwas über 1.000 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop mit 80 m² Verkaufsfläche entstehen.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die maximale Verkaufsfläche fest.

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog der Sondergebiete noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE, Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen" sowie im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Planungsgebiet wird im gesamten Bereich die für Gewerbe- und Sondergebiete geltende Obergrenze der GRZ von 0,8, wie auch im bestehenden Bebauungsplan, festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine bestmögliche Ausnutzung erschlossener Grundstücke erreicht werden. Dies ist einerseits aus Gründen der Flexibilität notwendig, andererseits ermöglicht diese Festsetzung auch ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt" wird allerdings eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,9 zugelassen und damit ein Wert, der über der o.g. Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

> Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
>
> Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.

Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich um im Plangebiet eine ausreichend Anzahl von Stellplätzen für die Kunden unterzubringen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt:

- im GE: 14,0 m
- im SO 1: 14,0 m
- im SO 2: 10,0 m

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Geländeoberkante.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Gemäß der Nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Schutzflächen der 20-kV-Freileitung beschränkt und ergibt sich aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 005 und VDE 0210). Hieraus folgert, dass innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung die maximal zulässigen Bauhöhen nicht realisiert werden können.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

In Gewerbe- und Sondergebieten stellt dabei die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit die am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“, nimmt aber auch Bezug zu den für die angedachten Nutzungen tatsächlich erforderlichen Höhen. Beachtet werden müssen im Gewerbegebiet aber die Höhenbeschränkungen im Bereich der vorhandenen Freileitung.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird Bezug auf die Geländeoberkante genommen.

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ sowie im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt“ wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

In den festgesetzten Sondergebieten trifft häufig die übliche offene Bauweise (Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelänge max. 50 m) bzw. die geschlossene Bauweise (zwingender seitlicher Grenzanbau) nicht zu. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die in den Festsetzungen, wie oben geschehen, genauer definiert werden muss. Im vorliegenden Fall werden auch Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauung zugelassen. Hiermit sollte unter Beachtung der konkreten Planungsabsichten zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung einer Senioreneinrichtung eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

"Ist ein Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen, werden die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan großzügig gefasst. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformulierung der Ziele der Bauherrn gelassen.

VERKEHR

Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt an der L.I.O. 105 und somit an der wichtigsten Verkehrsader der Gemeinde Gersheim, die das Gemeindezentrum in nördlicher Richtung mit der Stadt Blieskastel und in westlicher Richtung mit der Gemeinde Kleinblittersdorf verbindet.

Der Lebensmittelmarkt wird über die Bahnhofstraße an die L 105 angebunden. Die Seniorenpflegeeinrichtung sowie das Gewerbegebiet werden über eine direkte Zufahrt bzw. unmittelbar von der L 105 aus erschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind zwar innerhalb des Gewerbegebietes sowie des Sondergebietes „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ keine Stellplatzflächen vorgesehen, diese sind aber innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein möglich.

Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ sind aufgrund der Vornutzung bereits eine Reihe von Stellplätzen vor und neben dem Gebäude vorhanden. Mit der Erweiterung des hier vorhandenen Penny-Marktes werden diese Stellplätze neu geordnet.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbare Haltestelle „Busbahnhof Gersheim“, die in geringer Entfernung südlich des Plangebietes liegt, gut angebunden. Hier verkehren die Buslinien 501, 504, 551 und 556 des SaarVV in Richtung Reinheim, Walsheim, Blieskastel, Kirkel, St. Ingbert und Homburg in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Das Plangebiet ist von der Ortslage von Gersheim direkt über Fußwege erreichbar. Zudem verläuft am östlichen Rand des Plangebietes der Bliestal-Freizeitweg.

Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" für das SO 1 „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen“
hier: für das SO 2 „Lebensmittelmarkt“ wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Bahnhofstraße festgesetzt.

VER- UND ENTSORGUNG

Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind bereits vorhanden, für Neubauten müssen lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Stadtwerke Bliestal für die Versorgung mit Gas- und Wasser und die Pfalzwerke Ludwigshafen für die Versorgung mit Elektrizität zuständig. Da

das Gebiet bereits erschlossen ist, ist die Versorgung des Planungsgebietes mit diesen Medien problemlos möglich.

Eine 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG quert das nordöstliche Plangebiet und ist im Bebauungsplan durch Festsetzung zu sichern.

Abwasser/ Entwässerung

Die Abwasserentsorgung wird über das Kanalwerk der Gemeinde Gersheim organisiert. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben. Auch hier müssen lediglich Hausanschlüsse für die Neubebauungen hergestellt werden.

Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG

Mit Geh-, Fahr Und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers der Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

LÄRMSCHUTZ

Grundlagen

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch die SGS TÜV-Saar GmbH, Sulzbach, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt aus:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu den an der geplanten Pflegeeinrichtungen zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das umliegende Gewerbe sowie durch den Verkehr auf der L105 erforderlich. Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde von der Gemeinde Gersheim mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen an der geplanten Seniorenwohnanlage durch folgende Geräuschquellen ermittelt und beurteilt:

- *Gewerbe- und Industrieflächen nördlich und westlich das Plangebietes*
- *Gewerbefläche im Plangebiet*
- *Bestehender Penny-Lebensmittelmarkt im Plangebiet (Fläche SO2)*
- *Verkehr auf der Landesstraße 105*

Ziel der Untersuchung war die Prüfung der Planung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den bestehenden umliegenden Nutzungen aus schalltechnischer Sicht.

[…]

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung werden in den folgenden Abschnitten zusammengefasst.

Geräuschimmissionen durch Anlagen gemäß TA Lärm

Erforderlicher Lärmschutzwall

Nördlich des geplanten GE im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung Dorfmitte Gersheim“ befindet sich gemäß dem vorliegenden digitalen Geländemodell (DGM1) ein Erdwall mit einer Höhe von bis zu 223 m ü. NN.

Als Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist es geplant, diesen Wall mit einer Höhe von 223 m ü. NN um ca. 70 m nach Westen zu verlängern, um die geplante Pflegeeinrichtung von den nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen abzuschirmen.

[…] Gegenüber dem Geländeniveau im Bereich des Gebäudes der geplanten Seniorenwohnanlage von 215,15 m ü. NN weist der Lärmschutzwall eine Höhe von ca. 8 m auf.

Der geplante Lärmschutzwall wurde in der vorliegenden Untersuchung bereits berücksichtigt.

Zulässige Geräuschemissionen

Der geplante Lärmschutzwall führt dazu, dass sich durch die Errichtung der geplanten Pflegeeinrichtung für die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen keine Einschränkungen gegenüber den für Industrie- bzw. Gewerbebetriebe gemäß DIN 18005 [4] typischen Geräuschemissionen am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ergibt.

Gegenüber den in der DIN 18005 [4] angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 65 dB tags und nachts in Industriegebieten bzw. 60 dB(A) tags und nachts in Gewerbegebieten ergeben sich lediglich im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) folgende Einschränkungen:

GI-1 HdK1: nachts 60 dB(A) je m² [Verminderung um 5 dB]
GI-2 HdK1: nachts 57 dB(A) je m² [Verminderung um 8 dB]
GE-4 neu HdK 1: nachts 55 dB(A) je m² [Verminderung um 5 dB]
GE-2 Nord Dm TF Süd: nachts 55 dB(A) je m² [Verminderung um 5 dB]

Das geplante GE im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte Gersheim“ kann nachts nur sehr eingeschränkt gewerblich genutzt werden. Für die Nachtzeit ergibt sich ein zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 44 dB(A). Für die auf dieser Fläche bestehende Rettungswache ist dieser Wert jedoch nach vorliegenden Messwerten zu den Geräuschemissionen durch das Aus- und Einrücken von Rettungsfahrzeugen während der Nacht ausreichend.

Für die übrigen GE- und GI-Flächen ergeben sich keine Einschränkungen.

Geräuschimmissionen

Der Vergleich der in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen an der geplanten Pflegeeinrichtung, verursacht durch die umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie den Lebensmittelmarkt im geplanten SO2, den in Mischgebieten geltenden Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 [5] bzw. mit den zahlenmäßig identischen Immissionsrichtwerten der TA Lärm [1], ergibt die folgende Bilanz:

Die Beurteilungspegel tags unterschreiten den Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags um mindestens 5 dB(A)
Der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) unterschritten

Maßgeblich hierfür sind jedoch die Errichtung des Lärmschutzwalls an der nördlichen Grenze des Plangebietes des Bebauungsplans „2. Änderung Dorfmitte Gersheim" sowie die Beachtung der Geräuschemissionen (flächenbezogenen Schallleistungspegel) von den benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen.

Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung der betreffenden Gewerbe- und Industrieflächen kann davon ausgegangen werden, dass die in Abschnitt 9.1.2 genannten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Durch die in den GE Flächen vorhandenen Betriebsleiterwohnungen ergibt sich zudem bereits jetzt eine Emissionsbegrenzung, insbesondere im Nachtzeitraum.

Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der L105

Der Vergleich der in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der L105 mit den Orientierungswerten DIN 18005, Beiblatt 1 [5], für Verkehrslärm sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV [9] in Mischgebieten ergibt die folgende Bilanz:

- *Der Orientierungswert tags wird an einem Immissionsort um 1 dB überschritten, an den übrigen Immissionsorten jedoch eingehalten bzw. unterschritten*
- *Nachts wird der Orientierungswert an zwei Immissionsorten um 2 bzw. 3 dB überschritten, an den übrigen Immissionsorten unterschritten*
- *Der Immissionsgrenzwert tags wird um mindestens 3 dB unterschritten*
- *Nachts wird der Immissionsgrenzwert um mindestens 1 dB unterschritten*

Im Rahmen eines Abwägungsprozesses bei der städtebaulichen Planung können die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) [9] zur Bewertung der Verkehrsgeräusche als zusätzliche Entscheidungshilfe herangezogen werden."

Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wir die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 223 Meter üNN festgesetzt.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es damit auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen und damit entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Naturgüter festzulegen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

Auf den in der Planzeichnung mit **P1** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in den noch nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Hier sind je 10 qm Fläche ein Strauch und je 100 qm Fläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Auf den in der Planzeichnung mit **P2** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist im Zuge neuer Bauvorhaben auf den Baugrundstücken je angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Alle Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht bebaut werden dürfen, sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen sind als kräuterreiche Wiese mit lockerer Baum-/Strauchbepflanzung (Gehölzanteil ca. 10 - 20 %) anzulegen.

Im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese müssen nicht im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden, sondern können an anderer Stelle des Plangebietes vorgesehen werden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer planaoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Silber-Weide (Salix alba)
Bruch-Weide (Salix fragilis)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die gemäß der GRZ innerhalb des Gewerbegebietes nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht baulich beansprucht werden, sollen dauerhaft begrünt werden. Diese Bereiche können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden und können bei blütenreicher Ausbildung wertvolle Biotope für lokal vorkommende Insektenpopulationen darstellen.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Darüber hinaus bieten sie Lebensraum für Vertreter der Fauna und besitzen einen nennenswerten ökologischen Wert. Aufgrund dessen werden vorhandene Gehölze erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus und kann für eine Abschirmung des Plangebietes zu den umliegenden Bereichen sorgen. Auch die festgesetzte Stellplatzbegrünung ist sowohl ökologisch als auch ästhetisch wertvoll.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Altlastenverdachtsflächen GER_4664 „Kalkwerk Eigenverbrauchstankstelle" und GER_4663 „Kohlehandel"

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen die im Kataster über Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Flächen GER_4664 „Kalkwerk Eigenverbrauchstankstelle" und GER_4663 „Kohlehandel".

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). Das Bauvorhaben ist gutachterlich durch einen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Sachverständigen begleiten zulassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Schutzstreifen einer 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, dessen Breite 20 m (jeweils 10 m beiderseits der Leitungsachse) beträgt.

Die bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens ist nur unter Beachtung der geltenden VDE-Bestimmungen zulässig und ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Darüber hinaus ist innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Freileitung die Anpflanzung von Bäumen unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölze ist zulässig.

Ergänzend zur nachrichtlichen Übernahme der Schutzfläche der Freileitung erfolgt noch folgende Festsetzung:

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

Zur Sicherung der Maststandorte der 20-kV-Freileitung mit der Mast-Nr. 80207 und der Mast Nr. 80208 wird ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. Im Freihaltebereich sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken und dessen Standsicherheit beeinflussen, unzulässig

Überschwemmungsgebiet der Blies (§ 78 WHG)

Der westliche Rand des Plangebietes liegt im mit Veröffentlichung vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

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

HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

Munitionsfunde

Für den Planungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdient unverzüglich zu verständigen. Die Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen werden nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt, weshalb frühzeitig gewerbliche Firmen zur Detektion der Bauflächen beauftragt werden sollten.

Hochwasserangepasstes Bauen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten von einem HQextrem betroffen. Bauliche Anlagen sollen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise finden betroffene Bürger, Grundstücks- und Immobilienbesitzer in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (Stand: August 2020). Relevant sind hier vor allem die Ausführungen unter Teil B „Hochwassergefährdungspotenzial und Bauvorsorge", „Baukonstruktive Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen sowie „Hochwasserbeständigkeit von Baustoffen und baukonstruktiven Schichtenfolgen".

Umgang mit Heizölverbrauchsanlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Heizölverbrauchsanlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG vorhanden sind, sind zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit das wirtschaftlich vertretbar ist. An dieser Stelle wird auf die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.

Bodenfunde

Bodenfunde, bei denen vermutet werden kann, dass an Ihrer Erhaltung oder Untersuchung ein öffentliches Interesse besteht, sind gem. § 16 SDschG unverzüglich anzuzeigen. Auf das befristete Veränderungsverbot in § 16 Abs. 2 SDschG wird verwiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatschG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können.

Abwasser

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Beeinträchtigungen der Anlagen sind unbedingt zu vermeiden. Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig abzustimmen.

Strom

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Veränderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Anregungen des Biosphärenzweckverbandes Bliesgau

Die Dachflächen des Einkaufsmarktes können zur Installation von Photovoltaikmodulen genutzt werden. Um seine Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Märktes weiter zu erhöhen, sollte der Markt für seine Kunden auch die Möglichkeit des Aufladens von Elektro-Fahrzeugen bieten. Damit könnte ebenfalls den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weiterhin ist der Parkplatzbereich zurzeit vollversiegelt. Mit zwei bis drei Pflanzinseln mit heimischen Bäumen und Blühpflanzen könnte der Parkplatz freundlicher und ansprechender gestaltet werden.

6 UMWELTBERICHT

EINLEITUNG

Angaben zum Standort

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt nördlich der Ortslage von Gersheim zwischen der Bahnhofstraße bzw. der ehemaligen, mittlerweile zu einem Radweg ausgebauten Bahnlinie und der L 105.

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird von Wiesenbrachflächen, auf denen verschiedene Metallbauteile und ein kleiner Holzstall stehen und Stellplatzflächen und Zufahrtsbereichen des Penny-Marktes im Süden eingenommen.

In der Umgebung finden sich weitere gewerblich und industriell genutzte Betriebsflächen. Nördlich grenzen übergangslos Industrieflächen an das Plangebiet an. Hier befinden sich u.a. eine PV-Freiflächenanlage, eine Schreinerei und eine Autowerkstatt Reifen- und Autotechnik Kempf. Westlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung verläuft der Saarland Radweg/Bliestal-Freizeitweg. Hier gibt es weitere gewerbliche Nutzungen (Metatec-Maschinenbau) und einzelne Wohngebäude, die umgeben sind von Grünstrukturen, welche sich bis zur Blies hin erstrecken. Nordwestlich wachsen zwischen Blies und Plangebiet hauptsächlich unterschiedliche Gehölze. Davon umgeben, liegt im Bereich der Hockertwiesen ein Hundedressurplatz.

Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „2. Änderung Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und zum Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung geschaffen werden.

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Details zu den Festsetzungen im Kapitel 5) wird im Bebauungsplan daher im nördlichen Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet "SO1" (Alten. und Pflegeheim / Betreutes Wohnen) und im südlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet "SO2" (Lebensmittelmarkt) festgesetzt. Weiterhin als Gewerbegebiet (GE) bestehen bleibt der Bereich um die DRK-Rettungswache.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Dorfmitte Gersheim". Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die Höhe baulicher Anlagen ist folgendermaßen geregelt: GE und SO1: 14 m, SO2: 10 m.

Zur Eingrünung der nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager, Park- und Verkehrsflächen dienenden Flächen werden Festsetzungen für das Anpflanzen von kräuterreicher Wiese mit lockerer Baum- und Strauchbepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen. Stellplätze werden mit Hochstämmen bepflanzt. Vorhandene Gehölze werden erhalten (P2) und mit weiteren Gehölzen ergänzt (P1) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 26.215 m²
- Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet (GRZ 0,8): 2.280 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet: Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: 570 m²
- Überbaubare Fläche in den Sondergebieten SO1 und SO2 (GRZ 0,8): 15.245 m²
- Nicht überbaubare Fläche in den Sondergebieten SO1 und SO2: Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: 3.810 m²
- Verkehrsflächen: 405m²
- Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1): 3.180 m²
- Flächen zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (P2): 725m²

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde / wird von der KUB Kalk & Umweltbetrieb genutzt. Hier befinden sich derzeit überwiegend stark beanspruchte Flächen, auf denen Baumaterialen, Erdmassen und Grünschnitt lagern. An diese schließen sich südlich Gewerbehallen an, die teilweise in einem schlechten baulichen Zustand sind. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes steht zudem noch die DRK-Rettungswachse Gersheim.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Penny-Einkaufsmarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen.

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb einer Entwicklungszone des **„Biosphärenreservat Bliesgau“.** Nach § 25 Abs. 3 BNatSchG sind Biosphärenreservate unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen. In den Entwicklungszonen des „Biosphärenreservat Bliesgau“ soll gemäß der „Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 24. Juni 202“ auf der Grundlage einer aktiven Bürgerbeteiligung eine nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden.

Weitere **geschützte Teile von Natur und Landschaft** (Schutzgebiete nach deutschem oder europäischem Naturschutzrecht sowie Wasserrecht, pauschal geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Blies“ (L 6609-305), das in einer Entfernung von rund 30 m zum Plangebiet, westlich des Radwege liegt. In diesem Bereich befindet sich zudem das FFH- und das Vogelschutzgebiet „Blies“ (FFH-L-6609-305 und VSG-L-6609). Aufgrund des zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Radwegs und der Gehölzbereiche, die diese aufgrund ihrer Trennwirkung vor den Siedlungsbereichen der Ortslage von Gersheim abschirmen, können Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Zudem wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung Dorfmitte Gersheim” im Wesentlichen lediglich der Gebietstyp von Gewerbe zu Sondergebiet geändert, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete vorbereitet werden.

Des Weiteren befindet sich in ca. 90 m Entfernung nördlich des Plangebietes die Zone III des Wasserschutzgebietes „Bliestal“ (C 35). Durch die zwischen Plangebiet und Wasserschutzgebiet befindliche Bebauung ist jedoch noch ein ausreichender Abstand gegeben, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Art des Vorhabens (Umstrukturierung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen) sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Naturgüter, die über das Maß der bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Dorfmitte Gersheim" vorbereiteten Auswirkungen hinausgehen, zu erwarten. Daher sind die Untersuchungen innerhalb des Plangebietes ausreichend.

Naturraum und Relief

Die Fläche liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Gersheimer Bliestals (181.31), das Teil des Saar-Blies-Gaus (181) ist und sich nach H. Schneider (1972) als ein in die Bliesgauhochflächen (181.1) eingesenkter und weitgeschwungener, klimatisch begünstigter Talraum der Blies mit gestuften und streuobstübersäten Hängen sowie einer von Ackerland und Siedlungen eingenommenen Talsohle darstellt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 211 Meter und 215 Meter über NN und fällt leicht nach Süden hin ab. Es hat eine Nord-Südausdehnung von ungefähr 447 Metern. Die Breite schwankt von 7 Metern an der schmalsten Stelle im Süden zwischen 120 Metern an der breitesten Stelle im Norden.

Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich des Unteren Muschelkalkes.

Aufgrund der Überformung des Plangebietes im Bereich der bereits versiegelten Flächen sind hier keine naturnahen Böden zu erwarten. Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 100, abgefragt im Geoportal Saarland) handelt es sich um einen Grenzbereich von Siedlung und der Bodeneinheit 40: Allochthone Vega und Gley-Vega aus holozänen Flußsedimenten (Auensande und -lehme) der jüngeren Auenstufe - Rezenter Überflutungsbereich. Die Durchlässigkeit ist engräumig wechselnd, überwiegend aber gering bis mittel. Örtlich ist darüber hinaus schwache Staunässe zu erwarten. Die Quartärkarte im Geoportal zeigt für das Plangebiet ebenfalls mehrere Einheiten an. Dazu gehören Auenlehme und -sande, Hochflutlehm (qh,,f), Niederterrassensand und -kies (qpN,,t) sowie künstliche Aufschüttungen oder anthropogen stark veränderte Flächen (qh,,y). Somit ist damit zu rechnen, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet stark eingeschränkt sind.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz)

Altlasten sind im Plangebiet bekannt. Gemäß des Katasters der Altstandorterfassung befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwei Altstandorte, die unter den Kennziffern GER_4664 Kalkwerk, Eigenverbrauchstankstelle und GER_4663 Kohlehandel geführt werden. Gemäß § 1 (5) BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn-

und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Blies, die etwa 120 m westlich verläuft und aufgrund der Entfernung sowie der zwischen Plangebiet und Gewässer liegenden Wege- und Gehölzflächen durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1:100.000; 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeit des Untergrundes sowie der geringen Flächengröße hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Grundwasserhaushalt in diesem Raum.

Wie bereits erwähnt, befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und innerhalb des mit Veröffentlichung vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Blies. Zudem befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes das Wasserschutzgebiet „Bliestal“ (Zone III).

Der westliche Rand des Plangebiets liegt jedoch im mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies. Hier ist darauf zu achten, dass bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans tatsächlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets erfolgen. Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich in nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten von einem HQextrem betroffen. Bauliche Anlagen sollen nach § 78 (1) Nr.2 WHG nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b (1) Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78 b (1) Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 05.01. 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit das wirtschaftlich vertretbar ist.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise infolge der Anlage von Stellplatzflächen, Zufahrten und Gebäuden versiegelt oder teilversiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist.

Die Gehölzbestände des Plangebietes erfüllen die Funktion der Frischluftproduktion infolge der Ausfilterung von Luftschadstoffen. Insgesamt kommt dem Plangebiet allerdings aufgrund seiner geringen Größe keine besondere klimaökologische Funktion für diesen Raum zu.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch angrenzende Gewerbe- und Industriebetriebe zu nennen.

Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im September 2021 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden nicht erstellt, da der Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum bereits bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Dorfmitte Gersheim“ nicht vergrößert wird. Die Differenzierung und Beschreibung

der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird großflächig von stark beanspruchten Flächen, die vom KUB Kalk & Umweltbetrieb genutzt wurden, sowie dem Gelände der DRK Rettungswache eingenommen. Hier sind überwiegend **vollversiegelte (3.1)** bzw. **teilversiegelte Flächen (3.2)** zu finden. Grünflächen sind hier nur in Form von anthropogen stark beeinträchtigten Biotopen wie **kleinflächigen Gebüschen (1.8.3)** und **Ruderalflächen (6.6)** vorzufinden.

Auch der südliche Bereich ist stark anthropogen überprägt durch das Gelände des PENNY Marktes. Hier sind ebenfalls überwiegend **vollversiegelte (3.1)** bzw. **teilversiegelte Flächen (3.2.)** vorzufinden. Vorhandene Grünflächen werden überwiegend von **Ziergehölz-Pflanzungen (3.5.2)** und **Rasenbereichen (3.5.1)** eingenommen.

Immissionssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen direktem Umfeld sind bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den angrenzenden Gewerbe-, Industrie-, und Straßenflächen vorhanden. Diese ergeben sich aus den stofflichen Einträgen durch beispielsweise Abgase der Straße „Bahnhofstraße" oder aber aus Emissionen aus den angrenzenden Betriebsflächen.

Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forst- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Landschaftsbild / Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher sich eine Landschaft gestaltet, als desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung. Ihm kann eine geringe landschaftliche Bedeutung zugesprochen werden. Hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind für das bestehende Gewerbegebiet keine prägenden Punkte aufzuführen. Es existieren keine Beziehungsgefüge landschaftlicher Elemente, die für den Planbereich eine besondere Eigenart oder Schönheit zusprechen könnten.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete oder aber darüber hinaus. Wege führen nicht durch die Fläche, andere Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Außerhalb des Plangebietes liegende Strukturen der Freizeitnutzung, wie der angrenzende Radweg werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Im Rahmen der Betrachtung der so genannten „Nullvariante" erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Diese Abschätzung kann nicht eindeutig und abschließend vorgenommen

werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern auch die Folge großräumiger, politischer oder gesellschaftlicher Prozesse sein können.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde der Zustand des Plangebietes in Form von Grünflächen und Gehölzstandorten erhalten bleiben, so dass sich innerhalb der Nullvariante das Gebiet voraussichtlich nicht verändern würde. Auch die bestehenden Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen sowie der Penny-Markt würden weiterhin genutzt werden.

BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit empfehlendem Charakter

- Hochwasserangepasstes Bauen
- Berücksichtigung und Einhaltung der Vorgaben und Verbote des § 39 BNatSchG zu Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dienen zum einen der landschaftsgerechten Einbindung und Gestaltung des Plangebietes (Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft), zum anderen tragen sie zu einer Minderung der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft bei.

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in beiden Sondergebieten sowie dem Gewerbegebiet (ohne zulässige Überschreitung);
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen mit 14,0 m im GE und SO 1 sowie 10,0 m im SO 2;
- Festsetzung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 223 Meter üNN;
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zur Eingrünung der nicht überbauten Flächen in Gewerbe- und Sondergebieten, sowie zum Erhalt vorhandener Gehölze

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Im gesamten Plangebiet ist nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird durch den Bebauungsplan „2. Änderung Dorfmitte Gersheim“ in zwei Sondergebiete (SO 1 – Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen und SO

2 – Lebensmittelmarkt) geändert. Weiterhin als Gewerbegebiet bestehen bleibt der Bereich um die DRK-Rettungswache.

In diesem Zuge werden auch die Baufenster und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung an die aktuell geplante Situation angepasst.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter, einschließlich ihrer Wechselwirkungen, werden daher lediglich für die Bereiche betrachtet, bei denen der Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan über das Maß des Eingriffs durch bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Dorfmitte Gersheim" hinaus geht, betrachtet. Die entsprechenden Auswirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes des jeweiligen Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind weiterhin die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher, letztendlich auch für den Menschen, auch Produktionsort von Biomasse. Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation bzw. die angrenzenden Gewässer überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst.

Eine weitere Überplanung des Überschwemmungsgebietes erfolgt nicht. Da sich das Plangebiet innerhalb eines HQExtrem befindet, wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Klima / Lufthygiene

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst. Im Gegenteil werden zusätzliche Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 25 a BauGB festgesetzt, die kleinräumig einen positiven klimaökologischen Effekt haben.

Arten und Biotope

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst. Im Gegenteil werden durch die zusätzlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 25 a BauGB und die Flächen zum Erhalt gem. § 9 Abs. 25 a BauGB Lebensräume erschaffen bzw. erhalten.

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung soll unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie den im Rahmen von Bestandserfassungen nachgewiesenen Arten und den zu

erwartenden Arten eine Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Der Eingriff erfolgt, wie bereits in Kapitel 6.5.1 aufgeführt, größtenteils nur in Biotope, die aufgrund ihrer Größe und Ausprägung für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung ist. Lediglich die größeren Gehölze um den Penny-Markt besitzen eine mittlere bis höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie an offene Bereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABSP) ergab darüber hinaus keine Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten innerhalb des Plangebietes oder dessen Umfeld. Damit sind hinsichtlich der Reptilien keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen fehlen im Plangebiet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.11.5) ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen festgestellt werden. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABSP) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung als Brachfläche auf welcher Grünschnitt gelagert wird, eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung. Darüber hinaus können die Pflanzmaßnahmen zu einer Habitataufwertung im nördlichen Plangebiet führen.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säuger (**Luchs, Biber, Wildkatze**) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie der Lage innerhalb des Stadtgebietes ausgeschlossen werden. Die **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)** bevorzugt strukturreiche Laubwälder mit einer gut ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum. Erfahrungsgemäß kann jedoch das Vorkommen von Haselmäusen auch in relativ störungsintensiven strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschflächen nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Haselmaus im Gehölz um den Penny-Markt kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Gebüsche im nördlichen Plangebiet ist nicht geplant.

Das Vorkommen streng geschützter Arten der Offenland-Standorte wie der **Tagfalter**, beispielsweise Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder Großer Feuerfalter, ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen und hohen Störungsintensität der Brachfläche nicht zu erwarten. Gleiches gilt für streng geschützte **Nachfalter** (wie

der Nachtkerzenschwärmer) sowie für streng geschützte **Käferarten** (wie der Mattschwarze Maiwurmkäfer).

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da diese nicht vorhanden sind im Plangebiet. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit vorbereitet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Süden und eines Industriegebietes im Norden wird das Konfliktpotenzial im Hinblick auf die geplante Nutzung der angrenzenden Brachfläche als Seniorenwohnanlage deutlich reduziert.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Forst- oder landwirtschaftliche Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gewerbe / Wohnen

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen. Wohnhäuser sind in südlicher Richtung vorhanden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ nicht ausgelöst. Nach Norden hin ist zudem die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten. Im Gegenteil wirkt sich die Ausdehnung der Grünflächen positiv auf das Landschaftsbild aus. Zusätzlich wird das Gebiet im Norden optisch von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten abgeschirmt.

Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, für den bereits ein Ausgleich erbracht wurde. Eingriffe, die über das Maß der bereits durch den bestehenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe hinausgehen, liegen nicht vor. Im Gegenteil werden die festgesetzten Grünflächen des bestehenden Bebauungsplanes durch die vorliegende Änderung noch wie folgt erweitert:

Der Bebauungsplan „2. Änderung Dorfmitte Gersheim" setzt in seinem Geltungsbereich 725 m² Gehölzfläche zum Erhalt fest und sieht zusätzlich 3.180 m² weitere Fläche für die Anpflanzung neuer Gehölze vor. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Begrünung des erforderlichen Lärmschutzwalls zwischen dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Norden und Osten und dem neuen Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen". Hierdurch können sowohl die 820 m² wegfallende Gehölzfläche im Bereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Bebauungsplanes Hinter dem Kalkwerk, 2. BA", als auch die 1.980 m² wegfallende Gehölzfläche innerhalb des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung" ausgeglichen werden.

PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Standortalternativen liegen für das geplante Vorhaben nicht vor.

SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Da erhebliche, nicht genau vorhersehbare Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden können, wird von Überwachungsmaßahmen abgesehen.

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Gersheim als Planungsträger bei der Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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 (siehe “Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“).

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches die Auswirkungen durch die Gewerbe- und Industrieflächen, des bestehenden Penny-Marktes sowie des Verkehrs auf der Landesstraße 105 auf die geplante Pflegeeinrichtung untersucht (siehe Kapitel 5.7).

Unter der Voraussetzung, dass ein Lärmschutzwall wie in Kapitel 5.7.2 dargestellt im Norden des Plangebietes angelegt wird, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung sollen die Gemeinden nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Sie sollen auch für ausreichende Freiflächen, eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Der vorliegende Bebauungsplan wird diesen Forderungen des Baugesetzbuches gerecht. Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie eines Alten- und Pflegeheims können auch für alte Menschen die Voraussetzungen geschaffen werden, einen erfüllten Lebensabend zu verbringen. Darüber hinaus bietet die integrierte Lage innerhalb der Gemeinde Gersheim den Menschen die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzunehmen.

Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden im Umweltbericht abgehandelt.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt sich ebenfalls der Umweltbericht intensiv auseinander.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil hat die Sicherung bzw. Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden PENNY Marktes positive Auswirkungen auf die Wirtschaft da Arbeitsplätze gesichert werden und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung weiterhin am integrierten Standort ermöglicht wird.

Als Nachweis zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Änderung und Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens im Bereich des EDEKA-Marktes vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung erstellt (Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) am Standort Saarbrücker Straße in der Landeshauptstadt Saarbrücken). Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen:

Als Nachweis zur Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde, wie in Kapitel 4.1.1 aufgeführt eine Verträglichkeitsgutachten zur Ermittlung der geplanten Auswirkungen der Erweiterung erarbeitet. Zusammengefasst kommt die Verträglichkeits- und Potentialanalyse zu folgendem Ergebnis:

„Unter Abwägung aller positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens wird aus gutachterlicher Sicht auch nach Aktualisierung aller Rahmendaten und unter den seit Abfassung der ersten Verträglichkeitsanalyse 2018 geänderten Rahmenbedingungen in Gersheim die Umsetzung des Vorhabens empfohlen".

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist über bestehende Einrichtungen gegeben, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden. Bestehende Leitungen werden nachrichtlich mit Schutzabstand übernommen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines Risikogebietes und innerhalb eines mit Veröffentlichung vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Blies.

Eine weitere Überplanung des Überschwemmungsgebietes erfolgt nicht. Da sich das Plangebiet innerhalb eines HQExtrem befindet, wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt bzw. wurden bereits im Umweltbericht detailliert behandelt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für alle Altersgruppen, kann die Bevölkerung der Gemeinde Gersheim langfristig mit geeigneten Einrichtungen auch für alte Menschen versorgt werden.
- Auch aufgrund der integrierten Lage in der Ortslage, der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen sowie Einrichtungen der täglichen Versorgung befindet sich das Planungsgebiet an einem optimal geeigneten Standort für betreutes Wohnen.
- Sicherung des Lebensmittelmarktes.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner integrierten Lage eine günstige Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Gründe bekannt, die gegen die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

FAZIT

Die Gemeinde Gersheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für den Bebauungsplan “2. Änderung Dorfmitte Gersheim” eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Gersheim zu dem Ergebnis, die Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 26.08.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut

8 ANHANG

QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.

BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: https://ffh-anhang4.bfn.de/ (Stand: 10.09.2021).

GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.

GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.

GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/ (Stand: 10.09.2021)

GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 15.07.2021)

LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.

MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes

MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes

MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.

ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes

SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.

SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.