

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



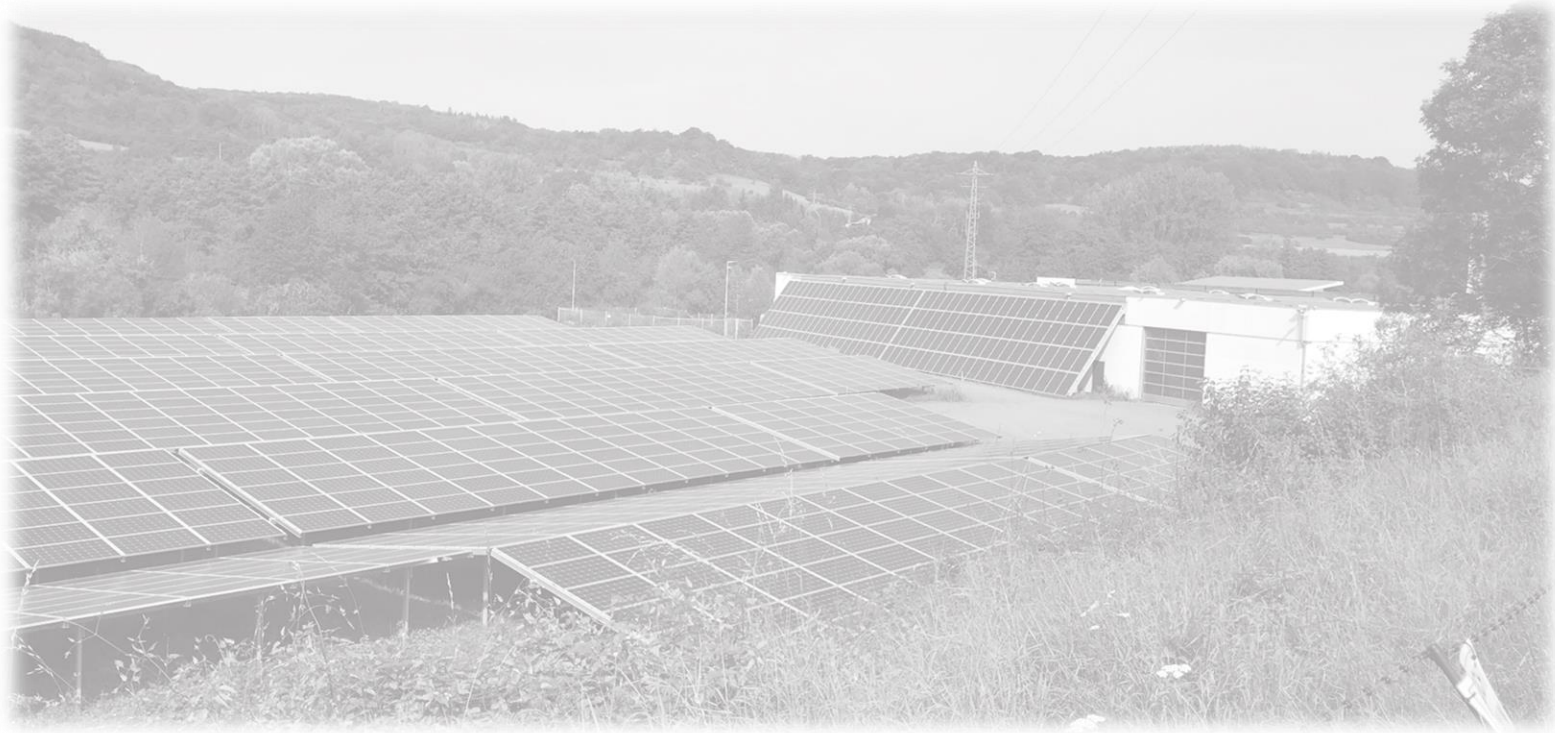
Gemeinde Gersheim

Bebauungsplan

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

Begründung

Verfahrensstand: Scoping



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

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

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

M. Sc. Sara Morreale

Stand: 23.09.2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ zur Umstrukturierung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Restriktionen für die Planung	7
4.3.1 Schutzabstand Freileitung	7
4.3.2 Hochwasserschutz	7
4.3.3 Immissionsschutz	9
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>9</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	9
5.1.2 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)	10
5.2 Mass der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	11
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	12
5.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	12
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	13
5.4 Verkehr	13
5.4.1 Verkehrliche Konzeption	13
5.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
5.5 Ver- und Entsorgung	14
5.5.1 Allgemeine Konzeption	14
5.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	14
5.5.3 Abwasser/ Entwässerung	14
5.5.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	14

5.6	Lärmschutz	14
5.6.1	Konzeption	14
5.6.2	Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -	15
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	15
5.7.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)	15
5.8	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)	16
5.8.1	Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften	16
5.8.2	Überschwemmungsgebiet der Blies (§ 78 WHG)	17
5.9	Hinweise	17
5.9.1	Munitionsfunde	17
5.9.2	Hochwasserangepasstes Bauen	17
5.9.3	Umgang mit Heizölverbrauchsanlagen	17
5.9.4	Bodenfunde	18
5.9.5	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	18
5.9.6	Strom	18
6	UMWELTBERICHT	18
6.1	Einleitung	18
6.1.1	Angaben zum Standort	18
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	19
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	19
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	19
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	19
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	20
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	20
6.2.2	Naturraum und Relief	20
6.2.3	Geologie und Böden	21
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	21
6.2.5	Klima und Lufthygiene	21
6.2.6	Arten und Biotope	21
6.2.7	Immissionssituation	23
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	23
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	24
6.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit empfehlendem Charakter	24
6.4.2	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	25
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	25

6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	27
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	29
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	29
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	30
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	30
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	30
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	31
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
7	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
7.1	Auswirkungen der Planung	31
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	31
7.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	32
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	32
7.1.4	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	32
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	32
7.1.1	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes	32
7.1.2	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	32
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	33
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	33
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	33
7.3	Fazit	33
8	ANHANG	34
8.1	Quellenverzeichnis Umweltprüfung	34

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat Gersheim hat am __. __. __ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ werden folgende Zielvorstellungen verfolgt:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Teiländerung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ zur Umstrukturierung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen

Am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Gersheim befindet sich das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter dem Kalkwerk“, welches sich aus Gewerbeflächen im Norden und Flächen für Industrie im Süden zusammensetzt und planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ und „Hinter dem Kalkwerk, 2. BA“ gesichert ist. Südlich angrenzend an den Standort befinden sich Brachflächen und ein Lebensmittelmarkt der PENNY Markt GmbH. Um auf die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen zu reagieren, möchte die Gemeinde Gersheim nun auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet und dem PENNY-Markt eine Seniorenwohnanlage errichten. Um Nutzungskonflikte zwischen Industriegebiet und Seniorenwohnanlage zu vermeiden, beabsichtigt die Gemeinde nun eine Umstrukturierung des Industrie- und Gewerbegebietes und die Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ dahingehend, dass das an die geplante Seniorenwohnanlage angrenzende Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird. Für den dadurch betroffenen Anlieger, welcher auf dieser Fläche eine Photovoltaikanlage betreibt, wird im Gegenzug als Ausgleich der Teil seines Grundstückes im Bereich der Parzelle 3360/30, der im Moment im Gewerbegebiet liegt, umgewandelt in ein Industriegebiet.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ (Änderungsbereiche sind rot markiert)

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zum Bebauungsplan “Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung” erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode 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.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

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

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Gersheim, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter dem Kalkwerk“ und setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, die insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha besitzen.

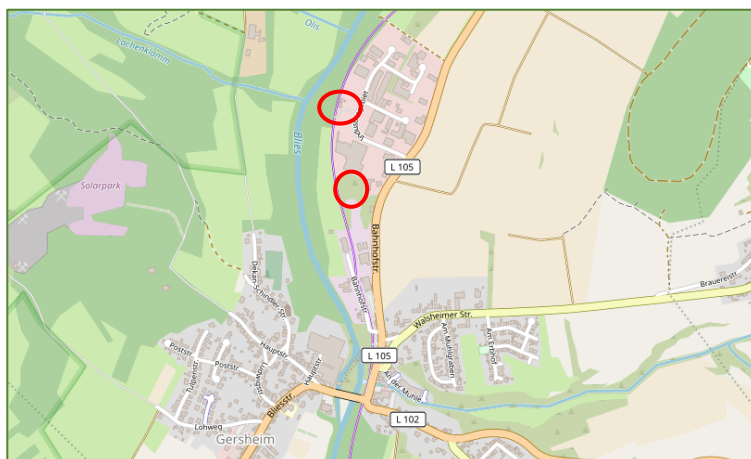


Abbildung 2: Lage im Raum

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.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst die Parzellen 3486/73, 3660/30, 3660/2 und 3660/45 in den Fluren 14 und 15 der Gemarkung Gersheim.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Nördlicher Geltungsbereich

- Im Norden: durch die angrenzende Erschließungsstraße „Industriegebiet“ (Verbindung zum Bahnwärterhaus)
- Im Osten: durch die angrenzende Erschließungsstraße „Industriegebiet“
- Im Süden: durch gewerbliche Betriebsflächen (Straße „Industriegebiet 6“)
- Im Westen: durch Gehölze und den Radweg entlang der Blies (Bliestal-Freizeitweg)

Südlicher Geltungsbereich

- Im Norden: durch gewerbliche Betriebsflächen (Straße „Industriegebiet 6)
- Im Osten: durch Wiesenflächen und gewerbliche Betriebsflächen (Autowerkstatt Thorsten Bier)
- Im Süden: durch einen Gehölzsaum in Richtung der Gewerbebrache des ehemaligen Kalkwerks
- Im Westen: durch einen Gehölzsaum und den Radweg entlang der Blies (Bliestal-Freizeitweg)

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird von Wiesen- und Weidebrachflächen, auf denen verschiedene Metallbauteile und ein kleiner Holzstall stehen, im Norden und Stellplatzflächen und Zufahrtbereichen im Süden eingenommen. In den östlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Gehölzsäume.



Abbildung 4 und 5: Wiesenbrachflächen und Gehölzsäume (links) und Parkflächen und Zufahrtbereiche im nördlichen Geltungsbereich (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Der südliche Geltungsbereich wird von aufgeständerten Solarmodulen, Schotterflächen, Wiesenbrachflächen und einer Böschung geprägt.



Abbildung 6 und 7: Solarmodule im südlichen Geltungsbereich (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

In der Umgebung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Geltungsbereich sowie östlich dieser Flächen finden sich weitere gewerblich und industriell genutzte Betriebsflächen. Im Norden des nördlichen Geltungsbereiches grenzt die Straße „Industriegebiet“ sowie Schotterflächen und eine größere Wiesenfläche sowie ein Wohnhaus mit Garage, Stall und Gartenbereich an. Im Süden des südlichen Geltungsbereiches grenzen Gehölzbereiche sowie das Betriebsgelände des ehemaligen Kalkwerkes an. Westlich grenzen Gehölzflächen sowie ein Radweg an beide Teilflächen des Plangebietes an.



Abbildung 8 und 9: Angrenzende Gewerbebetriebsflächen (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 10 und 11: Kalkwerk südlich des Plangebietes (links) und Radweg westlich des Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 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.

4.1.1 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,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

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.

Die Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Planungsrechtliche Voraussetzungen für neue Wohneinheiten oder großflächigen Einzelhandel werden nicht geschaffen.

4.1.2 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 Plan-
gebiet keine Festlegungen. Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme als Sied-
lungsfläche überwiegend Gewerbe.

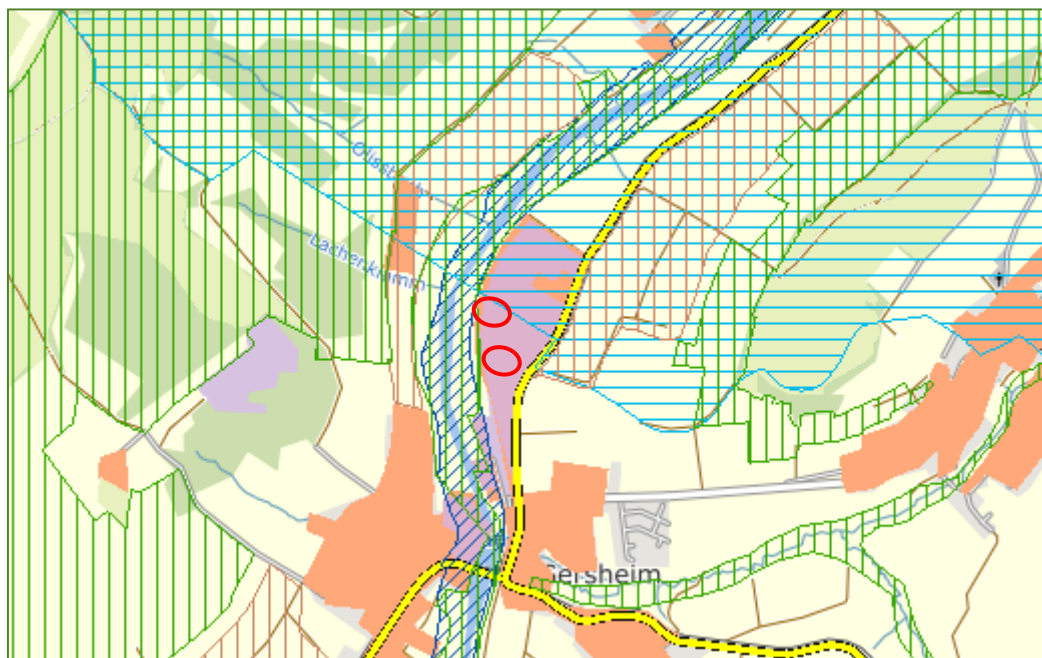


Abbildung 12: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwi-
ckeln. 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.



Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim

Damit ist der Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ aus dem Flächen-
nutzungsplan der Gemeinde Gersheim entwickelt.

4.3 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.

4.3.1 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.

4.3.2 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.

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

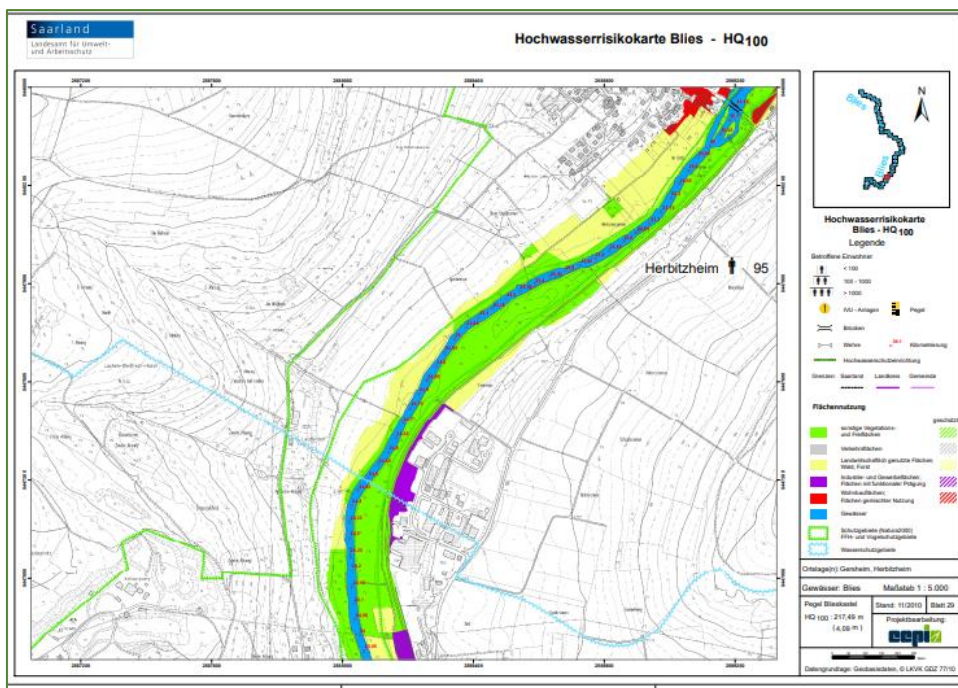


Abbildung 14: Hochwasserrisikokarte der Blies, HQ100 (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland)

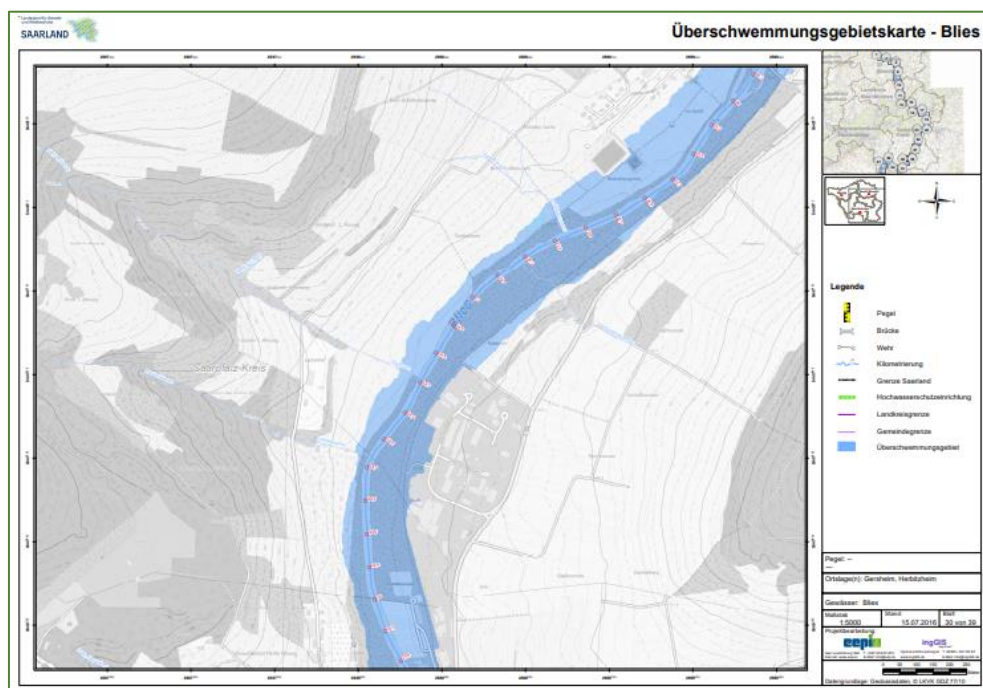


Abbildung 15: Überschwemmungsgebietskarte der Blies (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland)

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.

Für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes ist die Gemeinde verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich gesichert sein müssen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Retentionsfläche wird ein Gutachten beantragt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.3.3 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.

Durch die Umstrukturierung der Gewerbe- und Industriegebiete wird hier seitens der Gemeinde Gersheim auf bauleitplanerischer Ebene reagiert. 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.

Zudem wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt werden.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 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 gilt für das Gewerbegebiet, dass nur betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen, d.h. Einrichtungen, bei denen der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Gesamteinrichtung steht, zulässig sind

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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.2 Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

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

- Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Industriegebiet, dass nur betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen, d.h. Einrichtungen, bei denen der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Gesamteinrichtung steht, zulässig sind

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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Beurteilung der Betriebe auf Nachteile oder Belästigungen für das Umfeld hat in jedem Fall durch die zuständige Behörde (Gewerbeaufsicht beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) zu erfolgen.

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.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiete verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete 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.

Im vorliegenden Fall erfolgt lediglich die Umstrukturierung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes dahingehend, dass die Festsetzungen zum Gebietstyp zwischen nördlichem und südlichem Geltungsbereich des Plangebietes getauscht werden, um Nutzungskonflikte mit geplanten Umgebungsnutzungen zu vermeiden. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ wird der nördliche Geltungsbereich somit vom Gewerbegebiet in ein Industriegebiet umgewandelt und der südliche Geltungsbereich vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet. Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Gemeinde, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind.

5.2 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:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

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 Industriegebiete geltende Obergrenze der GRZ von 0,8, wie 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.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird auf II festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Begrenzung auf II Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und verfolgt die Zielvorstellung, die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen zu gewährleisten.

5.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird auf 1,6 festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ergibt sich von zulässiger GRZ und zulässiger Vollgeschosszahl. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl greift hier ebenfalls die Vorgaben des Bebauungsplans „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ auf.

5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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.

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 von Vorhabenträgern gelassen.

5.4 VERKEHR

5.4.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Straße „Industriegebiet“. Die südliche Fläche ist über die Hofflächen des angrenzenden Gewerbebetriebes erreichbar.

Über die Straße „Industriegebiet“ ist das Plangebiet an die L 105 angebunden, welche die wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde Gersheim ist und die Verbindung in Richtung Blieskastel und Kleinblittersdorf herstellt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Mitarbeiterstellplätze) sind zwar innerhalb des Plangebietes keine Stellplatzflächen vorgesehen, diese sind aber innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein möglich.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbare Haltestelle „Industriegebiet“ 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 nicht direkt über Fußwege erreichbar.

5.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für 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 nur innerhalb 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.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

5.5.1 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.

5.5.2 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 südliche Plangebiet und ist im Bebauungsplan durch Festsetzung zu sichern.

5.5.3 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.

5.5.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

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

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.

5.6 LÄRMSCHUTZ

5.6.1 Konzeption

Derzeit wird ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt werden.

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

Wird nach Vorlage Lärmgutachten ergänzt.

5.7 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.

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

Festsetzung

Alle nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Des Weiteren sind diese Flächen mit Laubgehölzen nach Artenliste wie folgt zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten:

- Je angefangene 200 qm Freifläche ist ein Baum zu pflanzen.
- Auf 15% der gesamten Freifläche sind Pflanzstreifen in einer unregelmäßigen Anordnung anzulegen.

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)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingrifflicher 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 12 - 14 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.

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.

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.

5.8 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:

5.8.1 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 Leitungssachse) 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 vor-

zulegen. 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.

5.8.2 Überschwemmungsgebiet der Blies (§ 78 WHG)

Teile des Plangebietes liegen 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

5.9 HINWEISE

5.9.1 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

5.9.2 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“.

5.9.3 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.

5.9.4 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.

5.9.5 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.

5.9.6 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.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Gersheim, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter dem Kalkwerk“ und setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, die insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha besitzen.

Der nördliche Geltungsbereich des Plangebietes wird von Wiesenbracheflächen, auf denen verschiedene Metallbauteile und ein kleiner Holzstall stehen, im Norden und Stellplatzflächen und Zufahrtbereichen im Süden eingenommen. In den östlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Gehölzsäume. Der südliche Geltungsbereich wird von aufgeständerten Solarmodulen, Schotterflächen, Wiesenbrachflächen und einer Böschung eingenommen.

In der Umgebung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Geltungsbereich sowie östlich dieser Flächen finden sich weitere gewerblich und industriell genutzte Betriebsflächen. Im Norden des nördlichen Geltungsbereiches grenzt die Straße „Industriegebiet“, Schotterflächen und eine größere Wiesenfläche sowie ein Wohnhaus mit Garage, Stall und Gartenbereich an. Im Süden des südlichen Geltungsbereiches grenzen Gehölzbereiche sowie das Betriebsgelände des Kalkwerkes an. Westlich grenzen Gehölzflächen und der Bliestal-Freizeitweg an beide Teilflächen des Plangebietes an.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ sollen, wie beschrieben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung des Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter dem Kalkwerk“ geschaffen werden.

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Details zu den Festsetzungen im Kapitel 5) wird im Bebauungsplan daher im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ein Industriegebiet und im südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“. Es wird eine GRZ von 0,8, eine maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen und eine GFZ von 1,6 im Gewerbe- sowie im Industriegebiet festgesetzt.

Zur Eingrünung der nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen.

6.1.3 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. 10.132 m² (Nördlicher Teilbereich: 4.115 m², Südlicher Teilbereich: 6.017 m²)
- Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet (GRZ 0,8): 8.105 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet: Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: 2.027 m²

Derzeit ist ein Teil des nördlichen Teilbereiches des Plangebietes bereits durch Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche vollversiegelt. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes ist ebenfalls bereits eine kleinflächige Vollversiegelung durch die Verankerung der Unterkonstruktion der vorhandenen Solarmodule sowie eine Teilversiegelung durch geschotterte Zufahrtsbereiche vorhanden.

6.1.4 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.

6.1.5 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 angrenzenden Radwegs 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 „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ im Wesentlichen lediglich der Gebietstyp innerhalb der beiden Teilbereiche des Plangebietes getauscht, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete vorbereitet werden.

Des Weiteren befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes die Zone III des Wasserschutzgebietes „Blietal“ (C 35). Durch die zwischen Plangebiet und Wasserschutzgebiet liegende Straße „Industriegebiet“ 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.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbe- reich 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 „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ vorbe- reiteten Auswirkungen hinausgehen, zu erwarten. Daher sind die Untersuchungen inner- halb des Plangebietes ausreichend.

6.2.2 Naturraum und Relief

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

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. Le- diglich im südlichen Teilbereich des Plangebietes steigt das Plangebiet böschungsartig in Richtung Osten um ca. 4 m an.

6.2.3 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. Auch die Wiesen- und Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes unterliegen durch die Umgebungsnutzung einem hohen anthropogenen Einfluss. Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) stellt hier dementsprechend keine Bodentypen dar, sondern übernimmt lediglich den Siedlungsbereich.

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)

6.2.4 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).

6.2.5 Klima und Lufthygiene

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

Die Gehölzbestände in den Randbereichen 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.

6.2.6 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 „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ kaum 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 einer **Weidenbrache (2.7.3.2.2) frischer Standorte eingenommen**. Teilweise kommen offene Bodenbereiche vor. Vereinzelt sind innerhalb dieser Flächen kleine Gehölze zu finden. Es liegt auch eine Vorbelastung vor, da auf der Fläche Reste eines kleinen Holzstalles sowie verschiedene Metallbauteile abgelegt wurden. Innerhalb der Weidenbrache sind zudem Bereiche vorzufinden, die von **Schotterrassen (3.3.1) eingenommen** werden.

Angrenzend an die Weidenbrache im nördlichen Teilbereich den Plangebietes sowie im Umfeld der Solarmodule im südlichen Teilbereich des Plangebietes sind **Wiesenbrachflächen (2.7.2.2.2) zu finden**.



Abbildung 16 und 17: Weidenbrache, Schotterrassen (links) und Wiesenbrache (rechts) im nördlichen Geltungsbereich (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Randbereiche des Plangebietes werden teilweise von **Gebüsch (1.8.3) eingenommen**. Angrenzend an die Zufahrt zu den angrenzenden Betriebsflächen zwischen dem nördlichen und südlichen Geltungsbereich steht eine **Baumreihe (2.12)**. Im gegenüberliegenden Randbereich befindet sich zudem ein wertgebender Einzelbaum.



Abbildung 18 und 19: Gebüsch (links) und Baumreihe (rechts) im nördlichen Geltungsbereich (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Im Bereich unter und angrenzend an die Solarmodule im südlichen Bereich des Plangebietes sind Ruderalflächen (3.8) zu finden.



Abbildung 20 und 21: Ruderalflächen (links) und Solarmodule im südlichen Geltungsbereich (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits **versiegelt (3.1)** (Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen im nördlichen Geltungsbereich, Unterkonstruktion der Solarmodule im südlichen Geltungsbereich) oder **teilversiegelt (3.2)** (geschotterte Zufahrtsflächen zu den Solarmodulen).



Abbildung 22 und 23: Vollversiegelte Zufahrts- und Stellplatzflächen im nördlichen Geltungsbereich (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

6.2.7 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 „Industriegebiet“ oder aber aus Emissionen aus den angrenzenden Betriebsflächen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme ergaben sich Hinweise, dass die Wiesenflächen innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches als Weideflächen benutzt wurden. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne.

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 das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter dem Kalkwerk“.

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.

6.3 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 Status quo 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 würden weiterhin genutzt werden. Die Photovoltaiknutzung der südlichen Fläche würde ebenfalls im Rahmen der technisch möglichen Laufzeit weiterhin fortbestehen.

6.4 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.

6.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit empfehlendem Charakter

- Hochwasserangepasstes Bauen
- Äußere Erschließung über bestehende Straßenanbindungen
- Berücksichtigung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 / Beiblatt „Schallschutz im Städtebau“ für gesunde Wohnverhältnisse
- Durchführung erforderlicher Bodenarbeiten entsprechend dem Stand der Technik und unter Einhaltung einschlägiger DIN-Normen
- Schadloose Abführung anfallenden Oberflächenwassers
- Berücksichtigung und Einhaltung der Vorgaben und Verbote des § 39 BNatSchG

6.4.2 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 im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (ohne zulässige Überschreitung);
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer GFZ von 1,6;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet;
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Eingrünung der nicht überbauten Flächen in Gewerbe- und Industriegebiet

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Durch den Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ werden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen lediglich die Gebietsfestsetzungen geändert. Darüber hinaus werden geringe Änderungen an den Baufenstern vorgenommen.

Zusätzliche Eingriffe werden in erster Linie durch die Überplanung folgender, im bestehenden Bebauungsplan festgesetzter Flächen, ausgelöst:

- Private Grünflächen: ca. 330 m²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.650 m²
- zwei zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume

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 „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ hinaus geht, betrachtet. Die entsprechenden Auswirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.5.1 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 Or-

ganismen 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 Kulturschicht so weit wie möglich zu vermeiden.

Zusätzliche Einwirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch die Überplanung der privaten Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgelöst. Dadurch wird eine geringfügig höhere Versiegelung vorbereitet. Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss.

Insgesamt können zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet werden, ausgeschlossen werden.

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.

Auch im Bezug auf das Schutzgut Wasser werden zusätzliche Auswirkungen in erster Linie durch die Überplanung der privaten Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgelöst. Dadurch wird eine geringfügige Erweiterung versiegelter Flächen vorbereitet, in denen keine Versickerung mehr stattfinden kann.

Da das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen liegt, und lediglich geringfügige zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, wird die Beeinträchtigung für das Grundwasser als unerheblich eingestuft.

Für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes ist die Gemeinde verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich gesichert sein müssen. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Klima / Lufthygiene

Infolge des Wegfalls von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie privater Grünfläche und zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen, wird die Kaltluftproduktion innerhalb der Planungsgebietes geringfügig reduziert. Infolge der somit ebenfalls geringfügig erhöhten Möglichkeit zur zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes, wird es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen. Insgesamt lassen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima allerdings als gering zusammenfassen.

Arten und Biotope

Die vom vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe, die über das Maß der bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ vorbereiteten Eingriffe hinausgehen, betreffen Bereiche der bisher festgesetzten privaten Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches sind aktuell Weidenbrache, Wiesenbrache sowie vollversiegelte Fläche vorzufinden. Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist aktuell im nördlichen Geltungsbereich ebenfalls Weidenbrache, Wiesenbrache, Schotterrasen, versiegelte Fläche sowie Gebüsche und ein wertgebender Einzelbaum vorzufinden. Im Bereich der im südlichen Geltungsbereich festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind Solarmodule und Ruderalflächen vorzufinden. Von den zwei zum Erhalt festgesetzten Bäume steht aktuell nur noch einer.

Der Eingriff erfolgt somit größtenteils nur in Biotope, die aufgrund ihrer Größe und Ausprägung für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung ist. Lediglich die größten Gehölze besitzen eine mittlere bis höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Unter Beachtung der Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Arten und Biotop im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zu rechnen.

6.5.2 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 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 (ABDS) 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.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen festgestellt werden. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums 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.

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 störungssensiblen strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschen nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Haselmaus ist demnach im Bereich der Gebüschen im nördlichen Geltungsbereich nicht auszuschließen. Die Fällung der Gehölze soll daher durch einen faunistischen Gutachter begleitet werden.

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 5.9.5) ausgeschlossen werden.

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 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.

6.5.3 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.

Zudem wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt werden.

6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind trotz der Beanspruchung von augenscheinlich als Weide genutzten Wiesenflächen nicht zu erwarten. Auf der Weide findet keine Landwirtschaft im klassischen Sinne, sondern lediglich eine Hobby-Tierhaltung statt.

Gewerbe / Wohnen

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl Wohngebäude wie auch weitere Gewerbe- und Industrieflächen.

Derzeit wird ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt werden.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Infolge des Wegfalls von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie privater Grünfläche und zum Erhalt festgesetzter Bestandsbäume, werden lediglich geringfügig Veränderungen des Landschaftsbildes vorbereitet.

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.

6.5.5 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.

6.6 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 Naturhaushalts 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. Daher werden nachfolgend nur die Eingriffe betrachtet, die über das Maß der bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA“ vorbereiteten Eingriffe hinausgehen, betrachtet.

Durch die Planung fallen hierbei folgende Flächen weg:

- Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Anlage von Gehölzstreifen): ca. 330 m²
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anlage von Gehölzstreifen): ca. 1.650 m²
- Erhaltung von einzelnen Bäumen und Sträuchern gem. § Abs. 1 Nr. 25b BauGB: 2 Einzelbäume

Für den Wegfall dieser Flächen ist somit ein Ausgleich von insgesamt 1.980 m² und zwei Einzelbäumen zu erbringen. Wo dieser Ausgleich stattfindet wird im weiteren Verfahren noch festgelegt.

Für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes ist die Gemeinde verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich gesichert sein müssen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Retentionsfläche wird ein Gutachten beantragt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Standortalternativen liegen für das geplante Vorhaben nicht vor.

6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

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

6.9 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 Überwachungsmaßnahmen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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").

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 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.

Wie bereits in Kapitel 4.3.3 erwähnt, erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung“ im Wesentlichen lediglich die Umstrukturierung der bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete. 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.

Dennoch wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt werden.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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

7.1.3 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.

7.1.4 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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z.B. zwischen Wirtschaft und Wohnen oder zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen. (z.B. Steuerung der Standorte von Verbrauchermärkten).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er strukturiert lediglich ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet hinsichtlich der Lage der Gebiete zueinander um, um Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit geplanten Nutzungen im Umfeld zu vermeiden.

7.1.5 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.

7.1.1 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.

Wie bereits in Kapitel 4.3.2 erwähnt, ist die Gemeinde für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich gesichert sein müssen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Retentionsfläche wird ein Gutachten beantragt dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7.1.2 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.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

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:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Sinnvolle Umstrukturierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit geplanten Nutzungen im Umfeld

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

7.3 FAZIT

Die Gemeinde Gersheim hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Bebauungsplan "Hinter dem Kalkwerk, 1. BA, 4. Änderung" eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Gersheim zu dem Ergebnis, die Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 21.09.2021

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale / Thomas Eisenhut

8 ANHANG

8.1 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 10.09.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 10.09.2021)
- (9) 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)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (17) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (18) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.