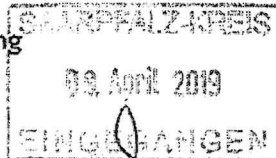


Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz  
Don-Bosco-Straße 1 · 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

Kreisverwaltung  
Saarpfalz-Kreis  
Planung & Kreisentwicklung  
Am Forum 1  
66424 Homburg



Zeichen: 01/1316/1119/Wß  
Bearbeitung: Edgar Weiß  
Tel.: 0681 8500-1123  
Fax: 0681 8500-1384  
E-Mail: lua@lua.saarland.de  
Datum: 08. April 2019  
Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr  
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

## 2. Änderung des Bebauungsplans "Dorfmitte Gersheim", OT Gersheim mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonst. TöB gem. §4 Abs. 2 BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. §2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.02.2019; Eingang LUA 22.02.2019; Ihr AZ:

Guten Tag,

zu dem o.a. Bebauungsplan "Dorfmitte Gersheim", OT Gersheim mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

### Hochwasserschutz

Nach vorliegendem Kartenmaterial befindet sich die von der Änderung betroffene Fläche außerhalb des Gewässerrandstreifens der Blies nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 56 Saarl. Wassergesetz (SWG).

Der westliche Rand des Plangebiets liegt im mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies. Allerdings betreffen die beiden Planungsblöcke „Schaffung neuer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung gewerblicher Nutzung inklusive Festsetzung neuer Verkehrsflächen“ sowie „die Erweiterung des Penny Einkaufsmarktes in Richtung Parkfläche“ das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht. Hier ist darauf zu achten, dass bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans tatsächlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes erfolgen.



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

Öffentlicher Personennahverkehr hilft unsere Umwelt zu schützen:  
Sie erreichen uns mit den Saartal-Linien 128 sowie 108, 126 und 136



Des Weiteren ist der Geltungsbereich nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten von einem HQextrem betroffen. Durch die Lage innerhalb eines HQextrem handelt es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG, für das die Vorgaben des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu beachten sind. Hiernach sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen bauliche Anlagen nach § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden (dies betrifft die Erweiterung des Penny Einkaufsmarktes in Richtung der Parkfläche). Die Lage des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet nach § 78b WHG wird im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Dies ist entsprechend mit einer Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise und ggf. mit Verweis auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zu ergänzen.

Darüber hinaus wird in § 78c WHG der Umgang mit Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten geregelt:

*§ 78c Abs. 2 WHG: Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 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.*

*§ 78c Abs. 3 WHG: Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.*

*Diese Regelungen sollten als Hinweise entsprechend für das Risikogebiet nach § 78b WHG in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.*

Sollte die Erstellung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unvermeidlich sein, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Einvernehmen mit der Obersten Wasserbehörde, dem Ministerium für Umwelt, herzustellen.

#### **Altlasten**

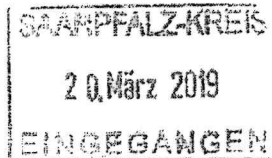
Die Altlastenverdachtsfläche GER\_4663 wird im Bebauungsplan irrtümlich als „Tankstelle Blase“ bezeichnet. Die Bezeichnung sollte GER\_4663 „Kohlehandel“ lauten und in der Begründung entsprechend korrigiert werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag  
  
 Edgar Weiß

**Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis  
Bereich für Planung und Kreisentwicklung**

**Am Forum 1  
66424 Homburg**



*Handwritten signature and date: 11/20/19, H. Bedw D.*

Ihre Zeichen/Nachricht von

Ihr Ansprechpartner  
Leander Wappler und Gerd  
Litzenburger  
E-Mail  
leander.wappler@saarland.ihk.de  
gerd.litzenburger@saarland.ihk.de

Tel.  
06 81/95 20-210 / -414

Fax  
06 81/95 20-288

Datum / Unser Zeichen  
14.03.2019 / 4H-wa-li

**2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ der Gemeinde Gersheim im Ortsteil Gersheim mit paralleler Flächennutzungsplanänderung  
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes „Dorfmitte Gersheim“ sowie zur parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersheim nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für die Erweiterung des bereits bestehenden Penny-Einkaufsmarktes von derzeit 619 qm auf 999 qm Verkaufsfläche geschaffen werden.

Gemäß unserer Forderung aus der ersten Stellungnahme vom 15.12.2017 wurde durch isoplan marktforschung ein Verträglichkeitsgutachten zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung erstellt.

Die Gutachter von isoplan bestätigen, dass mit der Neuansiedlungen eines REWE-Marktes am südwestlichen Rand der Gemarkung Gersheim die ursprünglich vorhandene Unterversorgung der Bevölkerung mit Waren des grundzentralen Bedarfs im Wesentlichen gedeckt wurde. Diese Auffassung wird zusätzlich durch die Feststellung der Gutachter bekräftigt, dass jetzt schon im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel 71 Prozent der Kaufkraft in der Gemeinde Gersheim gebunden werden. Dies ist für ein Grundzentrum ein außerordentlich hoher Wert und er liegt nach unserer Erkenntnis im oberen Drittel der Kaufkraftbindung von Grundzentren im Saarland. Das heißt, es gibt grundsätzlich keine zwingende Notwendigkeit für zusätzliche Verkaufsflächen in Gersheim, weil die Versorgung der Bevölkerung bereits jetzt vollumfänglich gesichert ist und eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftbindung vorhanden ist.

Sollte der Penny-Markt dennoch von 619 auf 999 qm Verkaufsfläche erweitert werden, sind nach unserer Auffassung negative Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsgebotes zu

erwarten. Die Auswirkungsanalyse von isoplan kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Frische-Markt im Ortszentrum 8,7 Prozent seines Umsatzes verlieren wird. Diese Umsatzumverteilungsquote liegt nur knapp unter dem Schwellenwert von 10 Prozent. Folgerichtig stellt der Gutachter fest, dass der Bliestal-Frische-Markt durch die beabsichtigte Erweiterung des Penny-Marktes merklich beeinträchtigt werden wird (siehe Auswirkungsanalyse isoplan, Seite 31).

Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass diese Berechnung der Umverteilungseffekte auf Flächenproduktivitätswerten von EHI Retail aus dem Jahre 2015 basieren. Danach lag die durchschnittliche Flächenproduktivität für Penny-Märkte bei 4.830 Euro/qm. Inzwischen liegt dieser Wert um einiges höher. So gibt es mittlerweile Daten von statista aus dem Jahr 2017, die für Penny-Märkte eine Flächenproduktivität von 5.090,- Euro/qm angeben. Nimmt man diesen aktuelleren Wert als Maßstab der Berechnung, so fallen die Umverteilungseffekte deutlich höher aus. Angesichts der geringen Margen im Lebensmitteleinzelhandel und dem starken Preisdruck, insbesondere verursacht durch die Discounter, ist nach unserer Auffassung deshalb eine Geschäftsaufgabe des betroffenen Frischemarktes nicht auszuschließen. Denn Umsatzeinbußen von ca. 10 Prozent wird er dauerhaft nicht verkraften können. Eine Geschäftsaufgabe an dieser Stelle im Ortszentrum bei gleichzeitiger Ausweitung der Verkaufsfläche von Penny am äußersten Rand des zentralen Versorgungsbereiches würde nach Ansicht der IHK dem Ziel „Stärkung der Grundversorgung im Ortszentrum von Gersheim“ entgegen laufen.

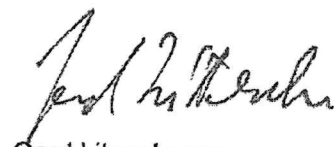
Wie oben bereits erwähnt, gibt es unter Versorgungsgesichtspunkten keine zwingende Notwendigkeit für zusätzliche Verkaufsflächen in Gersheim. Seit der Neuansiedlung eines Rewe-Marktes ist die Grundversorgung in Gersheim vollumfänglich gesichert. Im Zusammenhang mit wettbewerbsbedingten Modernisierungsmaßnahmen des bestehenden Penny-Marktes ist es für uns nachvollziehbar, dass seitens des Investors der Wunsch zur Erhöhung der Verkaufsfläche besteht. Allerdings muss nach unserer Ansicht unter Berücksichtigung der sehr hohen Kaufkraftbindung und der prognostizierten Umverteilungseffekte (die bei Beachtung aktueller Daten wesentlich höher sind als dargestellt) die Erweiterung der Verkaufsfläche weitaus geringer ausfallen. **Wir sprechen uns deshalb eindeutig gegen eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf 999 qm aus.** Um trotzdem Modernisierungsmaßnahmen im Penny-Markt durchführen zu können, schlagen wir vor, die Erweiterung des Penny-Marktes auf 799 qm Verkaufsfläche zu begrenzen. Etliche Beispiele im Saarland belegen, dass diese Verkaufsfläche für einen Discounter in einem Grundzentrum vollkommen ausreichend ist. Damit bliebe das Vorhaben unterhalb der Großflächigkeit und es könnte zudem auf ein entsprechendes Prüfverfahren verzichtet werden.

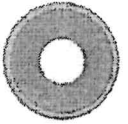
Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes  
Geschäftsführung

Im Auftrag

  
Leander Wappler  
Leiter Handel, Tourismus, Stadtentwicklung

  
Gerd Litzenburger  
Teamleiter Standortpolitik



Biosphärenzweckverband Bliesgau · Paradeplatz 4 · 66440 Blieskastel

Saarpfalz-Kreis  
z.Hd. Dennis Becker  
Am Forum 1  
66424 Homburg

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Anita Naumann

Fon (0 68 42) 9 60 09-16

Fax (0 68 42) 9 60 09-29

E-Mail a.naumann@biosphaere-bliesgau.eu


Blieskastel, den 19. März 2019

**Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte Gersheim“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung bei der Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte Gersheim“ und verweisen auf unsere Stellungnahme im Scopingverfahren und empfehlen, die Vorschläge bezüglich Klimaschutz und Begrünung aus dieser Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Dr. Gerhard Mörsch  
Geschäftsführer Biosphärenzweckverband Bliesgau