



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

agsta Umwelt GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen



Genehmigungslotse

Zeichen: 01/1318/1192/Wß
Bearbeitung: Edgar Weiß
Tel.: 0681 8500-1123
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de

Datum: 18. Mai 2020

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

Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1“, Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB

Ihre Mail vom 10.03.2020 mit der Bitte um Stellungnahme

Ihre Mail vom 01.04.2020 mit Hinweis der Fristverlängerung zum 15.05.2020

Guten Tag,

zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Westlich des Forums, Teilbereich 1“, Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Naturschutz

Der ca. 29 ha umfassende Geltungsbereich des B-Plans besteht bisher überwiegend aus einer großflächigen innerstädtischen Industriebrache mit Gebäudekomplexen, voll- und teilversiegelten Flächen sowie Ruderalfluren, Gehölzflächen etc. Große Teile der Gebäude sollen abgerissen, Altlasten saniert und ein neues Stadtquartier entwickelt werden.



Bestandsaufnahme:

Bezüglich des **Untersuchungsumfanges der Bestandsaufnahme** der Flora und Fauna ist anzumerken; dass der in den Unterlagen enthaltene Vermerk Nr. 2 vom 26.02.2018 den Inhalt der tel. Besprechung nicht korrekt widerspiegelt.

Das Gelände ist komplett eingezäunt und von außen schlecht einsehbar. In der ersten T.ö.B.-Beteiligung hatte die Untere Naturschutzbehörde deshalb u. a. empfohlen, die Gebäude innen und außen auf Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen abzusuchen und Bat-Detektoren zur Erfassung der Fledermausvorkommen einzusetzen. In einem Telefonat zwischen dem Planer und dem LUA als Untere Naturschutzbehörde wurde von Seiten des Planungsbüros der Einsatz der Batcorder nicht für notwendig erachtet.

Von Seiten des LUA wurde in einer E-Mail vom 27.02.2018 deshalb explizit darauf hingewiesen, dass der Scoping-Termin nur einen Rahmen für die erforderlichen artenschutzrelevanten Untersuchungen darstellt und der Fachgutachter, der einzig auch Zugang zum Inneren des Geländes und der Gebäude hat, vor Ort selbstständig einschätzen muss, welche Untersuchungen er letztendlich durchführt. Warum die Gebäude im Inneren, laut dem Umweltbericht (Tabelle S. 24), überhaupt nicht untersucht wurden ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung saP:

An planungsrelevanten Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der VS-Richtlinie konnte durch den Gutachter eine große Population mit etwa 500 Einzelnachweisen der Mauereidechse erfasst werden. Die Gesamtzahl der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Reptilienart - **Mauereidechse (*Podarcis muralis*)**- dürfte noch um einiges höher liegen.

Die Nachweise waren erwartungsgemäß insbesondere auf den Schotterflächen und spärlich bewachsenen Ruderalflächen zwischen den Gebäuden und den Gehölzstrukturen erfolgt. Aufgrund der Nahrungsfolge muss auch die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im Bereich des Untersuchungsgebietes und der weiteren Gleisverläufe angenommen werden (worst case). Durch die in den letzten Jahren auf dem Gelände durchgeführten, großflächigen Rodungen, wurden die Bedingungen für wärmeliebende Tierarten, wie die Mauereidechse, stark gefördert.

Im Rahmen der späteren Umsetzung der Maßnahmen sind die **gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes** unbedingt zu beachten, welche in dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach §44 BNatSchG“ (siehe Kapitel 3 des Umweltberichts) bereits dargelegt wurden. Dass es sich bei dem Vorkommen im Untersuchungsgebiet um eine geschlossene Population handelt, die, wie im Umweltbericht dargelegt, keinen genetischen Austausch mit der Umgebung haben soll, ist kaum anzunehmen. Unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegt das sog. „Gleisdreieck“. Dieses bildet wohl eine durchgängige Verbindung in Richtung Zollbahnhof, wo ein großes Vorkommen der Art liegt und ein Austausch (bis zu 2 km Entfernung möglich) und Kontakt der Populationen

somit angenommen werden kann. Dies gilt insbesondere für migrierende Jungtiere, die neue Lebensräume erschließen müssen. Selbst im Umfeld des viel besuchten Forums sind Mauereidechsen nicht selten anzutreffen.

Durch den weitest gehenden Umbau des Bebauungsplangebietes (Abriss der Gebäude, Entsorgung von Altlastenflächen) geht der überwiegende Teil der Lebensräume der Reptilien verloren. Die Art ist zudem hoch empfindlich gegenüber baubedingten Beeinträchtigungen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind - **vorgezogen zur eigentlichen Umsetzung der Baumaßnahmen** - u. a. artenschutzrechtlich wirksame Ausgleichsflächen (CEF / FCS) und Vergrämuungsmaßnahmen und ein Absammeln mit einer sog. „Reptilienangel“ vorzusehen. In den zuvor definierten Kompensationsflächen für die Mauereidechsen sind essentielle Lebensraumstrukturen anzulegen: Herstellung besonnener, versteckreicher Flächen und Böschungen mit artgerechten Strukturen wie Steinwälle- und Riegel, Gabionenwände, Schüttungen aus Grobschotter, Totholzhaufen als Jagd-, Rückzugs-, Paarungs- und Eiablage sowie Überwinterungsbereiche.

Bei der späteren Umsetzung der Baumaßnahmen ist folgendes zwingend zu beachten:

- Die Bauarbeiten dürfen nur in den Zeiten mit den geringsten Auswirkungen für die Mauereidechse erfolgen und zwar ab Mitte März bis Ende April und ab Anfang August bis zur Überwinterung Mitte Oktober.
- Die im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmenflächen sind als Bautabuzonen zu erklären und in der Örtlichkeit deutlich sichtbar abzugrenzen.
- Baufeldräumung/Vergrämuung der Mauereidechsen vor Baubeginn
- Verhinderung des Einwanderns von Mauereidechsen durch dichte Reptilienschutzgitter zu den Ausgleichsflächen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kann keine Legalausnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erzielt werden, da

- die aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend notwendige Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase aus baurechtlicher Sicht (§ 9 Abs. 1 BauGB) nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können,
- die Maßnahmenbeschreibung für die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausführungsfähig sind,
- die bislang vorgesehenen Flächen für die (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen („Saumstrukturen mit Habitatsystemen in den Randbereichen des Gewebegebietes entlang der Grünfläche“) bei weitem nicht ausreichen, um den Verlust der Hauptlebensräume („offene Zwischenbereiche - Schotterflächen, spärlich bewachsene Ruderalbereiche - zwischen den Gebäuden und den Gehölzstrukturen“,

vgl. S. 25 Umweltbericht) auszugleichen. **Der Ausgleich für den Lebensraumverlust muss mindestens 1 : 1 betragen.**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Planung in die Ausnahmelage hinein möglich. Eine solche Ausnahmelage ist gegeben, wenn nach Lage der Dinge bereits im Aufstellungsverfahren damit gerechnet werden kann, dass in den späteren Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme von den einschlägigen Verboten erteilt werden wird. **Die Ausgleichsflächen müssen vor Satzungsbeschluss im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.**

Zur Lösung dieses Konflikts bietet es sich daher an, **rechtzeitig vor Baubeginn eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG** beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen. Auch ist bzgl. des späteren Bauablaufs zu beachten, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF / FCS) vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt sein und ihre Funktion erfüllen müssen. Der **Antrag für die Ausnahmegenehmigung** muss mindestens folgende Inhalte haben:

1. **Bestandserfassung durch einen Fachgutachter** (konkreter Bestand und lokale Population inkl. Abgrenzung der Habitate), ergänzend zur saP auch Betrachtung des Umfelds mit möglichen Austauschkorridoren, insbes. in Richtung Zollbahnhof. **Um spätere Zeitverluste zu vermeiden sollte dies unmittelbar erfolgen**, da dies wesentlich für die Wahl und spätere Ausgestaltung der Ausgleichsflächen ist. Verbindliche Festsetzung der Ausgleichsflächen im B-Plan.
2. **Ausführungsreife Planung** mit den erforderlichen **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** während der Bauphasen.
3. **Ausführungsreife Planung** der wegen des Verlustes an Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendigen **vorgezogenen Ausgleichsflächen**. Es wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls notwendig, außerhalb des Bebauungsplangebietes, im Funktionsraum der lokalen Population der Mauereidechse, Flächen und Maßnahmen festzusetzen.
4. **Planung eines mindestens dreijährigen Monitorings** zur Überprüfung des Erfolgs der Maßnahmen und zum Risikomanagement. Die möglichen Maßnahmen im Rahmen des Risikomanagements sind zu benennen.
5. **Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit** der Ausgleichsflächen durch Eigentumsnachweis oder dingliche Sicherung der Flächen.

6. Begründung des **Vorliegens zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses** einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art und
7. Prüfung zumutbarer Alternativen.

Der Antrag sollte am besten sogar noch vor dem Satzungsbeschluss gestellt werden um zu klären, ob eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Die Ausnahme kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Mauereidechse nicht verschlechtert und der Erhaltungszustand der Art (Anhang IV der FFH Richtlinie) weiterhin günstig bleibt, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegt und bei Nichtbeachtung ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG (Schädigung der FFH-Art und ihres Lebensraums) verursacht werden könnte und die verantwortliche(n) Person/en für die Schädigungen sowie die Sanierung des Schadens haften. Wegen der uneingeschränkten Durchsetzungsfähigkeit der Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft werden, ob der Plan im Hinblick auf die Verbote noch vollzugsfähig ist. Nicht vollzugsfähige Bebauungspläne sind im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und daher unwirksam.

Die Umsetzung und Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Anlage der Ersatzlebensräume sind durch eine von einem Fachgutachter (Herpetologen) durchgeführte ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen und fortlaufend zu dokumentieren.

Hinweise:

Für die **Gehölzanpflanzungen** sollten, auf der Grundlage des §40 BNatSchG, ab dem 1. März 2020, nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben "(Region 4), nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012), verwendet werden.

Für die **Ansaaten** sollten, auf der Grundlage des § 40 BNatSchG , nur zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen, mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland"(Region 6), verwendet werden.

Ergänzend sollte die Anlage von auf Vlies verlegten, vegetationslosen „Schottergärten", anstatt begrünter Vorgärten, untersagt werden. Naturnahe „Steingärten" im Sinne der Richtlinien des Naturgarten e. V. sind dagegen ausdrücklich erwünscht.

Lärmschutz

Um eine bessere Beurteilung vornehmen zu können ist ein schalltechnisches Gutachten mit Angabe der zu erwartenden Immissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes, der Immissionen außerhalb des Bauungsplangebietes verursacht durch die Gewerbegebiete sowie die Notwendigkeit und Ausführung Schalltechnischer Maßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) beim Bauherrn nachzufordern und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen:

Hydrogeologie und Grundwassernutzung

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens befindet sich außerhalb eines geplanten oder festgesetzten Trink- bzw. Quellwasserschutzgebietes.

Auf Grund der bekannten Altlastenflächen innerhalb des Plangebiets, sind im Zuge einer Bebauung Brunnenbohrungen, Erdwärmesonden sowie die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Die Grundwassermessstellen mit den LUA-Kenn-Nummern S0569 bis S0573 sind zu sichern. Sie werden bereits im Bebauungsplan dargestellt.

Altlasten

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Bereich der Altlastflächen

HOM_22003 Abfalldeponie Fa. Krempel

HOM_2666 DSD Dillinger Stahlbau, orientierend untersucht:

Darüber hinaus befinden sich im Bereich des ehemaligen DSD – Geländes acht Grundwassermessstellen GWM 5 – 12 der oberhalb liegenden ARAL/BP – Tankstelle zwecks Untersuchung der von der Tankstelle ausgehenden kontaminierten Grundwasserfahne.

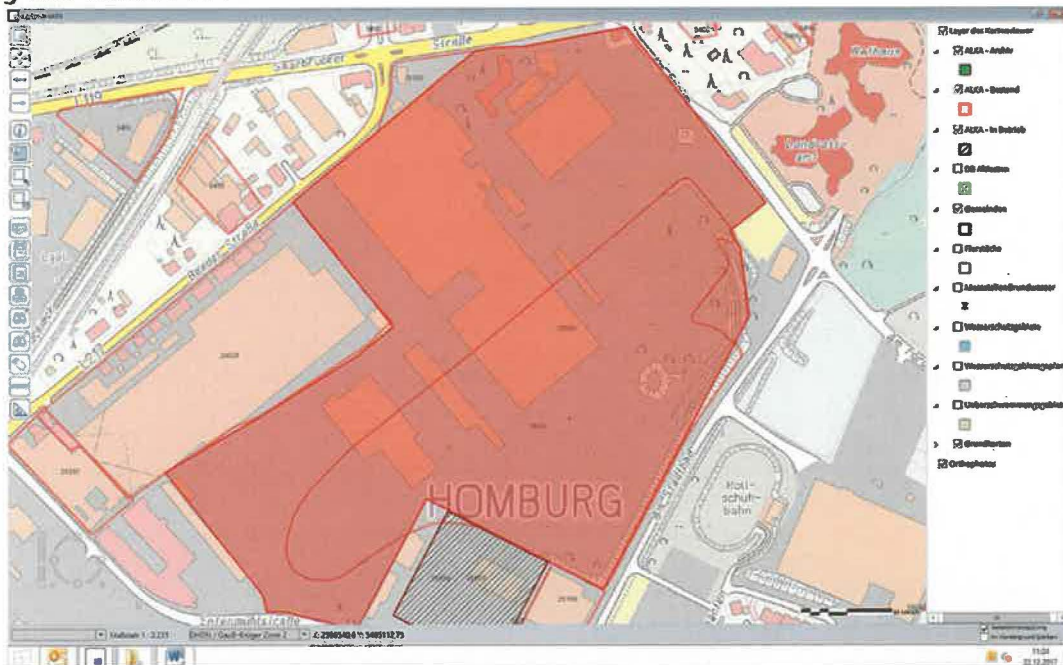
Hinsichtlich der Altlastenrelevanz ist – wie in einer gemeinsamen Besprechung hier im Hause mit den Investoren am 09.01.2017 vereinbart – derzeit eine **Detailuntersuchung** nach Bodenschutzrecht in Arbeit. Daran anschließend ist die Erstellung eines **Sanierungsplans** vorgesehen, der durch die untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt werden soll.

Für die o. g. acht GWM ist zu klären, ob diese so verbleiben können. Ggfs. muss die Tankstelle BP die Messstellen nach Rücksprache mit dem LUA ordnungsgemäß zurückbauen und an geeigneter Stelle ersetzen.

Grundsätzlich bestehen seitens des LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

1. Im Bereich der Altlastflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.
2. Der Verbleib bzw. der Ersatz der acht GWM der Tankstelle BP ist vorab zu klären.
3. Die Detailuntersuchung und der Sanierungsplan sind dem LUA in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde im Laufe des Verfahrens vorzulegen.

Auszug aus dem ALKA



Gewässerschutz

Da das Plangebiet vor dem 01.01.1999 bereits größtenteils bebaut war, findet der § 49a SWG grundsätzlich keine Anwendung.

Gemäß den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser in einem qualifizierten Trennsystem der Stadt übergeben werden. Die genauere Ausgestaltung der Entwässerungsplanung soll erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Ebenfalls verläuft in der Straße „Am Stadtbad“ der Hauptsammler des EVS mit vielen Entlastungsbauwerken, die zu beachten sind.

Die anfallenden Schmutzwässer/Mischwässer werden an den im Bereich des Plangebietes verlaufenden örtlichen Mischwasserkanal ggf. Hauptsammler angeschlossen.

Die mechanisch-biologische Reinigung des SW erfolgt in der Kläranlage Homburg unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

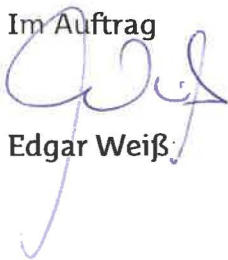
Im Osten liegt der Geltungsbereich des B-Plans in direkter Nähe zum teilweise verrohrten Erbach, einem Gewässer dritter Ordnung.

Der Erbach ist gem. § 73 (1) WHG als Gewässer mit besonderem Hochwasserrisiko bewertet, für das gem. § 76 (2) WHG ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszuweisen ist. Gemäß den uns vorliegenden Hochwassergefahrenkarten uferet der Erbach im betroffenen Bereich aufgrund der vorhandenen Verrohrungen nicht aus, so dass der Geltungsbereich des B-Plans außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt.

Zwischen Erbach und dem betroffenen Bereich verläuft die Straße "Am Stadtbad", so dass die Regelungen zum Gewässerrandstreifen ebenfalls nicht betroffen sind. Für die Änderung des FNP gilt die v. g. Beurteilung entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Edgar Weiß