

Herrn  
Renato Barachino

66128 Saarbrücken

RA Dr. Marcus Hirschfelder (hirschfelder@gessnerlaw.de)  
Sekretariat: Fr. Meiers (c.meiers@gessnerlaw.de)  
Tel: +49 (0)681 93639-19 Fax: +49 (0)681 93639-11

08.10.2019  
703-19 MH/Mn

### **Bürgerinitiative Pro Wald Gersweiler - Beratung**

Sehr geehrter Herr Barachino,  
sehr geehrter Herr Fecht,

Bezug nehmend auf die uns überlassenen Unterlagen über die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krughütterstraße“ in Gersweiler und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans nehmen wir zum bisherigen Verfahrensverlauf sowie zu den an das weitere Verfahren zu stellenden Anforderungen Stellung wie folgt:

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 05.02.2019 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krughütterstraße“ im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts beschlossen.

Justizrat Dr. Karl Gessner  
(bis 31.12.2017)

Dr. Martin C. Gessner\*, LL.M.  
Attorney at Law (New York)  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für IT-Recht  
Datenschutzbeauftragter TÜV (Süd)

Olaf Jaeger\*  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

Dr. Marcus Hirschfelder\*  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Wolfram Schneider  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Katja Rüttschle-Jaeger

Raimund Hirschfelder  
Richter am Amtsgericht a. D.  
Ministerialrat a. D.

Gero Schenkenberg

\*Partner

Amtsgericht Saarbrücken PR Nr. 133

Mitglied im



Eine überörtliche Arbeitsgemeinschaft  
von Anwälten des privaten  
Bau-, Architekten- und Vergaberechts  
[www.netzwerk-bauanwaelte.de](http://www.netzwerk-bauanwaelte.de)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans konnte im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 eingesehen werden.

Ziel der beabsichtigten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute Betriebserweiterung des ansässigen Maschinenbaubetriebes Woll. Das Plangebiet umfasst das heutige Betriebsgelände der Firma Woll sowie eine ca. 3 ha große, im südwestlichen Bereich angrenzende Waldfläche, die derzeit zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB zählt.

Der Regionalverband Saarbrücken führt derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krughütterstraße“ durch die Landeshauptstadt Saarbrücken ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durch, ebenfalls mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Firma Woll zu schaffen.

Der gemäß § 211a Abs. 1 Ziff. 1 KSVG zuständige Kooperationsrat des Regionalverbandes hat in einer Informationsvorlage vom 18.09.2019 unterrichtet, dass derzeit die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten wurden, das Beteiligungsverfahren aber noch nicht abgeschlossen sei. Da bei dem Vorhaben aber eine „besondere Dringlichkeit“ bestehe, sähe die Verwaltung des Regionalverbandes vor, gegebenenfalls die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nachzuliefern und diese in Form einer Tischvorlage zur Fassung des Änderungs- und Offenlagebeschlusses dem Kooperationsrat am 25.10.2019 vorzulegen.

2. Grundsätzlich gelten für die Aufstellung von Bauleitplänen, zu denen der Flächennutzungsplan, wie auch der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB zählt, die nachfolgenden, sich aus dem BauGB ergebenden gesetzlichen Anforderungen:

Zunächst einmal sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele der Raumordnung ergeben sich unter anderem aus dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, vom 04.07.2006 (Amtsblatt Saarland 2006, Seite 962ff.).

Zielbestimmung (24) des LEP Siedlung (S. 979) lautet:

„Wald darf für Siedlungszwecken nur dann in Anspruch genommen werden, wenn

- das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert,
- die Waldinanspruchnahme außerhalb von nach Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur) vom 13.07.2004 festgelegten Vorranggebieten für Naturschutz, für Freiraumschutz und für Grundwasserschutz erfolgt und
- die Forstbehörde der Waldinanspruchnahme zustimmt.“

In der Begründung/Erläuterung dieser Zielbestimmung (24) des LEP Siedlung (S. 981) heißt es weiterhin:

„Wald ist insbesondere aufgrund seiner vielfältigen ökologischen, klimatischen, landschaftsbildprägenden und Erholungsfunktionen unverzichtbar für die Umwelt- und Lebensqualität. Die Inanspruchnahme von Wald für Siedlungszwecke ist daher nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich.“

Im Landschaftsprogramm des Saarlandes, der Fachplanung des Landes für Naturschutz und Landschaftspflege, ist die geplante Erweiterungsfläche als Stadtwald im Verdichtungsraum ausgewiesen. Als Entwicklungsziel für die Erweiterungsfläche ist die Sicherung historisch alter Waldstandorte genannt. Unter der Kategorie „Freiraumsicherung im Ordnungsraum“ ist der Bereich des Plangebiets als „Festlegung von Grünzügen“ dargestellt. Unter der Kategorie „Erschließung landschaftlicher Potentiale für die Erholungsnutzung“ findet sich die Einordnung des Plangebiets als „Stadt- und Parkwälder im Verdichtungsraum“.

Die Bauleitpläne unterliegen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB einem Anpassungsgebot im Hinblick auf die übergeordneten Ziele der Raumordnung. Ein Bauleitplan, der der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entspricht, ist nichtig (VGH München, BRS 54 Nr. 42; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rdn. 42). Ein Bebauungsplan, der einem Ziel der Raumordnung widerspricht, verletzt § 1 Abs. 4 BauGB auch dann, wenn er aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde (BVerwGE 117, 351).

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, § 1 Abs. 6 Ziff. 7 c) BauGB und die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, § 1 Abs. 6 Ziff. 7 g) BauGB.

§ 1 Abs. 5 BauGB führt hierzu näher aus:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1a Abs. 2 BauGB lautet weiterhin:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Diese gesetzgeberischen und landesplanerischen Vorgaben bedeuten im Ergebnis nicht weniger, als dass die Umwandlung von Waldflächen zu Siedlungsflächen nach dem eindeutigen Willen des Bundesgesetzgebers der absolute Ausnahmefall sein soll, vielmehr vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind. Diese Vorgaben sind im Rahmen der durch die Gremien noch zu treffenden Abwägungsentscheidung zu beachten.

Im Rahmen des gemäß § 2 Abs. 4, § 2a Satz 1 Ziff. 2 BauGB noch zu erstellenden Umweltberichts wird ein besonderes Augenmerk auf die Untersuchung der „hohen naturschutzfachlichen Bedeutung“ des Waldgebiets zu legen sein. Insoweit wird zu prüfen sein, ob geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz im Plangebiet vorkommen, ebenso wie Lebensräume gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie, die gemäß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren über die Änderung des Flächennutzungsplanes für möglich gehalten wurden.

§ 8 Abs. 1 des Saarländischen Waldgesetzes sieht des Weiteren ein Erhaltungsgebot für Waldflächen vor. Zwar kann die grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 1 SWaldG vorgesehene Umwandelungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 5 SWaldG durch eine planerische Festsetzung ersetzt werden, gleichwohl ergibt sich auch hier aus der Systematik des Gesetzes, dass dies nur in Ausnahmefällen möglich sein soll.

Gemäß § 14 Abs. 3 SWaldG gelten des Weiteren Mindestabstände bei der Errichtung von Gebäuden zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes, je nach den örtlichen Verhältnissen. Gemäß § 14 Abs. 3 Satz 3 dürfen bei der Erweiterung bestehender Gebäude die einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden.

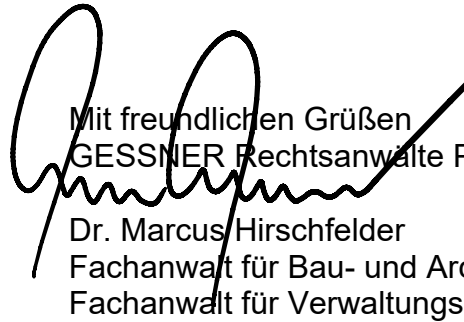
3. Auffallend ist, dass bei der derzeit vorliegenden Entwurfsplanung im östlichen Bereich des Plangebiets teilweise Privatgrundstücke überplant und als Gewerbegebiet mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden. Den betroffenen Grundstückseigentümern könnte eine Klagebefugnis im Hinblick auf eine mögliche Normenkontrollklage gegen die beabsichtigte Planung zustehen.

Weiterhin ist festzustellen, dass die derzeit durch die überplante Waldfläche vorhandene „Pufferzone“ zwischen gewerblicher Nutzung und den angrenzenden Nutzungen in der Straße „Friedhofsweg“ gänzlich entfiel, was im Hinblick auf das sich aus § 15 Abs. 1 BauNVO ergebende Gebot der Rücksichtnahme auf erhebliche Bedenken stößt.

Verfahrenstechnisch fragwürdig erscheint die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch den Kooperationsrat beabsichtigte Vorlage der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer sogenannten Tischvorlage. Gemäß § 211 Abs. 3 Satz 4 KSVG gelten für das Verfahren im Kooperationsrat die Vorschriften der Landkreisordnung entsprechend. Gemäß § 121 KSVG gilt insoweit sinngemäß auch die Vorschrift der Gemeindeordnung über das Auskunftsrecht gemäß § 37 KSVG. Dort wiederum ist geregelt, dass die Mitglieder berechtigt sind, sich über alle Angelegenheiten, die der Beschlussfassung unterliegen, unterrichten zu lassen. Dies bedingt im Umkehrschluss, dass die Mitglieder des Kooperationsrats vor Beschlussfassung ausreichend zu unterrichten sind. Ob dies im Rahmen einer Tischvorlage geschehen kann, von

deren Inhalt erfahrungsgemäß nur bedingt Notiz genommen wird, dürfte fraglich sein.

Im Rahmen der durch die zuständigen Gremien zu treffenden Abwägungsentscheidungen sind in jedem Falle die obenstehenden Belange zu berücksichtigen und ausreichend zu gewichten.



Mit freundlichen Grüßen  
GESSNER Rechtsanwälte PartGmbH  
Dr. Marcus Hirschfelder  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht