

# Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies“

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan in der Gemeinde Heusweiler,  
Ortsteil Wahlschied

20.11.2018, SATZUNG

KERN  
PLAN 

# Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies“

## Im Auftrag:

Margit Arone  
Matthiasstraße 15  
66265 Heusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Gemeinde Heusweiler

## IMPRESSUM

Stand: 20.11.2018, Satzung

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Teller, Raum- und Umweltplaner

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Arone, die u.a. im Ortsteil Eiweiler (Gemeinde Heusweiler) eine Schlosserei betreibt, beabsichtigt, im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ eine neue Stahlhalle (Schlosserei) mit Bürotrakt inkl. Lager- und Abstellplätzen zu errichten. Die hierfür vorgesehene Fläche an der Ecke Göttelborner Straße/ „Auf Hirtenwies“ liegt westlich des Siedlungskörpers von Göttelborn (Gemeinde Quierschied) in dem spitz zulaufenden Dreieck zwischen der Göttelborner Straße (Landesstraße L 266) und der Autobahn A1, gehört jedoch bereits zur Gemarkung des Ortsteils Wahlschied (Gemeinde Heusweiler). Für das Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ liegt bereits ein Bebauungsplan vor („Gewerbegebiet östlich der A1“, 1997).

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in einem Gewerbegebiet prädestiniert. Eine Autobahnauffahrt zur A1 ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem handelt es sich bei der Fläche um ein bereits vollständig erschlossenes Grundstück.

Die Erschließung bleibt unverändert und soll über die vorhandene Straße „Auf Hirtenwies“ erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück/ den Grundstücken nachgewiesen werden.

Derzeit ist das Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht realisierbar - u.a. aufgrund der bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere abweichende Gebäudehöhe des Vorhabens) sowie aufgrund der Tatsache, dass aufgrund der östlich der Göttelborner Straße gelegenen Wohnbebauung (Wohngebäude Wahlschieder Straße Nr. 13, 15 und 22, Ortsteil Göttelborn) Einschränkungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen.

Um die Zulässigkeit der Stahlhalle/ Schlosserei im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ zu schaffen, bedarf es somit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies““ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des genannten Planvorhabens zu schaffen. Dieses weist u.a. eine lärmschutzangepasste Anordnung/ Stellung auf dem Grundstück auf, außerdem ist die

Zufahrt westlich der Halle vorgesehen, damit die Anlieferung von der der Wohnbebauung abgewandten Seite aus erfolgen kann. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018) nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den betreffenden Wohngebäuden unterschritten werden.

Die Gemeinde Heusweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies““ im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 4.000 qm.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Stahlhalle mit Bürotrakt „Auf Hirtenwies““ ersetzt mit den getroffenen Regelungsinhalten in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1“ (1997).

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.000 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten/ beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

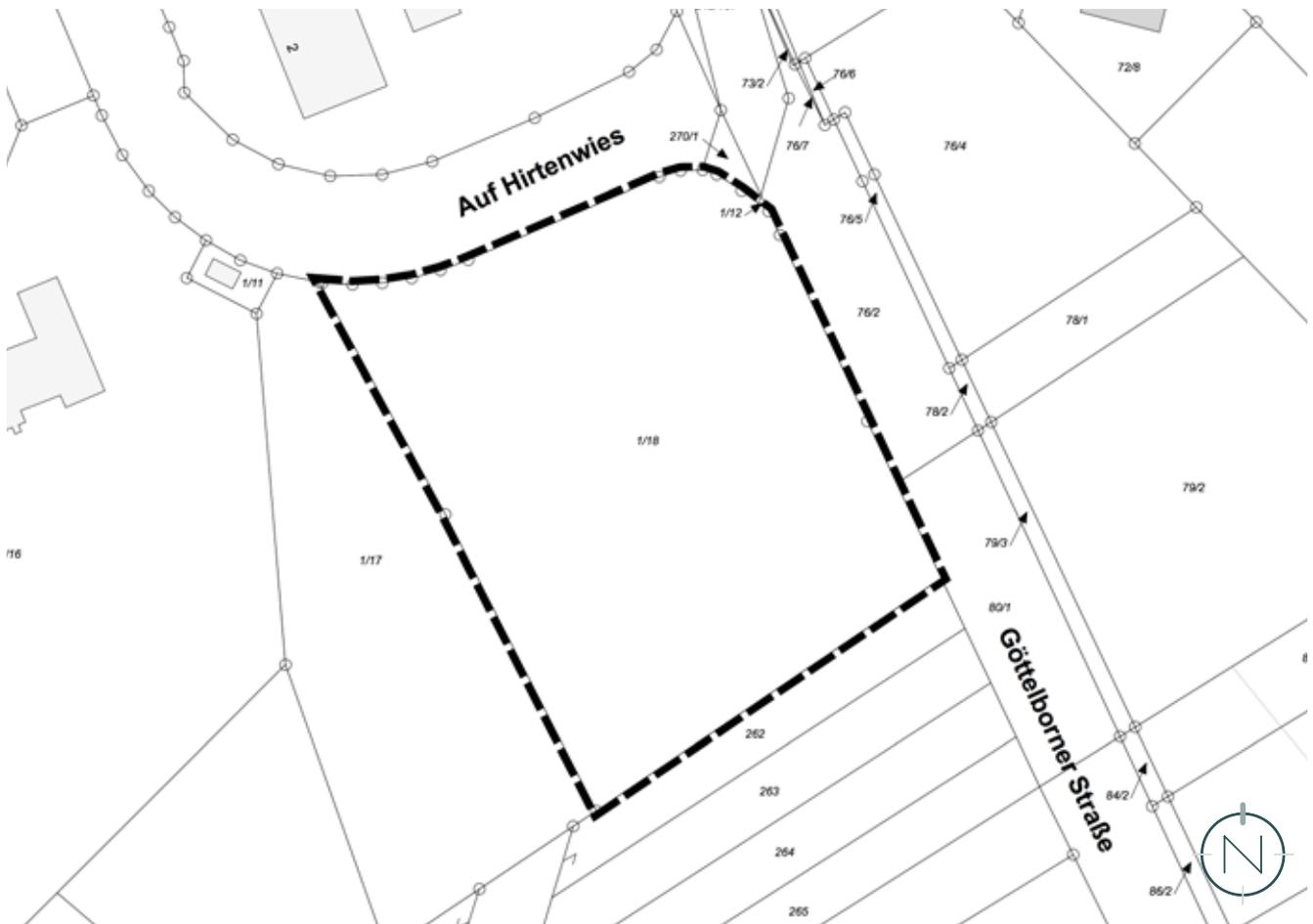
Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Gemeinde Heusweiler vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ östlich der Autobahn A1 und westlich der Göttelborner Straße (Landesstraße L266) und des Siedlungskörpers von Göttelborn (Gemeinde Quierschied), gehört jedoch bereits zur Gemarkung des Ortsteils Wahlschied (Gemeinde Heusweiler). Für das Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1“ (1997).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Göttelborner Straße (Landesstraße L266),
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf Hirtenwies“,
- im Westen durch eine von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation geprägte

Parzelle, die größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der A1“ liegt, sowie

- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Parzellen (Grünland).



Blick vom Plangebiet nach Nordosten auf die jenseits der Landesstraße L 266 gelegene Wohnbebauung

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet selbst stellt ein bereits vollständig erschlossenes, unbebautes Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der A1“ dar, das an seinen Rändern im Süden und Südwesten von Gehölzbeständen geprägt ist. Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Nördlich des Plangebiets, jenseits der Straße „Auf Hirtenwies“, ist gewerbliche Nutzung anzutreffen.

Westlich des Plangebiets befindet sich eine unbebaute Freifläche, die von Ruderalvegetation und Baumbewuchs geprägt ist, jedoch großteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der A1“ liegt; dahinter schließt sich im Nordwesten gewerbliche Nutzung sowie eine Trafostation an.

Östlich des Plangebiets, jenseits der Götteborner Straße, ist Wohnnutzung anzutreffen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt weitgehend eben. Die Topografie hat somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf Hirtenwies“ an das Verkehrsnetz angebunden, die in die ebenfalls angrenzende Götteborner Straße (Landesstraße L266) mündet. Die nahegelegene Autobahn A 1 ist über die Götteborner Straße schnell erreichbar (nächstgelegener Zubringer in ca. 1km Entfernung). Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls sehr gut - die Bushaltestelle „Auf Hirtenwies“ liegt nur ca. 300m vom Plangebiet entfernt, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Ge-



Blick nach Süden über das von Ruderalvegetation und an den Rändern von Gehölzbeständen geprägte Plangebiet



Blick auf die nordwestlich des Plangebiets gelegene Gewerbenutzung

meinden (u.a. nach Heusweiler, Quierschied, Merchweiler).

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt,

versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden, womit die Vorgaben des § 49a SWG erfüllt sind:

- Anfallendes Schmutzwasser wird über die Straße „Auf Hirtenwies“ dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt, der über eine ausreichende Kapazität verfügt.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll dezentral über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden oder gedrosselt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den nahegelegenen Vorfluter (Wahlbach) eingeleitet wer-

den. Hierzu bedarf es einer Einleiterlaubnis gem. § 10 WHG.

## Fachgutachten

### Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen und -immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Maßgeblich für die von der Schlosserei Arone ausgehenden Geräuschemissionen und -immissionen sind die folgenden Vorgänge:

- Geräuschemissionen aus der Bearbeitungshalle
- Transport- und Ladevorgänge mit dieselbetriebenen Gabelstapler
- Lkw- und Lieferwagen-Verkehr
- Parkverkehr durch Kunden und Mitarbeiter

(...)

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Götzelborner Straße im Bereich der Einfahrt zum Gewerbegebiet in der Wahlschieder Straße in Götzelborn.

Gemäß Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich der Wahlschieder Straße als Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet.

Zur Beurteilung der durch den Betrieb der Schlosserei Arone hervorgerufenen Geräuschemissionen wurden in der vorliegenden Untersuchung für die Immissionsorte im Bereich der Wohnbaufläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Die entsprechend der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte sind in der obigen Tabelle dargestellt.

Darauffolgend sind die in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Immissionsorte, die Höhe über Boden sowie der geringste Abstand zum Grundstück der Schlosserei Arone aufgeführt.

Die Immissionsorte wurden an die jeweils lauteste (schalltechnisch ungünstigste) Fassade gelegt und es wurden jeweils die Stockwerke der Gebäude betrachtet, an denen sich die höchsten Geräuschemissionen durch den Betrieb der Schlosserei ergeben.

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tagsüber	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	40

Immissionsrichtwerte TA Lärm in Allgemeinen Wohngebieten (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Immissionsort		Höhe über Boden [m]	Abstand zum Grundstück [m]	Immissionsrichtwert in dB(A)	
Nr.	Bezeichnung			tags	nachts
1	Wahlschieder Straße 15	7,4	40	55	40
2	Wahlschieder Straße 13	5,0	60	55	40
3	Wahlschieder Straße 22	7,4	75	60	45

Betrachtete Immissionsorte (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Immissionsort		Beurteilungspegel tags dB(A)	Zulässige Geräuschemissionen tags dB(A)
Nr.	Bezeichnung		
1	Wahlschieder Straße 15	49	55
2	Wahlschieder Straße 13	44	55
3	Wahlschieder Straße 22	43	55

Gegenüberstellung der ermittelten Geräuschemissionen mit den Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Spitzenpegeln, die Tabelle ist dem Schalltechnischen Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH (Stand: Juni 2018) entnommen

Die Beurteilungszeit tags gemäß TA Lärm ist der gesamte Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), nachts die ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

(...)

Die zu erwartenden Innenpegel wurden in der Bearbeitungshalle am derzeitigen Standort der Schlosserei (im Ortsteil Eiweiler, Gemeinde Heusweiler) gemessen. Zum Zeitpunkt der Messung fanden sehr geräuschintensive Arbeiten statt (...).

Die Schallabstrahlung über die geplanten Außenbauteile ins Freie wurden nach DIN EN 12354-4 berechnet. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden der Literatur entnommen.

Die von dem Parkverkehr der Mitarbeiter und Kunden ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet.

Nach Angaben der Vorhabenträgerin kommt es ca. 1- 2 Mal pro Woche zu einer Anlieferung mittels Lkw. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag.

Die Lkw-Entladung erfolgt oftmals in der Halle, kann jedoch auch im Süden hinter der Halle im Außengelände stattfinden. Im Sin-

ne einer Maximalabschätzung wurde in der vorliegenden Untersuchung eine Lkw-Entladung im Außenbereich berücksichtigt.

Die Berechnung der Fahr- und Verladegeräusche durch Lkw erfolgte anhand der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladergeräuschen sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005.

Zur Entladung von Lkw sowie zum Handling und Transport sperriger Werkstücke wird von der Schlosserei Arone ein dieselbetriebener Gabelstapler eingesetzt.

Die Geräuschemissionen des dieselbetriebenen Gabelstaplers wurden dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Heft 1 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2002 entnommen.

Die an den Immissionsorten in der Nachbarschaft verursachten Geräuschemissionen wurden durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte gemäß TA Lärm.

In der obigen Tabelle sind die in der vorliegenden Untersuchung für die geplante Schlosserei Arone ermittelten Geräuschemissionen

missionen den gemäß TA Lärm an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Danach werden die zulässigen Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten um 6 dB(A) bis 12 dB(A) unterschritten.

Die von der betrachteten Schlosserei hervorgerufene Zusatzbelastung der Geräuschimmissionen ist somit nach Nr. 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm als nicht relevant im Hinblick auf die an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte zu betrachten.

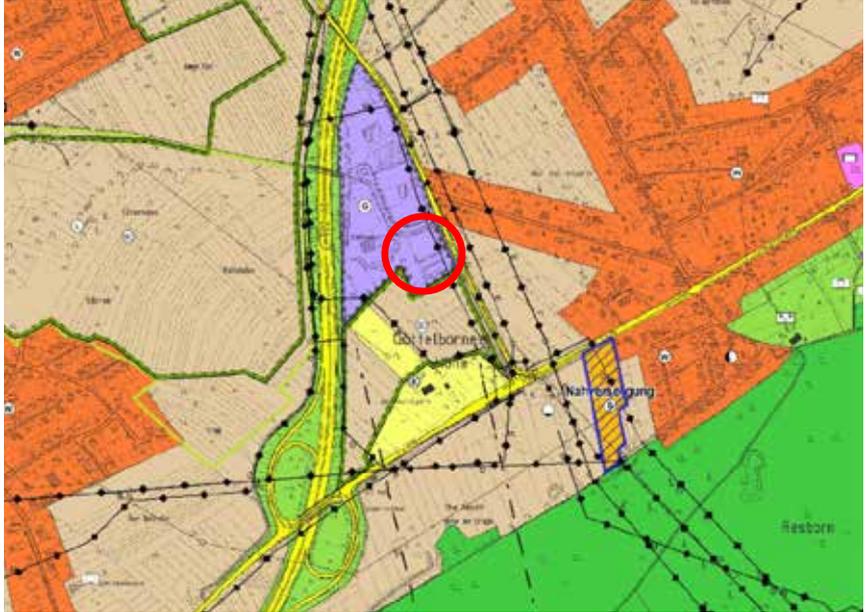
Die tagsüber zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls unterschritten.“

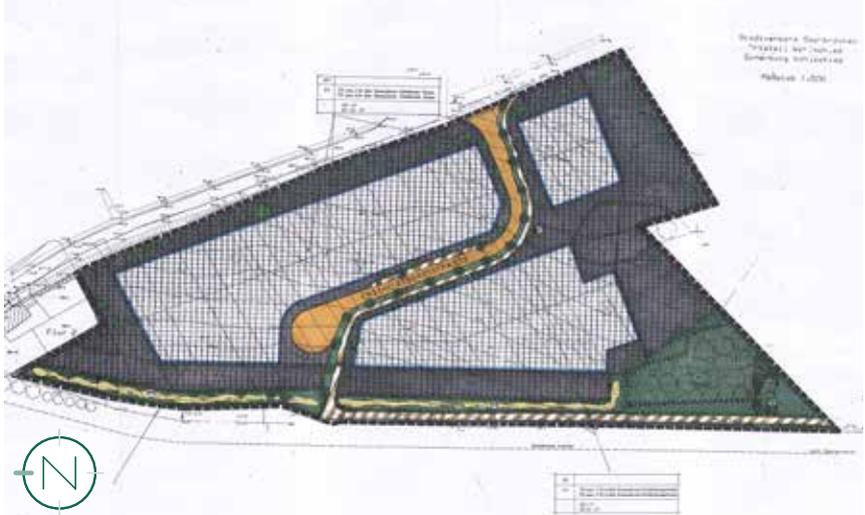
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Heusweiler; der Gemeindebezirk Wahlschied bildet mit den übrigen Gemeindebezirken den Nahbereich zum Grundzentrum
Vorranggebiete	Vorranggebiet Freiraumschutz südlich angrenzend
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe</li> <li>(Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen, hier: Siedlungsachse Saarbrücken - Riegelsberg - Heusweiler - Lebach (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen; die Fläche des Gewerbegebiets „Auf Hirtenwies“ ist im Landschaftsprogramm noch immer als Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen; das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Natura2000-Gebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied“ liegt ca. 180 m westlich des Plangebiets jenseits der Autobahn A1, und damit außerhalb der Einwirkungszone; das Natura2000-Gebiet „Saarkohlenwald“ liegt über 1 km südlich des Plangebiets und damit ebenfalls außerhalb der Einwirkungszone
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen; das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied“ liegt ca. 180 m westlich des Plangebiets jenseits der Autobahn A1, und damit außerhalb der Einwirkungszone; das Naturschutzgebiet „Saarkohlenwald“ liegt über 1 km südlich des Plangebiets und damit ebenfalls außerhalb der Einwirkungszone
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt;</li> <li>• Räumlicher Geltungsbereich nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf August 2018);</li> <li>• Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen.</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastungen mit hohem Störgrad (Lärm, Bewegungsunruhe): Lage im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“ und damit in direkter Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung (nördlich und nordwestlich des Plangebiets), außerdem Lage unmittelbar an der Göttelborner Straße (Landesstraße L266) und nahe der Autobahn A1</li> <li>• geringe Flächengröße, eingeschränkte Habitatausstattung und bestehende Vorbelastungen der Fläche und in der Nachbarschaft (gewerbliche Nutzung, Landesstraße L266, Autobahn A1); eingeschränkte Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Pflanzen und Tiere: keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten (gilt auch für vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen der FFH-Richtlinie, Anhang IV), keine geeigneten Lebensräume</li> <li>• Geofachdaten ohne Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten, ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf, nicht bei der Biotopkartierung erfasst</li> <li>• kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> </ul>
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung als Gewerbliche Baufläche (Quelle: Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken)</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</li> </ul> 
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1“ (1997); relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet;</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; Traufhöhe (TH) max. 3,50m über Straßenkrone Göttelborner Straße; Firsthöhe (FH) max. 6,50m über Straßenkrone Göttelborner Straße;</li> <li>• Dachneigung: Flachdach (FD) &lt; 5°/ Satteldach (SD) 20 - 35°;</li> <li>• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen einzelner Bäume und Sträucher und Erhaltung von Bäumen vorgesehen;</li> <li>• Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Sicherheitsabstand von 210m zum Antennenträger des SR; nicht mehr aktuell);</li> </ul> <p>Die Art der baulichen Nutzung und die GRZ wird aus dem derzeitigen Bebauungsplan übernommen und textlich präzisiert bzw. ergänzt. Insbesondere die Höhe der baulichen Anlage und die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ stehen dem geplanten Vorhaben ganz oder teilweise entgegen und werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt angepasst: Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (Anpassung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen), Anpassung der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpassung des Baufensters. Darüber hinaus werden u.a. folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauweise</li> <li>• Festsetzung einer Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</li> <li>• Festsetzung eines Bereichs für Ein-/ Ausfahrt</li> <li>• örtliche Bauvorschriften</li> </ul> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1“.</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 757 1133 792">Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der A1“ (1997)</p>



- die zulässigen Geräuschimmissionen an den Immissionsorten Wahlschieder Straße Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 22 werden eingehalten (vgl. Schalltechnisches Gutachten SGS-TÜV Saar, Stand: Juni 2018)

in der Westfassade befahrbar. In der Regel finden Fahrzeugbe- und -entladungen innerhalb der Halle statt. Die Be- und Entladung von Lkw bzw. eigenen Fahrzeugen (Lieferwagen) kann jedoch auch im Süden der Halle im Außenbereich erfolgen.

### Städtebauliche Konzeption

(...)

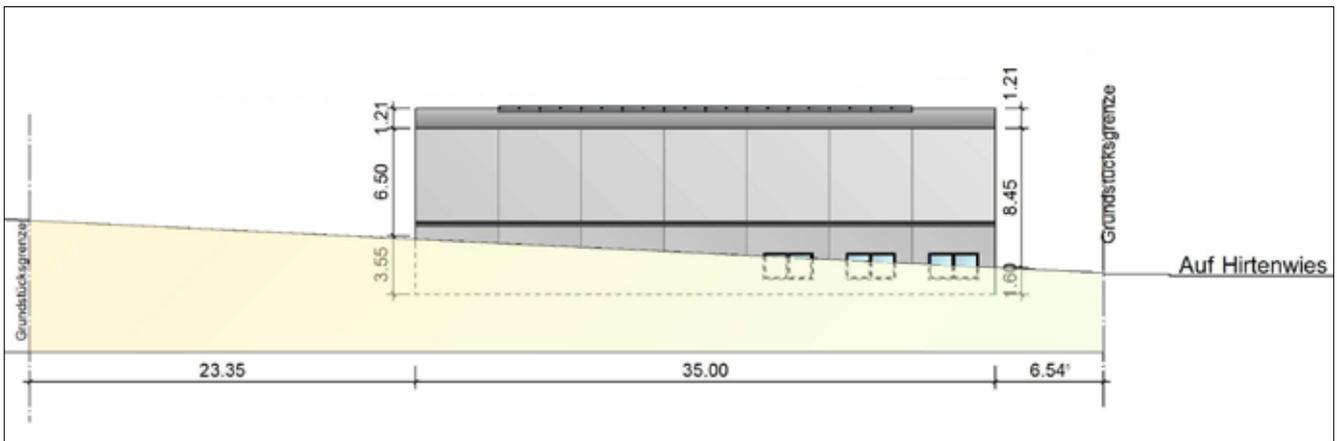
„Die geplante Schlosserei besteht aus einer Betriebshalle mit Abmessungen von 35 m x 22 m x 10 m (Länge x Breite x Höhe), die ebenfalls in Nord-Südrichtung verläuft. Im Osten schließt sich ein niedrigerer Gebäudeteil mit Abmessungen von 35 m x 8 m x 5 m (Länge x Breite x Höhe) an, in welchem die Sozialräume und Büros untergebracht sind. Im Westen des Geländes befinden sich die Mitarbeiterparkplätze. Außerdem sind im Norden vor den Gebäuden drei Kundenparkplätze vorgesehen.

Nach Angaben der Vorhabenträgerin liegen die Betriebszeiten tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 15:00 Uhr, die Ankunft der Mitarbeiter erfolgt nach 6:00 Uhr.“

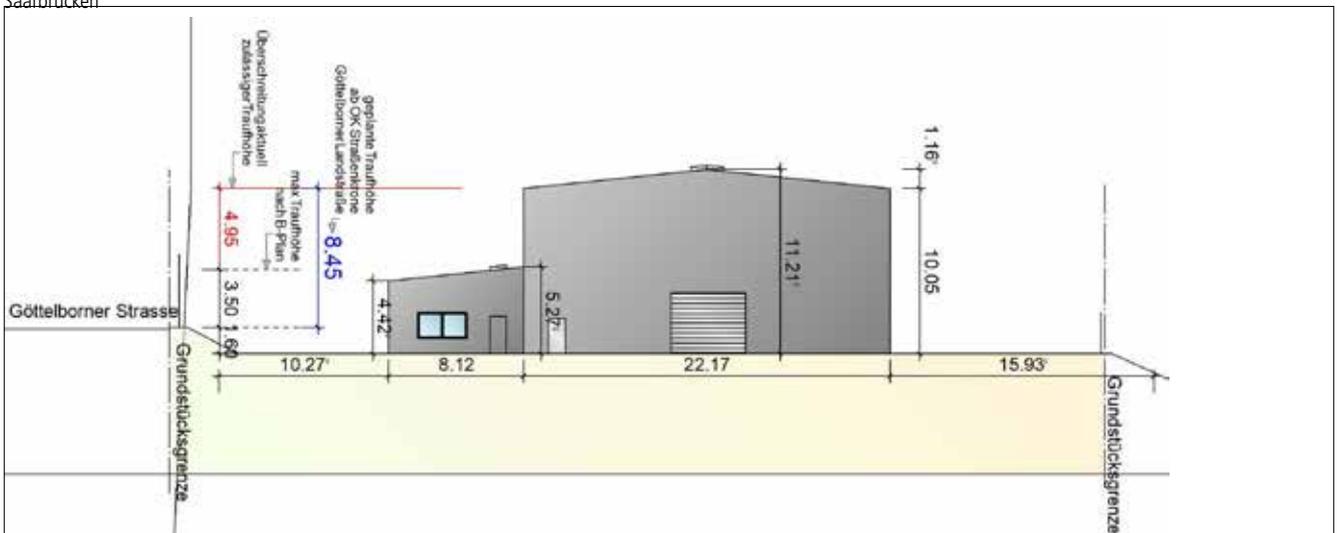
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Errichtung einer Schlosserei in Heusweiler-Wahlschied, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: Juni 2018)

Im südlichen Geländebereich können auch außerhalb der Halle größere Teile zwischenlagert werden.

Die Bearbeitungshalle ist über Rolltore in der Nord- und Südfassade sowie ein Rolltor



Seitenansicht der geplanten Stahlhalle mit Bürotrakt (Ost-Fassade von der Göttelborner Straße aus gesehen), Stand: Juli 2018; Quelle: K LW Architekten & Ingenieure, Saarbrücken



Seitenansicht der geplanten Stahlhalle mit Bürotrakt (Nord-Fassade von der Straße „Auf Hirtenwies“ aus gesehen), Stand: Juli 2018; Quelle: K LW Architekten & Ingenieure, Saarbrücken



Seitenansicht der geplanten Stahlhalle mit Bürotrakt von der Straße „Auf Hirtenwies“ aus gesehen, Stand: Juli 2018; Quelle: K LW Architekten & Ingenieure, Saarbrücken

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Nutzungsart: „Stahlhalle mit Bürotrakt“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Stahlhalle mit Bürotrakt inkl. Lager- und Abstellplätzen.

Um ein ordnungsgemäßes Funktionieren des Betriebs mit seinen verschiedenen Funktionen zu gewährleisten, werden folgende Nutzungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen: eine Stahlhalle, Produktionsräume, Büroräume, Lager- und Verwaltungsräume, Aufenthaltsräume für Personal, Funktions- und Nebenräume, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der vorgesehenen Anlagen erforderlichen Einrichtungen.

Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Betriebsbeschreibung festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen in der Stahlhalle und in deren Umfeld keinerlei Aktivitäten stattfinden, um die nahegelegene Wohnnutzung nicht zu stören. Es gilt das Schalltechnische Gutachten des SGS-TÜV Saar (Stand: Juni 2018).

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Baugebiet über die Höhe baulicher Anlagen geregelt und so auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe (hier: 30%) vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich an der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und entspricht der GRZ im Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“. Sie gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und umfasst gleichzeitig einen Puffer, der dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung einen gewissen Spielraum überlässt.

## Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht auch der umliegenden Bebauung, die überwiegend offen ist. Auch die Gebäudelänge ist durch das Baufenster eingeschränkt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung mit geringfügigem Entwicklungsspielraum.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient u.a. als Stellplatzfläche, als Zufahrtsbereich, als Fläche zum Be- und Entladen, sowie als Lagerplatz. Sie ist so angeordnet, dass im rückwärtigen Bereich der Stahlhalle eine zweckmäßige Be-/ Entladung der LKW stattfinden kann (Lärmschutz).

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Bereich für Ein- und Ausfahrt

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um die Belieferung der Stahlhalle von Westen her (d.h. von der der Wohnbebauung abgewandten Seite aus) zu ermöglichen und damit vor Lärm zu schützen, der durch die LKW bzw. deren Be-/ Entladen hervor-

gerufen wird, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich westlich der Stahlhalle zulässig sind.

## Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die geplanten Grünflächen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Sie dienen dem Schutz der bestehenden Gehölzbestände, der Eingrünung sowie als Puffer zu den südlich angrenzenden Freiflächen und werden als private Grünflächen festgesetzt. Damit der Verkehr nicht behindert wird, darf im Bereich der Einmündung der Straße „Auf Hirtenwies“ zur Götterborner Straße die Bepflanzung max. 50 cm hoch sein.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der Begrünung des Gebiets verbleibt.

## Erhaltung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die vorhandenen Bäume im Bereich der privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebiets und sollen erhalten werden.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets. Der Schmutzwasserkanal ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden

und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

#### Örtliche Bauvorschriften (Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um möglichen unerwünschten Auswirkungen der Werbeanlagen vorzubeugen, sollen sich die Werbeanlagen in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anpassen, an der sie befestigt werden; sie dürfen zusammen eine Breite von 40% der Fassadenbreite und eine Höhe von 30% der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen zudem nur im Bereich der Straße „Auf Hirtenwies“ zulässig sein. Auch sollen sie nur für die im jeweiligen Betrieb angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig sein.

Einfriedungen wie Zäune sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Sammelcontainern und Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind für das geplante Firmengebäude insgesamt mindestens 10 Stellplätze vorgesehen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die Umgebungssituation und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine Stahlhalle mit Bürotrakt inkl. Lager- und Abstellplätzen. Die geplante

Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung (Gewerbegebiet „Auf Hirtenwies“) ist überwiegend von nicht-störendem Gewerbe geprägt (u.a. Transportunternehmen/Spedition, Lagerhallen...). Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Im Übrigen verfügte das Grundstück bereits bisher über Baurecht (Lage innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der A1“).

Östlich des Plangebiets, jenseits der Göttelborner Straße, befindet sich Wohnbebauung. Laut dem Schalltechnischen Gutachten (SGS-TÜV Saar, Stand: Juni 2018) ist eine Beeinträchtigung durch die im Plangebiet geplante Nutzung nicht zu erwarten (die zulässigen Geräuschimmissionen werden an allen Immissionsorten unterschritten). Zur Einhaltung der Lärmvorgaben tragen nicht zuletzt die Stellung der Halle und die Lage der Zufahrt westlich der Halle bei (Schutz vor LKW-Lärm).

Die Gebäudetechnik reicht aus, um unzumutbare Risiken für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ferner die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Besonnung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine unzumutbare Wirkung auf die Umgebung aus. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das festgesetzte Maß wird gewährleistet, dass kein unmaßstäblicher Baukörper entstehen kann. Darüber hinaus stellen die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen einen

Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild dar.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzung/ Gewerbegebiet, Autobahn A1, Landesstraße L 266), der damit verbundenen Bewegungsunruhen, Lärmimmissionen sowie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft 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. Dem wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt die vorliegende Planung ebenfalls Rechnung. Durch die Realisierung der Stahlhalle kann ein Beitrag zur Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet werden.

## **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es voraussichtlich zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei der geplanten Nutzung um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Liefer- und Mitarbeiterverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind dafür ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine Belastung der Straße „Auf Hirtenwies“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in kurzer Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. werden im Rahmen der Realisierung ausgebaut.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

## **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird erhalten.

Auch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene

Ausführungen). Durch die Planung ergeben sich somit weder für den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger noch für die angrenzenden Grundstücke / Nutzungen negative Folgen.

Die Nachbarschaft Wohnen/ Gewerbe bringt keine gegenseitige Beeinträchtigungen mit sich. Laut dem Schalltechnischen Gutachten (SGS-TÜV Saar, Stand: Juni 2018) werden die zulässigen Geräuschmissionen an allen Immissionsorten unterschritten.

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

## **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Entwicklung eines bereits voll erschlossenen Gewerbegrundstücks statt Inanspruchnahme neuer Freiflächen im Außenbereich
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Heusweiler
- Abrundung des Gewerbegebiets „Auf Hirtenwies“
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

- keine Beeinträchtigung privater Belange

## **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

## **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Nutzungsart Stahlhalle mit Bürotrakt	ca. 3.130 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.260 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	ca. 1.870 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 850 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 4.000 m<sup>2</sup></b>