

# Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras

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

ENTWURF

13.08.2020

KERN  
PLAN 

# Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Heusweiler

Im Auftrag der



Jeras GmbH  
Schacht Dilsburg 9  
66265 Heusweiler

## IMPRESSUM

Stand: 13.08.2020, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

### 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	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger, die Jeras GmbH, beabsichtigt sein im Süden des Gewerbegebietes Dilsburg gelegenes Betriebsgelände nach Südosten, Osten und Nordwesten hin zu erweitern.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Straße „Schacht Dilsburg“ und ist gesichert. Die interne Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Fa. Jeras GmbH.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im nördlichen Teil des Plangebietes nach dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) sowie nach dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013). Im Übrigen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Heusweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“ im Ortsteil Heusweiler beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,6 ha.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) sowie den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013).

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung

des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichtes Matthias Habermeier Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und daran anschließend weiter südlich eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich wird eine Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Landschaftsplanes in den FNP integriert, wonach innerhalb der Grünfläche Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung dargestellt werden. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur in Teilbereichen erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 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 dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Heusweiler vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Heusweiler 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

Vorhabenträger und der Gemeinde abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



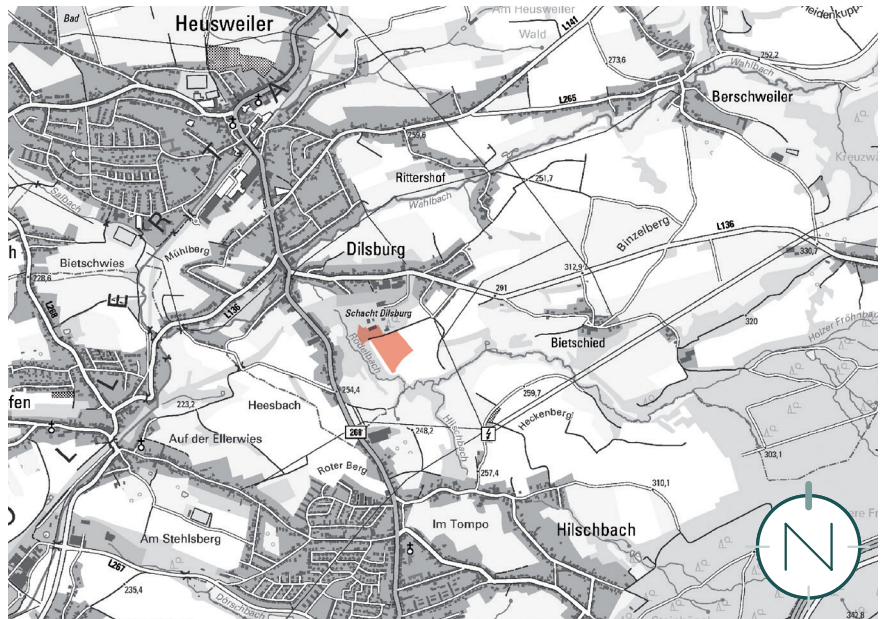
# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Heusweiler in der Gemeinde Heusweiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gewerbliche Nutzungen in der Straße „Schacht Dilsburg“,
- im Nordosten durch einen Grünstreifen mit daran anschließenden gewerblichen Nutzungen,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche und daran anschließenden Waldflächen,
- im Nordwesten durch Waldflächen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Firma Jeras GmbH, bestehend aus zwei Gebäuden (Pkw-Werkstatt, Lagerräumen, Büros), einem Fuhr- und Maschinenpark und Schüttgutboxen. Bei den südwestlichen und östlichen Erweiterungsflächen handelt es sich um unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im nördlichen Bereich durch gewerbliche Nutzungen des Gewerbegebietes Dilsburg geprägt (u.a. Loës Holzbau- und Bedachungs-GmbH, Bauer & Bauer GbR, expert Elektro R. Meyer). Im östlichen und südlichen Bereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen mit vereinzelt linienförmigen Gehölzstrukturen und kleinen Fließgewässern (Rödelbach, Hilschbach, Horhomesbach) an das Plangebiet an. Im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen schmalen Streifen landwirtschaftlich genutzte Fläche mit daran anschließenden Waldflächen und im nordwestlichen Bereich unmittelbar an Waldflächen an. Weiter westlich schließen mischgenutzte Flächen (Wohnbebauung, Autohaus, Kaufland) der Saarbrücker Straße (B 268) an.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Jeras GmbH weitgehend eben. Ausgehend vom Betriebsgelände steigt das Plangebiet Richtung Osten, Süden und Westen an und fällt im Süden und Westen dann wieder ab. Der gegenüber dem Betriebsgelände deutlich höher gelegene östliche Teil des Plangebietes fällt Richtung Nordwesten und Südosten ab.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird.

Für eine gewerbliche Nutzung sind größere Geländemodellierungen erforderlich.



Blick Richtung Nordwesten auf die zwei Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes



Blick Richtung Nordwesten auf das Plangebiet



Blick Richtung Westen auf das Plangebiet und daran anschließenden Waldflächen

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die nördlich angrenzende Straße „Schacht Dilsburg“ erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (über die B 268 ca. 3,5 km zur A 8, über die L 136 ca. 6 km zur A 1).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Holzer Straße in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht. Die übrige Erschließung ist intern zu organisieren.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante gewerbliche Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet selbst grundsätzlich vorhanden.

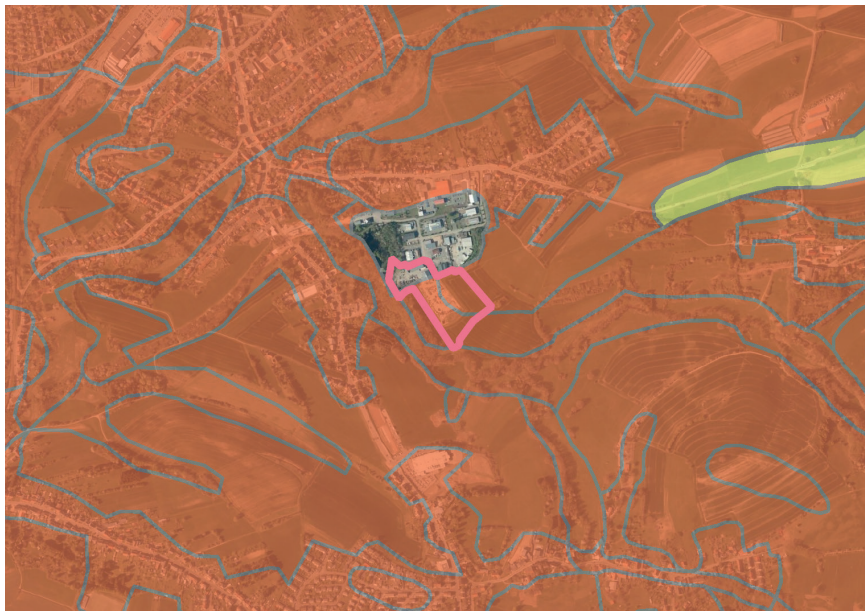
Das Plangebiet muss im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser ist im Bereich der Straße „Schacht Dilsburg“ in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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 [...].“

Da das Plangebiet gem. Geoportal für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist, bietet sich die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den nächstgelegenen Vorfluter (Rödelbach) an. Dieser befindet sich ca. 60 m nordwestlich des Plangebietes. Alternativ besteht die Möglichkeit, das unbelastete Niederschlagswasser in den südlich des Plangebietes gelegenen Weiher einzuleiten. Dieser befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 25.05.2020

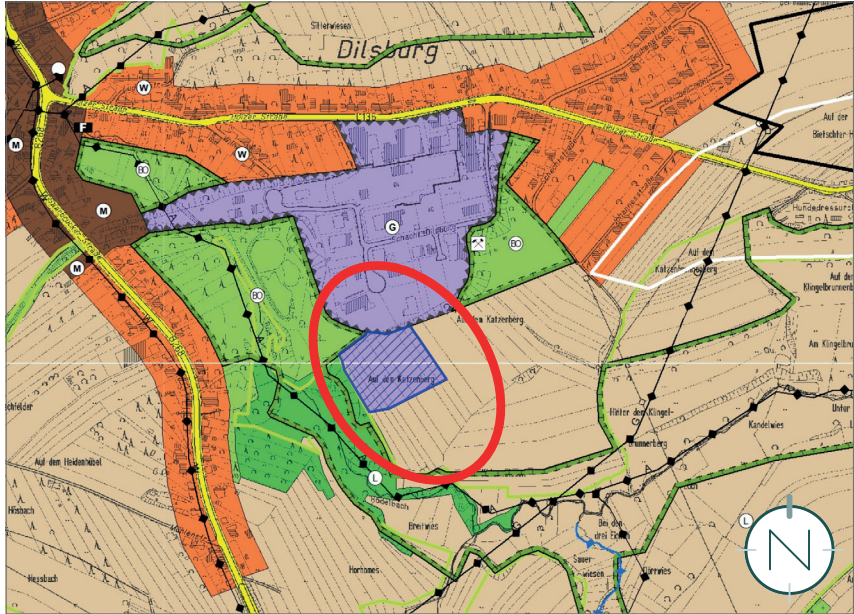


## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsteil Heusweiler: Grundzentrum Heusweiler; Siedlungsachse 2. Ordnung; Randzone des Verdichtungsraumes; gehört zum mittelzentralen Verflechtungsbereich Saarbrücken</li> </ul>
Vorranggebiete	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Vorranggebiet Freiraumschutz grenzt im südlichen Bereich an das Plangebiet an. Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Vorranggebietes nicht zu erwarten.</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 2) „[...] die Bereitstellung von Flächen für [...] Gewerbe [...] ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren.“ <ul style="list-style-type: none"> <li>Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht diesem Ziel.</li> </ul> </li> <li>(Z 12) „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren.“ <ul style="list-style-type: none"> <li>Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Ziel Rechnung.</li> </ul> </li> <li>(G 27) „Die [...] Grundzentren mit ihren aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungs-, Standort- und Wegevorteilen sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden.“ <ul style="list-style-type: none"> <li>Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan stärkt und entwickelt das Grundzentrum Heusweiler als Wirtschaftsschwerpunkt weiter und trägt somit diesem Grundsatz Rechnung.</li> </ul> </li> </ul>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet liegt im Regionalpark Saar. Hiermit sind jedoch keine restriktiven Wirkungen verbunden.</li> <li>Im nordwestlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz. Diese Bereiche werden als private Grünflächen festgesetzt. Zudem sind die Bäume im nordwestlichen Teil des Plangebietes zu erhalten. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.</li> <li>Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden im Landschaftsprogramm Flächen für die Erhaltung und Entwicklung extensiver Grünlandnutzung dargestellt. Zudem wird in diesem Bereich der Erhalt und die Entwicklung extensiver landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt. Dieser Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt; Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.</li> <li>Der südöstliche Teil des Plangebietes wird im Landschaftsprogramm als Fläche für die Festlegung von Grünzügen dargestellt. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine betriebsbedingte Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Eine Zersiedelung, eine Unterbrechung oder Auflösung des im Landschaftsprogramm dargestellten regionalen Grünzuges wird nicht vorbereitet.</li> <li>Der südliche Teil des Plangebietes - beginnend am südlichen Bestandsgebäude - wird im Landschaftsprogramm als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der seit 2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ setzt bereits für große Teile des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet fest. Lediglich im Süden und Osten werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen Inanspruchnahme, sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ABSP-Zielflächen (Sekundärbiotope).</li> <li>Darüber hinaus liegen keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für das Plangebiet vor.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> <li>Das nächstgelegene Vogelschutz- und FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Naturschutzgebiet „Saarkohlenwald““ (VSG-N-6707-301; FFH-N-6707-301) liegt in etwa 2,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.</li> </ul>
Schutzgebiete	nicht betroffen (siehe hierzu auch Umweltbericht) <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Landschaftsschutzgebiet „Köllertaler Wald mit Bietschieder- und Rödelbachtal sowie Frohnwald“ (LSG-L_5_01_10) grenzt im nordwestlichen und südwestlichen Bereich an das Plangebiet.</li> <li>An den nördlichsten Bereich des Plangebietes grenzt ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 S. 1 WHG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem i.S.d. § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG ein Extremereignis im statistischen Mittel sehr viel seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>extrem</sub>). Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Risikogebietes nicht zu erwarten.</li> <li>Westlich des Plangebietes, in ca. 30 m Entfernung, befindet sich ein geschütztes Biotop mit der Kennung GB-6607-10-0061.</li> </ul>
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
Informelle Fachplanungen  (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Basierend auf der Auswertung der vorliegenden Geofachdaten des Geoportals des Saarlandes (Auswertung Mai 2020) ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Lebensraumtypen oder Arten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbaren Umfelds.</li> <li>Der räumliche Geltungsbereich sowie dessen Umfeld wurde im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung des Landes nicht erfasst (Geoportal des Saarlandes Mai 2020).</li> <li>Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume vom Vorhaben betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen.</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich des Baumbestandes sowie bei zukünftigen Baumpflanzungen ist die Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler (Baumschutzsatzung) vom 6. Januar 2009 zu beachten.</li> </ul>
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</b>	
Fazit  (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet grenzt nach Norden unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es umfasst neben Ackerland vor allem bereits als Gewerbefläche genutzte versiegelte und teilversiegelte Bereiche. Im Geltungsbereich und damit im Eingriffsraum befinden sich daher vor allem versiegelte und teilversiegelte Flächen, Ackerflächen, Ruderalfluren und Baumreihen.</li> <li>Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, des mittleren natürlichen Ertragspotenzials sowie insbesondere der Tatsache, dass die von der Planung betroffene Ackerfläche nicht in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt, d.h. dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Ackerfläche vertretbar.</li> <li>Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes -Teilabschnitt Umwelt und des Landschaftsprogrammes. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bestandserfassung der Schutzgüter ergab, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweist, so dass für die Naturgüter Relief, Geologie, Boden, Wasser, Geländeklima/ Luft, Erholung, Landschafts-/ Ortsbild, Kulturgüter sowie Mensch infolge der geplanten Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen bis mittleren Bedeutung der von der Planung betroffenen Lebensräume, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, auch im Umfeld der Planung, sind die Habitatbedingungen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, so dass dem Plangebiet aktuell nur eine geringe bis mittlere ökologische und naturschutzfachliche Bedeutung für Tiere und Pflanzen zukommt. Bei den durchgeführten faunistischen Untersuchungen konnten die Feldlerche sowie der Neuntöter als planungs- und artenschutzrelevante Arten nachgewiesen werden. Von dem Planvorhaben sind insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei Durchführung nachfolgend genannter Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar im „Regionalpark Saar“, da dem Gebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und die Freiraumqualität zukommt, steht dies nicht im Widerspruch zum Planvorhaben. Regionalparks sind informelle Instrumente, die keine einschränkenden Wirkungen entfalten.</li> <li>Die Umsetzung der Planung hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wohnumfeldes zur Folge. Vor allem durch die Standortwahl auf einer deutlich vorbelasteten und ökologisch gering- bis mittelwertigen Fläche im direkten Siedlungsanschluss, durch die Einhaltung von Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sowie Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz werden die planbedingten Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt minimiert.</li> <li>Die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen zielen darauf ab, neben der Neuschaffung ökologisch hochwertiger Lebensräume eine strukturreiche und visuell ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes und dadurch eine harmonische Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.</li> <li>Das nicht durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichene ökologische Defizit wird - dem saarländischen Leitfadens Eingriffsbewertung entsprechend - durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert: Hier wird durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv genutzte Wiese eine ökologische Aufwertung erfolgen.</li> </ul>
Kompensation des verbleibenden ökologischen Defizits  (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Kompensation des nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausgleichbaren ökologischen Defizits von 22.647 ökologischen Werteinheiten erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,5 ha die Umwandlung von Acker in Grünland.</li> <li>Die Lage der Ersatzmaßnahmenfläche steht derzeit noch nicht fest.</li> <li>Die extensive Grünlandnutzung ist für mindestens 20 Jahre zu gewährleisten.</li> </ul>
Vermeidungsmaßnahmen  (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätte des Neuntöters durch Störungen wie Lärm und visuelle Unruhe erfolgt der Bau im 50 m Umfeld der Feldhecke außerhalb der Balz-, Brut- und Jungenaufzuchtzeit des Neuntöters. Diese reicht von Mitte Mai bis Anfang August (V1).</li> <li>Im Bereich der Ackerfläche werden diejenigen Bereiche (einschließlich einer Pufferzone von 5 m), in denen Arbeiten zwischen dem 01.03. und 31.07. geplant sind, ab Mitte März bis zum tatsächlichen Baubeginn in regelmäßigen Abständen von max. 3 Wochen gegrubbert, um die Ansiedlung von Brutvögeln im Baufeld zu verhindern (V2).</li> </ul>
CEF-Maßnahmen  (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um die Lokalpopulation der Feldlerche zu erhalten, werden im Bereich der großen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche vier Lerchenfenster à 25 m<sup>2</sup> angelegt.</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes  (Quelle: Umweltbericht, Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Geltungsbereich kommen keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG sowie keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.</li> <li>Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung keine erheblichen Schäden an besonders und streng geschützten Arten oder Lebensräumen zu erwarten sind.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und daran anschließend weiter südlich eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich wird eine Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Landschaftsplanes in den FNP integriert, wonach innerhalb der Grünfläche Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung dargestellt werden. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur in Teilbereichen erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p> 



Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung aus dem Jahre 2005 und im südlichen Bereich innerhalb des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ aus dem Jahre 2013. Beide Bebauungspläne setzen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer Traufhöhe von 7,0 m, einer Firsthöhe von 13,5 m und eine abweichende Bauweise fest. Im Übrigen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) und „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013).</p>  <p>The top map, titled 'Bereich GE 3', shows technical specifications: BAUGRÖßE TH GE 3 7 m, GRZ 0,8, FH 13,5 m, BAUWEISE a, and DACHNEIGUNG 0 - 30°. It also includes noise level specifications: tagsüber 62 dB(A) and nachts 49 dB(A). The bottom map shows a building footprint with a 'GE' label and technical specifications: GE 0,8, TH 7m, FH 13,5m, and BAUWEISE a. Both maps include a north arrow.</p> <p>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005)</p> <p>Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013)</p>



# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger, die Jeras GmbH, ist mit konkreten Planungsabsichten an die Gemeinde Heusweiler herangetreten. Der Vorhabenträger beabsichtigt sein im Süden des Gewerbegebietes Dilsburg gelegenes Betriebsgelände nach Südosten, Osten und Nordwesten hin zu erweitern.

Eine Betrachtung von Standortalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um eine standortgebundene Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes; die Fa. Jeras GmbH ist bereits seit 2005 im Gewerbegebiet Dilsburg - im nördlichen Bereich des Plangebietes - ansässig. Eine Standorttrennung ist aufgrund der Betriebsabläufe nicht möglich.
- Die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Daher ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.
- Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Straße „Schacht Dilsburg“ verkehrlich erschlossen und verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (über die B 268 ca. 3,5 km zur A 8, über die L 136 ca. 6 km zur A 1).



Städtebauliches Konzept, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 14.02.2019; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan

- Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

Um den ruhenden Verkehr innerhalb des erweiterten Betriebsgeländes zu organisieren, sollen sowohl im nordwestlichen als auch im südöstlichen Teil des Plangebietes Stellplätze errichtet werden.

Landschaft sichergestellt und eine ansprechende Eingrünung und Gliederung im Übergang zu angrenzenden gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.

Hergestellt wird darüber hinaus ein Fußweg (Bergmannspfad).

### Städtebauliche Konzeption

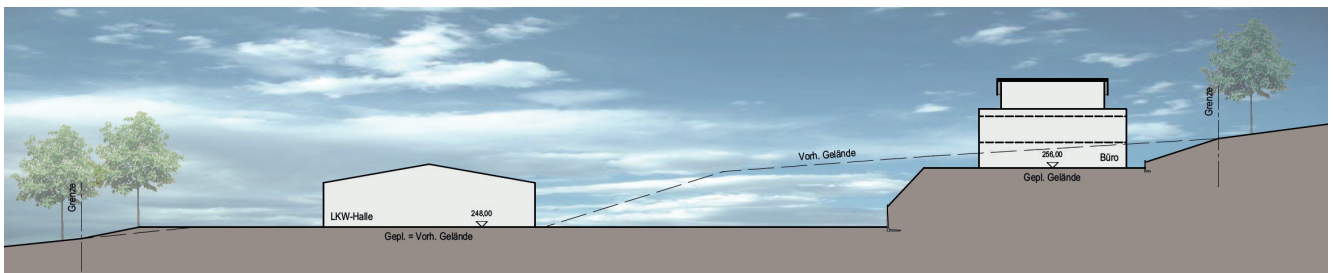
Das bisherige Betriebsgelände der Fa. Jeras GmbH, welches im Wesentlichen zwei Gebäude (Pkw-Werkstatt, Lagerräume, Büros), einen Fuhr- und Maschinenpark und Schüttgutboxen umfasst, soll erweitert werden.

Geplant ist Errichtung einer Lkw- und Lagerhalle, einer betriebseigenen Tankstelle, von vier Schüttgut-Hallen, eines topografisch erhöht liegenden Bürogebäudes im südöstlichen Bereich des Plangebietes und die Einrichtung eines Lkw-Waschplatzes. Zudem sollen die im Westen des Plangebietes bestehenden Schüttgut-Boxen nach Osten in den Bereich der Lagerhalle verlagert und in ihrer Anzahl erhöht werden.

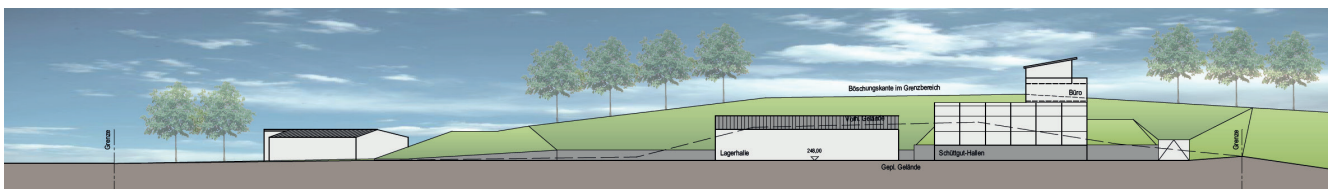
Angesichts der Topografie sind insbesondere im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes Geländemodellierungen erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, von Norden über die bestehende Straße „Schacht Dilsburg“. Die interne Erschließung des Plangebietes ist über das Betriebsgelände geplant. Um das im Südosten topografisch höherliegende Bürogebäude zu erschließen, soll eine Rampe errichtet werden.

Zur Eingrünung sind das Betriebsgelände umgebende Grünflächen - größtenteils in Form von Böschungen - geplant. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien



Geländeschnitt A-A, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 16.07.2020



Geländeschnitt B-B, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 16.07.2020

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

## Gewerbegebiet GE (GE 1 und GE 2)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird - in Bezugnahme auf die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) und „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013) - ein Gewerbegebiet analog § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll eine Erweiterung eines bereits im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden, entsprechend der Fest-

setzungen der o.g. Bebauungspläne, Anlagen für sportliche Zwecke gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht. Zudem sind im Gemeindegebiet bereits an anderen Stellen Anlagen für sportliche Anlagen vorhanden. Entsprechendes gilt für Tankstellen, sofern es sich nicht um Betriebstankstellen handelt. Dies liegt auch in der für eine derartige Nutzung dezentralen Lage begründet.

Die analog § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013), auf Wohnungs- und Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan



Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Derartige Anlagen sind zentral im Bereich des Heusweiler Ortskerns zu konzentrieren.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden, werden Flächen für gewerbegebietstypische Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes werden so vermieden.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet werden.

Um einerseits eine Weiterentwicklung der bereits innerhalb des Plangebietes ansässigen Firma Jeras GmbH am Standort Heusweiler zu ermöglichen und andererseits eine Überdimensionierung der Baukörper im Vergleich zu der umliegenden Bebauung zu vermeiden, ist - in Bezugnahme auf die Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) und „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013) - eine maximale Gebäudeoberkante im GE 1 von 261,50 m ü.NN und im GE 2 von 269,50 m ü.NN zulässig; dies entspricht, in Bezug auf das geplante Geländenniveau, jeweils einer maximalen Höhe von 13,50 m.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption - eine über das hierfür notwendige Maß hinausgehende Dimensionierung baulicher Anlagen wird mit der vorliegenden Planung demnach nicht verfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die zulässige maximale Gebäudeoberkante kann durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden. Hierdurch soll ein Anreiz zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen geschaffen werden.

## 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 Festsetzung einer GRZ von 0,9 liegt oberhalb der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO und ist erforderlich, um eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung der Fläche entsprechend der städtebaulichen Konzeption zu ermöglichen. Bei der Ermittlung der GRZ sind die festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Teil des Baugrundstückes/ der Grundstücksfläche mitzurechnen. Demnach wäre eine auf das Gesamtgrundstück bezogene GRZ wesentlich niedriger als die Obergrenze von 0,8.

Ausgeglichen wird die zulässige GRZ von 0,9 durch die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung von Stellplätze und nicht überbauter Grundstücksflächen. Zudem wird der Grünanteil im Plangebiet, der bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleibt, planungsrechtlich durch die Festsetzung privater Grünflächen gesichert.

## 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich am städtebaulichen Konzept, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern (in Gewerbegebieten sind Hallenbauweisen üblich) und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

## 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 im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an großzügig bemessenen Baufenstern der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) und „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013) und ermöglichen für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum hinsichtlich der Stellung von Baukörpern.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wege zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Fußweg (Bergmannspfad)

Der festgesetzte Fußweg (Bergmannspfad) orientiert sich am seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“.

## Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Diese umgeben - mit Ausnahme des nördlichen Bereiches - das gesamte Plangebiet und stellen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicher.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, da die Topografie Geländemodellierungen (z.B. Anlegen einer Böschung) erforderlich machen kann.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Neuntöter, Feldlerche) innerhalb des Plangebietes sowie zur Sicherstellung der biotischen Durchgängigkeit werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete, Maßnahmen festgesetzt.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen garantieren eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gewerbegebietes.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens von Neupflanzungen in die Umgebung sind standortgerechte Arten zu wählen.

Durch die festgesetzten Begrünungs- und Anpflanzungsmaßnahmen wird zudem der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen.

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Nordwesten und -osten des

Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen ist zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Dies dient im Nordwesten des Plangebietes der Sicherung eines ausreichend breiten grünen Saumes zwischen dem Gewerbegebiet Dilsburg und der Ortsdurchfahrt „Saarbrücker Straße“ (Bundesstraße B 268).

Im Nordosten des Plangebietes hingegen wird durch die getroffene Festsetzung eine ansprechende Eingrünung und Gliederung im Übergang zu angrenzenden gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.

Zudem tragen die Festsetzungen dazu bei, Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (vgl. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet. **(Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)**

Zudem werden als CEF-Maßnahmen Lerchenfenster im Bereich der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche angelegt, um den Verlust von Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebietes eingriffsnah auszugleichen.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 SWG)

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die hierfür erforderliche Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der angrenzenden Straße „Schacht Dilsburg“ bereits grundsätzlich vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser ist demnach über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser kann ge-

drosselt in den westlich verlaufenden Vorfluter (Rödelbach) oder alternativ in den südlich des Plangebietes gelegenen Weiher eingeleitet werden.

Diese festgesetzten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) sollen Auswüchse verhindern und ein harmonisches Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gewährleisten.
- Zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen zulässig.
- Um, in Anlehnung an das städtebauliche Konzept, die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und gewerbliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- Die Zulässigkeit von Einfriedungen dient insbesondere dem Schutz des Betriebsgeländes vor Vandalismus und Diebstahl.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

## Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich

übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

#### Schutzabstand Wald (§ 14 Abs. 3 LWaldG)

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Waldrand wird auf den 30 m Schutzabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG verwiesen.

# 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

„Vorhabenbedingt kommt es während der Bauphase zu Lärmimmissionen, die jedoch aufgrund der engen zeitlichen Begrenzung und der Einhaltung der Vorschriften zu Baulärm zu keinen erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen in den [...] Wohngebieten Heusweilers [...] sowie im Bereich der Grünflächen führen. Die Lärmemissionen im Zuge der Betriebsphase erreichen keine umweltrelevanten Größenordnungen, da nur geringfügig lärmintensive Betriebstätigkeiten im Außenbereich erfolgen werden (u.a. geringer LKW-Verkehr, etc.). Zudem wird der Außenbereich zukünftig so gestaltet, dass er von begrünten Wällen und einer Felswand umgeben sein wird, die jeweils Lärmschutzfunktion haben.“ (Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.08.2020)

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 Plangebiet umfasst ein bestehendes Betriebsgelände innerhalb des Gewerbegebietes Dilsburg, das erweitert werden soll, und ist darüber hinaus durch angrenzend bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt. Insofern ist davon auszugehen, dass der Standort keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat - zumal die Sichtbarkeit des Plangebietes „bereits aufgrund dessen topographischer Lage sowie der angrenzenden Strukturen [...] stark eingeschränkt“ ist. (Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.08.2020)

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Ein- und Begrünung des Plangebietes gewährleisten, dass keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet werden.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes -Teilabschnitt Umwelt und des Landschaftsprogrammes.

Die Bestandserfassung der Schutzgüter ergab, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweist, so dass für die Naturgüter Relief, Geologie, Boden, Wasser, Geländeklima/ Luft, Erholung, Landschafts-/ Ortsbild, Kulturgüter sowie Mensch infolge der geplanten Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen bis mittleren Bedeutung der von der Planung betroffenen Lebensräume, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, auch im Umfeld der Planung, sind die Habitatbedingungen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, so dass dem Plangebiet aktuell nur eine geringe bis mittlere ökologische und naturschutzfachliche Bedeutung



für Tiere und Pflanzen zukommt. Bei den durchgeführten faunistischen Untersuchungen konnten die Feldlerche sowie der Neuntöter als planungs- und artenschutzrelevante Arten nachgewiesen werden.“ (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020) Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind „keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.“ (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)

„Von dem Planvorhaben sind insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar im „Regionalpark Saar“, da dem Gebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und die Freiraumqualität zukommt, steht dies nicht im Widerspruch zum Planvorhaben. Regionalparks sind informelle Instrumente, die keine einschränkenden Wirkungen entfalten.

Die Umsetzung der Planung hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wohnumfeldes zur Folge. Vor allem durch die Standortwahl auf einer deutlich vorbelasteten und ökologisch gering- bis mittelwertigen Fläche im direkten Siedlungsanschluss, durch die Einhaltung von Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sowie Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz werden die planbedingten Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt minimiert.“ (Quelle: Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 13.08.2020)

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Das entstehende ökologische Defizit kann vollständig ausgeglichen 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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in der Gemeinde Heusweiler Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von (wohnnahen) Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Gemeinde Heusweiler nachhaltig gestärkt.

### **Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft**

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes muss eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen werden. Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen Inanspruchnahme sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten - zumal sich diese Flächen bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich - im Bereich der geplanten Stellplatzfläche - Waldflächen. Diese werden als zu erhaltende private Grünflächen gesichert. Demzufolge sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft zu erwarten.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 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 Verkehrs**

Mit der Realisierung der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes kann es langfristig - bedingt durch eine Vergrößerung des Fuhrparks und einen möglichen Anstieg der Mitarbeiterzahl - zu einem unwesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend und der Stellplatzbe-

darf kann auf dem Baugrundstück organisiert werden.

Die Belange des motorisierten Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht im erheblichen Maße negativ und die Belange des ruhenden Verkehrs werden nicht beeinträchtigt.

### **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

An den nördlichsten Bereich des Plangebietes grenzt ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 S. 1 WHG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem i.S.d. § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG ein Extremereignis im statistischen Mittel sehr viel seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>extrem</sub>). Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Risikogebietes nicht zu erwarten.

Um einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswassers zu leisten und somit den Belangen der Hochwasservorsorge - wenn auch nur in sehr begrenztem Maße - Rechnung tragen zu können, wird die gedrosselte Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Vorfluter (Rödelbach) sowie die Begrünung von Dachflächen und Fassaden festgesetzt.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird darüber hinaus vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes (inkl. Starkregen) durch die Planung in angemessener Weise berücksichtigt werden.



## Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblichem Maß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Zudem kann die über den Offenlandflächen entstehende Kaltluft weiterhin in Richtung Rödelbachtal abfließen, da vorhabenbedingt keine Barrieren entstehen. (Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.08.2020)

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Neuversiegelungen und der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung eines bereits innerhalb des Plangebietes bestehenden Betriebsgelände handelt. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Umgebung zu sichern.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden demzufolge die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern unzumutbar sind.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

## 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung eines bereits innerhalb des Plangebietes bestehenden Gewerbebetriebes; Standortgebundenheit
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Heusweiler durch Erweiterung des Gewerbegebietes Dilsburg
- geringer Erschließungsaufwand; Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen, interne Erschließung erfolgt über bestehendes Betriebsgelände
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- aufgrund Vorbelastungen keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Fazit

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