



Beschlussvorlage

Fachbereich IV	Drucksache Nr.: BV/0107/22
Sachbearbeiter: Schlicher, Sylvia	Datum: 24.08.2022
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Betriebsgelände Fa. Jeras" im Ortsteil Heusweiler (Dilsburg)

- **Abwägungsbeschluss frühzeitige Beteiligungen**
- **Entwurfsbilligung**
- **Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungssynopse der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
2. Entwurf der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Entwurf der Begründung
4. Umweltbericht (Habermeier)
5. Faunistisches Gutachten Brutvögel, Reptilien (Flottmann)
6. Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung (GCG)
7. Lageplan Baukonzept (IPR)
8. Geländeschnitte / Systemschnitt Niederschlagsentwässerung (IPR)
9. Gutachterliche Stellungnahme Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche (SGS TÜV Saar)

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Heusweiler / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt:

1. Den in der Verwaltungsvorlage dargelegten Abwägungsergebnissen wird zugestimmt. Die Planunterlagen sind entsprechend der Abwägungsergebnisse zu ergänzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Fa. Jeras“, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, dem Umweltbericht und den dazugehörigen Gutachten wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 29.10.2020 (BV/0102/20) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände Fa. Jeras“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Heusweiler beschlossen.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Betriebserweiterung der Fa. Jeras GmbH.

Im Süden des Gewerbegebietes Dilsburg befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Jeras GmbH. Dieses soll nach Südosten, Osten und Nordwesten hin erweitert werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, von Norden über die bestehende Straße „Schacht Dilsburg“ und ist gesichert. Die interne Erschließung des Plangebietes ist über das Betriebsgelände geplant.

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 wird die gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderliche parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Saarbrücken durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 statt. Die während dieser Zeit abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sowie eines Bürgers liegen mit der in der Anlage 1 dargestellten Abwägungssynopse vor.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ergeben sich für das vorliegende Planverfahren im Wesentlichen folgende Änderungen:

- zeichnerische und textliche Kennzeichnung einer innerhalb des Plangebietes befindlichen Altlastverdachtsfläche und Aufnahme einer bedingten Festsetzung
- Anpassung der Festsetzung zur Grundflächenzahl
- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Aufnahme einer Festsetzung zur Geräuschkontingentierung
- Anpassung und Konkretisierung der Kompensationsmaßnahme (externer Ausgleich)
- Anpassung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Aufnahme von Hinweisen
- Anpassung/ Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ebenso wurden folgende Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen:

- Faunistische Untersuchung – Brutvögel, Reptilien; Büro für Landschaftsökologie GbR, St. Wendel (Anlage 5)
Im Untersuchungsraum wurden keine gem. § 44 BNatSchG besonders und/oder streng geschützte Arten festgestellt werden. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst.
- Darstellung der Randbedingungen für eine Niederschlagsbewirtschaftung; GCG Saarbrücken (Anlage 6)
Aufgrund der hohen zu erwartenden Wassermengen sowie der Höhendifferenz zwischen Einzugsfläche und Weiher sind ingenieurtechnische Maßnahmen zu Erosionsschutz und Rückhalt von Feinkorn notwendig. Unbelastetes Niederschlagswasser ist über ein Absetzbecken (Schlammfang) und ein hieran angeschlossenes Regenrückhaltebecken dem nordwestlich des Plangebiet es gelegenen Weiher zuzuleiten. Das wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Gutachterliche Stellungnahme – Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche; SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach (Anlage 9)
Die textlichen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Realisierung der Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde eine Bilanzierung erstellt. Zur Kompensation des nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren Defizits von 22.647 Ökopunkten sowie die Erbringung des geforderten Waldausgleichs wird die Umwandlung von Ackerland (4.000 qm) in submontanen Laubmischwald im Bereich Kappelberg östlich des Pensionärsvereins im Ortsteil Heusweiler festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich sowie der geforderte Waldausgleich werden somit mehr als erbracht.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligungen gemäß der Vorlage (Anlage 1) zu beschließen und die Abwägungsergebnisse in die Planung zu übernehmen.

Die Verwaltung wird die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis setzen.

Da die eingegangenen Anregungen beachtet worden sind und weitere Belange der Planung nicht entgegenstehen, empfiehlt die Verwaltung, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Umweltbericht und Gutachten zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bis zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird ein entsprechender Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren und sämtliche Kosten zu übernehmen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen