

# Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras

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

# IMPRESSUM

## 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

Stand: 20.09.2023, Satzung

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

M. Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht  
B. Sc. Paula Dietz, Raumplanung

### 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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)



# INHALT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung                                                                                                                                                                                                                                                 | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                                                                             | 5  |
| Berücksichtigung von Standortalternativen                                                                                                                                                                                                                                                    | 12 |
| Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung                                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte                                                                                                                                                                                                                                       | 17 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                   | 21 |
| Anlage: Umweltbericht, Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Beprobung des Weiherumfeldes im geplanten Bereich der Versickerung, gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung, geotechnische Stellungnahme inkl. Standsicherheitsberechnung der untersuchten Böschung |    |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Jeras GmbH, beabsichtigt ihr 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).

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch-

zuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
- gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche

## 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 Gesamtbeschrei-

bung 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 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 Vorhabenträgerin und der Gemeinde 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.



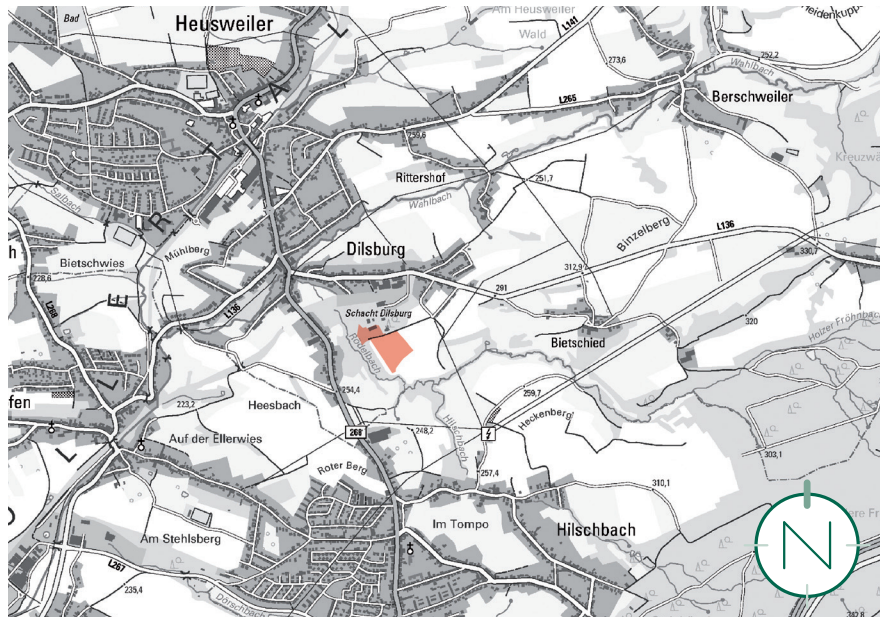
# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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,



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan GmbH



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



- im Nordwesten durch Waldflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen 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 der Vorhabenträgerin.

## 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.

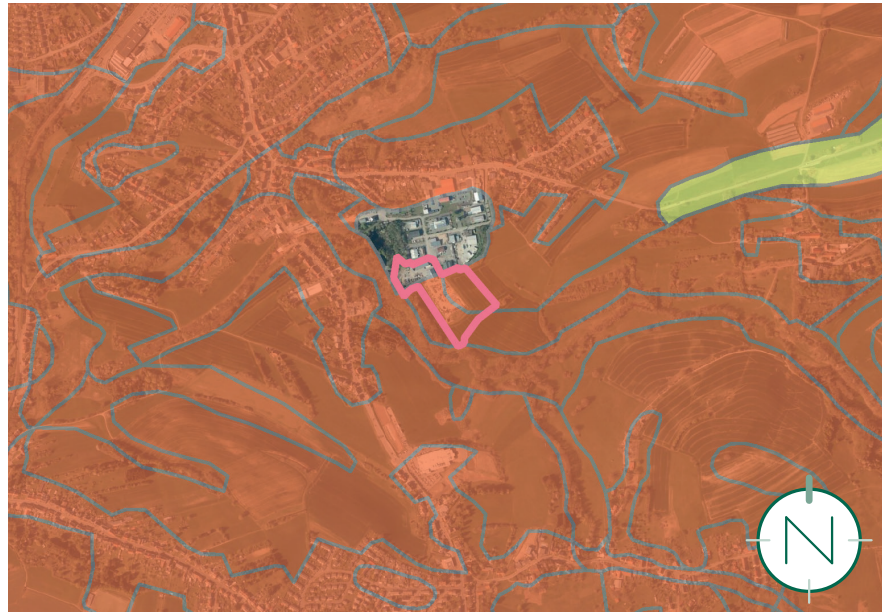
Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

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 nordwestlich des Plangebietes gelegenen Weiher an; in diesem Zusammenhang wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Stand: 15.09.2021, Update 23.03.2023) durch das Ingenieurbüro GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG erstellt (siehe S. 14 f.).

Die Versorgung mit Strom ist nach Aussagen der energis-Netzgesellschaft mbH nicht gesichert, wenn es sich um einen höheren elektrischen Leistungsbezug oder -einspeisung handelt. Je nach Leistungsbedarf muss hier eventuell ein zusätzliches Mittelspannungskabel verlegt und eine Kundentrafostation errichtet werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung



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

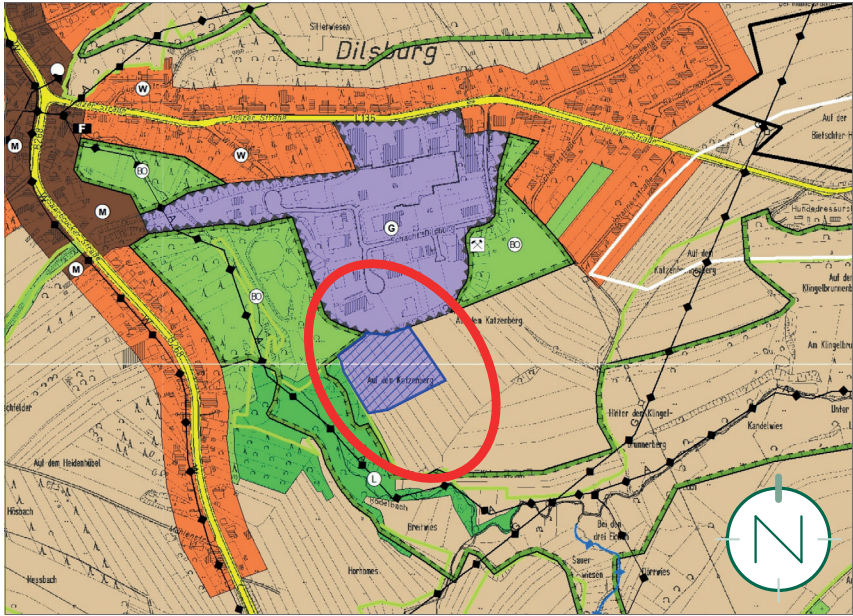
noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

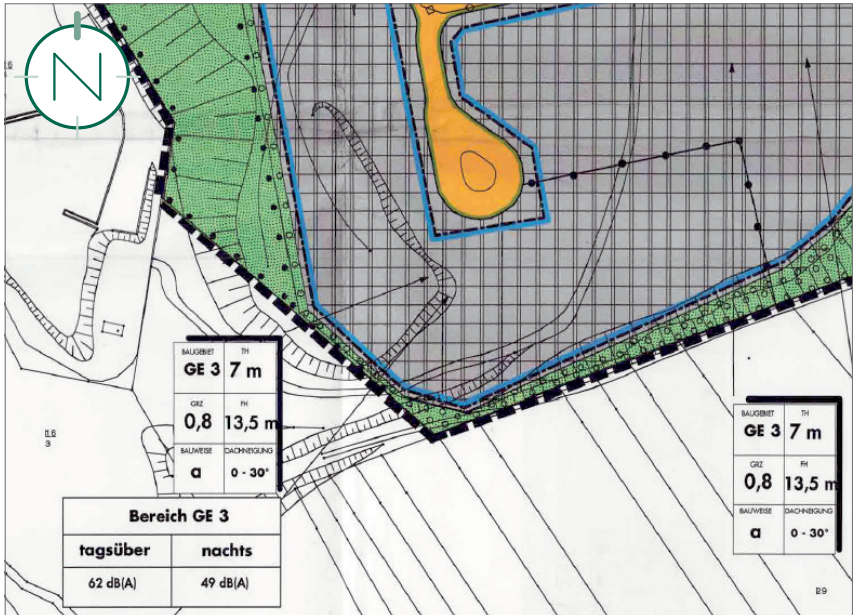
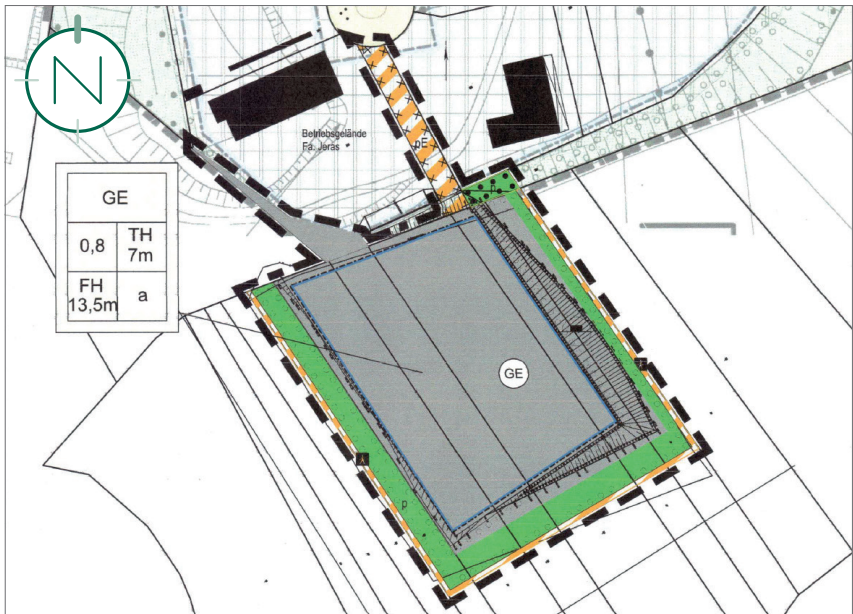


## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| 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 mittelfentralen 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                                                                                       | <p>nicht betroffen</p> <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 süd-östlich des Plangebietes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schutzgebiete                                                                                                                  | <p>nicht betroffen (siehe hierzu auch Umweltbericht)</p> <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 (<math>HQ_{\text{extrem}}</math>). 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<br><br>(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>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 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>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Gemeinde Heusweiler</p>                                                                                                                              |
| 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> |

| Kriterium        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |  <p>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005); Quelle: Gemeinde Heusweiler</p>  <p>Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013); Quelle: Gemeinde Heusweiler</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sonstiges</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Altlast          | <p>Im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Fläche wird der nördliche Teil des Plangebietes unter der Kennziffer HEU_5726 mit der Bezeichnung „Tagesanlage Dilsburg“ als Altlast erfasst.</p> <p>Im Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht wurden kleinräumige verbliebene schädliche Bodenveränderungen im Auffüllungskörper aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter der Bedingung toleriert, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch durch Versiegelung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft unterbunden bleibt.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist unter Beibehaltung der Sicherungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich.</p> |

# Berücksichtigung von Standortalternativen



Die Vorhabenträgerin, die Jeras GmbH, ist mit konkreten Planungsabsichten an die Gemeinde Heusweiler herangetreten. Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin. 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).
- Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.



# Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

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.

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

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

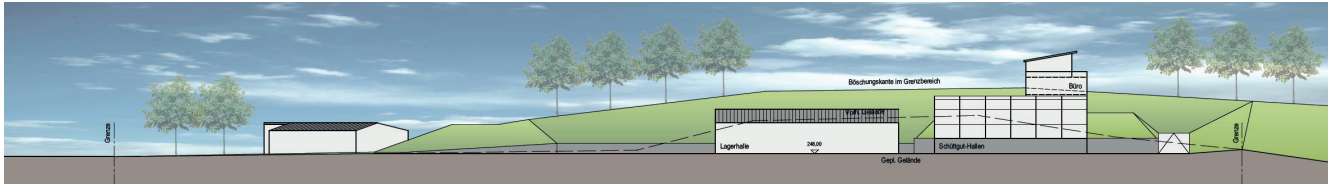
Hergestellt wird darüber hinaus ein Fußweg (Bergmannspfad).



Städtebauliches Konzept, Vorentwurf, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 14.02.2019, zuletzt ergänzt am 18.03.2022; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH



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

## Fachgutachten

### Konzept zur Niederschlagswasser-beseitigung

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Ingenieurbüro GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Bühler Straße 111a, 66130 Saarbrücken, die Randbedingungen für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung dargestellt (Stand: 15.09.2021, Update 23.03.2023).

„Im Eigentum des Bauherrn befindet sich nordwestlich der geplanten Erweiterungsfläche ein Weiher mit einer Wasserfläche von 3.588 m<sup>2</sup> (Stand 17.03.2023, Gemarkung Dilsburg, Flur 2, Flurstück Nr. 16/4) [...]“

Der Weiher wurde ursprünglich von der RAG als Schlamm-/ Absetzweiher benutzt, daher dürfte er eine eher dichte Sohle aufweisen.

In den 60er bis 70er-Jahren wurde die Weiheranlage renaturiert und seit den 70er-Jahren als Forellenteich genutzt.

Es ist ein zu- und abflussloser Weiher, welcher in einer Geländemulde liegt und der nur aus den Niederschlägen gespeist wird. Während der Sommermonate wird er über einen vorhandenen Brunnen bedarfsweise aufgefüllt, da er ansonsten austrocknen könnte.

Der Weiher wird als privates Angelgewässer genutzt.

Zum westlich des Weihers verlaufenden Rödelbach besteht keine hydraulische Verbindung.

Zwischen dem Weiher und dem Rödelbach verläuft ein Damm aus Grobschlagmaterial, welcher mit Bäumen bestockt ist [...]. Die Dammkrone liegt minimal 2,20 m oberhalb der Teichoberfläche und ca. 6,20 m oberhalb des Rödelbaches.

Die geplante Erweiterungsfläche liegt 20,95 m höher als die Wasseroberfläche des Weihers.

- Höhe Betriebsgelände Jeras: 248,20 m ü.NN
- Höhe Weiheranlage: 227,25 m ü.NN

Zwischen der Erweiterungsfläche und dem Teich befindet sich eine begrünte Fläche (Flurstück Nr 16/5 „Unland, Grube Dilsburg“) in einer Größe von 5.134 m<sup>2</sup>, ebenfalls im Eigentum des Bauherrn [...].

[...]

Unter den Randbedingungen

- sofortiger und vollständiger Abfluss eines 5-jährigen Regenereignisses von der Erweiterungsfläche von 24.842 m<sup>3</sup>
- ohne Betrachtung von Versickerung und Evapotranspiration

kommt es gemäß modellhaft zu einem Anstieg des Wasserspiegels im Weiher in Höhe von 51 cm.

In der Realität wird es weniger sein, da die Prozesse Abflussverzögerung, randliche Versickerung im Weiherbereich und Evapotranspiration des stark bewachsenen Weiherumfeldes mindernd wirksam sind.

[...]

Bedingt durch die Höhe des Damms zwischen Weiher und Rödelbach in Höhe von

ca. 2,20 m ist ein Überstau des Damms nicht zu erwarten.

Nicht auszuschließen ist, dass es - je nach Aufstauhöhe des Weihers - zu einer Durchsickerung des Damms und zu einem Eintrag von Wasser in den Rödelbach kommt.

Durch die Dammbreite von ca. 5 m im oberen, ca. 14 m im unteren Bereich und den starken Bewuchs, eingehend mit entsprechender Durchwurzelung kommt es dabei zu einer Bodenpassage, die den Eintrag von absetzbaren Stoffen verhindern wird.

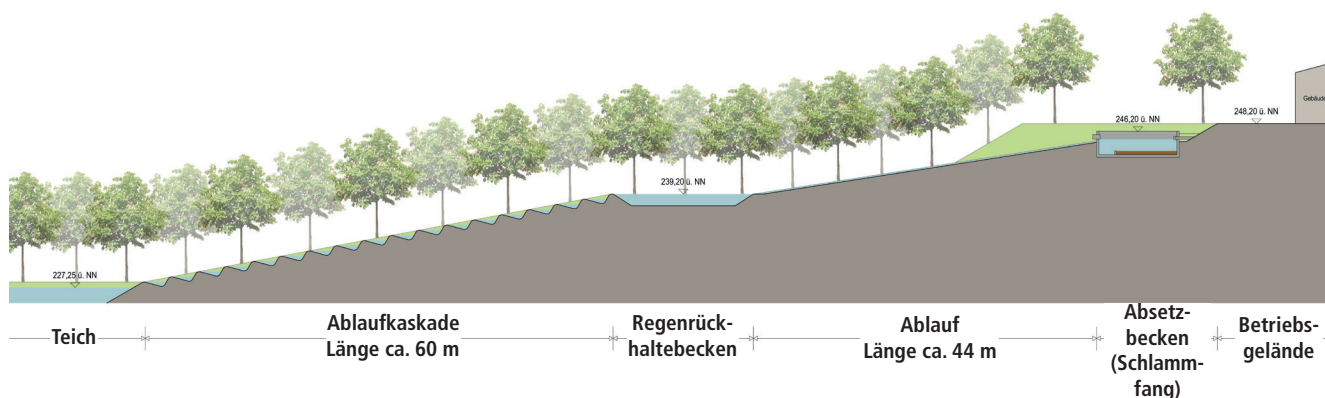
Darüber hinaus liegt zwischen dem Ufer des Rödelbaches und dem Dammfuß ein Streifen von ca. 8 m durchwurzelten Oberbodens, welcher ebenfalls zur Rückhaltung und Aufreinigung beitragen wird.

[...]

Bedingt durch die hohen zu erwartenden Wassermengen und die große Höhendifferenz zwischen Einzugsfläche und Weiher sind ingenieurtechnische Maßnahmen zur Erosionsschutz und Rückhalt von Feinkorn zu planen und umzusetzen.“



Lageplan Bebauungskonzept (Ausschnitt), ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 14.02.2019, zuletzt ergänzt am 18.03.2022



Systemschnitt Niederschlagswasserentwässerung, ohne Maßstab; Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 16.07.2020, zuletzt ergänzt am 21.03.2022



## Beprobung des Weiherumfeldes im geplanten Bereich der Versickerung

Aufgrund der Tatsache, dass Teile des Plangebietes im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen (Bezeichnung HEU\_5726 „Tagesanlage Dilsburg“) eingetragen ist, wurde zwischenzeitlich vom Ingenieurbüro GCG Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, Bühler Straße 111a, 66130 Saarbrücken eine gutachterliche Einschätzung, ob die Schadstoffbelastung des Weiherumfeldes einer Versickerung von Niederschlagswässern entgegensteht durchgeführt (Stand: 14.09.2023).

## Bewertung der Ergebnisse

Hinsichtlich der organischen Parameter ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung.

Die in 2 Fällen gegenüber dem Prüfwert moderat erhöhten Selengehalte haben ihren Ursprung in der montanen Vergangenheit der Fläche sowie der Umgebung. Einerseits weisen Kohle und Bergematerial erhöhte Selengehalte auf, andererseits führt das Verbrennen von Kohle zu Selen im Abgas, welches sich über Niederschläge in die Böden im Umfeld eingetragen wird.

Aus toxikologischer Sicht weisen Selengehalte in der gemessenen Höhe keinerlei Relevanz auf.

Selen ist für Tiere und Pflanzen essentiell.

Erwachsene können laut Europäischer Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) ohne Risiko bis zu 300 µg/Tag aufnehmen (tolerierbare Gesamtzufuhr).

Formal dürfte der Mensch somit lebenslang täglich 15 Liter des Eluates von Laborprobe MP2 (der höchste festgestellt Selengehalt in Höhe von 20 µg/l) verzehren.

Der in 2 Fällen gegenüber dem Prüfwert leicht erhöhte Messwert für Selen in MP1 und MP2 besitzt keine Umweltrelevanz.

## Zusammenfassende Bewertung

Die in 2 von 4 Messungen leicht erhöhte Messwert für Selen ist der Hintergrundbelastung im Kohlerevier anzulasten und toxikologisch nicht relevant.

Sämtliche anderen Parameter zeigen Messwerte unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist aus Sicht der Bundesbo-

denschutzverordnung daher als unschädlich zu beurteilen.“

## Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche

Die Berechnung der zulässigen Geräuschkontingente für die Gewerbeflächen (Stand: 25.05.2021) im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte durch die SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach. Hierdurch soll sichergestellt werden, „dass die an den Immissionsorten in der Nachbarschaft der Gewerbeflächen nach TA Lärm [...] zulässigen Geräuschemissionen nicht überschritten werden.“

In der gutachterlichen Stellungnahme wird die Aufnahme folgender Festsetzung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent<br>in dB(A)/m <sup>2</sup> |            |
|------------|------------------------------------------------|------------|
|            | LEK tags                                       | LEK nachts |
| GE1        | 61                                             | 47         |
| GE2        | 61                                             | 47         |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

„Das im vorliegenden Fall für den Tageszeitraum ausgewiesene Emissionskontingent in Höhe von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> stellt nach der DIN 18005 [...] keine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit gegenüber einem typischen Gewerbebetrieb dar.

Durch das berechnete Emissionskontingent von 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts bei einem Gesamtschallleistungspegel von 94 dB(A) ergibt sich für die geplante Gewerbefläche eine nur eingeschränkte Nutzbarkeit in der Nachtzeit. In der Praxis wird lediglich der Betrieb von stationären Geräuschquellen wie Lüftungsgeräten oder vergleichbaren Anlagen möglich sein. Üblicher gewerblicher Produktionsbetrieb, ebenso wie Verladetätigkeiten und Lkw- Verkehr auf Freiflächen während des Nachtzeitraumes von 22:00 bis 06:00 Uhr, werden aus schalltechnischer Sicht nicht realisierbar sein.“

# 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 Festsetzungen 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 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem



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

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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.

Ausführungen zur Emissionskontingentierung können der Begründung der Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entnommen werden.

## Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Analog § 9 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht wurden kleinräumige verbliebene schädliche Bodenveränderungen im Auffüllungskörper aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter der Bedingung toleriert, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch durch Versiegelung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft unterbunden bleibt.

Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist unter Beibehaltung der Sicherungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich.

Eingriffe in den Untergrund sind daher im Bereich der Altlast durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

## 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 Geländeniveau, 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 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO. Bei der Ermittlung der GRZ sind die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes/ der Grundstücksfläche mitzurechnen.

## 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.



Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt insbesondere für die eventuell erforderliche Trafostation im Falle eines höheren elektrischen Leistungsbezugs.

## 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. Unter Bezugnahme auf das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist innerhalb der privaten Grünflächen ebenfalls das Anlegen von Absetz- und Regenrückhaltebecken zulässig.

## 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) und weiterer Arten (u.a. Reptilien, Amphibien wie Kreuz- und Wechselkröte, Uferschwalben) innerhalb des Plangebietes, zur Sicherstellung der biotischen Durchgängigkeit, zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (wie Haussperling und Hausrotschwanz) und Lebensräumen für u.a. Reptilien werden vorsorglich

entsprechende, artenschutzrechtlich begründete, Maßnahmen festgesetzt. Überdies werden zum Schutz von im Plangebiet zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie zum Schutz des in geringer Entfernung zum Plangebiet befindlichen geschützten Biotops (GB-6607-10-0061) entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls festgesetzt wird eine „ökologische Bauleitung“, um die fachgerechte Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen sicherzustellen, wobei in diesem Zusammenhang nähere Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Übernahme des schalltechnischen Ergebnisses gewährleistet, dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm kommt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Bei einer Gliederung von Gewerbegebieten nach ihrem (Lärm-) Emissionsverhalten muss entweder innerhalb des Plangebietes oder außerhalb des Plangebietes in anderen Gewerbe- oder Industriegebietsflächen ausweisenden Bebauungsplänen ein Gebiet vorgehalten werden, in dem sämtliche nach der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten regelmäßig zulässigen Vorhaben realisiert werden können. Hierbei handelt es sich um die Flächen im Bebauungsplan HO 10 „Am Wasserturm“ im Ortsteil Holz (1986). Dieses Gebiet wird als mögliches Ergänzungsgebiet, in welchem keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind, benannt. Nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieben, die aufgrund der Emissionskontingentierung im Plangebiet nicht zulässig sind,

steht dieses Ergänzungsgebiet zur Verfügung.

## 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

Zur Kompensation des nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren ökologischen Defizits von 22.647 ökologischen Werteinheiten wird die Umwandlung einer derzeit als Ackerland (Flur 1 Flurstücke 118/1, 119/1, 120/1 und 121) bewirtschaft-

teten 4000 m<sup>2</sup> großen Fläche in submontanen Laubmischwald festgesetzt. Mit dieser Erstaufforstung wird zugleich der Verlust einer im Geoportal des Saarlandes innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen ca. 0,4 ha großen Privatwaldfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Die Erstaufforstung erfolgt unmittelbar an eine Kommunalwaldfläche der Gemeinde Heusweiler. Es handelt sich um eine im Privateigentum befindliche Fläche.

Durch die getroffene Festsetzung ist neben dem Waldausgleich auch das durch das Planvorhaben entstehende Bilanzdefizit vollständig ausgeglichen.

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)**

Die 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-

einträchtigungen 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 innergebietslich 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. Nach dem erstellten Schallgutachten werden die relevanten Lärmrichtwerte im Umfeld des Plangebiets dann eingehalten, wenn die Geräusche von im Plangebiet bestehenden und/ oder geplanten Betrieben und Anlagen die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von nachts 47 dB(A) und tags 61 dB(A) in den Einheiten GE1 und GE 2 des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung

dieser Werte erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (SGS-TÜV SAAR GMBH 2022).“ (Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“, S. 15; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.09.2023)

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“, S. 18; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.09.2023)

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 einschränkende Wirkung 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 wer-

den. Das entstehende ökologische Defizit sowie der Verlust einer im Geoportal des Saarlandes innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen ca. 0,4 ha großen Privatwaldfläche 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.

Eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten der Betriebe setzt voraus, dass entweder in einem anderen Teil des Gewerbegebietes selbst oder in mindestens einem anderen mittels Bebauungsplan rechtlich gesicherten Gewerbe- oder Industriegebiet der Gemeinde Gewerbebetriebe aller Art ihren Standort finden können. Im vorliegenden Fall wurde das komplette Gewerbegebiet aus Lärmschutzgründen mit Kontingenten belegt. Unkontingentierte Fläche befinden sich im Bebauungsplan HO 10 „Am Wasserturm“ im Ortsteil Holz (1986).

### **Auswirkungen auf Belange der Land- 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 wer-

den als zu erhaltende private Grünflächen gesichert. Demzufolge sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft zu erwarten. Überdies wird mit der festgesetzten Erstaufforstung (Flur 1 Flurstücke 118/1, 119/1, 120/1 und 121) der Verlust einer im Geoportal des Saarlandes innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen ca. 0,4 ha großen Privatwaldfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

### **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 Stellplatzbedarf 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>). Derartige 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 Rechnung tragen zu können, wird die Zuleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Weiher (über ein Absetz- und Regenrückhaltebecken sowie Ablaufkaskaden) festgesetzt. Bei der Betrachtung der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden ein 5-jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Zudem wird u.a. 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 Begrünung 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“, S. 16; Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Stand: 12.09.2023)

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; ökologisches Defizit kann vollständig ausgeglichen werden
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft; der Verlust einer im Geoportal des Saarlandes innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen ca. 0,4 ha großen Privatwaldfläche kann im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden
- 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 vorhabenbezogenen 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.