VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SAARSTRASSE“ IN DER GEMEINDE HEUSWEILER, ORTSTEIL HOLZ

BEKANNTMACHUNG DER ANPASSUNG DES GELTUNGSBEREICHES, DES VERFAHRENSWECHSELS, DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DER AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.09.2026 die Anpassung des Geltungsbereiches, den Verfahrenswechsel hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Blass Tec. GmbH, ein Maschinenbauunternehmen aktuell im Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ ansässig, plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes durch einen Anbau in nordöstlicher Richtung und parallel zur Saarstraße. Mit dem derzeitigen Gebäudebestand sind die Kapazitätsgrenzen erreicht.

Für die geplante Erweiterung der Blass Tec. GmbH erfolgt die verkehrliche Erschließung weiterhin über die bestehende Firmenzufahrt sowie die Erschließungsstraße „Am Wasserturm“ mit Anbindung an den Knotenpunkt „Saarstraße / Am Wasserturm / Am Heidstock“. Eine zusätzliche oder separate Zufahrt zur L 128 ist für den Erweiterungsbau nicht vorgesehen.

Daran anschließend plant die DCS Immo GmbH die Errichtung eines Rechenzentrums / Data-Centers entlang der Saarstraße in Richtung Göttelborn.

Die Erschließung wird von der Saarstraße aus über die bestehende Einmündung zur Erschließung der Wohngebäude Saarstraße 160 und 162 erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) werden vollständig auf dem Grundstück organisiert.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch seine verkehrsgünstige Lage in kurzer Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Quierschied und somit zur A1 sowie A 8 aus.

Für die Fläche existiert kein Bebauungsplan. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat bereits 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saarstraße“ für einen deutlich größeren Geltungsbereich (ca. 1,7 ha) beschlossen. Daraufhin wurde ebenfalls 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf Grundlage der vorgebrachten Auflagen, geforderten Nachweise bzw. gesetzlichen Vorgaben und der daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt wurde das damalige Verfahren vorübergehend nicht fortgeführt.

Auf Antrag der Vorhabenträgerinnen wird das Verfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB mit reduziertem Geltungsbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarstraße“ weitergeführt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 0,86 ha.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Planteil mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem dazugehörigen Umweltbericht, dem Entwässerungs- und Verkehrskonzept sowie dem Schalltechnischen Gutachten, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit **vom 05.10.2026 bis einschließlich 06.11.2026** auf der Internetseite der Gemeinde Heusweiler unter www.heusweiler.de unter folgendem Pfad: Bauen & Umwelt, Bebauungspläne, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Heusweiler, Saarbrücker Straße 35, 66265 Heusweiler, Bauamt, Zimmer 2.14 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (https://www.uvp-verbund.de/kartendienste) elektronisch abrufbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den vorstehend aufgezählten, zu veröffentlichenden Unterlagen für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:

Dokument	**Informationen und betroffene Themen**
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	<u>Schutzgut Boden, Fläche:</u> unter Anwendung von Schutzmaßnahmen und dem externen Ausgleich keine erhebliche Beeinträchtigung; sehr geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad; GRZ von 0,8 (inkl. Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen) ergibt eine zulässige Versiegelung von bis zu 0,52 ha; funktionale Teilkompensation durch Ökokontomaßnahme zur Anlage von Extensivgrünland am Bastberg in der Gemeinde Marpingen (Maßnahmenträger ÖFM) <u>Schutzgut Wasser</u>: unter Anwendung von Schutzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung; keine Oberflächengewässer betroffen; geringe Versickerungsmöglichkeit am Standort; direkte Einleitung in ein vorhandenes Gewässer aufgrund der Lage technisch und monetär nicht abbildbar; daher Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung über neu anzulegende Kanäle in

	den bestehenden Mischwasserkanal Schutzgut Klima und Lufthygiene: keine erhebliche Beeinträchtigung; keine ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiete oder Abflussbahnen betroffen; bestehende Vorbelastung durch die unmittelbar benachbarte A 8 und angrenzendes Gewerbegebiet; geringe geländeklimatische Belastung und Änderung der lufthygienischen Situation durch legitimierte Bebauung, keine relevante Änderung des Mesoklimas zu erwarten Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt: unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahme keine erhebliche Beeinträchtigung auf Biotope, Lebensräume und Arten; Planungsfläche umfasst 0,5 ha FFH-Lebensraum (LRT 6510, Erhaltungszustand C); externer Ausgleich zur Wahrung der Kohärenz des Lebensraumes durch Ökokontomaßnahme der ÖFM zur Anlage von Extensivgrünland am Bastberg; hier gleichzeitiger Ausgleich für den Verlust einer brutstättenreichen Hecke im Rahmen des allgemeinen Eingriffsregimes (kein Verbotstatbestand n. § 44 BNatSchG einschlägig!); darüber hinaus kein Nachweis von i.S.d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten Schutzgut Landschaftsbild: keine erhebliche Beeinträchtigung; geringe Landschaftsbildqualität durch landschaftsprägendes Verkehrsensemble der AB-Anschlussstelle Quierschied mit Auf- und Abfahrten, die BAB 1 selbst und die parallel verlaufende L.I.O. 128 sowie benachbarten Funkmast, Wasserturm am Schacht Holz, Sendemast am Gipfel der Göttelborner Höhe sowie mehrere KV-Leitungen grundsätzliche Einsehbarkeit lediglich aus nördlicher Richtung; zulässige Gebäudehöhen entsprechen dem des benachbarten Gewerbegebietes Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Beeinträchtigung: keine Kultur-, Bau oder Bodendenkmäler betroffen; Nutzung einer teilweise als Grünland genutzten Bauerwartungsfläche Schutzgut Mensch: geringe Beeinträchtigung; keine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten; schalltechnische Untersuchung der Betriebserweiterung und des Rechenzentrums / Data-Centers; die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden tags und nachts unterschritten keine ausgewiesenen Wanderwege mit Sichtverbindungen zum geplanten Gewerbegebiet

	<u>Schutzgebiete</u>: keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) oder n. BNatSchG; kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele der nahe gelegenen NATURA 2000-Gebiete „Wiesenlandschaft bei Wahlschied“ (L 6607-301) und das als NSG ausgewiesene Gebiet „Saarkohlenwald“ (N 6707-301); keine essentiellen Lebensräume der gemeldeten Arten betroffen
Schalltechnisches Gutachten (22.07.2026)	<u>Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:</u> Geräuschemissionen und -immissionen der Betriebserweiterung und des Rechenzentrums / Data-Centers einschließlich Kühl- und Netzersatzanlagen; Beurteilung nach TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung; Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten; Anforderungen an Kühlaggregate bzw. alternative Schallschutzmaßnahmen; nächtlicher Regelbetrieb der Netzersatzanlagen aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig.
2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug	Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA): Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Eingriffsregelung erforderlich; Hinweise zu Lärm und Altlasten NABU: Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; weitere Beteiligung nach Vorlage des Umweltbericht

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse info@heusweiler.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Heusweiler, 30.09.2026 Der Bürgermeister