



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Heusweiler

3. Teiländerung
Bebauungsplan
„Jungs Wies“
Begründung

Stand: Satzung
Januar 2018

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2. Verfahrensverlauf	4
3. Das Plangebiet	4
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten.....	4
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten.....	5
3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung	6
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen	9
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	10
7.1 Auswirkungen der Planung	11
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	11
7.3 Fazit.....	11

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Im Rahmen der Sanierung der Ortsmitte führte die Gemeinde Heusweiler umfangreiche Neustrukturierungsmaßnahmen im Bereich Bahnhof durch. Daneben kam es durch die Saarbahn-Einrichtung zu Verlagerungen der Verkehrsströme, so dass sich zwischen Bereich Bahnhof und Saarbahn-Haltepunkt „Schulzentrum“ zu Saarbrücker Straße die Erschließung zentraler Wohn- und Geschäftsflächen angeboten hatte. Diese Verbindungsstrecke „Jungs Wies“ wurde in den Jahren 2008-2009 realisiert und ist heute teilweise bereits bebaut.

Das letzte Grundstück im Eigentum der Gemeinde in zentraler Lage am Kreisverkehrsplatz Saarbrücker Straße / Jungs Wies /Friedrichstraße versucht die Gemeinde bereits seit Jahren zu veräußern. Bislang blieb aber die Vermarktung des ca. 1.353 m² großen Grundstückes erfolglos. Die Kaufverhandlungen scheiterten meist an dem zu gering dimensionierten Baufenster. Bezogen auf die Größe des Grundstückes sei eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nicht möglich, so die Argumentation. Um dieses Grundstück nun letztendlich doch vermarkten zu können, plant die Gemeinde nun die adäquate Erweiterung des Baufensters.



Abbildung 1: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“

Ziel der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ ist somit die Erweiterung des Baufensters für das Flurstück 278. Die Teiländerung erfolgt lediglich auf diesem Grundstück. Die 3.

Teiländerung ersetzt in diesem Bereich die 1. Änderung. Für den restlichen Geltungsbereich bleibt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ rechtsverbindlich.

2. Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Hier können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen sowie um Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- 1) das Vorhaben bedarf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht,
- 2) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten liegen keine vor.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In gleicher Sitzung billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung.

Der Entwurf lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis __.__.____ für einen Monat öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden, Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am __.__.____ in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

Das ca. 1.353 m² große Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Heusweiler am zentralen Kreisverkehrsplatz Saarbrücker Straße/Jungs Wies/Friedrichstraße/Illinger Straße und wird weiter von Friedrichstraße im Süden und Straße Jungs Wies im Norden begrenzt.



Abbildung 2: Lageplan

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Heusweiler, Flur 5, das Flurstück 278.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straßen Jungs Wies oder Friedrichstraße gesichert.

3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Das Plangebiet lag länger brach und wird mittlerweile aufgrund fehlender Parkplätze überwiegend von Mitarbeitern der Sparkasse Saarbrücken genutzt, was allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz.

Änderungen an der bereits im Rahmen der 1. Teiländerung festgelegten Nutzung als Mischgebietsfläche sollen nicht erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserver- und –entsorgung ist geplant, an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler sowie an das vorhandene Entsorgungsnetz des kommunalen Zweckverbandes (ZKE) Saarbrücken anzuschließen.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Die konkreten Planungen müssen dennoch zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des saarländischen Wassergesetzes zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In der Straße Jungs Wies befindet sich bereits ein vom Schmutzwasser getrennter Regenwasserkanal, an welchen das Grundstück angeschlossen werden kann. Somit werden die Vorgaben berücksichtigt.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 278 befindet sich im Besitz der Gemeinde Heusweiler. Dieses soll aber nach der Bebauungsplanänderung an einen Dritten veräußert werden.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Entsprechend der Einordnung des derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Ortsteil Heusweiler innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums. Diese Zone ist wie die Kernzone gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Der Ortsteil ist dem Grundzentrum Heusweiler zugeordnet, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten hat. Die Gemeinde liegt wiederum im Verflechtungsbereich des Mittel- und Oberzentrums Saarbrücken. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Heusweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler - Lebach. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht die Satzung. Auch die mit der Satzung verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

Gemäß den Zielen 31- 34 des Landesentwicklungsplan „Siedlung“ hat die Innenentwicklung und ein Zurückgreifen auf bereits erschlossene Baulücken Vorrang vor der Neuausweisung von Bauland. Deshalb ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ zu führen.

Nach den Vorgaben des LEP Siedlung ergibt sich für den Ortsteil Heusweiler ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP-Siedlung (innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB) sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen.

Da sich das Grundstück auch heute schon innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befindet, wird es bereits als Baulücke in der Bilanzierung aufgelistet. Eine Veränderung der Bilanz erfolgt somit nicht.

4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Weitergehende das Plangebiet betreffende Festlegungen enthält der LEP-Umwelt nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebietsfläche dar. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

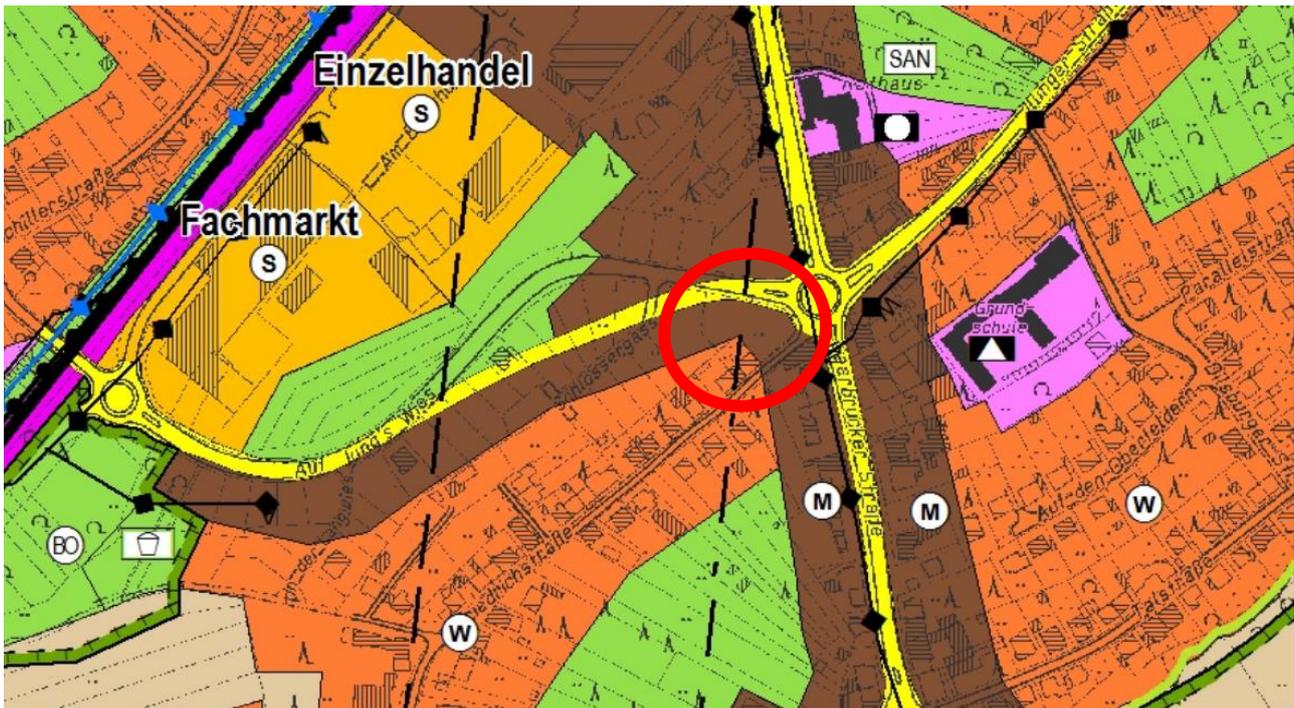


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wenngleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, sind negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden. Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Heusweiler hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Gemeinde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, in Kraft seit 2009) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Von der Satzung ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäume sowie Obstbäume, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild prägende Funktion haben sowie Nadelgehölze und Waldbäume.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Dies ist bei Realisierung der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Aus-

gleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf konkrete Vorhaben, aber dennoch ist bei Bebauungsplänen dies zu überprüfen, wenn konkrete Bauvorhaben in Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Für den Geltungsbereich sind weder im ABSP-Artpool noch bei ABDS noch bei der Biotopkartierung abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Auch befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches. Somit ist für den Geltungsbereich nicht mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Ebenso sind keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt. Beobachtet wurden lediglich häufige und weit verbreitete Arten, die den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Somit können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden, insbesondere liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vor, der die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes begründen könnte.

Immissionsschutz

Trotz der unmittelbaren Lage an der B 268 kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Immissionsschutzwerte für den Geltungsbereich eingehalten werden.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird weiterhin beibehalten. Anknüpfend an die Saarbrücker Straße bestehen aufgrund der traditionellen Versorgungsfunktion bereits Mischgebietsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Jungs Wies“. Der heutige Umgebungsbestand entspricht der Festsetzung.

Auch weiterhin soll auf der Fläche eine Mischgebietsnutzung zulässig sein, um sicher zu stellen, dass die Saarbrücker Straße als Hauptstraße durch Heusweiler ihrer Handels- und Dienstleistungsfunktion in Verbindung mit dem Wohnen gerecht werden kann.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes werden zukünftig aber Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Be-

reits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,9 festgesetzt, so dass keine Veränderung erfolgt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Entsprechend der GRZ von 0,9 und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird die GFZ auf 1,8 festgesetzt. Auch hier erfolgt keine Änderung zum alten Bebauungsplan.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwingend zwei Vollgeschosse zu realisieren. Auch diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der 1. Änderung. Diese wurde gewählt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten und große Sprünge in der Gebäudehöhe zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das derzeit festgesetzte, vergleichsweise kleine Baufenster entspricht nicht einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes. Ebenso wenig kann die festgesetzte GRZ vollumfänglich ausgenutzt werden. Auch mit der Vergrößerung des Baufensters kann auf dem Gelände eine städtebaulich ansprechende, raumbildende Struktur erhalten werden, die zur gegenüberliegenden Straßenseite mit dem Gebäude der Sparkasse in Einklang steht.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur besseren Ausnutzbarkeit sind Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Um weiterhin eine einheitliche Gestaltung des zentralen Bereiches zu sichern, sollen die gestalterischen Festsetzungen beibehalten werden. Die frühere Festsetzung zur Werbeanlage wurde zwischenzeitlich in einem eigenen, einfachen Bebauungsplan geregelt und kann somit wegfallen.

Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungskarakter.

7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

7.1 Auswirkungen der Planung

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Erweiterung des Baufensters ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zukünftig möglich, so dass davon ausgegangen werden kann, diese Brachfläche in zentraler Lage bald baulich entwickeln zu können.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bereits heute besteht für den Planbereich Baurecht, so dass eine Versiegelung bzw. ein Eingriff bereits in der Vergangenheit hätte erfolgen können.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Ergänzungssatzung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Ergänzungssatzung führt zu einer ortsteilverträglichen Arrondierung
- Die Planrealisierung ist mit keinen weiteren Erschließungskosten verbunden
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind sehr gering

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt

7.3 Fazit

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ zu verwirklichen.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister