



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ENDE HEIDWEG“

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER KREISSTADT MERZIG

17.01.2014

KERN **PLAN**
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

STAND: 17.01.2014

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
KREISSTADT MERZIG

VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. JOCHEN BREILING
RAUM- UND UMWELTPLANER

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 0 68 25 - 4 04 10 70, FAX 0 68 25 - 4 04 10 79
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

INHALT

<u>PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</u>	3
<u>GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</u>	3
<u>INTEGRIERTER UMWELTBERICHT</u>	5
<u>DAS PROJEKT</u>	12
<u>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE</u>	13
<u>HINWEISE</u>	15
<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</u>	15
<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ABWÄGUNG</u>	16
<u>FAZIT</u>	18

PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Am Ende des Heidweges im Merziger Stadtteil Brotdorf liegt das ehemalige Betriebsgelände der Landschaftspflegefirma Guckeisen. Gebäude und Freiflächen standen seit dem Weggang der Firma jahrelang leer bzw. wurden temporär zwischengeutzt (Baumaschinen, Lagerflächen). Die Immobilienverwaltung Brotdorf GmbH hat das Grundstück erworben und beabsichtigt, die Halle sowie die Freiflächen zu reaktivieren und neu zu nutzen.

Im 1. OG soll in einer Teilfläche eine Wohnung eingerichtet werden. Die anderen Räume des 1. OG sollen als Archiv- und Lagerräume genutzt werden. Sämtliche Räume des 2. OG sollen nicht mehr genutzt werden. Die Nutzung der Halle beinhaltet mehrere separate Nutzungen (Technik, Archiv, Waschraum, Ausstellungsräume, Ausstellungsraum Oldtimer, Abstellhallen Wohnwagen/Oldtimer, Garagen Oldtimer, Restaurierung alter Traktoren, Landschaftsbau/Unterstellhalle).

Der Außenbereich des Anwesens soll weiterhin für einen Betrieb für den Landschaftsbau (Fa. H & K) genutzt werden. Hier ist keine weitere Hochbebauung vorgesehen. Die Nutzung soll sich auf den Pflanzbereich und die erforderlichen Abstellflächen beschränken.

Da die beabsichtigte Nutzung nach aktuellem Rechtsstand nicht zulässig ist, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

In die Planung eingestellt wurde die Tatsache, dass der Standort bis heute genutzt wird und deshalb eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung jederzeit wieder aufgenommen werden könnte.

Das Plangebiet liegt aktuell im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass die Aufstellung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Aus diesem Grund hat Immobilienverwaltung Brotdorf GmbH bei der Kreisstadt Merzig die Einleitung eines Bauleinplanverfahrens beantragt.

Die Kreisstadt Merzig hat demgemäß nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ende Heidweg“ beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Entsprechend kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die dort ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem in die vorliegende Begründung integrierten Umweltbericht dargelegt.

Zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag im Sinne des Baugesetzbuches zu schließen. Dieser Vertrag bereitet den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Verwirklichung vor.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, in 66557 Illingen beauftragt.

GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

LAGE IM RAUM UND BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Stadtteil Brotdorf liegt rund 3 km nordöstlich des Merziger Stadtzentrums. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Brotdorf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1 ha wird begrenzt durch:

- einen angrenzenden Feldwirtschaftsweg im Norden und im Westen
- eine landwirtschaftlich genutzte Parzelle im Süden
- eine Grünlandnutzung sowie angrenzende Wohngebäude im Osten

Die exakten Grenzen sind der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Die Halle sowie die sie umgebenden versiegelten Bereiche liegen auf einem ebenen Plateau. Die Nutzflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes weisen ein leicht ansteigendes Gefälle in Richtung Südwesten auf.

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Die Freiflächen im Plangebiet wurden ehemals von dem Landschaftspflegebetrieb „Guckeisen“ genutzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Standortes liegen im Süden, Westen und Nordwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Os-

ten befindet sich Wohnbebauung des Siedlungskörpers Brotdorfs.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über den Heidweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut ist.

VER- UND ENTSORGUNG, INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Heidweg angeschlossen. Durch die vorliegende Planung wird sich daran nichts ändern.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Es werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Eigentum der Immobilienverwaltung Brotdorf GmbH befinden.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

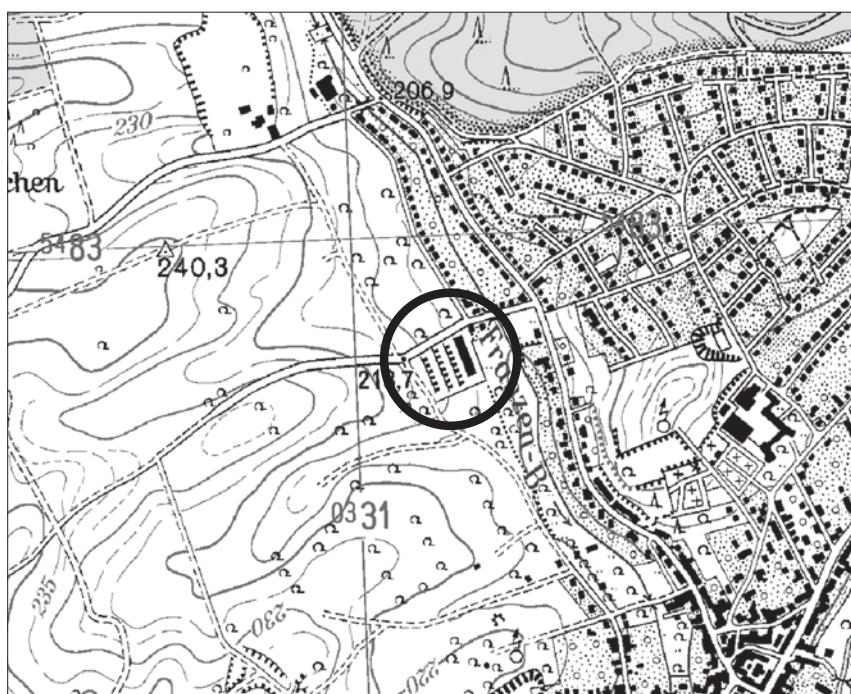
Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist für das Areal eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert.

Sonstiges

Die betreffende Parzelle liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Lage im Raum, o. M.; Quelle: ZORA, LVGL

ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt das Gebiet aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

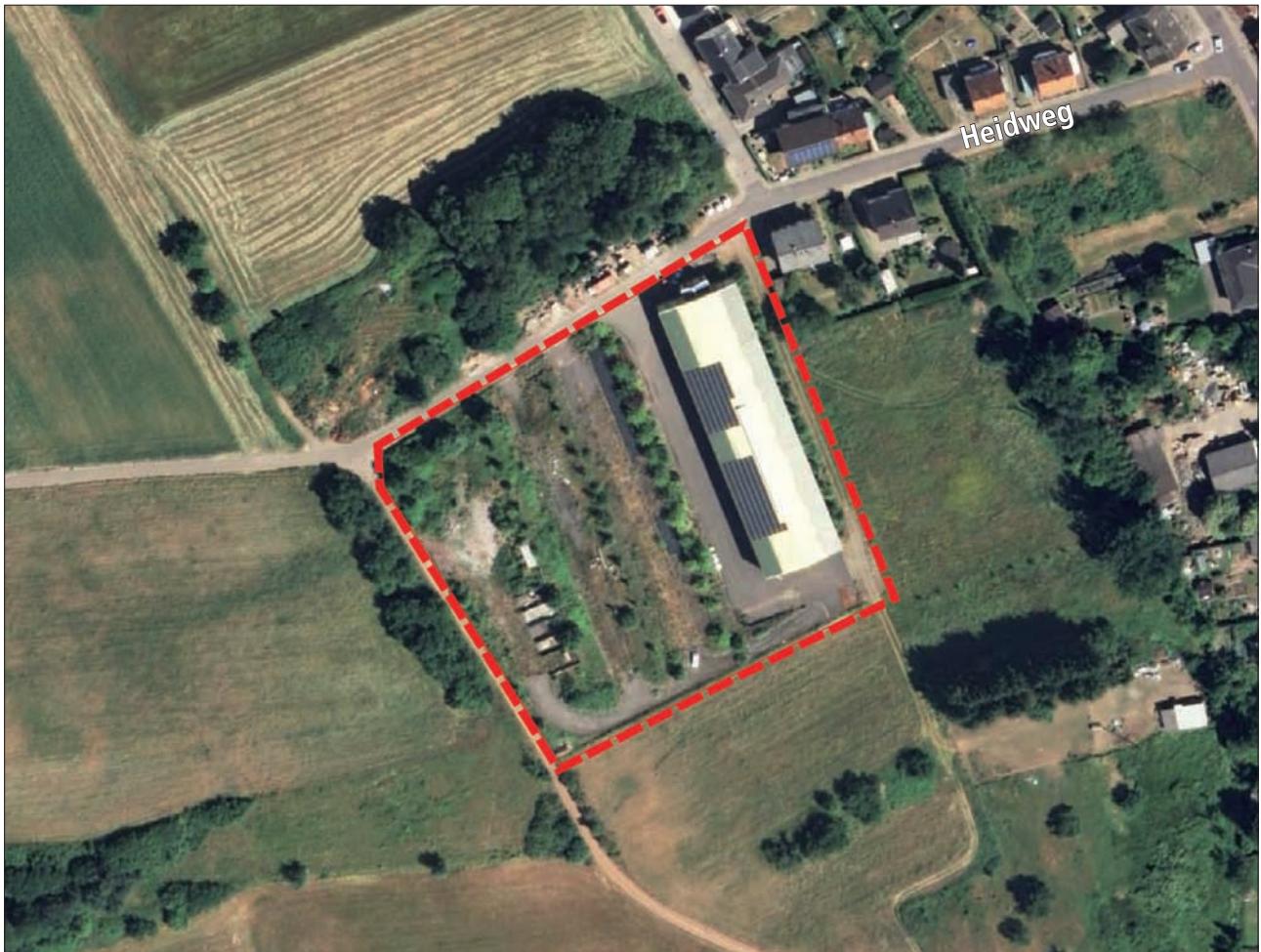
Um die vorgesehene Nutzung auf dem Areal zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung aufgestellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik im Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem FNP der Kreisstadt Merzig; o. M.; Quelle: Kreisstadt Merzig



Luftbild des Geltungsbereiches; o. M.; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

VERFAHRENSVERMERKE

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die gesamten Planungs- und Erstschließungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Kommune entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.

INTEGRIERTER UMWELTBERICHT

Mit dem Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/

EG (SUPG) vom 29.6.2005 und entsprechender Novellierung des BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a geprüft und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergebnisse werden nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung und Festsetzung der bestehenden Nutzungen bzw. Gebäude, mit der keine neuen Eingriffe einhergehen. Entsprechend ist nicht von einer Veränderung des Status quo auszugehen.

Daher beschränkt sich der Umweltbericht auf eine Beschreibung der Umwelt sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist in die vorliegende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Reaktivierung eines ehemals als Betriebsgelände eines Landschaftspflegebetriebes genutzten Gebietes. Innerhalb des bereits bebauten Geltungsbereiches wird es zu keinen zusätzlichen Überbauungen, Versiegelungen oder im Vergleich zu dem ursprünglichen Zustand nennens-

werten Umnutzungen kommen. Es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Definition der innerhalb des bestehenden Gebäudes sowie auf den umgebenden Betriebsflächen zulässigen Nutzungen. Von dem Planvorhaben gehen daher keine bedeutsamen Wirkfaktoren aus.

ÜBERGEORDNETE LANDESPLÄNERISCHE VORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung

Passend zur Fläche des Plangebietes führt der LEP Siedlung aus, dass bei Entwicklungsmaßnahmen, „vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen“ zu nutzen sind.

Diesem landesplanerischen Anliegen wird die vorliegende Planung durch Reaktivierung bzw. Revitalisierung der brachliegenden Freifläche gerecht.

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt (Juli 2004) werden für den Geltungsbereich keine Vorranggebiete festgesetzt.

Das Planvorhaben steht demnach nicht im Widerspruch zu landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen des LEP Umwelt.

Landschaftsprogramm

Das aktuelle Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklungsziele vor



Lager- und Werkstatthalle im Plangebiet; Foto: Kernplan

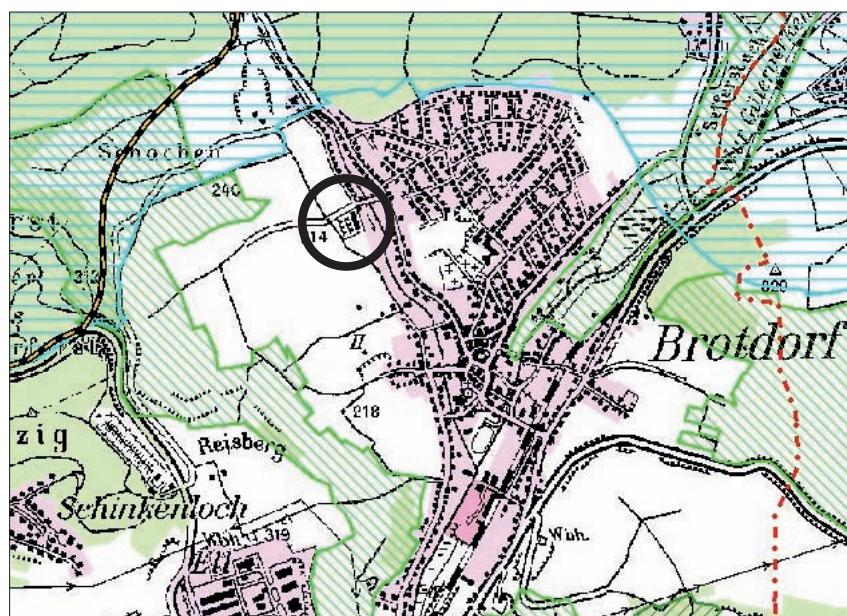
und trifft auch keinerlei Funktionszuweisungen.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen.

BESCHREIBUNG DER UMWELT SOWIE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nutzungskriterien (nach Saarl-UVPG Anlage 2)

Der Geltungsbereich ist durch die ehemalige Nutzung als Betriebsgelände eines Landschaftspflegebetriebes mit den entsprechenden Infrastrukturen geprägt. Diese frühere Nutzung soll im Zuge der vorliegenden Planung reaktiviert und durch neue Nutzungen



Ausschnitt LEP Umwelt; o. M.; Quelle: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

ergänzt werden. Im Süden, Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker- und Grünlandnutzung an, im Osten und Nordosten beginnt der Siedlungsbereich von Brotdorf. Die Sensibilität dieser Wohnnutzungen wird bei der Festsetzung der innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Nutzungen berücksichtigt, indem nur wohngebietsverträgliche Nutzungen erlaubt sind.

Qualitätskriterien (Schutzgüter, nach SaarlUVPG Anlage 2)

Bestehende Vorbelastungen

Der Geltungsbereich weist durch die (ehemalige) gewerbliche Nutzung mit einem hohen Anteil an Teil- und Vollversiegelungen sowie die Ortsrandlage und die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen mit entsprechenden Lärm- und Bewegungsunruhen deutliche Vorbelastungen auf.

Schutzgüter

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturraums 199.2, der „Weiskirchener Hochwaldvorstufe“, einer Einheit mit großer geomorphologischer Homogenität. Die heutigen Oberflächenformen wurden von den eiszeitlichen Schmelzwässern der aus dem Hunsrück kommenden Fließgewässer gebildet. Es entstanden Terrassen, die in Nord-Südrichtung von größeren Bächen durchflossen werden. Die zwischen den Tälern liegenden flachen Hügel werden in der Regel intensiv ackerbaulich genutzt, der Waldanteil ist relativ gering.

Geologisch gehört das Plangebiet zum mittleren Buntsandstein, auf dem sich regionaltypische Braunerden mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und ausgeglichenem Wasserhaushalt ohne besonderes Biotopentwicklungs-potenzial entwickelt haben. Aufgrund



Hauptzufahrt Heidweg; Foto: Kernplan

der (ehemaligen) gewerblichen Nutzung mit einem hohen Anteil an überbauter und (teil)versiegelter Fläche wurden sowohl das Relief als auch der Boden des Planungsraums deutlich anthropogen überprägt. Er gehört daher nicht zu den Landschaftsteilen, die besonders landschaftsprägend oder typisch bzw. kulturell bedeutsam und daher bedeutend für den Naturraum, den Boden oder das Relief sind. Die Bedeutung und Schutzwürdigkeit dieser Naturgüter ist daher gering. Zudem wird es durch das Plan-

vorhaben zu keinen Veränderungen von Relief oder Boden kommen, so dass erheblichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Im Gegenteil wird durch die Revitalisierung bereits versiegelter Flächen ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahmen insbesondere dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades spielt der Geltungsbereich keine Rolle für den Grundwasserhaushalt. Die durchlässigen Böden können



Blick auf das Freilager im Plangebiet; Foto: Kernplan

zwar als Hinweis auf sensible Grundwasserverhältnisse gewertet werden, d.h. hier muss auf eine potenzielle Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers geachtet werden, da von den geplanten Nutzungen jedoch keine Grundwassergefährdung ausgeht, ist dies zu vernachlässigen.

Es befinden sich keine Oberflächen Gewässer innerhalb des Planungsräumes. Der weiter östlich vorbeiführende Franzenbach liegt außerhalb des Einflussbereiches des Plangebietes.

Für das Geländeklima spielt der Geltungsbereich keine Rolle. So wird dem Gebiet im Landschaftsprogramm auch keine geländeklimatische Funktion zugewiesen. Aufgrund der Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen und Versiegelungen sind zudem keine erheblichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen des Geländeklimas und auch der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Die Vegetation des Planbereiches ist aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung sowie Teil- und Vollversiegelung und der bestehenden sowie ehemaligen Nutzungen als Betriebsfläche eines Landschaftspflegebetriebes stark anthropogen überformt. Neben den voll- und teilversiegelten Flächen wurden lineare Gehölzstrukturen (Hecken, Baumreihen, Zierbegrünungen) angelegt, daneben ist Ruderalf- und Trittvegetation anzutreffen. Es handelt sich um allgemein verbreitete und ubiquitäre Arten ohne besondere Bedeutung, insbesondere kommen keine gesetzlich geschützten Biotoptypen oder FFH-Lebensraumtypen vor.

Den bestehenden Habitatstrukturen entsprechend liegen auch keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tierarten vor. Das Gebiet eignet sich bei den Vögeln nur für störungsempfindliche Vogelarten ohne spe-

zielle Ansprüche an die Lebensraumausbildung wie die allgemein verbreiteten und häufigen Arten Amsel, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Rotkehlchen, Fitis oder Grünfink als Habitat. Auch bei den Heuschrecken sind aufgrund der Habitatausstattung nur häufige und allgemein verbreitete Arten wie Gemeiner Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, in den Gehölzen auch Großes Heupferd und Gemeine Strauchschröcke zu erwarten. Das gleiche gilt auch für alle anderen Tiergruppen, bei denen aufgrund der Biotopausstattung und des Standortpotenzials nicht mit dem Vorkommen besonders bedeutsamer Tierarten zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich zählt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Habitat- und Biotopausstattung insgesamt nicht zu den floristisch oder faunistisch bedeutsamen Funktionsräumen. Innerhalb des Plangebietes kommen insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope, bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste vor. Eine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung kann dem Gebiet nicht zugewiesen werden. Die ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen ist insgesamt gering.

Diese Einschätzung stimmt mit den für das Gebiet vorliegenden aktuellen Geofachdaten überein:

Der Geltungsbereich liegt zwar im Randbereich der ABSP-Fläche 6506042 „Westlich Brotdorf“, die als ein Gebiet mit Sandäckern mit Rasen, Feldgehölzen und Baumhecken beschrieben wird. Grund für die Schutzwürdigkeit ist laut Standarddatenbogen das Vorkommen von bedeutsamen Arten der Sandäcker. So führt der alte ABSP-Artpool innerhalb des Planbereiches das Echte Tännel-Leinkraut (*Kickxia elatine*) auf, das hier

1986 von Schneider, T. nachgewiesen wurde. Seit dieser Zeit fanden innerhalb dieses Gebietes jedoch umfangreiche Veränderungen statt. Schon seit Jahren zählt der Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht mehr als ökologisch hochwertiges Gebiet und wurde auch bereits in der Biotopkartierung II schon nicht mehr erfasst. Ebenso wenig sind im neueren ABSP-Artpool 2005 innerhalb des Gebietes Arten aufgeführt. Auch auf Grundlage der neueren Geofachdaten der Biotopkartierung III kommen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine besonders schutzwürdigen Biotoptypen oder Arten vor. Es wurden insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen.

Aufgrund der festgestellten Biotop- und Habitatausstattung sowie des vorkommenden Artinventars ist die Bedeutung des Standortes für die Biodiversität gering.

Zudem kommt es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen Veränderungen der bestehenden Habitat- und Biotopstrukturen, sodass kein aktuell vorhandener Lebensraum verloren geht oder in seiner ökologischen Qualität beeinträchtigt wird. Es kommt weder zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme noch führt das Vorhaben im Vergleich zu dem ursprünglichen Zustand zu einer nennenswerten Veränderung der Nutzungsintensität mit potenziellen Beeinträchtigungen. Die ursprünglichen Nutzungen des Plangebietes durch einen Landschaftspflegebetrieb mit Lagerhallen inkl. Wohnung und umgebendem Betriebsgelände werden sich in der Zukunft nicht ändern. Das bestehende Gebäude bleibt äußerlich unverändert erhalten, es kommt zu keinen zusätzlichen Überbauungen oder Versiegelungen. Der Außenbereich mit Freilager und Betriebsflächen wird auch zukünftig durch einen Betrieb für

den Landschaftsbau genutzt werden, sodass es auch hier zu keinen Änderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Es werden insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere prognostiziert.

Dem Bebauungsplangebiet kommt aufgrund der bestehenden Überbauten, Versiegelungen sowie (ehemaligen und aktuellen) Nutzungen keinerlei Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild zu. Da es sich bei dem Planvorhaben lediglich um eine planungsrechtliche Definition der zulässigen Nutzungen innerhalb eines bereits bestehenden Gebäudes inkl. umgebender Betriebsflächen handelt, kommt es zudem zu keinen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Vielmehr wird durch die Neuaufnahme und planerische Ordnung der zukünftigen Nutzungen die Entstehung von Beeinträchtigungen durch einen Zerfall des bestehenden Gebäudes und eine Verwahrlosung der umgebenden Flächen verhindert. Erhebliche Beeinträchtigungen für Erholung und Landschaftsbild können daher ausgeschlossen werden.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen wohngebetsverträglich sind, wird auch dem Schutz der benachbarten sensiblen Wohnnutzung und damit dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen. Im Rahmen des Planvorhabens sind daher auch für die menschliche Gesundheit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind weder Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind, noch andere bedeutsame Kulturgüter bekannt. Das bereits bestehende Gebäude sowie die

umgebenden Betriebsflächen bleiben mehr oder weniger unverändert erhalten, sodass auch keine Sachgüter beeinträchtigt werden.

SCHUTZKRITERIEN (FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES GEMÄSS VON FACHGESETZEN UND FACHPLÄNNEN)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Die nächsten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich in über 2 km Entfernung zum Plangebiet.

Naturpark Saar-Hunsrück

Der Geltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Schutzzweck ist laut § 2 der Verordnung die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen zur Erholung der Bevölkerung und für den naturverbundenen Tourismus.

Da es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen zusätzlichen Überbauten, Versiegelungen oder sonstigen nennenswerten Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes kommt und die Fläche ohnehin keinerlei Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild besitzt, steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu der Lage im Naturpark.

Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 1.00.03 „Merziger/Bachemer Kammerforst“ (Verordnung v. 4.7.1952 i.V.m. der Verordnung v. 26.8.1963), das auch im Rahmen der geplanten Neuordnung

der Schutzgebiete als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist, an den Geltungsbereich an. Von dem Planvorhaben geht keinerlei Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes aus, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der aktuellen Situation kommt.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Natur- oder Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Regional- und Nationalparks oder Biosphärenreservate ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Allgemeiner und besonderer Artenschutz

Da es im Rahmen des Planvorhabens zu keiner Beeinträchtigung von Gehölz- und Baumbeständen kommen wird, bleibt der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere unberührt.

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben im Rahmen des besonderen Artenschutzes streng und besonders geschützte Arten (zu denen z.B. alle europäischen Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne

des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorliegt.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d.h. alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits mit einer Halle bebautes und von ehemaligen Betriebsflächen umgebenes Gelände einer Landschaftspflegefirma in Ortsrandlage. Das Gebiet ist großflächig überbaut bzw. versiegelt und insgesamt deutlich anthropogen überprägt, die einzelnen Arbeitsbereiche der Betriebsflächen sind durch schmale linneare Gehölzanpflanzungen getrennt. Im Norden und Osten beginnen die Wohnbebauungen von Brotdorf mit entsprechenden Gartennutzungen, zur nach Süden, Westen und Nordwesten anschließenden freien Landschaft hingrenzen Acker- und Grünlandflächen mit teilweise eingestreuten Gehölzbeständen an.

Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung keine Hinweise auf das Vorkommen abwägungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten oder Biotoptypen, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten, vor. Dies ist angesichts der vorhandenen Biotopausstattung und der bestehenden Vorbelastungen auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Durch die ehemaligen sowie die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung ist das Gebiet als deutlich durch Bewegungsunruhe und Lärm

sowie anthropogene Überformungen stark vorbelastet einzustufen. Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind im Einflussbereich des Planvorhabens keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugertiere, Vögel), für die der Planungsraum keine geeigneten Lebensräume bietet.

Es sind insbesondere keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten zu erwarten: Es sind weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der fehlenden Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Dies stimmt mit den offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten überein, deren Datenmaterial für das betroffene Gebiet keine Arten aufführt.

Vor allem in den Gehölzbeständen innerhalb und im Umfeld des Bauungsplangebietes können zwar sonstige europäische Vogelarten vorkommen, die hier brüten und Teile des Geltungsbereichs als Teilhabitat zur Jagd nutzen, da es sich um ein Gebiet mit hohem Störgrad handelt sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit häufigen und ubiquitären störungsempfindlichen Arten wie z.B. Amsel, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeise, Goldammer, Fitis, Grünfink oder Buchfink zu rechnen. Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung so-

wie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen Artgruppen.

Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Zudem kommt es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen Veränderungen der bestehenden Habitat- und Biotopstrukturen, sodass kein aktuell vorhandener Lebensraum verloren geht oder in seiner ökologischen Qualität beeinträchtigt wird. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind insgesamt nicht zu erwarten, sodass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind nicht zu erwarten, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensräume innerhalb des Geltungsbereiches existieren. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen Veränderungen der ökologischen Bestandssituation kommt, ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFSWIRKUNGEN

Da es sich bei dem Planvorhaben lediglich um eine planungsrechtliche Definition der zulässigen Nutzungen

innerhalb eines bereits bestehenden Gebäudes inkl. umgebender Betriebsflächen handelt, kommt es zu keinen Veränderungen der aktuellen Situation und es entstehen keine nennenswerten Wirkfaktoren. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Der geplanten Maßnahme stehen aus aktueller Sicht keine übergeordneten landesplanerischen oder naturschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

MONITORING (MASSNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG)

Nach § 4c BauGB haben die Städte und Gemeinden die Verpflichtung, bei der Durchführung von Bauleitplänen Maßnahmen zur Umweltüberwachung durchzuführen, „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“ Im vorliegenden Fall werden keine Monitoringmaßnahmen für erforderlich erachtet, da von keinen unvorhergesehenen Auswirkungen auszugehen ist.

HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage umfangreicher vorhandener Geofachdaten sowie der landes- und raumordnerisch vorgegebenen räumlich konkretisierten Ziele und Leitvorstellungen durchgeführt. Die auf dieser Grundlage erarbeiteten Aussagen sind für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Auf Grundlage der durchgeföhrten Umweltprüfung kommt es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

DAS PROJEKT

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESUNG

Das städtebauliche Konzept sieht eine nutzungsbezogene Aufteilung des bestehenden Gebäudes in mehrere Bereiche vor:

- Im vorderen, dem Heidweg zugewandten Bereich sollen im 1. OG neben einer Wohnung zwei Archivräume und ein kleinteilig abgegrenzter Funktionsraum für Technik entstehen. Der Eingang hierzu befindet sich an der nördlichen Stirnseite des Gebäude zur Straße hin.
- Das 2. OG soll - mit Ausnahme des analog zum 1. OG vorhandenen Funktionsraumes - nicht genutzt werden.

Für die restliche Fläche des Gebäudes sind verschiedene Nutzungen vorgesehen. Die im Erdgeschoss liegenden separaten Hallenabschnitte sind jeweils mit einem 4,5 m breiten Rolltor

ausgestattet. Folgende Nutzungen sind geplant:

- Archiv- und Technikräume
- Ein Waschraum
- Ausstellungsräume, Garagen und Abstellhallen für Oldtimer
- Abstellhalle für Wohnwagen
- Unterstellhallen für den Landschaftsbau Betrieb
- Restaurierung alter Traktoren

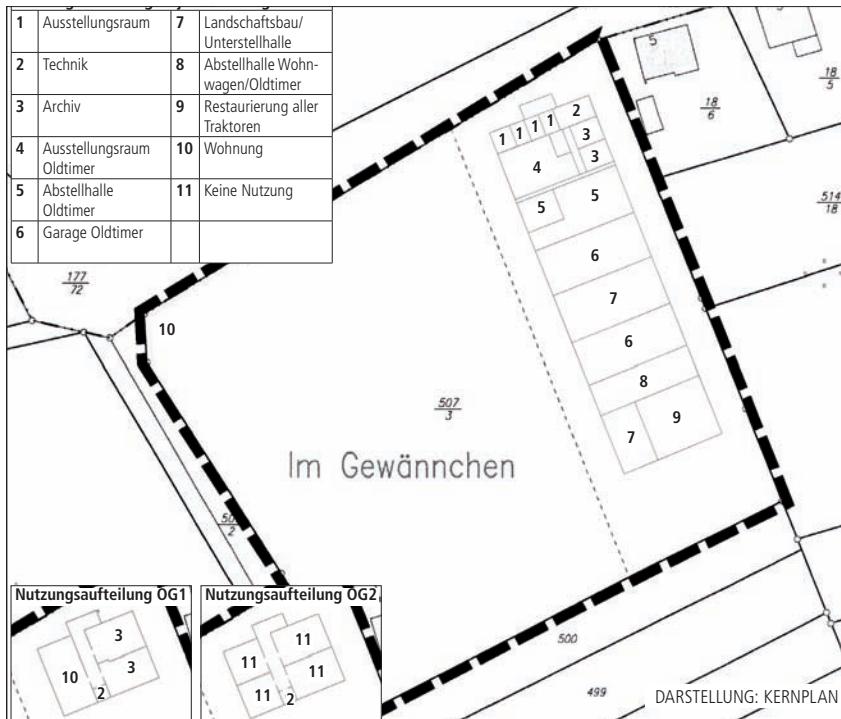
Die bauliche Hülle der Halle bleibt komplett erhalten, es erfolgt kein Anbau o.ä.. Innerhalb des Gebäudes können einzelne Modifikationen an den Zwischenwänden vorgenommen werden.

Das Freilager und die Freiflächen bzw. Pflanzbereiche sollen zukünftig wieder für landschaftsgärtnerische Nutzungen reaktiviert werden.

Das Plangebiet ist über den Heidweg vollständig erschlossen. Darüber hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

PLANUNGsalternativen

Da die vorhandenen Nutzungen (mit kleinen Modifikationen) in ihrem Bestand gesichert und die Freifläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes reaktiviert werden soll, gibt es keine Alternative zu diesem Standort. Der Standort ist durch die bestehende Nutzung vorgegeben, welche auch den Anlass der Planung darstellt.



Geplante Nutzungen des vorhandenen Gebäudes; Darstellung: Kernplan

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 1 bis 11 BauNVO

analog Mischgebiet

Für den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teil des Geltungsbereiches werden folgende Festsetzungen über zulässige und nicht zulässige Nutzungen getroffen:

Festsetzung

Innerhalb des vorhandenen Gebäudes sind folgende Nutzungen zulässig:

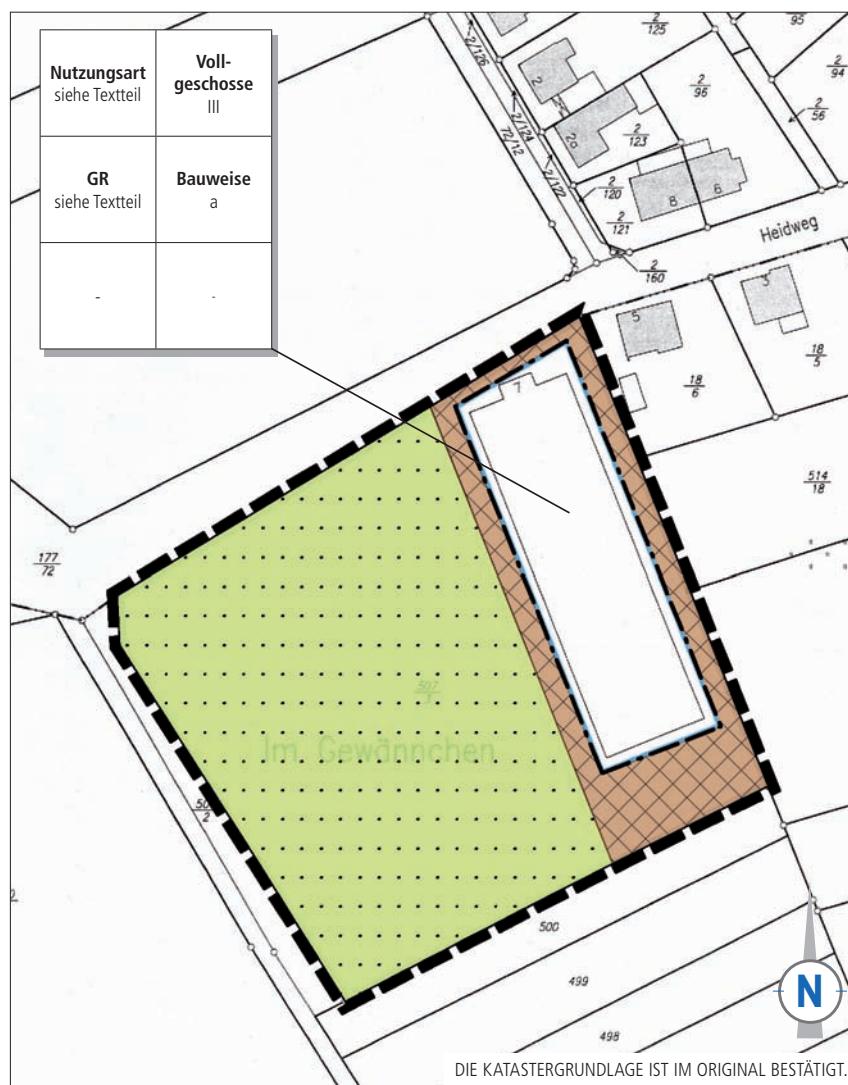
Im Erdgeschoss:

1. Archivräume
2. Funktionsraum (Technik)
3. Waschraum
4. Ausstellungsräume
5. Ausstellungsraum für Oldtimer
6. Abstellhallen für Oldtimer und Wohnwagen
7. Garagen für Oldtimer
8. Halle zur Restaurierung alter Traktoren
9. Unterstellhallen für den Landschaftsbau

Im 1. Obergeschoss:

1. Eine Wohnung
2. Archiv- und Lagerräume
3. Funktionsraum (Technik)

Im 2. Obergeschoss:



Ausschnitt des Rechtsplans, o. M.; Quelle: Kernplan

1. Funktionsraum (Technik)

schiedlichen Nutzungsarten planungsrechtlich abzusichern und zugleich störende Nutzungen auszuschließen.

Nicht zulässig sind:

1. Jegliche Nutzungen des 2. OG (mit Ausnahme des Funktionsraumes für Technik)
2. Alle sonstigen Nutzungen

Alle Nutzungen müssen mit der angrenzenden und der internen Wohnnutzung verträglich sein. Ein Nachtbetrieb ist ausgeschlossen.

Begründung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Nutzung des Gebietes mit unter-

Aufgrund der Nutzungsvielfalt wird eine einem Mischgebiet ähnelnde Art der baulichen Nutzung festgesetzt, wobei die zulässigen nutzungen durch einen abschließenden katalog präzisiert werden.

Somit ist gewährleistet, dass neben einem wohnbereich z.B. auch Ausstellungsräume für Oldtimer oder Unterstellhallen für einen Landschaftsbau betrieb zulässig sind.

Um anderweitige, unerwünschte Nutzungen von vornherein auszuschließen, wurde ein enger und zugleich

abschließender Nutzungskatalog zusammengestellt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Maximal zulässige Grundfläche

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

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen darf 2.200 qm nicht überschreiten.

Die durch befestigte Zufahrten, Zugänge, Wege, Feuerwehrzufahrten und Stellplätze versiegelte Fläche darf 1.500 qm nicht überschreiten.

Begründung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen orientiert sich an der bestehenden Versiegelung. Diese soll durch die zukünftigen Nutzungen nicht zunehmen, weshalb die festgesetzten Obergrenzen nahezu dem Ist-Zustand entsprechen.

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt (Bestand).

Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Durch die Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass das bestehende Gebäude nicht vertikal erweitert werden kann.

BAUWEISE

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 BauNVO

Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die baulichen Anlagen auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ergibt sich mitunter aus dem Umstand, dass der Bestand diese Vorgabe bereits erfüllt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 BauNVO

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Das vorhandene Gebäude befindet sich komplett innerhalb des festgesetzten Baufensters.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind zulässig:

- Befestigte Zufahrten, Zugänge und Wege
- Feuerwehrzufahrten
- Stellplätze

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude lediglich in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem bestehenden Gebäude. Eine über das bisherige Maß hinausgehende Bebauung ist nicht erwünscht, weshalb das Baufenster relativ eng um den Grundriss des Bestandsgebäudes gezogen wurde.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Festsetzung

Zulässig sind:

Ein Betrieb für Landschaftsbau mit

- Pflanzbereich
- Abstellflächen

Nicht zulässig sind:

- Alle sonstigen Nutzungen

Begründung

Die ehemals von einem Betrieb für Gartenbau und Landschaftspflege genutzte Fläche soll durch ein vergleichbares Unternehmen reaktiviert werden.

Eine Errichtung jeglicher Art von Hochbauten ist nicht erwünscht, weshalb lediglich der vorhandene Pflanzbereich sowie die Abstellflächen als zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Alle übrigen Nutzungen sind nicht zulässig.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Analog § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85
Abs. 4 LBO

Festsetzung

Photovoltaik- und Solaranlagen sind überall zulässig, auch als Dacheindeckung.

Begründung

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Durch die getroffene Festsetzung wird die auf der Dachfläche vorhandene Photovoltaikanlage in ihrem Bestand gesichert.

HINWEISE

- Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig geändert.
- Die Maßnahme befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenzerkonzession. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Fundmunition vorhanden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkriegs in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen dokumentiert sind.
- Der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Anwandweg ist für die betroffenen Eigentümer freizuhalten.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Geltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturschutzpark Saar-Hunsrück“.

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 Kreisstadt Merzig 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 das städtebauliche 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 beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

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 Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bau-Leitpläne, 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 Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Areal einer mit der Umgebung verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Mittels einer vertikalen Gliederung der Gebäudeinternen Nutzungen kann der Wohnbereich im 1. OG räumlich getrennt von den Hallennutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden.

Ein Nachtbetrieb dieser Hallennutzungen ist ausgeschlossen, sodass weder der im Gebäude integrierte Wohnbereich noch die angrenzende Wohnbebauung in ihrer Nachtruhe beeinträchtigt werden. Hierzu trägt auch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen bei.

Die Freifläche wird - wie früher bereits - durch einen Landschaftspflegebetrieb genutzt. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind dabei nicht zu erwarten.

Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden.

Somit kann von Konfliktfreiheit in Bezug auf Immissionen ausgegangen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches erfährt durch die vorliegende Planung keine Veränderung. Insofern hat die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Denkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden durch die aktuelle Planung somit nicht berührt.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Reaktivierung eines ehemals als Betriebsgelände eines Landschaftspflegebetriebes genutzten Gebietes. Innerhalb des bereits großflächig überbauten und versiegelten Geltungsbereiches wird es zu keinen zusätzlichen Überbauungen, Versiegelungen oder im Vergleich zu dem ursprünglichen Zustand nennenswerten Umnutzungen kommen. Es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Definition der zulässigen Nutzungen. Von dem Planvorhaben gehen daher keine bedeutsamen zusätzlichen Wirkfaktoren aus. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern sowie insgesamt des Naturhaushaltes, die aufgrund der bestehenden Biotop- und Habitatstrukturen ohnehin nur eine

geringe ökologische Bedeutung besitzen, können daher ausgeschlossen werden. Dem Planvorhaben stehen insbesondere keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die vorgesehene Planung widerspricht weder den raumordnerisch vorgegebenen Entwicklungszielen und Grundsätzen noch werden Schutzgebiete, insbesondere Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt zwar innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück; da das Plangebiet jedoch keinerlei Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und den Tourismus besitzt und es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen nennenswerten Veränderungen der aktuellen Situation kommen wird, können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.

Die durchgeföhrte Umweltprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird. Der geplanten Maßnahme stehen aus aktueller Sicht keine übergeordneten landesplanerischen oder naturschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Heidweg bereits gewährleistet und für die vorgesehene Nutzung ausreichend.

Durch die vorliegende Planung kommt es auf dem Heidweg zu keinem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Teile des betroffenen Gebiets wurden ehemals durch einen Gartenbaubetrieb landwirtschaftlich genutzt. Diese

Teilfläche soll durch die vorliegende Planung reaktiviert und entsprechend wieder durch einen Betrieb für Landschaftsbau genutzt werden.

Insofern bleibt der beschriebene Teilbereich der Landwirtschaft gem. § 201 BauGB erhalten. Auf der übrigen Fläche steht schon lange das Bestandsgebäude. Dieses wird künftig partiell dem Betrieb für Landschaftsbau zugeordnet, der die Freifläche bewirtschaftet.

Der Landwirtschaft gehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ende Heidweg“ keine Flächen verloren.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Infrastruktur des Heidweges gesichert. Entsprechend sind keine neuen Maßnahmen notwendig.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der Tatsache, dass keine neuen Versiegelungen entstehen werden, ist keine erhebliche Veränderung geschweige denn Verschlechterung der geländeklimatischen Situation zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkung der Planung auf die privaten Belange

Der Betrieb für Landschaftspflege erhält durch die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht die Absicherung,

langfristig seine Tätigkeit ausüben zu können.

Im Gegenzug ist durch die endgültige Nutzungsregelung mit expliziter Beschränkung auf wohngebietsverträgliche Nutzungen gewährleistet, dass sich keine das Umfeld (Wohnbebauung, Landwirtschaft) störenden Nutzungen ansiedeln können.

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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiebung des Bebauungsplanes

- Keine Beeinträchtigungen störempfindlicher Nutzungen in der Umgebung
- Keine Nutzungsintensivierung
- Keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung
- Reaktivierung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten und aktuell brachliegenden Teilfläche
- Kein Erschließungsaufwand
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- keine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzge-

bites

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

FAZIT

ABWÄGUNGSERGEBNIS

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ende Heidweg“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, ist die Realisierung des Vorhabens unproblematisch.