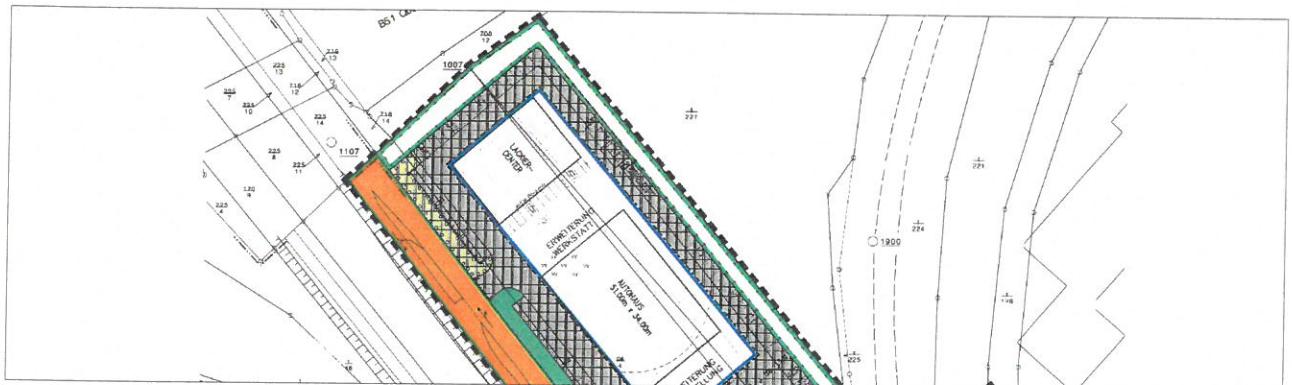


“ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15 B - SIEBEND”



▲
ERWEITERUNG
▲
EINES
▲
GEWERBEGBIETES

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN “ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15 B - SIEBEND” IM STADTTEIL MERZIG DER KREISSTADT MERZIG

BEARBEITET IM AUFRAG
DER FA. AUTOHAUS HEISEL GMBH
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT MERZIG

STAND: 13. FEBRUAR 2004
(SATZUNG)

"ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15 B - SIEBEND"

ERWEITERUNG • EINES • GEWERBEGBETES

**▲ BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV.
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15 B -
SIEBEND" IM STADTTEIL MERZIG
DER KREISSTADT MERZIG**

**▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER FA. AUTOHAUS HEISEL GMBH
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
KREISSTADT MERZIG**

**▲ AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGPLANES
WAREN BETEILIGT:**

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. - ING. CAROLIN WOLL

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

**▲ 13. FEBRUAR 2004
(SATZUNG)**

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLTEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER



INHALT

▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Gesetzliche Grundlagen/Verfahrensvermerke	2

▲ BESTAND • RAHMENSEZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	2
Topografie des Plangebietes	3
Natur- und Nutzungsgüter	3
Restriktionen für die Flächennutzung	4
Vorgaben der übergeordneten Planungen	4

▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	4
Verkehr	6
Ver- und Entsorgung	6
Grün- und Landschaftsplanung	6
Nachrichtliche Übernahme	8
Hinweise	8
Bodenordnung und Grundbesitz	9
Kosten und Wirtschaftlichkeit	9

▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	9
Auswirkungen der Planung auf die städtische Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	9
Gewichtung des Abwägungsmaterials	12
Fazit	12

VORBEMERKUNGEN/ ZIELSETZUNGEN

Der Vorhabenträger, die Fa. Autohaus Heisel GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines Autohauses mit zugehöriger Werkstatt, einer Ausstellungsfläche und einem Lackiercenter im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich des seit Dezember 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 b - Siebend". Dieser Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Autohauses Heisel schafft, setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Aufgrund der geänderten Planungsabsichten des Autohauses Heisel wird eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Entgegen der ursprünglichen Planung soll das geplante Autohaus um ein Lackiercenter bzw. um eine Vergrößerung des Werkstattbereiches erweitert werden. Hierzu ist die Überplanung von derzeit außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen und eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Die Stadt Merzig beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Fa. Autohaus Heisel GmbH mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geänderten Planungsvorstellungen des Autohauses.

Der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt dann mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um ein Rechtsinstrument, das auf ein konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist und stellt damit das ideale städtebauliche Instrument zur Schaffung von Baurecht dar, wobei folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 m.W.v. 01.08.2002, vom Vorha-

benträger zu erarbeiten und mit der Stadt Merzig abzustimmen.

- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat der Stadt Merzig gem. § 12 Abs. 2 BauGB am 30.10.2003 gefasst.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS PLAN - Ingenieursgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen - beauftragt.

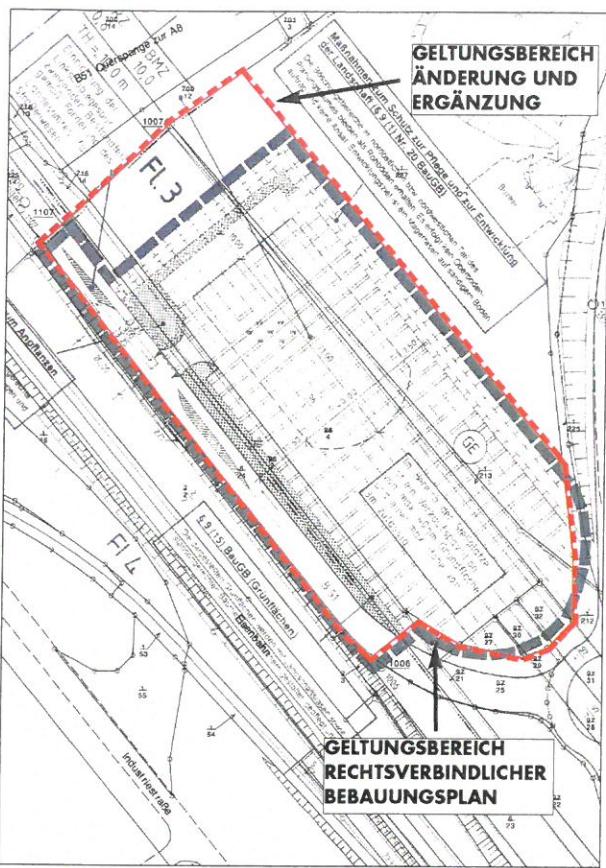
LAGE IM RAUM

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Stadt Merzig zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Besseringen unmittelbar an der B 51.

Das Planungsgebiet umfasst in Flur 3 der Gemarkung Merzig folgende Parz.-Nr.:

- 1/213, 96/4, 97/32, 97/30, 97/27
- teilweise 1/227, 96/3, 96/2, 6/24

Die genauen Grenzen gehen aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor.



ABGRENZUNG DER ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in der Fassung vom 30. Oktober 1978 wurde bereits im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan "IV. Änderung des Gewerbegebietes 15 b - Siebend" in dem betreffenden Bereich geändert. Von der ehemaligen Darstellung einer "Fläche für die Landwirtschaft" ist eine Änderung in die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" erfolgt.

Um die geänderten Planungsabsichten des Autohauses Heisel zu realisieren, ist eine Vergrößerung der Darstellung der gewerblichen Baufläche erforderlich.

Dieses Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des vorha-

benbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN/VERFAHRENSVERMERKE

Eine ausführliche Darstellung der relevanten gesetzlichen Grundlagen und der Verfahrensvermerke ist dem Textteil (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

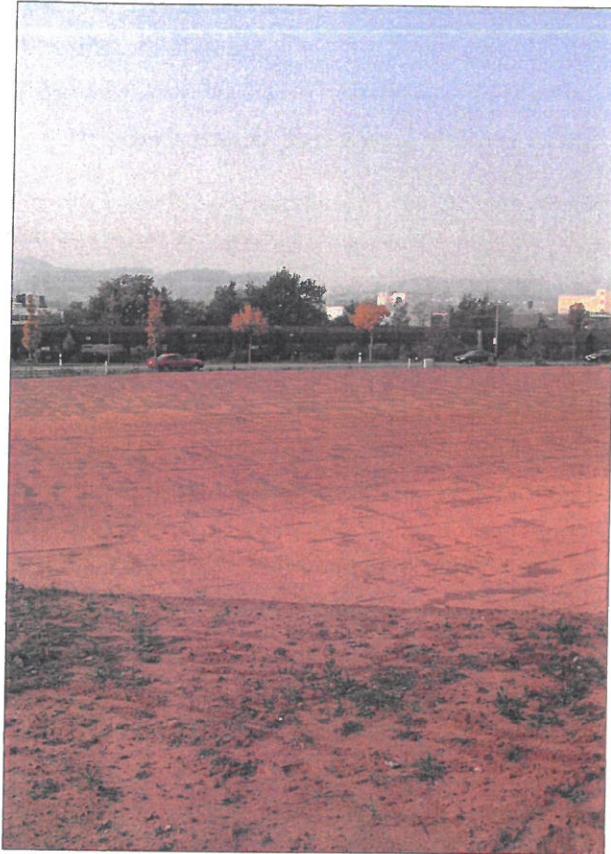
▲ VORPRÜFUNG DES ALLGEMEINEN EINZELFALLS DER UVP-PFLICHT

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz". Ab einer Grundfläche von 20.000 qm ist für ein solches Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des oben genannten Gesetzes notwendig. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundfläche von insgesamt ca. 11.174 qm anrechenbar. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" erforderlich.

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Für das Planungsgebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "IV. Änderung des Gewerbegebietes 15 b - Siebend" bereits zum heutigen Zeitpunkt Planungs- bzw. Baurecht. Darüber hinaus liegt für die ursprüngliche Planung des Autohauses bereits eine Baugenehmigung vor.

Das Gelände ist daher schon heute für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingebettet und für die geplante Nutzung vorbereitet.



DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET

Im Umfeld des Plangebietes schließen sich in östlicher Richtung ebenfalls gewerbliche Nutzungen (Autohäuser) an. In südwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet unmittelbar an die B 51 an. Diese überörtliche Verkehrsverbindung sowie die parallel hierzu verlaufende Gleisanlage der Bundesbahnhauptstrecke Trier - Saarbrücken trennt das Planungsgebiet von dem vorhandenen Industriegebiet "15 a - Nord-West". Nordwestlich schließt sich unmittelbar die Querspange zur BAB 8 an.

TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Das ursprünglich zur B 51 hin abfallende Gelände ist inzwischen eingeebnet. Der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich liegt ca. 1 m höher als das Niveau der B 51.

NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

- Das Plangebiet liegt im Naturraum „Merziger Saarniederung“ (197.60), der etwa am nordöstlichen Rand des Plangebietes an den Naturraum „Merzig-Losheimer Wald“ (199.00) angrenzt.
- Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von Lehm- und Terrassenmaterial der Saar aufgebaut. Etwa im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes leitet das Terrassenmaterial der Saar in die Gesteine der Kreuznacher Schichten (Oberrotliegendes) über.
- Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Durch die Einebnung der Fläche bzw. die damit verbundene Auf- und Abtragung gingen die natürlichen Bodenfunktionen bereits nahezu vollständig verloren.
- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die ca. 500 m südwestlich verlaufende Saar, die von der Planungsmaßnahme allerdings nicht betroffen ist. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Heimlinger Tal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen", teilweise innerhalb der Zone II. Das komplette Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 'Restriktionen für die Flächennutzung').
- Aufgrund seiner geringen Flächengröße kommt dem Plangebiet keine klimaökologische Bedeutung zu.
- Der Geltungsbereich wies zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Oktober 2003) keine naturnahen Biotoptypen mehr auf. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits eingeebnet und repräsentiert sich derzeit als vegetationslose Sandfläche. Im nordwestlichen Plangebiet treten Ruderalfuren sowie eine brachliegende Fläche mit angepflanzten, aber ungepflegten Gehölzen auf. Die festgestellten Biotoptypen sind dem Plan 'Bestandsplan Biotoptypen' im Anhang zu entnehmen.
- Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie dessen Umfeld wird einerseits von der vegetationslosen Fläche des Plangebietes selbst (fehlende, wertgebende Strukturen), andererseits von den umliegenden, zahlreichen Verkehrswegen (B 51, Querspange, neuer Kreisel, "Handwerkstraße", Eisen-

bahnlinie) sowie dem bereits bestehenden Gewerbegebiet geprägt.

- Es finden weder eine landwirtschaftliche, noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.

Durch die mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Änderung und Erweiterung werden diese Zielvorstellungen nicht beeinträchtigt.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Teilweise befindet sich das Plangebiet entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung "Heimlinger Tal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen" vom 23. April 1991 innerhalb einer Zone II, der rest befindet sich innerhalb einer Zone III.

Bei der damaligen Ausweisung des Wasserschutzgebiets hat man aus Sicherheitsgründen einen größeren Bereich gewählt, als nach dem eigens für die Ausweisung erstellten Gutachtens erforderlich gewesen wäre. Aus diesen Gründen wurde bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Rücknahme der Zone II an die Grenzen des Plangebietes gestellt. Mit Schreiben vom 19.07.2002 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Merzig-Wadern eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotsbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt. Somit sind lediglich die Auflagen der Zone III zu beachten. Zur Durchführung eines Bauvorhabens ist im Einzelfall eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "IV. Änderung des Gewerbegebietes 15 b - Siebend" entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

BAUERGEBIETE UND NUTZUNGEN

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich lediglich um eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "IV. Änderung des Gewerbegebietes 15 b - Siebend". Aufgrund geänderter Planvorstellungen bzgl. der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird sich in erster Linie der Geltungsbereich und das Baufenster vergrößern.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der neue Verkehrskreisel an, wodurch bodenordnende Maßnahmen und die Überarbeitung der Katastergrundlage notwendig wurden. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches wird daher an die neue Katastergrundlage angepasst.

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet fest.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäftsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Einzelhandel "Lebensmittel" wird analog § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die Baumassenzahl wird auf 10,0 festgesetzt.
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 10,00 m festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Bereich der Ausstellungsfäche ein Verkaufspavillon mit einer Grundfläche von maximal 40 qm und einer

Höhe von maximal 3 m zulässig. Zusätzlich ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine überdachte Containerstation (Schrottcontainer) zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan veränderte Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung:

- "1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

▲ GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

FESTSETZUNG

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Gesamtgröße des Planungsgebietes (= Wirtschaftsgrundstück), mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsfläche in Ansatz zu bringen.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist eine relative Zahl und bestimmt das Verhältnis zwischen der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks und der zulässigen Grundfläche (= flächenmäßiger Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf). Die Grundflächenzahl gibt somit an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Auf die zulässige Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind somit bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Analog § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Vergrößerung des Gewerbegebietes die Grundflächenzahl auf 0,85 festgelegt.

Durch die geplante Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird zwar eine Erhöhung der GRZ erforderlich, die natürlichen Funktionen des Bodens im Vergleich zur rechtskräftigen Planung jedoch nur unwesentlich stärker beeinträchtigt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Großteil durch Stellplatzflächen und Zufahrten erreicht. Hierbei handelt es sich jedoch um eine bauliche Anlage, durch die der Boden nicht vollständig versiegelt sein muss. Im Bereich der weniger frequentierten Parkplätze (Mitarbeiterparkplätze) ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgesehen, so dass dort anfallendes Oberflächenwasser einsickern kann.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde auf ein Mindestmaß begrenzt um eine weitere Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zu vermeiden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist daher erforderlich, um eine zweckentsprechende Ausnutzung des Planungsgebietes mit den geplanten Nutzungen sicherzustellen. Die Sicherstellung der Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dient darüber hinaus der Umsetzung der Zielvorstellungen der Landesplanung (Lage im Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung).

▲ HÖHE BAULICHER ANLAGEN, MAXIMALE TRAUFHÖHE

ANALOG § 18 BAUNVO

FESTSETZUNG

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 10,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird als Differenz zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (177,40 m üNN) und der aufgehenden Wand am Schnittpunkt mit der Dachhaut außen festgesetzt.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung der Traufhöhe von 10,00 m erfolgt in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes kann aufgrund der bereits stattgefundenen umfangreichen Erdarbeiten nicht mehr auf das natürliche Gelände bezogen werden. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Baukörper und zur Gewährleistung des Einfügens in die Bebauungsstruktur der Umgebung wird eine maximale Traufhöhe, die ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemäß der stattgefundenen Geländeeinebnung bei 177,40 m üNN liegt, festgesetzt.

VERKEHR

Die Festsetzungen der Verkehrsfläche sowie des Ein- und Ausfahrtsbereiches und der erforderlichen Linksabbiegespur werden von der Änderung und Ergänzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist sicherzustellen und mit den Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von

Abwasser dienen, sind überall zulässig.

▲ WASSER, STROM- UND GASVERSORGUNG SOWIE ABWASSERENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wurde bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes kann aus der "Handwerkstraße" sichergestellt werden. Hierzu müssen ca. 120 lfd. Meter Wasserleitung der Dimension d 110 PEHD verlegt werden.

Die Erdgasversorgung des geplanten Gewerbegebietes kann durch die vorhandene Erdgasleitung (entlang der B 51) realisiert werden.

Der Anschluss an die städtische Kanalisation wird vom Bauherrn hergerichtet. Eine genaue Entwässerungskonzeption, die auch eine hydraulische Überrechnung der Kanäle beinhaltet sowie mögliche Maßnahmen der Regenwasserversickerung, Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung zur Entlastung des Kanalnetzes aufzeigt, wird zur Zeit vom Ing.-Büro Zimmer erarbeitet.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Eine wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Daher werden die folgenden Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, die sich weitestgehend an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „IV. Änderung des Gewerbegebietes 15b Siebend“ orientieren:

▲ PRIVATE GRÜNFLÄCHE

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

FESTSETZUNG

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dargestellte

private Grünfläche ist mit Landschaftsrasen sowie standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

▲ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

FESTSETZUNG

Die Böschungsbereiche im nordöstlichen bzw. nordwestlichen Teil des Planungsraumes bleiben als Rohböden erhalten. Es erfolgt kein Oberbodenauftrag und keine Aussaat. Entwicklungsziel ist ein Magerrasen auf sandigem Boden.

Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

▲ FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18 BNATSCHG

FESTSETZUNG

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

▲ FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18 BNATSCHG

FESTSETZUNG

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dargestellten Grünfläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher laut Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzungen sind folgende Gehölzarten und Gehölzqualitäten zu verwenden:

Hochstämme, 3 xv, STU 16 - 18 cm
Heister, 2xv, 100 - 150 cm
Sträucher, 2 xv, 60 - 100 cm

Hochstämme und Heister

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

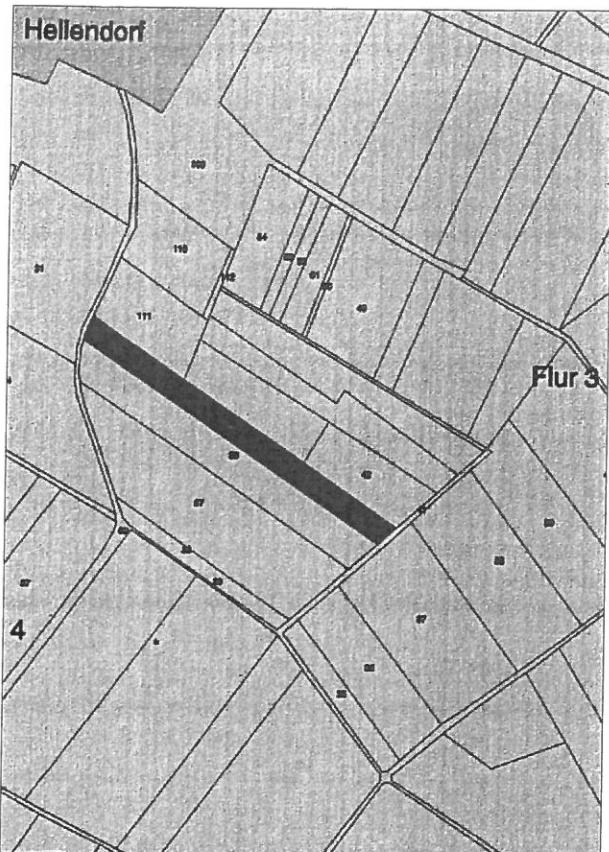
▲ ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 21 BNATSCHG

FESTSETZUNG

Der bereits erbrachte Ausgleich, der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich wurde, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Sämtliche im Plangebiet getroffenen Maßnahmen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet. Weiterhin werden außerhalb des Bebauungsplanes weitere Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB bereitgestellt. Über den Erwerb von zusätzlichen 9.230 Ökopunkten aus im Bereich der Gemarkung Eft-Hellendorf, Flur 4, Parzellen-Nr. 35, geplanten Maßnahmen (Pflanzung und Entwicklung von wärmeliebenden Büschen sowie Entwicklung von Sukzessionsflächen) auf Flächen der Naturland-Öko-flächen-Management-GmbH (ÖFM) erfolgt der Ausgleich der durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich gewordenen Eingriffe in Natur und Landschaft.



LAGE DER AUSGLEICHSSFLÄCHE

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die o.a. Maßnahme wurde durch das Landesamt für Umweltschutz am 23. März 2001 genehmigt. Die genehmigte Maßnahme dient dem Ausgleich des durch den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursachten ökologischen Eingriff.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden erhöht sich auch der Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser kann, wie auch der Eingriff, der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursacht wurde, nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Daher werden weitere externe Grünmaßnahmen erforderlich.

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird ebenfalls bei der o.a. Maßnahme abgebucht.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WASSERSCHUTZGEBIET ZONE II UND III

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der "Wasserschutzgebietsverordnung Heimlinger Tal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen" vom 23. April 1991 teilweise innerhalb der Zone II. Das komplette Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III. Aufgrund einer erteilten Ausnahmegenehmigung sind nur die Auflagen der Zone III zu berücksichtigen.

HINWEISE

▲ BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

▲ MUNITIONSGEFAHREN

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

BERGBALL

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes "Brotdorf IV". Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten. Diese sollen, wenn vorhanden, dem Oberbergamt mitgeteilt werden.

▲ ALTABLAGERUNG DS 395

Oberhalb des Plangebietes in nordöstlicher Richtung befindet sich auf dem Flurstücke 1/227 eine erfassste Altablagerung DS 395. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grünschnittdeponie der Kreisstadt Merzig. Nach einer Erstbewertung kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden.

▲ ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM

Das Plangebiet liegt innerhalb der örtlich bedeutsamen Fläche Nr. 6505053 des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

▲ BIOTOPKARTIERUNG SAARLAND II

Das Plangebiet ist Teil unter der Nr. 65050003 kartierten Biotopes und wurde mit der Bewertungsstufe "bei Planungen berücksichtigen" eingestuft. Das Biotop wurde jedoch bereits durch die durchgeführten Erd- und Rodungsarbeiten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes beeinträchtigt bzw. in den entsprechenden Teilbereichen zerstört.

▲ BAUDENKMAL B-WERK BESSERINGEN

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Parzelle 1/227 das zum sog. "Westwall" gehörende Baudenkmal B-Werk Besseringen". Das ehemalige Schussfeld des Bunkers soll durch die vorgesehene Bebauung so wenig wie möglich eingeschränkt werden.

▲ BODENFUNDE

Gemäß § 16 und 17 SDschG wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden hingewiesen.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich bereits überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Von einer zügigen Umsetzung der Planung kann daher ausgegangen werden.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die erforderlich werdenden Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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")
- 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. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende

mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Die geplante Änderung und Ergänzung des Gewerbegebietes beschränkt sich auf einen kleinen Teilbereich in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Im direkten Plangebietsumfeld befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen bzw. bedeutsame Verkehrswegeverbindungen (B 51, Querspange, neuer Verkehrskreisel mit Zubringer zur Querspange). Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in ca. 200 m Entfernung im Merziger Stadtteil Besseringen. Sie ist allerdings durch den aufgeschütteten Damm der Querspange über die B 51 optimal abgeschirmt, so dass keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der durch die geplante Nutzung erzeugte Verkehr kann unmittelbar von der B 51 aufgenommen werden und führt somit zu keiner Belastung der angrenzenden Nutzungen.

▲ AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Das Plangebiet schließt sich an bereits bebaute gewerblich genutzte Bereiche an. Art und Maß der Erweiterungsfläche orientieren sich an der umgebenden Nutzung und gewährleisten somit eine gute Eingliederung. Das Landschaftsbild ist in dem von der Planung des Autohauses betroffenen Bereich ohnehin in erster Linie durch Verkehrswege geprägt. Die Planung stellt eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Situation dar.

▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

(GEM. § 1A BAUGB)

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 b - Siebend". Dies bedeutet, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt Baurecht besteht, und damit Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Naturgüter planungsrechtlich zulässig sind.

Durch die Vergrößerung des Plangebietes nach Norden werden allerdings weitere Flächen für das Gewerbegebiet beansprucht. Hierdurch entsteht auch ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen jedoch keine für o.g. Naturgüter wertvollen Flächen verloren. So sind im Plangebiet beispielsweise keine natürlichen Böden mehr vorhanden, noch besitzt die Fläche eine Bedeutung für die klimaökologische Situation. Auch wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Vergrößerung des Gewerbegebietes können nicht vollständig durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünmaßnahmen ausgeglichen werden. Es werden daher zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich (vgl. 'Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich').

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 18 FF. BNATSCHG)

Die bauliche Erschließung des Plangebietes stellt gem. § 10 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 11 SNG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen⁴. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ist ein Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen, ist der Verursacher verpflichtet, Ersatzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Land-

schaftsbildes an anderer Stelle als am Eingriffsort, durchzuführen.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem "Leitfaden Eingriffsbewertung" des Ministeriums für Umwelt vom November 2001 vorgenommen.

Ein großer Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend“, der allerdings noch nicht umgesetzt wurde. Dennoch muss hier auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit hoher Versiegelungsrate vor sieht, wurde lediglich der Erweiterungsbereich im Nordwesten sowie der Bereich der sich nordwestlich verschiebenden und durch neue Gewerbefläche überplanten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB bilanziert. Der bilanzierte Bereich (auch Übersicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan) kann der Karte 'Bestandsplan Biotoptypen' im Anhang entnommen werden.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen und zu bilanzierenden Grünmaßnahmen auf den bilanzierten Grünflächen bisher noch nicht umgesetzt sind, wurde in der Bilanzierung bei der Bewertung des Istzustandes als Biotope nicht die Liste der Erfassungseinheiten/Bestand (Anhang A), sondern der entsprechende Planwert aus der Liste der Planungswerte (Anhang H) herangezogen. Die Wertgebung orientiert sich weiterhin an der Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Weiterhin wurde für die Bereiche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Fixbewertung vorgenommen (kein Bestand).

Außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans basiert die Bilanzierung auf dem derzeitigen Bestand.

Die Bilanzierung des Planzustandes orientiert sich ebenfalls stark an der Bewertung gemäß der 'alten' Bilanzierung. Hierdurch kann eine hohe Vergleichbarkeit erreicht werden.

Gemäß dem Kapitel 3.3.1.3 "Ausprägung der Tierwelt" des Leitfadens Eingriffsbewertung sind die für die Erfassungseinheit typischen Arten „zu ermitteln

und zum erfassten Gesamtartenspektrum in Relation zu setzen. Sofern dies auf Grund eines zu geringen Umfangs der Artenliste nicht angebracht erscheint, ist eine begründete Abschätzung vorzunehmen“. Aufgrund der stark anthropogenen Überprägung des Plangebietes wurden keine faunistischen Untersuchungen für erforderlich erachtet. Gemäß o.g. Ausführungen des Leitfadens Eingriffsbewertung wurde statt dessen eine Abschätzung der Ausprägung der Tierwelt (ausgewählte Tiergruppen gemäß Liste Anhang D) vorgenommen. Dabei wurde der Tiergruppe Vögel als i.d.R. stör- (insbesondere lärm-) empfindlichen Artgruppe die Bewertungsstufe 0,2 zugeordnet. Störeffekte treten insbesondere durch den umliegenden Verkehr (B 51, Quer-spange) auf. Auch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Gebüschen als wichtige Biotopelemente (Nist-, Nahrungs- und Rückzugsraum, Funktion als Sitz- und Singwarten etc.) spricht für diese niedrige Einstufigung. Für die Erfassungseinheit „Junge Brache mit angepflanzten Gehölzen“ wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der B 51 und der damit zu erwartenden Beeinträchtigungen generell nicht von einer höheren Bewertungsstufe als 0,4 ausgegangen. Lediglich für die Erfassungseinheit „Ruderalfür“ wurde für die Insektenarten Tagfalter und Heuschrecken von einer mittleren Ausstattung mit biotop-typischen Arten (Bewertungsstufe 0,6) ausgegangen, da diese Tiergruppen von dem recht hohen Kräuterreichtum der Ruderalfür profitieren und außerdem eine deutlich geringere Störempfindlichkeit bzgl. der umliegenden Straßen besitzen.

Auf diese Weise ergibt sich für den bilanzierten Bereich, d.h. für die geplante Gewerbegebietserweiterung, ein ökologisches Defizit von 9.230 Punkten. Dabei stehen 24.710 Ökopunkte im Bestand 15.480 Ökopunkte in der Planung gegenüber.

Für den 'alten' Bebauungsplan wurde in der damaligen Bilanzierung ein Defizit von 54.310 Ökopunkten ermittelt. Der Ausgleich wurde dabei über den Erwerb von Ökopunkten aus im Bereich der Gemarkung Eft-Hellendorf, Flur 4, Parzellen-Nr. 35, geplanten Maßnahmen (Pflanzung und Entwicklung von wärmeliebenden Gebüschen sowie Entwicklung von Sukzessionsflächen) auf Flächen der Naturland Öko-flächen-Management GmbH (ÖFM) erbracht. Die Maßnahme wurde durch das Landesamt für Umweltschutz bereits genehmigt und umgesetzt.

Der nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich erforderlich gewordene Ausgleich

wird ebenfalls über die o.a. Maßnahme abgebucht.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Durch die verkehrsgünstige Lage des Planungsgebiets unmittelbar an der B 51 kann eine unzumutbare Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes durch an- und abfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen werden, da die Straßen und die angrenzenden Kontenpunkte bzw. Kreuzungsbereiche schon für ein recht hohes Verkehrsaufkommen ausgelegt sind. Der durch die Erweiterung um ein Lackiercenter zusätzlich verursachte Verkehr kann darüber hinaus als sehr gering eingestuft werden. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt die Anlage einer Linksabbiegespur festgesetzt.

Belange des ÖPNV werden durch die Änderung und Erweiterung nicht beeinträchtigt. Für den Kundenverkehr werden Stellplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt.

▲ AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 ABS. 6 BAUGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Dabei sprechen folgende Argumente für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung.
- Für das Planungsgebiet besteht mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Norden bereits Bau- und Planungsrecht, zudem liegt für die ursprüngliche Planung des Autohauses bereits eine Baugenehmigung vor.
- Der durch die Erweiterung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist verhältnismäßig gering und kann durch externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.
- Die äußere Erschließung ist bereits hergestellt.

▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLANES

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

FAZIT

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Änderung und Ergänzung der IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 b - Siebend" hat die Kreisstadt Merzig die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegen- und untereinander abgewägt. Aufgrund der o.g. Argumente, die für eine Bebauung des Plangebietes sprechen, kommt die Stadt Merzig zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am vorgesehenen Standort zu realisieren.

ANLAGEN

▲ GESAMTARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN
PFLANZENARTEN

▲ BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

▲ BILANZIERUNG BESTAND / NEUPLANUNG

BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTEN (STAND: OKTOBER 2003)

RUDERALFLUR (JUNG)

<i>Agropyron repens</i>	-	Quecke
<i>Artemisia vulgaris</i>	-	Gemeiner Beifuß
<i>Cardamine hirsuta</i>	-	Viermänniges Schaumkraut
<i>Chenopodium album</i>	-	Weißen Gänsefuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	-	Hirtentäschel
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	-	Rainfarn
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Wiesen-Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	-	Wilde Möhre
<i>Geranium mollis</i>	-	Weicher Storchenschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	-	Weiches Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	-	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Matricaria discoidea</i>	-	Strahllose Kamille
<i>Poa annua</i>	-	Einjähriges Rispengras
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rumex acetosella</i>	-	Kleiner Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	-	Stumpfblättriger Ampfer
<i>Saponaria officinalis</i>	-	Seifenkraut
<i>Taraxacum officinalis</i>	-	Wiesen-Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	-	Große Brennessel
<i>Vicia tetrasperma</i>	-	Viersamige Wicke

JUNGE BRACHE MIT ANGEPFLANZTEN GEHÖLZEN

<i>Artemisia vulgaris</i>	-	Beifuß
<i>Acer campestris</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cerastium arvensis</i>	-	Acker-Kratzdistel
<i>Chenopodium album</i>	-	Weißen Gänsefuß
<i>Conyza canadensis</i>	-	Kanadisches Berufskraut
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Galium mollugo</i>	-	Wiesen-Labkraut
<i>Malus domestica</i>	-	Kulturapfel
<i>Malva neglecta</i>	-	Verkannte Malve
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Saponaria officinalis</i>	-	Seifenkraut
<i>Solidago canadensis</i>	-	Goldrute
<i>Urtica dioica</i>	-	Große Brennessel
<i>Verbascum densiflorum</i>	-	Große Königskerze
<i>Vicia angustifolia</i>	-	Schmalblättrige Wicke

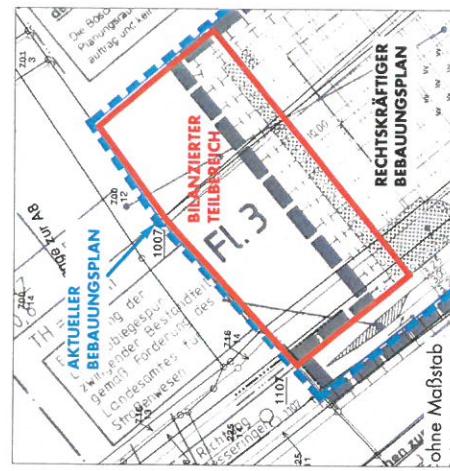
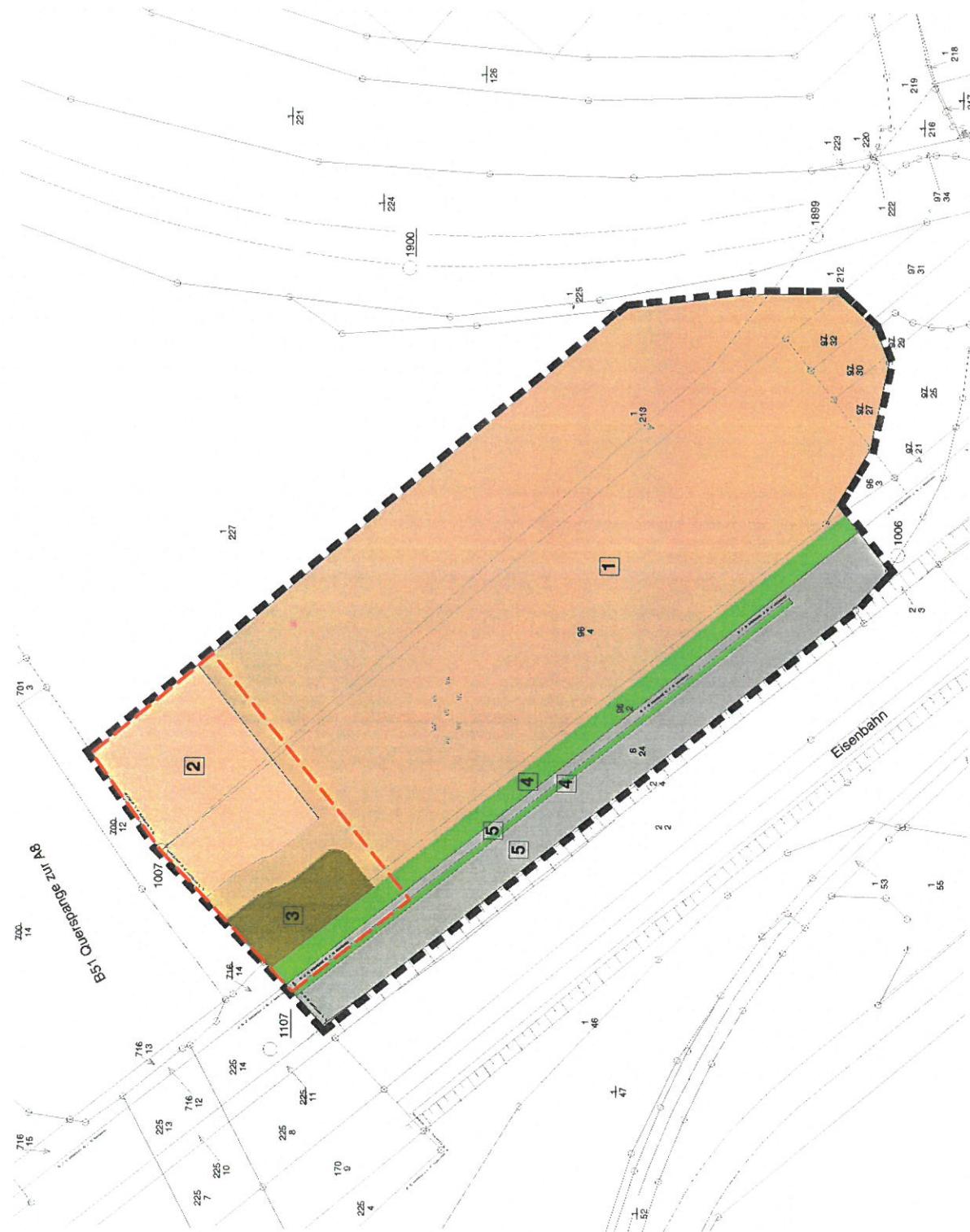
STRASSENBEGLEITGRÜN (MIT AHORN-REIHE)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Chrysanthemum vulgare	-	Rainfarn
Cirsium arvensis	-	Acker-Kratzdistel
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	-	Wilde Möhre
Geranium robertianum	-	Stinkender Storchenschnabel
Leontodon hispidus	-	Rauher Löwenzahn
Oenothera biennis	-	Gemeine Nachtkerze
Plantago lanceolata	-	Schmalblättriger Wegerich
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Potentilla repens	-	Kriechendes Fingerkraut
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Taraxacum officinalis	-	Wiesen-Löwenzahn
Trifolium pratense	-	Wiesen-Klee

“ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15 B - SIEBEND”

STADT MERZIG

BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN



LEGENDE

- Das Diagramm zeigt die Flächennutzung in einem Koordinatensystem mit der Y-Achse 'BEBAUUNG' und der X-Achse 'NATUR'. Die Flächen sind farblich hervorgehoben:

 - GRENZE GEITUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN**: Gelbe Fläche im oberen linken Quadranten.
 - BIANZIERTER BEREICH**: Gelbe Fläche im unteren linken Quadranten.
 - VEGETATIONLOSE FLÄCHE** (Bousselle, eingebettet): Gelbe Fläche im unteren rechten Quadranten.
 - RUDERALFLUR**: Gelbe Fläche im unteren linken Quadranten.
 - JUNGE BRACHE MIT ANGEPLANTZEN GEHÖLZEN**: Gelbe Fläche im unteren rechten Quadranten.
 - STRASSENBEGLIEITGRÜN**: Gelbe Fläche im unteren rechten Quadranten.
 - VOLLVERSICHTETE FLÄCHE**: Gelbe Fläche im unteren rechten Quadranten.

Die Flächen sind durch Pfeile miteinander verbunden, was die Prozessabfolge und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten verdeutlicht.

BIOTOPTYPEN

- A row of five rectangular boxes, each containing a number from 1 to 5. The boxes are colored orange, pink, olive green, light blue, and grey respectively.

Anhang Q Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung der IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend" Formblatt 1

Bewertung entsprechend Bewertungsblock A

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotop- wert	Bewertungsblock A			ZTVA
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"- Arten Pflanzen	Ausprägung der Tierwelt III	
1	versiegelle Fläche (Radweg)	3.1	0		VÖGEL	TAGFALTER	"Rote Liste"- Arten Tiere
2	Straßenbegleitgrün (mit Ahorn-Reihe)	3.3.2	6		LÄUFKÄFER	HEU- SCHRECKEN	Schichten- struktur
3	Vegetationslose Fläche (Baustelle, eingeöbbnet)	5.1.1	3		KLEINSÄUGER		Maturität
4	Ruderalfür (jung)	6.6	15	0,6	0,2	0,6	V
5	Junge Brache mit angepflanzten Gehölzen	1.8.3	27	0,6	0,2	0,4	VI
6	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Entwickl. Magerrasen	2.2.3	19			0,4	
7	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Grünfläche)	3.5	3			0,6	0,5

Verwendete Abkürzungen:
BP = Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend", d.h. Bilanzierung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Anhang R

Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung der IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend" Bewertung entsprechend Bewertungsblock B

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Bioto- wert	Bewertungsblock B					ZTWB			
				Stickstoffzahl nach Ellenberg		Belastung von außen		Auswirkung von Freizeit und Erholung	Häufigkeit im Naturraum	Boden	Oberflä- chen- wasser	Bedeutung für Naturgüter V
				Verkehr	Land- wirtschaft	Gewerbe- u. Industrie	III					
1	versiegelte Fläche (Radweg)	3.1	0				III		IV			
2	Straßenbegleitgrün (mit Ahorn-Reihe)	3.3.2	6									
3	Vegationslose Fläche (Baustelle, eingeebnet)	5.1.1	3									
4	Ruderalfür (jung)	6.6	15	0,4	0,2			0,6		0,4		
5	Junge Brache mit angepflanzten Gehölzen	1.8.3	27	0,4	0,2			0,4	0,6	0,6		
6	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Entwickl. Magerrasen	2.2.3	19									
7	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Grünfläche)	3.5	3									

Verwendete Abkürzungen:

BP = Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend", d.h. Bilanzierung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Anhang S Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung der IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend"Formblatt 3
Bewertung Ist-Zustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert			Zustands (-teil) wert			Flächenwert FW	Ökologischer Wert ÖW	Bewertungs- faktor BF	Ökologischer Wert (gesamt) ÖW
			BW	ZTWA	ZTWB	ZN						
1	versiegelle Fläche (Radweg)	3.1	0			0		50	0	0	0	0
2	Straßenbegleitgrün (mit Ahorn-Reihe)	3.3.2	6			0		130	780	780		
3	Vegetationslose Fläche (Baustelle, eingeobnet)	5.1.1	3			0		190	570	570		
4	Ruderalfür (jung)	6.6	15	0,5	0,5	0,5	1.180	8.850	8.850	8.850		
5	Junge Brache mit angepflanzten Gehölzen	1.8.3	27	0,5	0,5	0,5		360	4.860	4.860		
6	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaGGB; Entwickl. Magerrasen	2.2.3	19			0	470	8.930	8.930	8.930		
7	BP: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaGGB (Grundfläche)	3.5	3			0	240	720	720	720		
Σ							2.620	24.710	24.710	24.710		

Verwendete Abkürzungen:

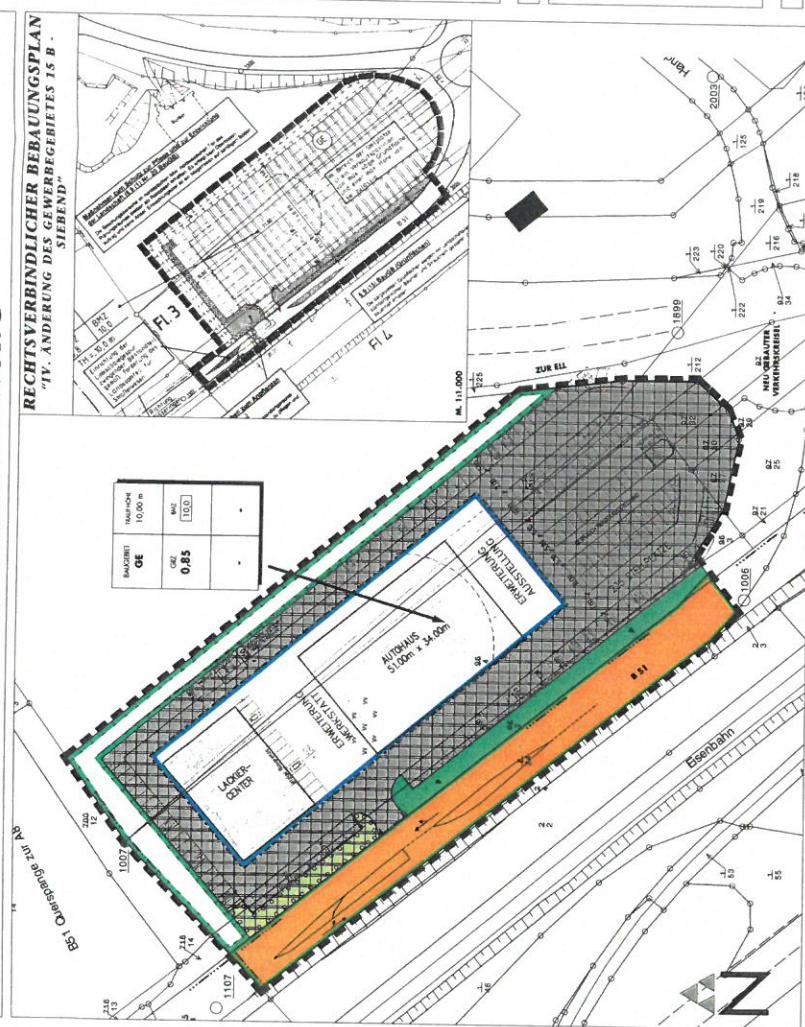
BP = Flächen aus dem rechtskräftigen "Bebauungsplan "IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend", d.h. Bilanzierung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Anhang T

Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung der IV. Änderung des Bebauungsplanes 15 B - Siebend" Bewertung Plan-Zustand

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungszustand			Bewertungs- faktor EF	Bewertungs- wert ÖW (gesamt)	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
				Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	EF			
1	versiegelte Fläche (überbaute Fläche im Gewerbegebiet, Verkehrsfläche)	3.1	1.460	0	0	0	0	0	0
2	Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Entwicklung Magerrasen	2.2.3	750	19	14.250			14.250	
3	Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Grünfläche)	3.5	160	3	480			480	
4	Sonstige, nicht überbaute Fläche im Gewerbegebiet (ohne Festsetzungen)	3.5.1	250	3	750			750	
	Σ		2.620		15.480			15.480	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
BAUWERK IN VERBUNDUNG MIT BAUNOO UND PLANOO

TEIL B: TEXTTEIL

¹⁰ Siehe Bremmermann (BfH).

8. FLÄCHEN AUF BUNDGEMEINDE FÜR BIFLUAN-ZUCHNEN EINER DIAKARMO

Glossary

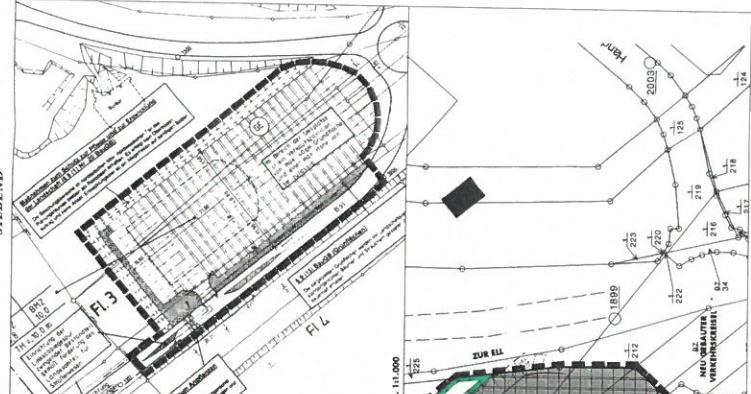
VERFAHRENSVERMERKE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1
SIEBEND"



M 1:500 im Original 5 25 50

RECHTSVERBINDLICHER REBAUUNGSPLAN
"IV. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEIEITES 15 B."
SPEZIALSTUDIE



Frohen Abendabzug und schlafende. Von dieser Zeit bis gegen Mitternacht wird die Bühne in einem kleinen Raum auf der Bühne verdeckt.

Die Umwandlung der Körpersubstanz in die Leistungssubstanz ist im Organismus ein Prozess, der durch verschiedene Mechanismen gesteuert wird. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Regulation des Stoffwechsels. Die verschiedenen Mechanismen sind:

- VORABENBEZOGENER REBAUUNGSPLAN
„ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER IV.
ÄNDERUNG DES REBAUUNGSPLANES 15 B.
STREND“**

M 1:500 im Original 5 25 50

<p>OLZ-TECHNISCHE GRUNDLAGEN</p> <p>für die Verarbeitung von Rohstoffen und für die Herstellung von Produkten aus diesen Rohstoffen ist erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rohstoffe (Primärprodukte) = die Rohstoffe • Rohstoffverarbeitung (Produktion) = die Industrie 	<p>Stellungnahme vom 12. April 2007 (Vorname des Sachverständigen mit 12. April 2007 S. 14ff).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gewerbe- und Schäden- oder schädigende Gewerbe
--	---

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 RAUGB

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

- | | |
|---|--|
| 1.2.2. "Cultures for breeding of the <i>Urticaria</i> and <i>Urticaria</i> from <i>Urticaria</i> " and other <i>Urticaria</i> . | 1.2.2. Kulturrassen für die Züchtung der <i>Urticaria</i> und <i>Urticaria</i> aus <i>Urticaria</i> und andere <i>Urticaria</i> . |
| 1.2.3. "Cultures for breeding of the <i>Urticaria</i> and <i>Urticaria</i> from <i>Urticaria</i> " and other <i>Urticaria</i> . | 1.2.3. Kulturrassen für die Züchtung der <i>Urticaria</i> und <i>Urticaria</i> aus <i>Urticaria</i> und anderen <i>Urticaria</i> . |
| 1.2.4. "Cultures for breeding of the <i>Urticaria</i> and <i>Urticaria</i> from <i>Urticaria</i> " and other <i>Urticaria</i> . | 1.2.4. Kulturrassen für die Züchtung der <i>Urticaria</i> und <i>Urticaria</i> aus <i>Urticaria</i> und anderen <i>Urticaria</i> . |

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 11
SIEBEND“**



M 1:500 im Original 5 25 50