

KREISSTADT MERZIG

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN „Kreimertsberg – 1. Änderung“



Begründung zum Bebauungsplan

Stand:

Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet für die Kreisstadt Merzig
Völklingen, im April 2016

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Aufstellung</i>	<p>Der Rat der Kreisstadt Merzig hat den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreimertsberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.</p> <p>Die Änderung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan.</p>
<i>Anlass der Planung</i>	<p>Die Kirchengemeinde Besseringen besitzt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kreimertsberg“ das Flurstück 639/19, Flur 2, Gemarkung Besseringen.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das o.g. Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest.</p> <p>Da als Nutzungen seitens der Kirchengemeinde zum damaligen Zeitpunkt eine Kirche, eine Schwesternstation und ein Kindergarten geplant waren, wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Baufenster festgesetzt. Zwischenzeitlich werden die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen seitens der Pfarrgemeinde Besseringen nicht mehr weiter verfolgt, bzw. besteht kein Bedarf mehr, daher beabsichtigt die Pfarrgemeinde nun, den Bau von fünf Wohnhäusern auf dieser Fläche vorzubereiten. Das Baufenster soll dahingehend angepasst werden.</p> <p>Mit der Anpassung/ Änderung des Baufensters wird darüber hinaus der Verlust von Gehölzstrukturen auf ein Mindestmaß reduziert. Der Eingriff auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes würde aufgrund des einzu haltenden Waldabstandes einen wesentlich größeren Eingriff/ Verlust verursachen.</p>
<i>Planungsziel</i>	<p>Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Möglichkeit gegeben, dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, da bereits rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung und es sind keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.</p> <p>Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.</p> <p>Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<p>Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.</p> <p>Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.</p>

2 PLANGEBIET

<i>Lage im Raum</i>	<p>Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Besseringen an der Straße Zum Sonnenwald. In der Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebau-</p>
---------------------	---

ung.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten von Waldflächen, südöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, südlich grenzt ebenfalls ein Wohngebäude an. Westlich des Plangebietes wird das Plangebiet durch die Straße Zum Sonnenwald und die daran anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 10.000 qm.

3 BESTANDSSITUATION

<i>Vorhandene Nutzung</i>	Innerhalb des Geltungsbereiches wurden aus Verkehrssicherungsgründen im Frühjahr 2013 bereits vier Bäume gefällt, weitere 41 Bäume wurden im Herbst 2013 in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gefällt, da sie laut Gutachten ¹ (vgl. Anlage) eine Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellten und keine ausreichende Standsicherheit mehr aufwiesen.
<i>Umgebende Nutzungen</i>	In der näheren Umgebung stehen ein-bis zweigeschossige Wohnhäuser.
<i>Erreichbarkeit</i>	Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die Straße Zum Sonnenwald.
<i>Naturraum</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland (NE 199.2.03, Untereinheit: Merziger und Haustädter Buntsandstein-Hügelland ²).
<i>Geologie, Boden, Hydrologie</i>	Der geologische Untergrund im Plangebiet wird vorwiegend von Hauptgrundwasserleitern (sm + ro3) mit Sohlfläche über dem Vorfluterniveau gebildet. Eine Versickerung ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers nicht möglich. Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Braunerde und Podsoliger Braunerde zugeordnet. Im Plangebiet bzw. daran angrenzend kommen laut Quartärkarte folgende Ablagerungen vor: Periglaziäre Lagen über Sandsteinen und –konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (sm,so,ro3). Im Untergrund befinden sich gem. Hydrogeologischer Karte des Saarlandes Festgesteine mit hohem Wasserleitvermögen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Heimlingerthal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ mit der Wasserschutzzone II (Verordnung vom 23.04.1991, Amtsblatt des Saarlandes Nr. 25 vom 21.05.1991, S. 571). Da sich das Plangebiet an der Randzone der Schutzzone II befindet, kann nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz eine Bebauung des Gebietes erfolgen. Allerdings ist aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten eine Unterkellerung unzulässig. Ferner befindet sich nördlich des Plangebietes ein Quellstollen, der für die Not-

¹ Dipl.-Forstw. Peter Meyer (04.04.2013), Baumkontrolle des Waldrandes

² <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

	wasserversorgung des Stadtteils Besseringen vorgesehen ist. Daher ist in einem Radius von 50 Metern um diesen Quellstollen eine Bebauung unzulässig. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.
<i>Klima</i>	Die klimatischen Faktoren des Planbereiches sind durch den vorhandenen Baumbestand sowie die Hanglage bestimmt. Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt vom Waldbereich in die angrenzende Wohnsiedlung.
<i>Biototypen</i>	Im Rahmen einer Begehung im September 2013 wurden die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs erfasst. Das Plangebiet wird bestimmt von Gehölzstrukturen. Höhlenbäume und Brutstätten wurden innerhalb des Plangebietes keine gefunden.
<i>Schutzobjekte/-gebiete</i>	Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG). Es liegen keine Flächen, die im Zuge der Offenlandbiotopkartierungen erfasst wurden, im direkten Umfeld des Plangebiets. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
<i>Rote Liste</i>	Ein Vorkommen von Rote-Liste-Arten ³ ist aufgrund der derzeit bekannten Verbreitung und der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen.
<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.
<i>Natura2000</i>	Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).
<i>saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung)</i>	Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Folgende Artengruppen wurden für das Plangebiet überprüft, Gefäßpflanzen, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Amphibien, Reptilien, Säugetiere und Vögel. Gefäßpflanzen: Im Geltungsbereich und in dessen direktem Umfeld sind derzeit keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt bzw. nachgewiesen und ferner sind keine geeigneten Biotopstrukturen solcher Arten vorhanden ⁴ . Eine Betroffenheit von Gefäßpflanzen des Anh. IV FFH-RL durch die Planung ist daher auszuschließen.

³ MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA (2008): „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“ bzw. BfN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

⁴ Sauer, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
[http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/ \(...\)](http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/)
[http://www.floraweb.de/MAP/ \(...\)](http://www.floraweb.de/MAP/)
[http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)

Libellen: Da im Plangebiet weder geeignete Gewässer, noch Strukturen als potentielle Lebensräume und Reproduktionsstätte für Libellenarten existieren, ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Schmetterlinge: Ein Vorkommen von Falterarten der Anhänge II und IV der FFH-RL ist im übergeordneten Planungsraum aufgrund der vorhandenen Biotoptstrukturen und der bekannten Verbreitung gem. Verbreitungskarten nicht zu erwarten, weshalb eine Betroffenheit auszuschließen ist⁵.

Käfer: Wegen des Fehlens geeigneter Lebensräume, Biotope bzw. Totholzstrukturen im Eingriffsbereich kann ein Vorkommen der Käferarten des Anh. II und IV FFH-RL ausgeschlossen werden.

Fische, Rundmäuler, Weichtiere: hier nicht relevant.

Amphibien / Reptilien: Die vorhandenen Biotoptstrukturen im Plangebiet weisen keine geeigneten Habitatverhältnisse für Amphibien auf. Geeignete Laichgewässer fehlen ebenfalls, weshalb von einer Betroffenheit nicht auszugehen ist. Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) kann im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden⁶. Aufgrund der vorhandenen Vegetation im Plangebiet und der umgebenden Strukturen kann eine Betroffenheit der beiden Arten und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bestandsaufnahme konnten die Eidechsenarten nicht vorgefunden werden.

Säugetiere: Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für das Plangebiet sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt⁷. Geeignete Höhlenbäume sind ebenfalls nicht vorhanden. Potentielle Quartiere in Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (z.B. Fassadenverkleidungen) der angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erkennen, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Nachweise von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potentiell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt und aufgrund der Lage und der vorhandenen Habitatstrukturen des Geltungsbereich auch nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel: Zur Analyse, ob Beeinträchtigungen von **Vogelarten des Anhangs I der VS-RL** im Planungsgebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich vorliegen könnten, wurden die Daten des Brutvogelatlasses ausgewertet⁸.

Laut Brutvogelatlas des Saarlandes gibt es im weiteren Umfeld des Plangebietes jeweils einen Bruthinweis des Eisvogels (*Alcedo atthis*) und des Neuntöters (*Lanius collurio*). Aufgrund der Habitatansprüche beider Arten und der im Plangebiet vorhandenen Strukturen kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für die Arten Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) und Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) existiert gemäß Brutvogelatlas des Saarlandes im weiteren Umfeld des Plangebietes ebenfalls je ein Bruthinweis. Für den Grauspecht (*Picus ca-*

⁵ Werno, A. (2014): Lepidoptera-Atlas 2013. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>

⁶ www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm

⁷ www.geoportal.saarland.de

⁸ BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3

nus) gibt es im weiteren Umfeld eine Brutzeitbeobachtung. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einem Siedlungsrand, dem hohen Störungsgrad und der vorhandenen Vegetation kann eine Betroffenheit genannter Arten ausgeschlossen werden. Da bei Begehung keine Höhlenbäume oder andere Nistmöglichkeiten festgestellt werden konnten, und sich anschließend zum Plangebiet nach Nordosten ein größeres Waldgebiet erstreckt, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes genannter Arten ausgeschlossen werden.

Somit kann eine Beeinträchtigung von **Vogelarten des Anhangs I** der VS-RL ausgeschlossen werden.

Fundnachweise für **Rast- und Zugvogelarten** sowie potentielle **Rastflächen** existieren im Bebauungsplangebiet nicht. Gemäß Brutvogelatlas des Saarlandes existieren im weiteren Umfeld des Plangebietes ein Bruthinweis des Wiesenspiepers (*Anthus pratensis*), des Schwarzkehlchens (*Saxicola rubicola*) und des Flussregenpfeifers (*Charadrius dubius*), ein Brutnachweis des Blässhuhns (*Fulica atra*), des Teichhuhns (*Gallinula chloropus*), des Haubentauchers (*Podiceps cristatus*) und der Stockente (*Anas platyrhynchos*). Aufgrund der Habitatansprüche genannter Arten und der im Plangebiet vorkommenden Strukturen, insbesondere wegen des Fehlens von Gewässern und offener Wiesenflächen, kann eine Betroffenheit, und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes, ausgeschlossen werden.

Sonst. europ. Vogelarten: Vorkommen wild lebender europäischer Vogelarten, die in den angrenzenden Gärten bzw. im Kronenbereich der Bäume vorkommen, sind nicht auszuschließen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande eines Siedlungsbereich sind überwiegend synanthrope Vogelarten (Kulturfolger) zu erwarten, die allgemein häufige, ungefährdete und anpassungsfähige Arten darstellen.

Durch das geplante Vorhaben gehen potentielle Brutplätze verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Arten, weder durch Verlust einzelner Brutplätze noch durch Störung im Sinne des Art. 5d VSRL verschlechtern wird. Im Eingriffsumfeld stehen in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Nahrungshabitate sowie als Lebensraum benötigte Gehölzstrukturen zur Verfügung, auf die die Arten ausweichen können. Durch die Neuplanung werden außerdem neue Lebensräume und Gehölzstrukturen hergestellt. Der Gehölzbestand im östlichen Randbereich des Plangebietes wird erhalten.

Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 5 b VSR kann ausgeschlossen werden, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten bzw. Aufzuchtzeiten durchgeführt werden (Beachtung der Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG).

Damit sind **keine Verbotstatbestände** im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Erheblichkeit

Die Beurteilung einer Schädigung, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensraumtyps haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie⁹.

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt bzw. nachgewiesen.

Raststätten von Zugvogelarten sind nicht betroffen. Feuchtgebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VS-RL sind ebenfalls nicht vorhanden. Ferner ist keine Vo-

⁹ Richtlinie 2004/35/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (UH-RL)

	gelart des Anhangs 1 der VS-RL bekannt. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.
<i>Haftungsfreistellung</i>	Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Kreisstadt Merzig. Eine Erholungsfunktion stellt der Geltungsbereich nicht bereit. Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch den Siedlungskörper und die angrenzenden Waldflächen geprägt.
<i>Altlasten</i>	Altlasten sind für die überplante Fläche, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bereits bekannt sein oder noch bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
<i>Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan</i>	Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kreimertsberg“ weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Zulässig sind zwingend II Vollgeschosse. Geplant waren seitens der Kirchengemeinde zum damaligen Zeitpunkt eine Kirche, eine Schwesternstation und ein Kindergarten. Dies ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Baurecht für Wohngebäude. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Kreimertsberg“ der Kreisstadt Merzig in den Teilbereichen ersetzt, die innerhalb des jetzigen Geltungsbereiches liegen.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Merzig stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und wird das Plangebiet weiterhin als Wohnbauflächen darstellen. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
<i>LEP</i>	Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt ¹⁰ vom 13. Juli 2004 stellt für den Geltungsbereich eine „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dar. Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird die Kreisstadt Merzig als Mittelzentrum eingestuft, der Stadtteil Besseringen gehört dabei zum Nahbereich und ist an einer Siedlungsachse 1. Ordnung gelegen. Dem Nahbereich, und somit dem Stadtteil Besseringen wird ein Wohnungsbedarf von 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden. Bei einer Einwohnerzahl von 2.989 (Stand 31.07.2013) für den Stadtteil Besseringen ergibt sich somit, gerechnet auf 15 Jahre, ein Wohnungsbedarf von 67

¹⁰ <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>

Wohnungen.

Gemäß der aktuellen Baulückenerfassung der Kreisstadt Merzig (Stand: Mai 2013) verfügt der Stadtteil Besseringen über 12 Baulücken.

Nach Abzug der Baulücken ergibt sich demnach ein Wohnungsbedarf von 55 Wohnungen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal 10 zusätzliche Wohneinheiten hergestellt werden, somit wird der Bereitstellung von Wohnungen nachgekommen.

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung gem. § 13a BauGB, der laut LEP Siedlung als Sonderfall gehandhabt wird und nicht zwingend auf die zugestandenen Wohneinheiten anzurechnen ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergeben hat, dass der Stadtteil Merzig aufgrund ökologischer Restriktionen und der topographischen Bedingungen die Zielvorgaben zur Wohnsiedlungsentwicklung gemäß dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, räumlich und quantitativ nicht erfüllen kann.

Wie in Ziffer 39 des Landesentwicklungsplanes vorgesehen, soll der Wohnungsbedarf auf andere Stadtteile verteilt werden. Als sogenannte Ausweichorte wurden dazu die Stadtteile Ballern, Besseringen, Brotdorf und Schwemlingen benannt, denen über ihren eigenen Bedarf hinaus weitere Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung zugewiesen werden. Alle diese Stadtteile liegen in Nachbarschaft zum Stadtteil Merzig und verfügen ihrerseits über eine ausreichende Infrastrukturausstattung.

Waldumwandlung

Da die erforderliche Waldumwandlung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird, bedarf es gem. § 8 Abs. 5 LWaldG keiner gesonderten Genehmigung durch die Forstbehörde.

Gem. Ziffer 24 des LEP Siedlung darf Wald für Siedlungszwecke allerdings nur in Anspruch genommen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert, wenn die Waldinanspruchnahme außerhalb von nach LEP Umwelt festgelegten Vorranggebieten für Naturschutz, Freiraumschutz und Grundwasserschutz erfolgt und die Forstbehörde der Waldinanspruchnahme zustimmt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW). Grundsätzlich wäre die Inanspruchnahme von Wald in einem VW nicht zulässig, im vorliegenden Fall existiert jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der schon vor Inkrafttreten des LEP Umwelt rechtskräftig war. Dieser wird lediglich hinsichtlich des Baufensters modifiziert, damit anstatt der ursprünglich geplanten Nutzung mit Kirche, Schwesternstation und Kindergarten nun eine Wohnbebauung ermöglicht wird. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird der Eingriff und somit Verlust von Waldfächern gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen reduziert.

Im Zuge eines Verkehrssicherungshiebs wurden bereits 45 Bäume gefällt. Insgesamt wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 7.300 qm des Waldgrundstückes durch die geplante Bebauung, bzw. das Baufeld und den erforderlichen Waldabstand von 30 m in Anspruch genommen werden. Die Waldumwandlung erfolgt für die ursprünglich auf der Fläche vorhandenen und in Anspruch genommenen Gehölzstrukturen.

In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde hinsichtlich der Waldumwandlung folgendes festgehalten:

Der durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Festsetzungen entstehende Waldverlust wird zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die verbleibenden 3.200 qm, die nicht innerhalb des Geltungsreiches ausgeglichen werden können, werden mit einer externen Ersatzforstung kompensiert.

Der vorhandene Holzbestand ist bis zu einer Tiefe von 30 m, beginnend gemessen von der festgesetzten Baugrenze zum Wald hin, zu entfernen und durch eine Wiederaufforstung mit Hochstämmen von Bäumen II. und III. Ordnung, maximale Wuchshöhe 20 m sowie in den Zwischenfeldern mit Sträuchern zu ersetzen.

Der damit verbleibende Waldflächenverlust von 3.200 qm wird über eine externe Erstaufforstung ausgeglichen.

Es handelt sich hierbei um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Gemarkung Besseringen, Flur 01, Flurstück 489/332 mit einer Gesamtfläche von 4,28 ha. Geplant ist die Erstaufforstung einer Teilfläche von ca. 1,34 ha mit dem Ziel, einen strukturreichen Laubmischwald aufzubauen.

Eine Teilfläche von 3.200 qm dieser Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme für die Umwandlung von Wald im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes eingesetzt.

Die Restfläche wird als sogenannter „Waldflächenpool“ dienen.

Die Genehmigung für die oben beschriebene Maßnahme wurde mit Schreiben vom 14.12.2015 erteilt.

5 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Wohngebiet fest.

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Innerhalb des Wohngebietes sind forstwirtschaftliche Wege zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, d.h. max. 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. Dabei wird festgesetzt, dass in Anlehnung an die angrenzende Bebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf dabei 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht der ansonsten üblichen Bauweise im Umfeld des Plangebietes.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baulinie und Baugrenzen bestimmt.

Um eine einheitliche Bauflucht zu erhalten, wird in Richtung der Straße „Zum Sonnenwald“ eine Baulinie festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen von der Baulinie zurückspringen.

Ein Vortreten von Gebäude Teilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß BauNVO zugelassen werden.

Stellplätze

Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Schmutzwassers sowie die Versorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme. Die Anschlusspunkte an das Ver- und Entsorgungsnetz befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, in der Straße Zum Sonnenwald. Es erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Um eine Überlastung des Mischwasserkanals zu vermeiden, sind für die Entsorgung des Regenwassers auf den Grundstücken Zisternen vorzusehen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 5 cbm betragen, davon muss für 3 cbm eine Drosselung vorgesehen werden.

Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, ist der § 49a SWG anzuwenden. Dieser besagt, dass das Regenwasser zu versickern oder in die nächste Vorflut einzuleiten ist.

Anzumerken ist, dass es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein sehr kleines Baugebiet, lediglich maximal 5 Wohnhäuser, handelt. Ferner ist eine Versickerung des Regenwassers auf der Fläche aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Die Schaffung eines Trennsystems für die vorgesehenen fünf Wohngrundstücke kommt darüber hinaus aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage.

Bei einem Anschluss an den bestehenden Sammler entstehen pro Hausanschluss lediglich Kosten in Höhe von ca. 2.000 €.

Bei der Schaffung eines Trennsystems, ist pro Meter mit Kosten von etwa 1.000 € zu rechnen. Die nächste Vorflut ist die Saar, diese befindet sich südlich des Plangebietes, Luftlinie ungefähr 200 m. Somit entstehen Kosten in Höhe von mindestens 200.000 €. In dieser Kostengröße sind noch nicht die zwei dann erforderlichen Querungen, zum einen der B 51 und zum anderen der Bahnlinie parallel zur Saar, enthalten.

Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 30 Abs. 2 BauGB solche Vorhaben zulässig, die diesem Bebauungsplan nicht widersprechen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden den Rahmen, innerhalb dessen nur die konkreten Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Sonstige

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Folgende

Festsetzungen werden getroffen:

1. Dachform:

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 32°-38° und Pultdächer mit einer Neigung von 25°-35°.

2. Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäude-dächern allgemein zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden, Versickern oder Verrieseln von Niederschlagswasser:

Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen muss mindestens 5 cbm betragen, für 3 cbm ist eine Drosselung vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass der Geltungsbe-reich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone II, „Heimlingertal, Seffersbach-tal, Franzenbach und Besseringen mit Verordnung vom 23.04.1991 (Amtsblatt Nr. 25 vom 21.05.1991, S. 571) liegt. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

Verboten sind:

- Bebauung (§ 3 Abs. 2 Ziff. 2 der Schutzgebiets-Verordnung),
- Lagerung von Heiz- und Dieselöl (§ 3 Abs. 2 Ziff. 17 der VO),
- Durchleiten von Abwasser (§ 3 Abs. 2 Ziff. 19 der VO),
- Erdaufschlüsse, durch welche die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann (§ 3 Abs. 1 Ziff. 17 der VO).

Der Bereich um den Quellstollen in einem Radius von 50 m ist von der Bebauung freizuhalten. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

Die Regelungen des § 14 L WaldG werden als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der plane-rischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.

Durch die Planung eines Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 wird gewährleis-tet, dass 60% des Grundstücks nicht überbaut werden, so dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt. In-

nerhalb der Grünfläche sind forstwirtschaftliche Wege zulässig. Die Wegeführung wird in Abstimmung mit dem Förster festgelegt.

Der Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung wird eingehalten. Der östliche verbleibende Bereich des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 18b BauGB als Wald festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Ferner wird die private Grünfläche mit einer Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagert.

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen und den angrenzenden privaten Grünflächen in einer Tiefe von 30 m, gemessen beginnend von der Baugrenze zum Wald hin, eine Wiederaufforstung mit Hochstämmen von Bäumen II. und III. Ordnung, maximale Wuchshöhe 20 m und in den Zwischenfeldern mit Sträuchern zu erfolgen hat. Im Vorfeld ist hierfür der vorhandene Buchen-/Eichenholzbestand bis auf die oben genannte Tiefe zu entfernen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschestrukturen, hierzu zählen insbesondere die Strukturen, die sich außerhalb des einzuhaltenen 30m- Abstandes befinden, zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Diese Festsetzung ist Teil der mit der Forstbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahme für die Waldumwandlung bzw. den Verlust von Waldflächen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze/Laubbäume zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28 Februar zulässig sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt. Die Kirchengemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches.

Bereits jetzt verfügt die Kirchengemeinde aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes über Baurecht. Da die ursprünglich vorgesehene Planung einer Kirche, Schwesternstation und eines Kindergartens jedoch nicht mehr zeitgemäß ist, ist das Bestreben, die Festsetzungen und insbesondere die Baugrenzen dahingehend zu ändern, dass die Kirchengemeinde dennoch ihr Baurecht umsetzen und somit die Schaffung von fünf Wohnhäusern realisieren kann. Mit der vorliegenden Änderung wird darüber hinaus der Eingriff in den Gehölzbestand reduziert.

Ferner besteht ein Bedarf an Wohnraum und die bestehende Siedlungsstruktur wird durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Daher existieren keine anderweitigen Planungsalternativen für die Kirchengemeinde.

8 HINWEISE

Seitens der **energis-Netzgesellschaft mbH** wird mitgeteilt, dass sich im Bereich des Plangebietes ein 20-kV- und 0,4-kV-Stromverteilnetz der Netzwerke Merzig GmbH und ein Straßenbeleuchtungsnetz der energis GmbH befinden.

Das **Gesundheitsamt** des Landkreises Merzig-Wadern weist darauf hin, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren dient dazu, dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund des Nutzungskataloges erheblicher, zusätzlicher Fahrverkehr oder sonstige Nutzungen, die Lärm oder **Immissionen** mit sich bringen, induziert werden. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohngebiet, in dem ausschließlich Wohngebäude und somit keine störintensiven Nutzungen zulässig sind. Im Vergleich zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan ist eher mit verminderter **Verkehrsaufkommen** zu rechnen, da ursprünglich eine Kirche, Schwesternstation und ein Kindergarten geplant waren, wodurch zumindest temporär stärkerer Verkehr entstanden wäre.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, welche durch Garagen und Stellplätze bis maximal 0,5 überschritten werden darf, so dass von einem sparsamen Umgang mit **Grund und Boden** auszugehen ist. Zudem wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen sind. Dadurch wird der Eingriff in **Natur und Landschaft** sowie **Klima und Lufthygiene** so weit wie möglich minimiert. Ferner erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes eine Waldumwandlung, die den entfallenden Gehölzbestand ausgleichen soll, diese erfolgt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches über eine Wiederaufforstung. Der verbleibende Waldflächenverlust wird über eine externe Ersatzforstung kompensiert.

Das Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen Strukturen als ökologisch mittelwertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen werden nicht überplant. Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes stellen für verschiedene europäische Vogelarten („Allerwelts“-Arten) einen Lebensraum dar. Im Umfeld sind jedoch weitere wesentlich besser geeignete Strukturen vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann. Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden langfristig neue Strukturen und Lebensräume entstehen. Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Höhlenbäume.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, noch Umweltschäden i.S.d. USchadG zu erwarten, wenn Rodungen

außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden (vgl. § 39 BNatSchG).

Neben der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes befindet sich der Gelungsbereich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, Schutzobjekte sind keine vorhanden.

Um den Belangen des **Orts- und Landschaftsbildes** gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der gestalterischen Integration in das städtebauliche Umfeld dienen.

Negative Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** sind nicht zu erwarten, da das Gebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt.

Die Stadt Merzig kommt zu dem Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.