

# STADT MERZIG – STADTTEIL BROTDORF

## BEGRÜNDUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT PÜTZWIES“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB



Lage des Plangebietes  
ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Merzig  
Völklingen, im Dezember 2011



ARBEITSGRUPPE STADT - UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Strasse 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Telefon: 06898 / 33077  
Fax: 06898 / 37403  
email: info@agsta.de

## **1.0 VORBEMERKUNGEN**

Am 21.06.2011 hat der Rat der Stadt Merzig den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Im Merziger Stadtteil Brotdorf ist, was die Nahversorgung angeht, unterversorgt. Aus diesem Grund soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt werden, der die Versorgung der Brotdorfer Bevölkerung sicherstellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, auf einer Fläche im Brotdorfer Innenbereich einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein kleines Bistro / einen kleinen Imbiss zu errichten.

Vorhabenträger ist die AP Projektentwicklung GmbH & Co. KG aus Mandelbachtal.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezweckt eine Nachverdichtung im Innenbereich und erfüllt daher die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind somit nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Fläche zwischen der Pützwiesenstraße und der Provinzialstraße in Brotdorf ist aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und ihrer unmittelbaren Nähe zu gewerblichen Nutzungen als Standort für einen Lebensmittelmarkt gut geeignet. Aufgrund der zentralen Lage ist sie auch für die fußläufige Versorgung optimal gelegen.

Ein Vorvertrag über den Kauf der Grundstücke ist seitens des Investors mit den jeweiligen Grundstückseigentümern bereits geschlossen worden.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

## **2.0 PLANGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich im Merziger Stadtteil Brotdorf. Es umfasst bei einer Größe von ca. 1 ha die folgenden Grundstücke in der Flur 6 der Gemarkung Brotdorf: 143/2 (zum Teil), 146/1, 146/2, 1969/162 (zum Teil), 242/8 (zum Teil), 242/7, 211/1, 209/1 sowie 244/52.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Nutzungen umgeben:

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Pützwiesenstraße an. In unmittelbarem Anschluss an die Pützwiesenstraße befindet sich ein Kinderspielfeld mit kleiner Parkanlage. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Südöstlich grenzt die Provinzialstraße an und südwestlich befinden sich der gewerblich genutzte Bereich mit der Firma Regler Bürobedarf GmbH sowie ein Lager des Raiffeisen-Marktes.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.0 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene  
Nutzung*

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich eine Wiesenfläche und im südlichen Bereich eine Weidenbrache. Getrennt werden diese beiden Flächen durch die Bahnstrecke der Museumseisenbahn (Merzig-Losheim), deren Fahrbetrieb auf wenige Tage im Jahr beschränkt ist.

*Naturraum*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Merziger Buntsandstein-Hügelland“ (Nr. 199.2).

*Geologie/  
Böden*

Als geologisches Ausgangsgestein sind im Plangebiet Auenlehme und -sande, Hochflutlehm anzutreffen. Im Plangebiet haben sich aus holozänen Flusssedimenten Auenböden aus holozänen Flusssedimenten entwickelt<sup>1</sup>.

*Hydrologie*

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Oberflächengewässer.

*Klima*

Durch die Lage im Innenbereich hat das Plangebiet keine größere klimatische Bedeutung. Durch die angrenzende Provinzialstraße ist die Lufthygiene beeinträchtigt. Die Bahnlinie stellt eine Kaltluftschneise dar, aber auch auf Grund der lockeren Bebauung im Umfeld ist mit keinem Luftstau zu rechnen.

*Biotopstrukturen*

Die Biotoptypen wurden im Rahmen von zwei Kartierdurchgängen im Frühjahr 2011 erfasst, dabei wurde eine Artenliste erstellt. Im Nachfolgenden werden die Strukturen innerhalb des Plangebietes beschrieben. Die faunistischen Einzelfunde sind im nachfolgenden bei dem jeweiligen Biotop aufgeführt.

*Wiese (Zufahrt)*

Diese Fläche befindet sich zwischen Provinzialstraße im Südosten und Bahntrasse im Westen, sowie zwischen zwei Wohnbebauungen und deren Gartenbereichen als nördliche und südliche Grenze. Diese Wiesenfläche wird von Obergräsern (*Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Phleum pratense*) dominiert. Nur verstreut sind Grünlandarten vorhanden (*Galium mollugo*, *Trifolium repens*, *Traxacum officinale*). Dazu kommen viele Stickstoffzeiger (*Urtica dioica*, *Rumex obtusifolius*, *Potentilla anserina*, u.a.). Am nordöstlichen Rand der Fläche befindet sich ein etwas feuchterer Bereich mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) Dominanz.

Auf dieser Fläche wurde ein Würfelfalter (*Pyrgus spec.*) beobachtet.

*Weidenbrache (mit Vernässungs-  
stellen)*

Die Fläche befindet sich zwischen Pützwiesenstraße und Bahnstrecke und wird nördlich von Privatgrundstücken (Gärten) und südwestlich von einem Baustofflager begrenzt.

Es handelt sich um eine brach liegende Pferdeweide mit Vernässungsstellen, die im Wesentlichen in Richtung Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereiches) angeordnet sind.

Die Fläche ist relativ heterogen strukturiert, wobei Bereiche mit dichtem und Bereiche mit schütterem Bewuchs bis hin zu Rohbodenbereiche ineinander übergehen bzw. einschließen.

---

<sup>1</sup> [http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/boden/IC\\_topViewer.htm](http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/boden/IC_topViewer.htm)

Man findet mehr oder weniger runde Bereiche mit Dominanz von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Brennessel (*Urtica dioica*; hier wurden Raupen vom Kleinen Fuchs gefunden). Daran schließen sich schmale Bereiche mit weniger Bewuchs und Segge-Beständen (*Carex*) an.

Arten wie Fadenklee (*Trifolium dubium*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) weisen auf die vorherige Nutzung als Weide hin. Die voran genannten Arten, sowie der Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*) lassen auf einen stark verdichteten Boden schließen. Hinzu kommen Ruderalarten wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), u.a..

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gehölzreihe (*Salix spec.*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*).

Die Flächen im nördlichen und südlichen Randbereich besitzen einen ähnlichen Charakter wie die o.a. Wiese (gepl. Zufahrtbereich aus Richtung Provinzialstraße).

Im östlichen Bereich konzentriert, aber auch vereinzelt über die Fläche verstreut, sind Fahrspurrillen zu finden.

In der südöstlichen Ecke der Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine ca. 1,5 qm große mit Wasser gefüllte Mulde, die an den Bahndamm angrenzt.

Am südlichen Rand der Wiese sind Müllablagerungen wie z.B. Asbest-/Eternitplatten, (Teich-)Folie, Mülltüten zu finden. Während der Kartierung wurde eine Mauereidechse auf den Eternit-Platten beim Sonnenbad beobachtet. Trotz Nachsuchen konnte kein weiteres Individuum gefunden werden. Entlang der Bahntrasse wurden ebenfalls keine Mauereidechsen festgestellt.

Entlang der Pützriesenstraße wurden zwei Kleine Feuerfalter (*Lycena phlaeas*) beim Sonnenbad beobachtet.

Im größeren Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Feuchtstrukturen (Wiesenflächen, Brachen) z.B. entlang der Achse des Seffersbachs, die für die o.a. Falterarten auch als Lebensraum zur Verfügung stehen.

*Rote Liste* Bei den örtlichen Begehungen wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Mauereidechse (RL-S 2) erfasst. Weitere Arten der Roten Liste konnten nicht nachgewiesen werden bzw. sind nicht bekannt.

*Schutzgebiete  
/-objekte* Schutzgebiete nach BNatSchG (Kapitel 4) bzw. SNG sind im Plangebiet bzw. im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Schutzobjekte nach BNatSchG bzw. Landesrecht sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

*Biotop gem.  
§ 30 BNatSchG* Wegen der Kleinflächigkeit der Bestände der wertgebenden Arten und der hohen anthropogenen Beeinträchtigungen kann die Weidenfläche zwischen Pützriesenstraße und Bahndamm weder als geschütztes Biotop, noch als FFH-Lebensraumtyp gewertet werden.

*ABSP* Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes enthält für das Plangebiet keine Flächen bzw. Arten.

*spezielle Arten-  
schutzprüfung*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG<sup>2</sup> wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV<sup>3</sup> liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL<sup>4</sup> abgehandelt.

*Geschützte  
Pflanzen-  
und Tierarten*

**Moose, Gefäß- und Blütenpflanzen:** Auf Grund ihrer derzeitigen Verbreitung<sup>5</sup> sind keine relevanten Arten im Planungsraum zu erwarten. Im Zuge der örtlichen Bestandsaufnahme im Frühjahr 2011 wurden keine relevanten Arten vorgefunden. Eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

**Weichtiere / Krebse:** Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume im Plangebiet kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Käfer:** Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume im Plangebiet kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Libellen:** Nach dem Libellenatlas (2010)<sup>6</sup> kommt nur die Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*) im Planungsraum vor. Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume (Gewässer) im Plangebiet kann jedoch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Tagfalter / Nachtfalter:** Falterarten der Anh. II und IV der FFH-RL sind im übergeordneten Planungsraum gem. Verbreitungskarten<sup>7</sup> nicht anzutreffen. Eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

**Fische / Neunaugen:** Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume (Gewässer) im Plangebiet kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Amphibien:** Als Amphibienarten ist im Planungsraum auf Basis der Verbreitungskarten der Delattinia<sup>8</sup> nur das Vorkommen des Kammmolch (*Triturus cristatus*) zu erwarten. Auf Grund des Fehlens geeigneter Lebensräume, insbesondere geeigneter Laichgewässer, im Plangebiet kann jedoch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Reptilien:** Auf Grund ihrer bekannten Verbreitung ist im Planungsraum<sup>9</sup> das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) möglich.

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

<sup>3</sup> Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist

<sup>4</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>5</sup> Verbreitungskarte: <http://www.floraweb.de/MAP/>

Sauer, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

<sup>6</sup> WERNO, A (2011): Lepidoptera-Atlas 2010; Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

<sup>7</sup> WERNO, A (2011): Lepidoptera-Atlas 2010 [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

<sup>8</sup> [http://www.delattinia.de/Sektion\\_AmphibienReptilien\\_1.htm](http://www.delattinia.de/Sektion_AmphibienReptilien_1.htm)

<sup>9</sup> ebenda

Potenziell geeignete Habitatstrukturen stellen die Schottertrasse der Eisenbahnstrecke, sowie der südliche Randbereich der Wiese dar. Die Mauereidechse wurde bei der örtlichen Kartierung im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes festgestellt. Entlang der Bahntrasse konnten zum Zeitpunkt der Kartierung keine weiteren Reptilienarten nachgewiesen werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der Mauereidechse, durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtern wird, da im Umfeld ausreichend weitere geeignete Habitatstrukturen (Bahntrasse, Offenlandbereich) vorhanden sind. Somit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

**Säugetiere:** Ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) im Eingriffsbereich und in der näheren Umgebung kann aufgrund der derzeit bekannten Verbreitung, sowie der Lebensraumsprüche der Art ausgeschlossen werden, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Ein Vorkommen von Wildkatze (*Felis sylvestris*) und Haselmaus (*Muscardinus avellarius*), kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt.

Auf Grund ihrer bekannten Verbreitung sind folgende Arten im Planungsraum zu erwarten:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Geeignete Wochenstuben (z.B. Höhlenbäume, Gebäude) oder Winterquartiere (z.B. Höhlen, Stollen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Beeinträchtigung bzw. Reduzierung der Jagdreviere stellen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar. Die Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planung kann deshalb ausgeschlossen werden.

#### Geschützte Vogelarten

Es sind keine Brutstätten von **Vogelarten des Anhangs I der VS-RL<sup>10</sup>** im Planungsgebiet vorhanden.

Fundnachweise für **Rast- und Zugvogelarten** existieren im Bebauungsplangebiet nicht.

**Sonst. europ. Vogelarten:** Vorkommen wild lebender europäischer Vogelarten, die in den angrenzenden Flächen vorkommen, sind nicht auszuschließen. Da es sich um einen innerörtlichen Siedlungsbereich mit hohem Störgrad handelt, sind nur nicht gefährdete Arten zu erwarten, die lokale Habitatverluste i.d.R. gut ausgleichen können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die im Umfeld angrenzenden Strukturen weiterhin erhalten bleiben.

Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 5b VS-RL kann ausgeschlossen werden.

<sup>10</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Rodungen sind grundsätzlich gem. § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG innerhalb der vegetationsfreien Zeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Bei Notwendigkeit von Rodungen (genehmigte Eingriffe gem. § 15 BNatSchG) außerhalb dieser Zeit muss eine Überprüfung auf aktuell besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester) erfolgen, um eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 5b VS-RL auszuschließen.

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

*Nationale Verantwortungsarten*

Gemäß BNatSchG ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) einschlägig sind (sog. „nationale Verantwortungsarten“).

Bis zum Inkrafttreten einer Rechtsverordnung gem. § 54 Abs. 1 BNatSchG ist eine Prüfung der Arten mit nationaler Verantwortlichkeit nicht durchzuführen. Im Innenbereich findet die artenschutzrechtliche Regelung für national geschützte Arten keine Anwendung<sup>11</sup>.

Ein Verbotstatbestand entsteht nicht, wenn durch den Eingriff die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ungeachtet dessen wurde jedoch eine Prüfung auf einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG anhand der Literatur<sup>12</sup> durchgeführt.

Eine Betroffenheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Umwelthaftung* Gem. § 19 BNatSchG wird eine Prüfung im Sinne des USchadG<sup>13</sup> durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf Arten (Zugvögel, Vogelarten des Anh. I der EU- Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anh. II und IV der FFH- Richtlinie) und natürliche Lebensräume (Lebensräume der o.a. Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie) zu erwarten sind.

*Erheblichkeit* Die Beurteilung einer Schädigung, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des betreffenden Lebensräume und Arten haben kann, richtet sich nach den Kriterien des Anhangs 1 der Umwelthaftungsrichtlinie<sup>14</sup>.

Im Plangebiet sind weder Vorkommen von Pflanzenarten noch Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bekannt und aufgrund der Lebensraumansprüche auch nicht zu erwarten (Mauereidechse, s.o.). 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 Vogelart des Anhangs 1 der VS-RL bekannt. Im Zuge der

<sup>11</sup> Dr. OHMS, M. J. (2011), Praxishandbuch Umweltrecht, Genehmigungsverfahren – Anforderungen – Rechtsschutz, 2. Auflage

<sup>12</sup> LUDWIG, G. et al. (2007), Verantwortlichkeit Deutschlands für die weltweite Erhaltung der Farn- und Blütenpflanzen - vorläufige Liste, BfN-Skripten 220  
Steinicke H. et. al., Bewertung der Verantwortlichkeit Deutschlands für die Erhaltung von Amphibien- und Reptilienarten, BfN 2002

Maas, St. et. al., Gefährdungsanalyse der Heuschrecken Deutschlands, BfN 2002

<sup>13</sup> Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

<sup>14</sup> 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)

Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL festgestellt.

Erhebliche nachteilige Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand sind durch die Planung für die Mauereidechse nicht zu erwarten, da im Umfeld ausreichend geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

*Haftungsfreistellung*

Einer Haftungsfreistellung steht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

*Umweltbericht*

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist laut § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

*Orts- und Landschaftsbild*

Das Ortsbild ist geprägt durch die Wiesenflächen mit angrenzender Bebauung, der Lagerfläche der Raiffeisenbank sowie der querenden Bahntrasse.

Aufgrund der Größe und der Lage im Innenbereich erfüllt das Gebiet keine Erholungsfunktion. Ein Spielplatz mit kleinerer Grünanlage schließt sich nördlich der Pützwiesenstraße an.

*Altlasten*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

*Erreichbarkeit/  
Erschließung*

Das Plangebiet ist sowohl über eine Einfahrt aus der Pützwiesenstraße als auch über eine Einfahrt aus der Provinzialstraße zu erreichen, die eine Landstraße 1. Ordnung ist (L157) und als Hauptzufahrt für das Plangebiet dient. Die L157 ist die Hauptverbindungsachse zwischen Merzig und Losheim. Zwischen den beiden geplanten Sondergebieten muss die Bahnstrecke der Nostalgiebahn überfahren werden.

*Verkehrsgutachten*

Zur Ansiedlung des geplanten Vorhabens wurde im Vorfeld das Büro Kohns PLAN GmbH mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt. Vom Vorhabenträger wurden die benötigten Eingangsdaten für die verkehrstechnische Überprüfung zur Verfügung gestellt. Weiterhin wurden Zahlen der Straßenverkehrszahlen von 2005 sowie eigene Verkehrszählungen im Juli 2011 zu Grunde gelegt.

Diese Zahlen wurden auf Tagesverkehrsstärken unter Berücksichtigung des Zählmonats und der Urlaubszeit hochgerechnet, ebenso wurde eine Verkehrsprognose bis ins Jahr 2025 vorgenommen. Weiterhin wurde die Verkehrserzeugung des neuen Marktes berücksichtigt.

Die maßgebenden Verkehrsstärken, d.h. die zukünftige Knotengesamtbelastung der neuen Einmündung an der Provinzialstraße (Anschluss A, siehe Bild) beträgt in der Nachmittagsspitzenstunde 1.135 PkwE/h. Hierbei erhöht sich die prognostizierte Abschnittsbelastung im Knotenpunkt durch das Ansiedlungsvorhaben um 135 PkwE/h. Für den zweiten Anschlussknoten B Pützwiesenstraße liegt die Spitzenstundenbelastung noch unter 100 PkwE/h, so dass hierfür keine eigenen Leistungsberechnungen durchgeführt werden müssen.

Nach allen Berechnungen und Ermittlungen kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass für den Anschlussknoten A (Provinzialstraße) ohne Aufweitung der L157 folgende Merkmale erreicht werden:

- In allen Zufahrten wird mindestens die Qualitätsstufe QSV D erreicht
- Die mittlere Wartezeit aller wartepflichtigen Knotenströme liegt unter 19 Sekunden



- Die mittlere Wartezeit im maßgebenden Linkseinbiegestrom liegt bei rund 31 Sekunden
- Die Kapazitätsreserve beträgt über 60% in allen Knotenzufahrten
- Die bestehende Einmündung ist aufgrund der mittleren Wartezeit des Linkseinbiegers insgesamt in die QSV D einzustufen.

**Fazit:** Aus verkehrlicher Sicht kann das Ansiedlungsvorhaben positiv bewertet werden. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität wurden für das prognostizierte Jahr 2025 nachgewiesen.<sup>15</sup>



Das oben genannte Gutachten wurde im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens dem zuständigen Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) vorgelegt, aufgrund der Berechnungen und der zu erwartenden Prognose bis ins Jahr 2025 wurden von Seiten des LfS keine Bedenken geäußert.

#### Umgebende Nutzungen

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Pützwiesenstraße an. In unmittelbarem Anschluss an die Pützwiesenstraße befindet sich ein Kinderspielplatz mit kleiner Parkanlage. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Südöstlich grenzt die Provinzialstraße an und südwestlich befindet sich die Regler Bürobedarf GmbH sowie ein Lager des Raiffeisen-Marktes.

#### Einzelhandels- gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Isoplan –Marktforschung ein Einzelhandelsgutachten erstellt, um die Auswirkungen des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes in Brotdorf zu untersuchen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Brotdorf seine Einwohner derzeit nur sehr unzureichend mit Waren des grundzentralen Bedarfs versorgt.

Derzeit befinden sich in Brotdorf 2 Metzgereien, 2 Bäcker, 1 Gemüseladen, 1 Drogeriemarkt, 2 Blumenläden sowie ein Elektroladen.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter sowie das Bistro tragen zu einer erheblichen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung insbesondere der Brotdorfer Bevölkerung bei.

Weiterhin gelangt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

*Großflächigkeit gem. Ziffer 43 LEP Siedlung:*

<sup>15</sup> Verkehrstechnische Untersuchung Kohns PLAN GmbH Neunkirchen von Juli 2011

Da das geplante Vorhaben mit einer VKF von 1.400 qm geplant ist, ist es im Sinne des LEP Siedlung als großflächig“ zu bezeichnen. Daher wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

*Konzentrationsgebot gem. Ziffer 42 LEP Siedlung:*

Generell sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober-, Mittel- und Grundzentren zulässig. Allerdings kann hiervon eine Ausnahme gemacht werden, wenn z.B. eine entsprechende Mantelbevölkerung für die Auslastung des Vorhabens gegeben ist. Brotdorf hat zwar keine zentralörtliche Funktion, die Mantelbevölkerung verfügt jedoch laut Gutachten über genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

*Kongruenzgebot gem. Ziffer 44 LEP Siedlung:*

Generell müssen sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bzgl. Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Die Analysen haben ergeben, dass sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen dem Verflechtungsbereich des Stadtteils Brotdorf entspricht. Da Brotdorf am nordöstlichen Rand der Stadt Merzig liegt, wird das Einzugsgebiet bis in die Gemeinde Losheim am See reichen. Die Einwohner der Losheimer Ortsteile Rimlingen, Bachem und Hausbach werden einen kleinen Teil ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Brotdorf ausgeben. Insgesamt wird das Vorhaben rund 1,35 Mio € Kaufkraft aus der Gemeinde Losheim am See nach Brotdorf umlenken. Das sind 26% des erwarteten Gesamtumsatzes.

*Beeinträchtungsverbot gem. Ziffer 45 LEP Siedlung:*

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang wurde untersucht, welche Kaufkraft das geplante Vorhaben in den betroffenen Warengruppen dem bestehenden Einzelhandel in der Stadt Merzig und welche aus den Nachbargemeinden Losheim am See und Mettlach entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10% des Umsatzes des Bestandes ist dabei gem. Gutachten Isoplan zumutbar.

- Beeinträchtigungen des Mittelzentrums Merzig: Die Modellrechnung ergab, dass der Stadt Merzig lediglich 2,8% ihres Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entzogen werden. Derzeit befinden sich in Merzig noch zwei Lebensmittelmärkte in Bau, werden diese mit eingerechnet sind es sogar nur 2,6%. Das Vorhaben liegt damit deutlich unter der Zumutbarkeitsgrenze.
- Beeinträchtigungen des Stadtteils Brotdorf: Die erwarteten Umsätze des geplanten Vorhabens und der bestehenden Einzelhandelsstruktur hat gezeigt, dass die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in Brotdorf durch das erweiterte Angebot nicht unzulässig gefährdet werden. Die Brotdorfer Geschäfte, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten, müssen sich der neuen Konkurrenzsituation stellen: 2 Bäcker, 2 Metzger, ein Gemüseladen und der Schlecker werden rund 10% ihres Umsatzes an den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter verlieren. Die Beeinträchtigung des bestehenden Einzelhandels bleibt damit in einem als zumutbar einzustufenden Ausmaß.
- Beeinträchtigung von Nachbargemeinden: Für die Nachbargemeinde Losheim am See werden Einbußen in Höhe von 6,3% des bisherigen Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert, wobei rund 61% davon derzeitige Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Merzig (vorwiegend aus dem Stadtteil Brotdorf) nach Losheim am See sind. Dementsprechend sind die zusätzlich aus Nachbargemeinden induzierten Kaufkraftabflüsse überschaubar. Aus Losheim werden rund 2,4% der bestehenden Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgezogen, 0,8% sind es aus Mettlach.

Eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte durch das geplante Vorhaben in Brotdorf ist somit nicht gegeben.

*Städtebauliches Integrationsgebot gem. Ziffer 46 LEP Siedlung*

Ziffer 46 fordert, dass Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich des Versorgungsbereiches des großflächigen Einzelhandels dem Nebenzentrum angemessen und der Standort ein städtebaulich integrierter Standort sein sollte.

Das Vorhaben ist allein durch die Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtteil Brotdorf tragbar und der Einzugsbereich reicht nicht wesentlich über die Grenzen des Stadtteils hinaus. Der Stadtteil Brotdorf hat kein gewachsenes Versorgungszentrum im klassischen Sinne. Er grenzt an Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen. Durch die Arrondierung schließt der Markt eine Lücke zwischen dem Ortskern und der Provinzialstraße. Die fußläufige Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 350 m über bestehende Straßen. Das städtebauliche Integrationsgebot ist eingehalten.

**Fazit:** Die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Brotdorf verbessert die Nahversorgung im bislang unterversorgten Stadtteil wesentlich. Negative Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bleiben weit unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze. Der Standort am Rand des bestehenden Ortszentrums ist in die bestehende Bebauung integriert. Das Vorhaben wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen.<sup>16</sup>

*Bodengutachten* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Erdbaulaboratorium Saar detaillierte Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt.

Diese Untersuchungen wurden mittels mehrerer Kleinrammbohrungen sowie einer leichten und mehreren schweren Rammsondierungen durchgeführt.

Der tiefere Untergrund im Plangebiet wird von Sedimenten des Mittleren Buntsandsteins gebildet. Darüber lagern quartäre Ablagerungen in Form von Auesanden und Auelehmen. In diesen Ablagerungen sind bereichsweise Torfschichten eingelagert. Die oberste Bodenzone wird von bewachsenem Oberboden und lokal auch von anthropogenen Auffüllungen gebildet.

Hinsichtlich der Gründungsbeurteilung kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: Direkte Gründungen auf den anstehenden Böden sind nicht zu empfehlen. Hier kann es zum Auftreten von Setzungen oder Setzungsdifferenzen kommen. Die anstehenden Böden sollten daher in den Gründungssohlen verbessert werden, oder es sind Tiefgründungen vorzusehen.

Das Gutachten schlägt daher drei mögliche Gründungsvarianten vor:

1. Pfahlgründung
2. Flachgründung mit Untergrundverbesserung (biegesteife Platte, in Kombination mit Rüttelstopfsäulen)
3. Flachgründung (biegesteife Platte, in Kombination mit einer oberflächennahen Bodenverfestigung)

Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Der geplante Einkaufsmarkt wird ohne Unterkellerung hergestellt werden. Für die im Baugrundgutachten dargestellten Gründungsvarianten ist eine Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse nicht zu befürchten. Es sind keine Grundwasserabsenkungen erforderlich.

*Lärmgutachten* Durch das Büro Heine + Jud wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen.

---

<sup>16</sup> Einzelhandelsgutachten isoplan Marktforschung, 16.06.2011

Hierbei wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes untersucht. Es wurden alle relevanten Schallquellen erfasst, hierzu gehört insbesondere die Schallabstrahlung durch die Vorgänge und Tätigkeiten, die im Freien stattfinden (Pkw- und Lkw-Verkehr, Rangier- und Verladetätigkeiten etc.). Zur Berechnung und Beurteilung wurden folgende Regelwerke angewendet: Die DIN 18005 und die TA Lärm.

Da für die angrenzenden Bereiche keine Bebauungspläne vorliegen, wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Merzig herangezogen. Dieser weist südlich sowie östlich des geplanten Marktes eine gemischte Baufläche (MI) und westlich des geplanten Einkaufsmarktes eine gewerbliche Fläche (GE) aus.

Bei den Öffnungszeiten ist von den gesetzlichen Bestimmungen auszugehen (06.00 Uhr bis 20.00 Uhr). Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurde ein durchgehender Betrieb zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr („worst case“) angesetzt.

Folgende Quellen wurden berücksichtigt: Kundenparkplatz mit Einkaufswagenbox, Rangieren von Lkws und Lieferwagen, Verladetätigkeiten, technische Einrichtungen.

Es wird von 800 Kunden / Tag ausgegangen (davon 75% mit Pkw), woraus sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 600 Fahrzeugen errechnet und somit 1.200 Pkw-Bewegungen pro Tag. Zusätzlich wird in der Zeit von 05.00 Uhr bis 06.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr von jeweils 10 Fahrzeugbewegungen für Mitarbeiter sowie der ersten / letzten Kunden ausgegangen.

Die Zahl der Bewegungen wurde auf die genannten Öffnungszeiten des Marktes (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) verteilt und mit 0,94 Bewegungen je Stellplatz und Stunden angesetzt. Dies entspricht ca. 75 Pkw-Bewegungen je Stunde für den gesamten Parkplatz. Im Zeitbereich zwischen 05.00 Uhr bis 06.00 Uhr bzw. 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr wurden entsprechend 0,13 Bewegungen je Stellplatz und Stunde angesetzt.

An der Rampe im Westen des Areals ist von der Anlieferung durch 4 Lkw, 6 Lieferwagen und einer Zeitschriftenanlieferung durch einen Kleinlieferwagen (Sprinter o.ä.) auszugehen. Der Backshop wird 1 mal täglich durch einen Lieferwagen bedient. An der östlichen Seite des Lebensmittel-Marktes befindet sich die Frischfleischanlieferung, die durch 2 Lkw am Tag angedient wird.

Lieferverkehr und Verladung Lebensmittel-Markt (Rampe):

- 2 Lkw mit Kühlaggregaten (ca. 25 Paletten) täglich
- 2 Lkw ohne Kühlaggregate (ca. 25 Paletten) täglich
- 6 Lieferwagen (ca. 6 Rollcontainer) täglich
- 1 Kleinlieferwagen (Sprinter o.ä.) nachts
- die Kühlaggregate der Frischwaren-Lkw werden während der Zu- und Abfahrt und der Rangiertätigkeit berücksichtigt

Lieferverkehr und Verladung Backshop:

- 1 Lieferwagen täglich (ca. 6 Rollcontainer)

Lieferverkehr und Verladung Lebensmittel-Markt (Frischfleisch):

- 2 Lkw mit Kühlaggregaten (ca. 6 Rollcontainer) täglich
- Die Kühlaggregate der Frischfleisch-Lkw werden während der Zu- und Abfahrt und der Rangiertätigkeit berücksichtigt.

Bereits im Vorfeld wurden Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte ermittelt. Sie wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und liegen den Berechnungen zugrunde. Im Einzelnen sind dies:

- Anlieferung durch einen Kleinlieferwagen (Zeitschriftenlieferung) im Nachtzeitraum ist nur über die Zu-/Ausfahrt Richtung Pützwiesenstraße möglich. Ansonsten finden nachts keine weiteren Anlieferungen statt.
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag (z.B. Pflasterbelag UNI-Flüster-Coloc)
- Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Verkaufsräume kann vernachlässigt werden. Sollten Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, wie z.B. Kühlanlagen etc, so ist auf eine ausreichende Schalldämmung zu achten.
- Kein Betrieb an Sonn- und Feiertagen

Details zu den jeweiligen Berechnungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Das Gutachten kann wie folgt zusammen gefasst werden:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) herangezogen. Bei der angrenzenden Bebauung im östlichen und südlichen Bereich handelt es sich um Mischgebiete, im Westen grenzt Gewerbe an. Für Mischgebiete gilt tags ein Richtwert von 60 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde von 45 dB(A). Für Gewerbegebiete sind tags 65 dB(A) sowie in der lautesten Nachtstunde 50 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Zudem wurden die o.g. Randbedingungen bei der Berechnung berücksichtigt:

- Öffnungszeiten werktags zw. 06.00 Uhr und 22.00 Uhr. Dieser Ansatz geht über die gesetzlichen Bestimmungen im Saarland hinaus und stellt somit den „worst case“ dar.
- An Sonn- und Feiertagen bleibt der Betrieb geschlossen
- Täglich finden 4 Lkw- und 6 Lieferwagen-Anlieferungen an der Rampe im Westen des Areals sowie eine Lieferwagen-Anlieferung am Backshop und zwei Lkw-Anlieferungen von Frischfleisch im Osten des Marktes statt. Nachts soll der Lebensmittel-Markt von einem Lieferwagen mit Zeitschriften beliefert werden.
- Die Anlieferung der Zeitschriften im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nur über die Zu- bzw. Ausfahrt „Pützwiesenstraße“ möglich

An der angrenzenden Bebauung berechnen sich werktags Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und nachts bis 44 dB(A). Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Gebäuden eingehalten.

Hinsichtlich des angrenzenden Mischgebietes wird tags das Irrelevanzkriterium gem. TA Lärm erfüllt. Nachts ist keine erhebliche Vorbelastung vorhanden.

Es kommt tagsüber zu einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen bis zu 75 dB(A) an der Bebauung im Mischgebiet durch z.B. „Betriebsbremse Lkw“ sowie nachts bis zu 65 dB(A) durch „Türen schlagen“.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

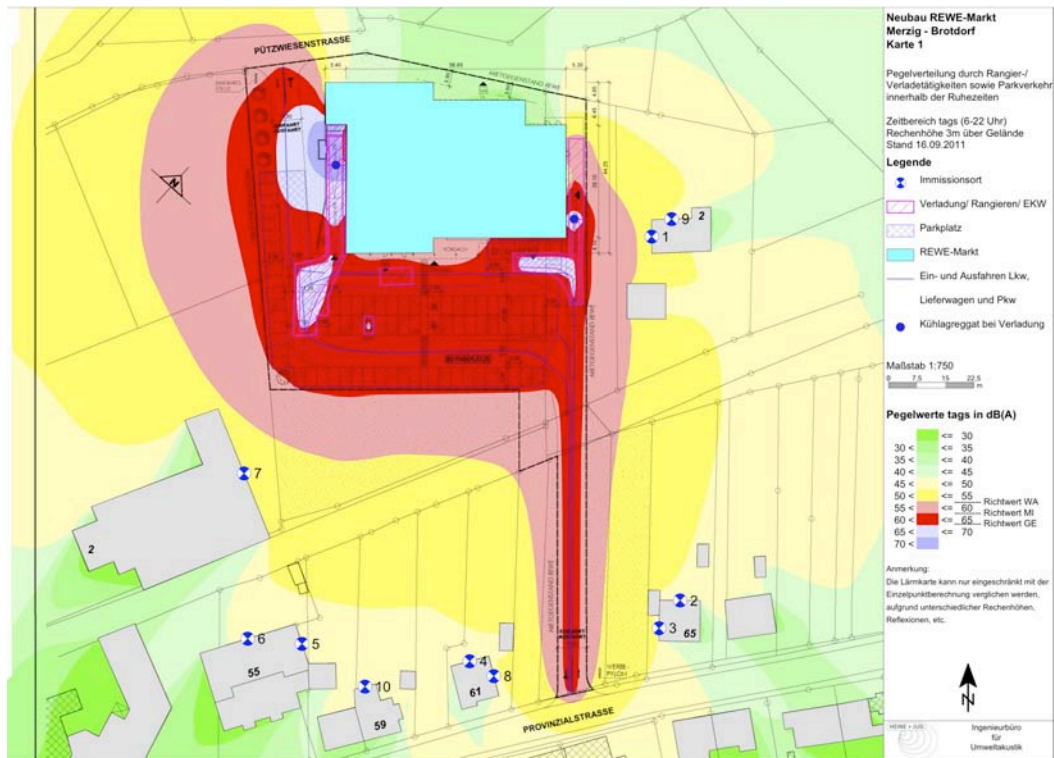


Abb.: Pegelverteilung durch Rangier- / Verladetätigkeiten sowie Parkverkehr innerhalb der Ruhezeiten

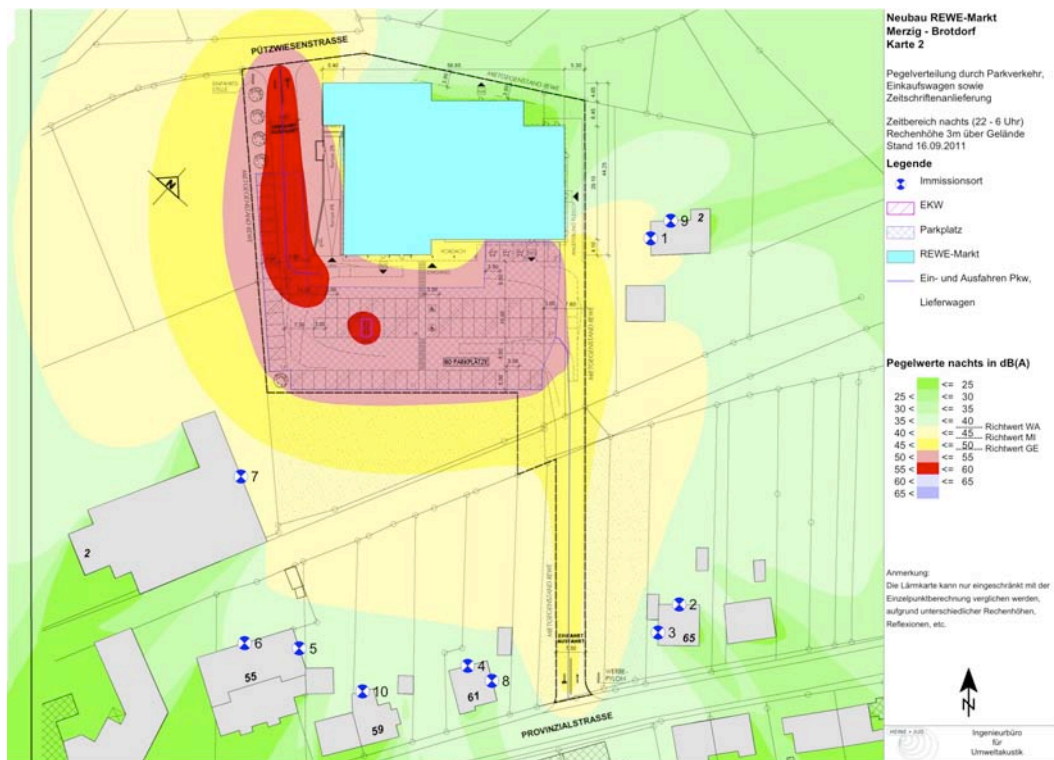


Abb.: Pegelverteilung durch Parkverkehr, Einkaufswagen sowie Zeitschriftenanlieferung

Ver- und  
Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.



Das anfallende Regenwasser soll mittels eines Trennsystems unter der Pützwiesenstraße durch in den nahe gelegenen Vorfluter (Seffersbach) geleitet werden.

Das Schmutzwasser kann an den nördlich des Plangebietes gelegenen EVS-Kanal angeschlossen werden. Hierzu haben bereits Abstimmungen zwischen dem Investor und dem EVS stattgefunden. Mit Email vom 04.07.2011 bestätigt der EVS, dass der Schmutzwasseranschluss an den Schacht 1.0/41 des Hauptsammlers Brotdorf erfolgen kann. Seitens der Stadt Merzig ist hierzu ein entsprechender Antrag beim EVS zu stellen. Folgende Auflagen sind beim Anschluss an den Kanal zu berücksichtigen:

- das Oberflächenwasser muss in den Bach geleitet werden (ist ohnehin vorgesehen und im vBP festgesetzt)
- es muss eine Sicherung gegen Rückstau aus dem Hauptsammler erfolgen
- es darf keine Lastabtragung von Bauwerken auf den Sammler geben
- die Zugänglichkeit muss gewährleistet bleiben

## 4.0 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

*FN* Der wirksame Flächennutzungsplan sowie auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Merzig stellen die Flächen als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

*LEP Umwelt* Der LEP Umwelt trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Aussagen, es ist eine Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dargestellt. In nördlicher Richtung befindet sich ein Vorranggebiet für Freiraumschutz.

*LEP Siedlung* Der LEP Siedlung stuft die Stadt Merzig als Mittelzentrum im Ländlichen Raum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung ein. Der Stadtteil Brotdorf gehört dabei zum Merziger Nahbereich. Die Festlegung des LEP Siedlung steht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen, vielmehr wird die Versorgung der Brotdorfer Bevölkerung damit sichergestellt (siehe hierzu auch Punkt Einzelhandelsgutachten S. 8-10)

## 5.0 FESTSETZUNGEN

*Art* **Sondergebiet (SO) „Lebensmittel-Einzelhandel“**  
Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ fest.  
Allgemein zulässig sind:  
1. Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>  
2. Bistro mit Verkaufsfläche auf einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>  
3. Die innere Erschließung des Plangebietes.

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Versorgung der umliegenden Bevölkerung wird für das Plangebiet ein Vollsortimenter festgesetzt. Discounter sind an dieser Stelle ausdrücklich nicht erwünscht und an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

*Maß* Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der **zulässigen Grundflächenzahl** (GRZ) und der **Höhe der baulichen Anlagen** bestimmt (siehe Plan).

Für das SO wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen sind.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Entwicklung des Plangebietes zu garantieren wird folgende Festsetzung getroffen:

Für das Sondergebiet wird die maximale Höhe wie folgt festgesetzt:

- Lebensmittel-Vollsortimenter: maximale Höhe Gebäudeoberkante von 13,00 m, bezogen auf das fertige Stellplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte
- Bistro: maximale Höhe Gebäudeoberkante von 9,50 m, bezogen auf das fertige Stellplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte

Ausgenommen sind technische Aufbauten bzw. Technikräume z.B. für Kühlanlagen.

*Bauweise* Für das Sondergebiet wird eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die dadurch näher definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

*Überbaubare Grundstücksfläche* Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch **Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden

*Stellplätze/  
Garagen* Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der beiden Baugebiete (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig.

*Nebenanlagen* Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes als Ausnahme zugelassen werden.

*Bahnanlagen* Das Plangebiet wird von der Bahnfläche der Museumseisenbahn (Strecke Merzig – Losheim) gequert. Diese Bahnfläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Um von der Provinzialstraße aus zum Lebensmittelmarkt zu gelangen, muss die Bahnlinie gequert werden.  
Die Gemeinde Losheim am See hat keine Bedenken hinsichtlich eines schienengleichen Bahnübergangs geäußert, sofern die technischen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Die Details der genauen Ausführung sind im Zuge weiterer Planungsschritte mit allen Beteiligten festzulegen.

*Bauordnungs-  
Rechtliche  
Festsetzungen* Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO wird folgendes festgesetzt:

*Werbeanlagen:*

Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen zulässig:

Im Einfahrtsbereich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Breite von 2,50 m zulässig.

Ebenso sind Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude zulässig.



Für die Stadt Merzig existiert eine Werbesatzung. Laut dieser Satzung ist das vorliegende Plangebiet in die Zone II eingeteilt (Bereiche, die überwiegend dem Wohnen dienen). Hier wäre lediglich Werbung in einer Größenordnung bis 1 m<sup>2</sup> zulässig. Im vorliegenden Fall wird jedoch eine Ausnahme des § 5 der Satzung in Kauf genommen, da das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit, nämlich einer angemessenen Versorgung des bislang unterversorgten Stadtteils Brotdorf, dient.

#### *Regenwasser:*

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO wird festgesetzt, dass im Sinne des § 49a SWG die Entwässerung des Niederschlagswassers im Trennsystem zu erfolgen hat. Das Niederschlagswasser ist in den Vorfluter (Seffersbach) einzuleiten. Details sind mit den nachfolgenden Fachplanungen abzustimmen.

## 6.0 GRÜNORDNUNG

*Bestand* Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Fläche und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, ist die überplante Fläche aus ökologischer Sicht als gering- bis mittelwertig anzusehen. Hochwertige und Geschützte Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

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

*Festsetzungen* Dennoch werden im Bebauungsplan **grünordnerische Festsetzungen** getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen und für eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sorgen.

**Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden, zu begrünen sind. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Gestaltung der Freiflächen soll sich an vorhandenen Strukturen orientieren.

Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze 1 Hochstamm (StU 14-16 cm) zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt nur die Größenordnung vor, die Bäume können gestalterisch so integriert werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Die Stellplatzbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von 4 qm vorzusehen. Für Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte Gehölze gem. der unten stehenden Liste zu verwenden.

*Gehölzliste  
(nicht  
abschließend)*

Bäume (Hochstämme: StU 16-18 cm):

Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Platanus hybridus (Platane), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

#### Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird ferner festgesetzt, dass alle Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind oder das Vorhaben beeinträchtigen und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.

## **7.0 HINWEISE AUS DEM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

- Die DB Service Immobilien GmbH gibt an, dass aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist. Der Streckenabschnitt wurde an die Gemeinde Losheim verkauft. Betreiber ist der Museums-Eisenbahnclub, Tel. 06872 8158, er ist für die betriebliche Abwicklung zuständig und im Zuge der weiteren Detailplanung zu beteiligen.
- Die energis gibt an, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Straßenbeleuchtung in der Provinzialstraße befinden. Die Niederspannungsfreileitungen und die Straßenbeleuchtung können der neuen Situation angepasst werden. Für Rückfragen steht Herr Bohlinger (Tel.: 06861 7993335) zur Verfügung.
- Die Kabel Deutschland macht darauf aufmerksam, dass sich im Planbereich stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichten, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mind. 3 Monate vor Baubeginn den Auftrag, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchzuführen.
- Die Tiefbauabteilung der Stadt Merzig weisen darauf hin, dass die Schmutzwasserentwässerung auf Antrag der Stadt Merzig beim EVS an dessen Hauptsammler angeschlossen werden kann (mit entsprechender Rückstausicherung und in detaillierter Absprache mit dem EVS). Das Regenwasser kann in den Seffersbach abgeleitet werden, die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger. Da bislang keine fußläufige Verbindung entlang der Pützwiesenstraße existiert, muss die Art des Ausbaus des Fußweges in den Erschließungsvereinbarungen mit aufgenommen werden.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass sich in etwa 15 m Entfernung zum BP-Gebiet die Notwasserbohrung "Br. 3, Brotdorf" befindet. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Seffersbach ist beim LUA ein Antrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Anhand des Merkblattes DWA M 153 ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Parkplatzflächen vor Eintritt in den Seffersbach einer Behandlung bedarf.
- Das Landeskriminalamt teilt mit, dass im Plangebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten, aber nach Abschieben des Oberbodens, wird empfohlen.
- Das Gesundheitsamt des Landkreises Merzig-Wadern weist auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 hin und dass, wenn erfor-

derlich, die Vorgaben nach § 13 Abs. 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.01 beachtet werden.

- Das Landesdenkmalamt gibt an, dass nach heutigem Kenntnisstand Bau- und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das Plangebiet im Bereich einer Eisenerzkonzession befindet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt mitzuteilen.
- Die Netzwerke Merzig geben an, dass sich im Bereich des Plangebietes Niederspannungsfreileitungen befinden, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden können. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass angrenzend an den Geltungsbereich in der Pützwiesenstraße ein 20-kV-Kabel verlegt ist. Der Schutzstreifen dieses Kabels beträgt 2 m (1 m beidseitig der Leitungsachse). Bei Rückfragen steht Hr. Bohlinger (Tel. 06861-7993335) zur Verfügung).
- Die Gemeinde Losheim am See hat hinsichtlich eines schienengleichen Bahnübergangs grundsätzlich keine Bedenken, sofern die technischen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Beim Neubau des Bahnübergangs ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass neben dem Grundstückseigentümer auch der Betreiber der Bahntrasse (MECL) und der Landesbevollmächtigte für Eisenbahnaufsicht beim zuständigen Wirtschafts- und Wissenschaftsministerium in Verbindung mit dem Eisenbahnbundesamt (EBA) einzuschalten sind.

## 8.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a 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.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da sich im Umfeld bereits gewerbliche Nutzungen befinden.

Das **Verkehrssystem** betreffend sind aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird zwar zusätzlicher Fahrverkehr induziert, dieser kann aber von der angrenzenden vorhandenen Erschließungsstraße ohne wesentliche negative Auswirkungen aufgenommen werden. Im Vorfeld der Planung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrs eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann, so dass das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich um eine innerstädtische, bereits erschlossene Fläche handelt, die eine kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Bezüglich der **Lärm**immissionen wurde darauf geachtet, dass die Zufahrt von der Pützwiesenstraße aus unmittelbar neben der gewerblichen Nutzung (auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite) ist. Gegenüber (nördlich angrenzend) befindet sich eine Grünfläche, die einen Puffer zur Wohnbebauung bildet.

Das im Zuge des Planungsverfahrens erstellte Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Einkaufsmarktes die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Gebäuden eingehalten werden.

Hinsichtlich des angrenzenden Mischgebietes wird tags das Irrelevanzkriterium gem. TA Lärm erfüllt. Nachts ist keine erhebliche Vorbelastung vorhanden. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Durch das geplante Vorhaben sind also keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung zielt in erster Linie darauf ab, die Versorgung der Bewohner für die Zukunft zu sichern. Dies ist umso wichtiger, als innerhalb des Stadtteils kein weiterer zur Versorgung der Bevölkerung erforderlicher Vollsortimentmarkt vorhanden ist. Damit dient die Planung insbesondere der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in einer innerörtlichen Lage. Gem. dem Einzelhandelsgutachten der Isoplan sind von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten.

Wesentliche negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das **Klima** sind nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen durch Versiegelung der Stellplatzflächen werden durch die Anpflanzung von Bäumen verbessert.

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Um den Belangen des **Orts- und Landschaftsbildes** gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der gestalterischen Integration der baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld dienen. Die Ausnahme der Regelung der vorhandenen Werbesatzung wird in Kauf genommen, da nun mit dem geplanten Vorhaben die Versorgung der Bewohner gesichert wird.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Schädigungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind nicht zu erwarten.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit **Grund und Boden** wird Rechnung getragen, da auf eine innerörtliche Fläche zurückgegriffen wird. Somit wird dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ nachgekommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die bestätigt, dass keine negativen Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse zu befürchten sind. Hinsichtlich der Gründung wurden 3 mögliche Varianten vorgeschlagen.

**Schutzobjekte** im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) sowie Biodiversitätsschäden (§ 19 BNatSchG- 2009) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die grünordnerische Maßnahme der Stellplatzbegrünung ist ökologisch wirksam und kann zur Kompensation der geringfügigen Eingriffe beitragen.