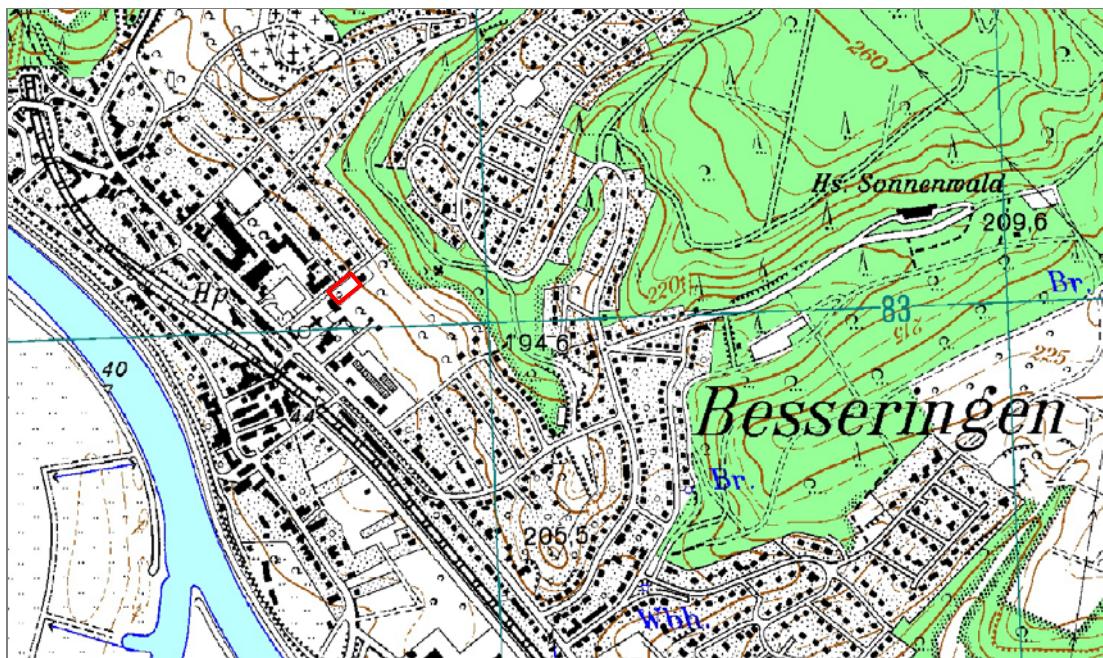


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Versorgungszentrum Ortsmitte“ im Stadtteil Besseringen**

Entwurf zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M. Sc. Kerstin Leisen

**PAULUS & PARTNER  
INGENIEURBÜRO**

Hauptsitz  
Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90 28 0  
Fax +49 6871 90 28 30

Büroniederlassungen  
Am Dreiländereck 9  
66706 Perl  
Telefon +49 6867 560 600  
Fax +49 6867 561 033 6

Bahnhofstraße 27  
54320 Waldkirch  
Telefon +49 6500 22 89 030  
Fax +49 6500 22 87 027

Gesellschafter und  
Beratende Ingenieure:  
**Edgar Mohsmann**  
Dipl.-Ing. (FH)  
**Rainer Nolte**  
Dipl.-Ing. (FH)

**Wasserwirtschaft**  
**Verkehrsanlagen**  
**Ingenieurbau**  
**Bauleitplanung**  
**Landschaftspflege**  
**Ingenieurvermessung**  
**Sport- und Freizeitanlagen**  
**Projektsteuerung**  
**SIGe-Koordination**

Im Auftrag der Eigentümergegesellschaft  
Guß, Stutz, Kiefer, Denzer  
Perl, im Juni 2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Versorgungszentrum Ortsmitte“ im Stadtteil Besseringen**

**Begründung gem. § 9 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss.....	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich .....	4
3. Bestandsbeschreibung.....	5
4. Beschreibung des Vorhabens .....	7
5. Planungsziel und Zweck der Aufstellung .....	9
6. Verfahrensart .....	9
7. Planerische und rechtliche Vorgaben .....	10
7.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung .....	10
7.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	10
7.1.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt .....	11
7.1.1.2. Landesentwicklungsplan Siedlung .....	11
7.1.2. Flächennutzungsplanung.....	11
7.2. Naturschutz.....	12
8. Planerische Grundsätze.....	13
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	13
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
8.1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen .....	14
8.1.5. Flächen für Nebenanlagen .....	15
8.1.6. Verkehrsflächen, Erschließung.....	15
8.2. Entwässerung .....	15
8.3. Hinweise und Empfehlungen .....	15
9. Auswirkungen der Planung .....	16
10. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit .....	19
11. Verzeichnisse .....	19
11.1. Abbildungen .....	19
11.2. Fotos .....	19

## **Begründung gem. BauGB § 9**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Vorhabenträger, die Eigentümergesellschaft Guß, Stutz, Kiefer und Denzer, vertreten durch Frau Sivlia Guß, beabsichtigt den Neubau eines Ärztehauses mit Wohnungen und Büroräumen auf einem bisher als Grünfläche genutztem Grundstück, welches sich im Stadtteil Besseringen, in der Kreisstadt Merzig befindet.

Das Vorhaben liegt in der Pastor-Krayer-Straße, zentral und verkehrsgünstig in der Ortslage Besseringen und wird als Standort für eine örtliche Praxis für Allgemeinmedizin konzipiert. Die Errichtung des Ärztehauses dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke. Außerdem werden Wohn- und Büroflächen geschaffen, die einen Mehrwert für die Bewohner des Stadtteils und der näheren Umgebung darstellt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat entsprechend in seiner Sitzung am 21.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Versorgungszentrum Ortsmitte“ in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Besseringen gefasst.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

In gleicher der Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom Stadtrat Merzig gebilligt.

## **2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Versorgungszentrum Ortsmitte“ befindet sich in der Kreisstadt Merzig, Gemarkung Besseringen, Flur 6 und umfasst das Flurstück 128/4.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,1 ha Größe überplant.

## Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden: durch die Erschließungsstraße Pastor-Krayer-Straße sowie die daran angrenzende Wohnbebauung,
  - im Osten: durch das Flurstück 128/5, außerdem im nordöstlichen Bereich durch Wohnbebauung der Pastor-Krayer-Straße,
  - im Süden: durch die an den Planbereich angrenzende kath. Pfarrbücherei Besseringen und
  - im Westen: durch die Erschließungsstraße Pastor-Krayer-Straße sowie den Standort der Freiwilligen Feuerwehr Besseringens.

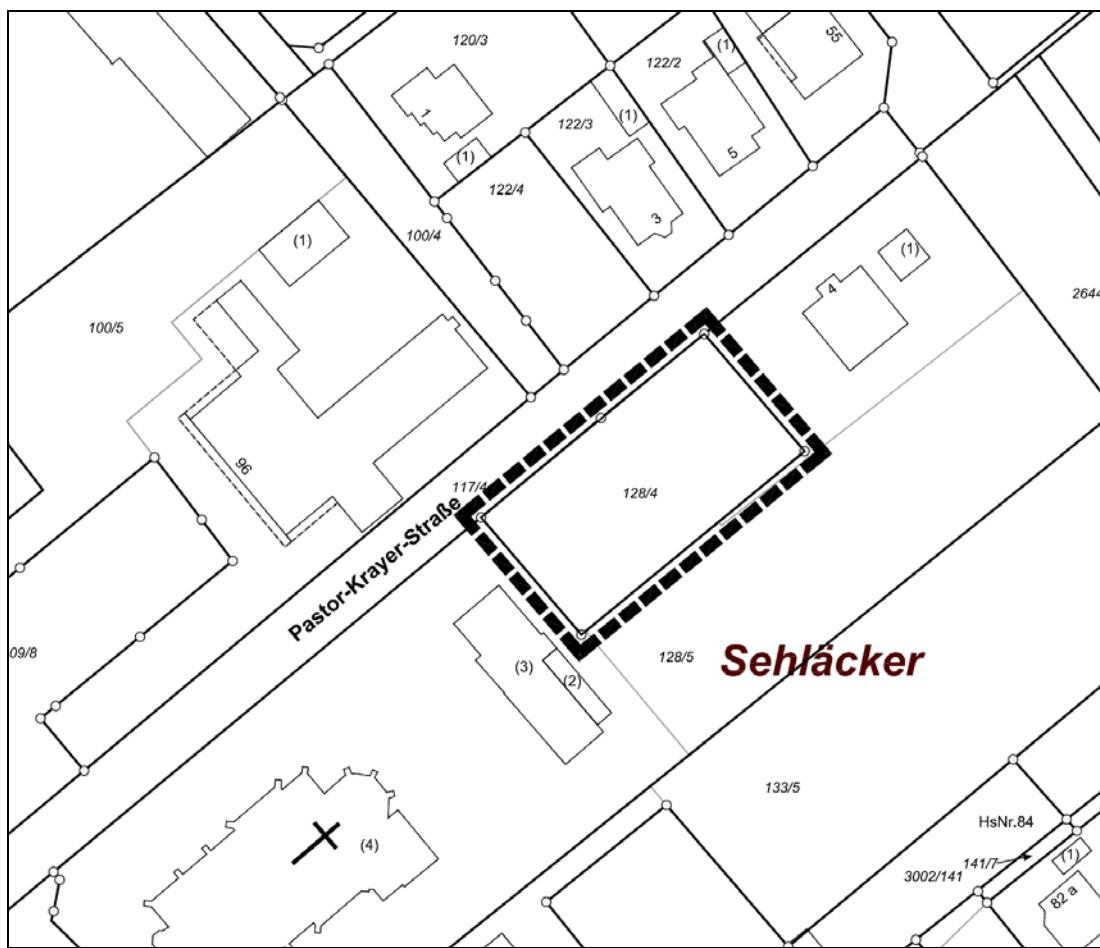


Abbildung 1: Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, o.M.

### 3. Bestandsbeschreibung

#### Topographie und Lage

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Versorgungszentrum Ortsmitte“ erstreckt sich in einem in Nord-Ost-Richtung. Entsprechend der topographischen Karte TK 25 befinden sich die Flächen auf einem Niveau von ca. 180 m über NN. Der Planbereich ist weitestgehend eben.

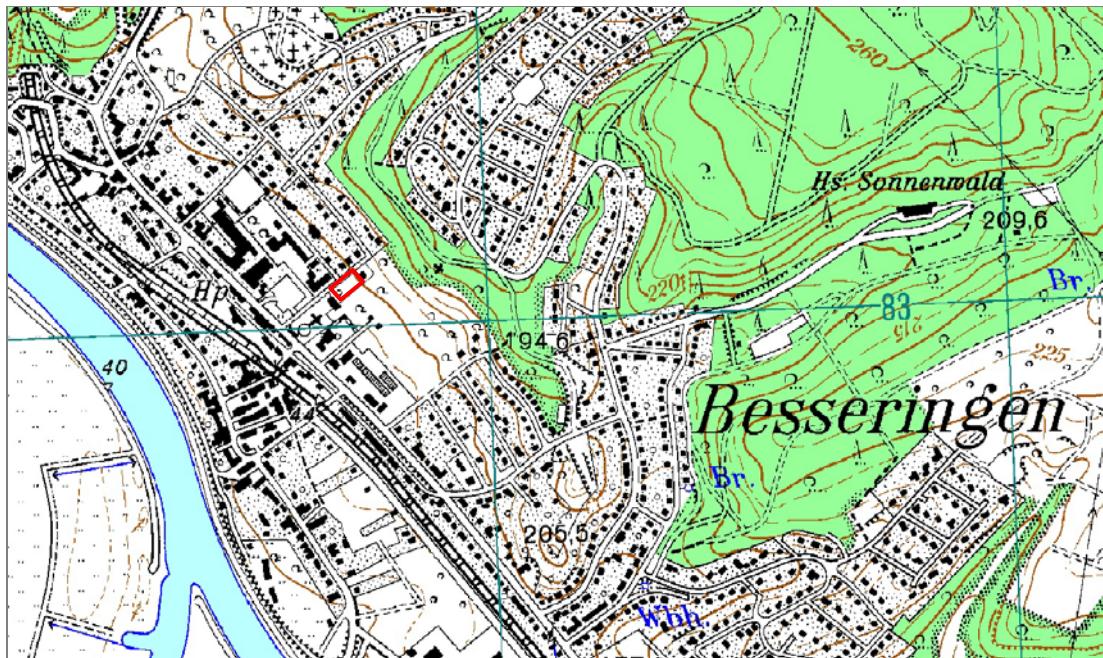


Abbildung 2: Auszug der Topographischen Karte, TK 25, mit Darstellung des Geltungsbereichs, o.M.

#### Boden

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem, jedoch anthropogen überformtem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

#### Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Pastor-Krayer-Straße, die die Funktion einer Sammelstraße aufweist und die Ortslage Besseringen an die Bundesstraße B 51 anbindet. Durch diese Anbindung ist der Stadtteil Besseringen an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes angeschlossen.

#### Abwasser

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt über das bestehende Mischsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Merzig zugeführt.

## Vegetation

Das Plangebiet wird aktuell von einer hochgräserreichen Wiese eingenommen, die nur durch wenige krautige Pflanzenarten bereichert wird. Zur Straße hin finden sich ein paar einzelne isoliert stehende Sträucher bei denen es sich um gewöhnlichen Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) handelt. Im nördlichen Teil des Flurstücks befindet sich zudem eine lichte einreihige Garteneinfriedung aus Einzelsträuchern, die neben den beiden heimischen Arten Schwarzer Holunder und Haselnuss überwiegend aus exotischen Arten (Forsythie, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Lorbeer-Kirsche, Japanische Zierquitte) aufgebaut wird. Dahinter liegt ein typischer Vielschnittrasen. Geschützte Biotope finden sich im Plangebiet nicht.



Foto 1: Ansicht des Planbereichs in nordöstliche Richtung Quelle: Paulus&Partner.

## Nachbarschaft

Der Planbereich liegt zentral in der Ortslage Besseringens. Das nähere Umfeld ist im nordöstlichen Bereich sowohl durch Wohnbebauung, als auch durch gewerbliche Nutzung geprägt. Im südlichen Bereich grenzt die kath. Pfarrbücherei von Besseringen an das Plangebiet. Südwestlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, grenzt die Freiwillige Feuerwehr des Stadtteil Besseringens an. Im näheren Umfeld befinden sich außerdem die Pfarrkirche Herz-Jesu, das Bürgerhaus des Stadtteils sowie ein gastronomischer Betrieb.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort eine verkehrsgünstige Lage aufweist. Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Ärztehauses sowie Wohn- und Büroeinheiten, dient sowohl den Bewohnern des Stadtteils Besseringens zur medizinischen Versorgung, als auch der Schaffung von neuem Wohnraum.



Foto 2: Ansicht in Richtung Norden auf das Plangebiet aus dem Albert-Schweitzer-Weg  
Quelle: Paulus & Partner.

#### 4. Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches, das Flurstück 128/4, befindet sich in Eigentum der Eigentümergeellschaft Guß, Stutz, Kiefer und Denzer.

Die Errichtung des Ärztehauses dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie dem Wohnen und der Bereitstellung von Büroflächen.

Die Grundstücksfläche umfasst 1170 m<sup>2</sup>, wovon die Gebäudefläche ca. 387 m<sup>2</sup> einnimmt. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf. Die Gebäudehöhe lässt sich in unterschiedliche Gebäudeteile untergliedern (siehe Abbildung 3). Die eigentliche Gebäudehöhe beträgt ca. 10,35 m. Der Eingangsbereich, welcher als Gebäudevorsprung konzipiert ist, weist eine Gebäudehöhe von ca. 11,35 m auf. Im 2. OG ist eine Balkonfläche geplant. Daraus ergibt sich eine weitere Höhendifferenz, welche bei ca. 6,75 m liegt. Eine horizontale Nutzungsgliederung ist vorgesehen. Im Erdgeschoss (EG) entsteht eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin. Im ersten Obergeschoss (1. OG) ist ein Ingenieurbüro geplant. Der Grundriss dieser Etage ist demzufolge an die Ansprüche eines modernen Ingenieurbüros angepasst. Im zweiten Obergeschoss entstehen zusätzlich zwei Wohnungen. Weitere Räumlichkeiten werden in dieser Etage von einer Praxis für therapeutische Behandlungen genutzt.

Der Planbereich wird durch die bestehende Erschließungsstraße, die Pastor-Krayer-Straße, voll erschlossen.

Das Bauvorhaben stellt somit einen Mehrwert für den Stadtteil Besseringen dar, da es zum einen als zentraler Standort eines geplanten Ärztehauses die medizinische Versorgung Besseringens sicherstellt und zum anderen neue Wohn- und Büroflächen entstehen.

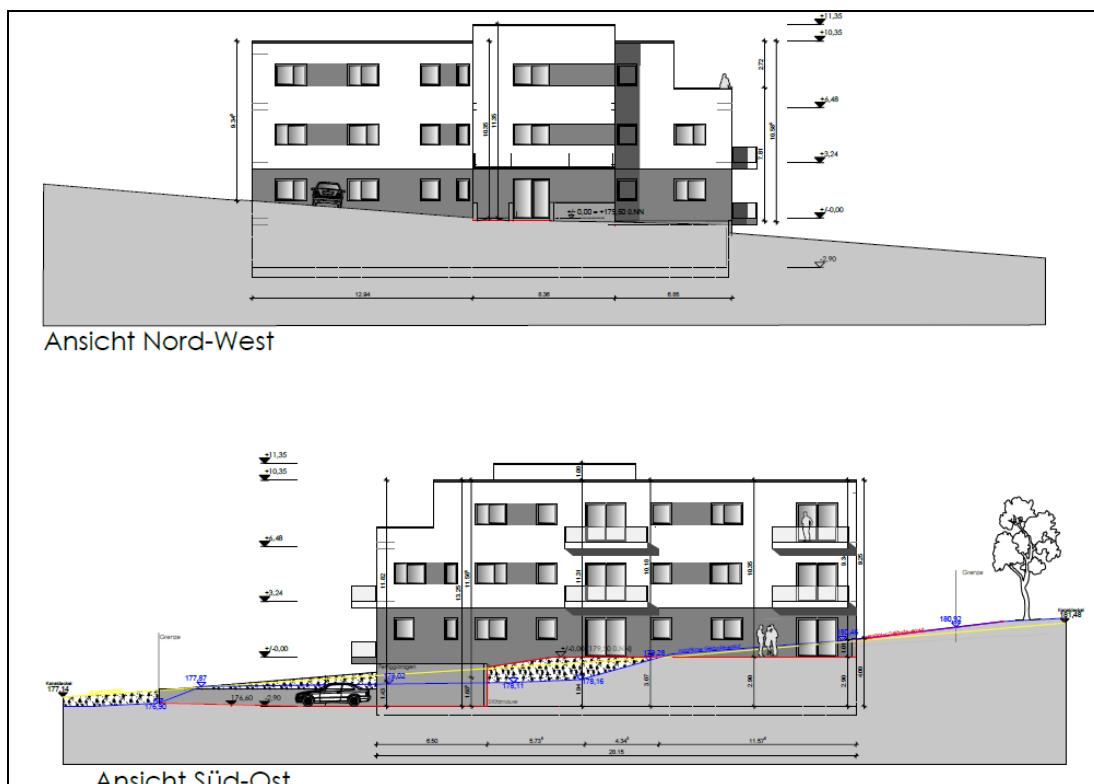


Abbildung 3: Ansichten des Vorhabens  
Quelle: Architekturbüro Peter Heinz, Tholey, o.M.

Baurechtlich ist die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich, da es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in seiner Eigenart von der näheren Umgebung unterscheidet. Entsprechend ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Versorgungszentrum Ortsmitte“ erforderlich.

Gem. § 12 BauGB wird zwischen der Kreisstadt Merzig und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag mit dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Vorhabenträger ist die  
Eigentümergeellschaft Guß, Stutz, Kiefer und Denzer  
vertreten durch Frau Silvia Guß  
Zur Siebent 7  
66663 Merzig-Besseringen

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. A. zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (§ 12 Abs. 1 Satz 1).

## 5. Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Versorgungszentrum Ortsmitte“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ärztehauses und der damit verbundenen Unterbringung von Anlagen bzw. Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie dem Wohnen und der Bereitstellung von Büroflächen.

Das Vorhaben dient dementsprechend zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung der Bewohner des Stadtteils Besseringen und stellt einen Mehrwert für den Stadtteil dar, da ein modernes den heutigen Ansprüchen entsprechendes Gebäude entsteht, welches sich in die bestehende Bebauung sinnvoll einfügt.

Die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte betreffend, ist die Entwicklung und Einpassung der Baukörper in den städtebaulichen Kontext unter Wahrung der Maßstäblichkeit und der wesentlichen Gestaltungsmerkmale des städtebaulichen Bestandes Zielsetzung der Planung.

## 6. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Versorgungszentrum Ortsmitte“ dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Errichtung eines Ärztehauses mit Wohn- und Büroeinheiten.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 1170 m<sup>2</sup>; die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 387 m<sup>2</sup>.

Da das Vorhaben innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung geplant ist, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Entsprechend des geringen Umfangs der Planung ist die Anwendung gemäß BauGB § 13 a Abs. 1 Nr. 2 nicht erforderlich.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichermaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Versorgungszentrum Ortsmitte“ gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß BauGB § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach BauGB § 13 Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß BauGB § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des BauGB § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

## 7. Planerische und rechtliche Vorgaben

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Kreisstadt Merzig im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Versorgungszentrum Ortsmitte“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt Umwelt sowie Teilabschnitt Siedlung, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Kreisstadt Merzig zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Vorhabenbezogener Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Merzig entwickelt werden kann.

### 7.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung

#### 7.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Wind-

energie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

**Ziele der Landesplanung** sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

**Grundsätze der Landesplanung** sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

#### 7.1.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ sind im Umfeld des Geltungsbereiches „Versorgungszentrum Ortsmitte“ keine Vorranggebiete seitens der Landesplanung ausgewiesen.

Die Planung steht entsprechend mit der Landesplanung in Einklang.

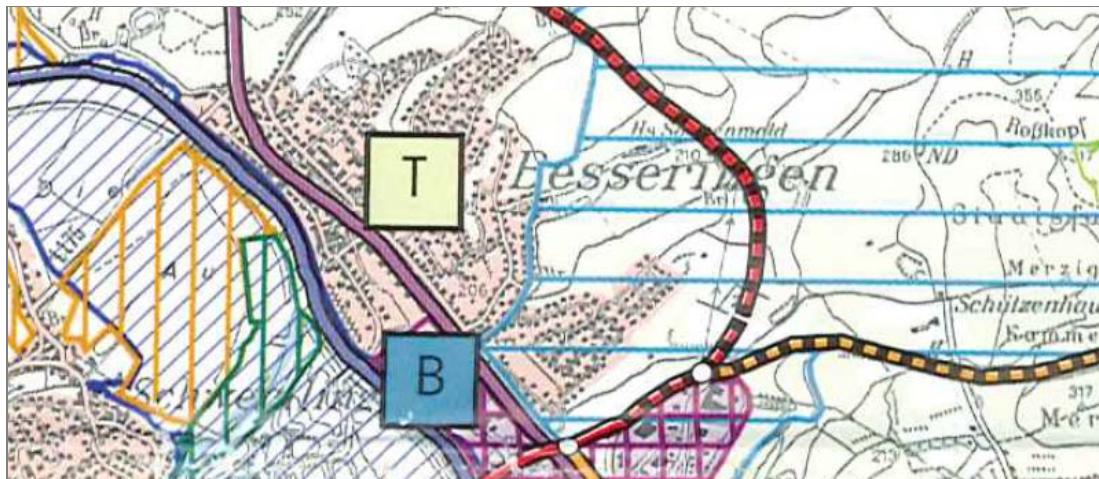


Abbildung 4: Auszug des LEP „Umwelt“, o.M., Quelle: Saarland, Ministerium für Umwelt.

#### 7.1.1.2. Landesentwicklungsplan Siedlung

Die Entwicklung des Planbereichs „Versorgungszentrum Ortsmitte“ dient einer Maßnahme zur Errichtung eines Vorhabens innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um die Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, Büroflächen, sowie zwei Wohnungen.

Auf Grund des geringen Umfangs der Planung werden die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Siedlung nicht berührt.

#### 7.1.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Planbereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung sieht die Entwicklung eines Sondergebiets Versorgungszentrum, mit den Nutzungsarten Arztpraxen, Praxen für therapeutische Behandlungen, Büronutzung und Wohnen, vor.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

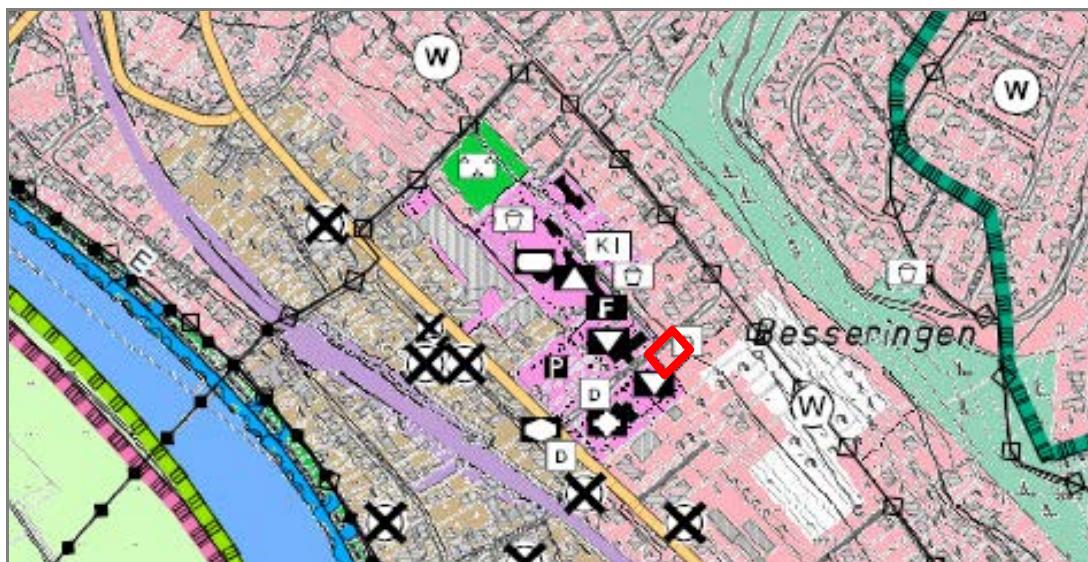


Abbildung 5: Auszug des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Merzig, o.M., Quelle: Kreisstadt Merzig.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

## 7.2. Naturschutz

Das Plangebiet stellt den nordwestlichen Rand einer isolierten Grünlandfläche innerhalb Besseringens dar, die an drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist und schließt eine Baulücke an der Pastor-Grayer-Straße. Im Nordosten grenzt ein schmaler Gehölzstreifen das Grünland von weiterer Wohnbebauung ab. Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm noch in der Biotopkartierung finden sich Hinweise zu schützenswerten Lebensräumen oder Arten. Aufgrund der isolierten Lage und fehlender wertgebender Elemente, ist es äußerst unwahrscheinlich, dass das Plangebiet einen essentiellen Lebensraum für streng oder besonders geschützte Tierarten darstellt oder geschützte Pflanzenarten beherbergt. Lediglich opportunistische, weitverbreitete Arten (typische Gartenvogelarten wie Buchfink, Meisen, Amsel etc.) werden die Fläche zum Nahrungserwerb oder zum Transfer zwischen Teillebensräumen nutzen.

Mit dem kleinräumigen Eingriff sind insgesamt nur marginale Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Die Gefahr einer Schädigung von Arten und natürlichen Le-

bensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes (§ 19 BNatSchG i. V. m. USchadG) besteht nicht.

## 8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordnete Siedlungsstruktur sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

#### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Kreisstadt Merzig bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO, PlanZV) gebunden.

Entsprechend wird für den Planbereich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

- Fläche für ein Versorgungszentrum.

Zulässig sind:

- Arztpraxen,
- Praxen für therapeutische Behandlungen,
- Wohnungen,
- Büroflächen sowie
- Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

#### Begründung:

Die festgesetzten Nutzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und entsprechen dem geplanten Vorhaben.

#### 8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element.

Zur Steuerung des Umfangs der zukünftigen Bebauung wird weiterhin die **Größe der Gebäudegrundflächen** (GGF) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) als Obergrenze festgelegt:

- Die max. zulässige GGF beträgt 390 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung bzw. Beschränkung der **Gebäudehöhe** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt.

- Die **Gebäudehöhe innerhalb des Planbereichs** wird je Gebäudeabschnitt ( $GH_{max}$ ) festgesetzt:

siehe Planzeichnung

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt bei **179,50 NN**.

#### 8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Versorgungszentrum Ortsmitte“ wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

##### Begründung:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

#### 8.1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Stellplätze sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### **8.1.5. Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

### **8.1.6. Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Planbereich ist durch die Pastor-Krayer-Straße ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

### **8.2. Entwässerung**

Der Planbereich ist bereits erschlossen und an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen.

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt weiterhin über den bestehenden Mischwasserkanal.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Merzig.

Zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist gem. § 85 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) auf dem Baugrundstück eine Zisterne mit einem Inhalt von 5 - 10 m<sup>3</sup> mit 3 m<sup>3</sup> verzögertem Ablauf anzulegen. Hieran sind sämtliche Dachflächen der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude anzuschließen. Der Überlauf der Zisternen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### **8.3. Hinweise und Empfehlungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Versorgungszentrum Ortsmitte“ sind folgende Hinweise zu beachten:

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wieder verwendet. Zu haltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

Das hydrologische Modell des Saarlandes gibt einen rechnerischen Wert von ca. 5 m unter Gebäudeoberkante (GOK) für den Grundwasserflurbestand im Planbereich an. Durch Erdaufschlüsse dürfen keine negativen Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels entstehen.

Bei der Bauausführung sollten Schutzmaßnahmen für Gebäudebrüter (Maussegler, Hausrotschwanz u.a.) getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen potentiellen Reptilienlebensraum handelt. Mögliche Beeinträchtigungen können durch Optimierungsmaßnahmen in den Randbereichen in Form von Steinaufschüttungen in der Größenordnung bis 5 m<sup>2</sup> erfolgen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Auflagen zum Immissionsschutz angefordert werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bei Funden von Denkmalresten ist das Landesdenkmalamt des Saarlandes zu informieren (Tel. 0681 501-0). Auf § 12 SDschG und die damit verbundene Anzeigepflicht sowie das Veränderungsverbot bei Funden wird hingewiesen.

Bei Funden von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. (Tel. 0681 8500)

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsstruktur**

Die Entwicklung des Plangebietes „Versorgungszentrum Ortsmitte“ stellt eine funktional und städtebaulich-gestalterisch sinnvolle und der Siedlungsstruktur des Ortsteils angepasste Bebauung dar.

Das zentral und verkehrsgünstig innerhalb der Ortslage geplante Vorhaben bildet auf Grund seines Nutzungsspektrums einen Mehrwert für Besseringen und bindet sich demzufolge gut in die Umgebung ein. Durch die günstige Lage des Standortes und die im näheren Umfeld befindlichen Nutzungen wie unter anderem das Bürgerhaus, die kath. Kirche und die Freiwillige Feuerwehr wird ein zentraler Versorgungsbereich gebildet.

Außerdem werden die bestehenden Erschließungsanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind entsprechend positiv.

### **Städtebau**

Das geplante Vorhaben wird innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung entwickelt. Auf Grund der ausgewiesenen Baufenster sowie der festgesetzten Bauweise und Höhenentwicklung erfolgt eine klare Bestimmung der zukünftigen städtebaulichen Strukturen.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum Umfeld wahrt. Die zukünftige städtebauliche Situation wird an der bestehenden Situation orientiert sein.

### **Landschaftsbild**

Der Planbereich entwickelt sich inmitten bestehender Bebauung; durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe wird der Rahmen für die Entwicklung des Planbereichs in der Fläche und in der Kubatur definiert.

Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld, entsprechend fügt sich die Planung ins bestehende Landschaftsbild ein; es wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

### **Erschließung und Verkehr**

Der Planbereich wird durch die bestehende Erschließungsstraße, die Pastor-Krayer-Straße, voll erschlossen. Es bedarf keiner weiteren Erschließungsanlagen. Der Planungsbereich ist dementsprechend sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B51, diese in Merzig als Zubringer an das Autobahnnetz A8 dient, besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale sowie an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Verkehrsaufkommen wird nur geringfügig zunehmen, kann jedoch aus verkehrstechnischer Sicht problemlos über die Pastor-Krayer-Straße, welche die Funktion einer Sammelstraße aufweist, aufgenommen werden. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Planbereiches untergebracht, sodass der Verkehrsfluss in der Pastor-Krayer-Straße nicht beeinträchtigt wird.

D.h. maßgebliche Änderungen bzw. Zunahmen der Belastungen durch den fließenden und ruhenden Verkehr sind nicht zu erwarten.

### **Naturschutzrechtliche Belange**

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange entstehen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Dies wird darin begründet, dass auf Grund des geringen Umfangs der Planung keine maßgeblichen Änderungen der Wirkungsfaktoren auf das Umfeld ergeben.

Überörtliche naturschutzrechtliche Vorgaben und sonstige Belange des Umweltschutzes stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen. Gem. § 13 a BauGB ist ein Ausgleich, in Folge eines Eingriffes in Natur- und Landschaft, nicht erforderlich.

Von dem Planvorhaben sind außerdem keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Beim Planbereich handelt es sich um einen Bereich innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung. Die daraus resultierenden Änderungen von naturschutzrechtlicher Relevanz sind allenfalls als gering zu bewerten.

### **Boden**

Der Boden wird durch die Anlage der Fahrbahn-, Gebäude- und Stellplatzflächen versiegelt und dauerhaft beseitigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung begrenzt und auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung des Planbereichs sich keine maßgeblichen weiteren Belastungen des Bodens ergeben werden.

### **Ökologie**

Die Planung ist innerhalb einer bereits bestehenden Ortslage geplant, so dass der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aktuell bereits schon eingeschränkt wird. Der größte Bereich des Plangebietes ist eine Wiesenfläche mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit. Die biologische Vielfalt ist daher als eher gering einzuführen.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich das gesamte ökologische Gefüge des Planbereichs samt seines Umfeldes nicht maßgeblich verändern wird und die bestehenden ökologischen Verhältnisse Bestand haben werden.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planung des Ärztehauses mit Wohn- und Büroflächen eine sinnvolle Ergänzung der Nutzungsstruktur des Stadtteils Besseringen darstellt. Bei der Planung werden stets die Wahrung und Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sowie eine möglichst geringe Beeinträchtigung vom Planungsgebiet auf die Umgebung berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und ökologische Sachverhalte werden dementsprechend durch planungsrechtliche Festsetzungen minimiert gebietsintern begrenzt.

## **10. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit**

Das für die Umsetzung der Planung erforderliche Flurstück ist in Eigentum der Eigentümergeellschaft Guß, Stutz, Kiefer, Denzer, vertreten durch Frau Silvia Guß. Von einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens ist entsprechend auszugehen.

## **11. Verzeichnisse**

### **11.1. Abbildungen**

Abbildung 1:

Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, o.M.

Abbildung 2:

Auszug der Topographischen Karte (TK 25) mit Darstellung des Geltungsbereichs, o.M.

Abbildung 3:

Ansichten des Vorhabens

Quelle: Architekturbüro Peter Heinz, Tholey, o.M.

Abbildung 4:

Auszug des LEP „Umwelt“, o.M.

Quelle: Saarland, Ministerium für Umwelt.

Abbildung 5:

Auszug des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Merzig, o.M.

Quelle: Kreisstadt Merzig.

### **11.2. Fotos**

Foto 1:

Ansicht des Planbereichs in nordöstliche Richtung.

Quelle: Paulus&Partner.

Foto 2:

Ansicht in Richtung Norden auf das Plangebiet.

Quelle: Paulus & Partner.