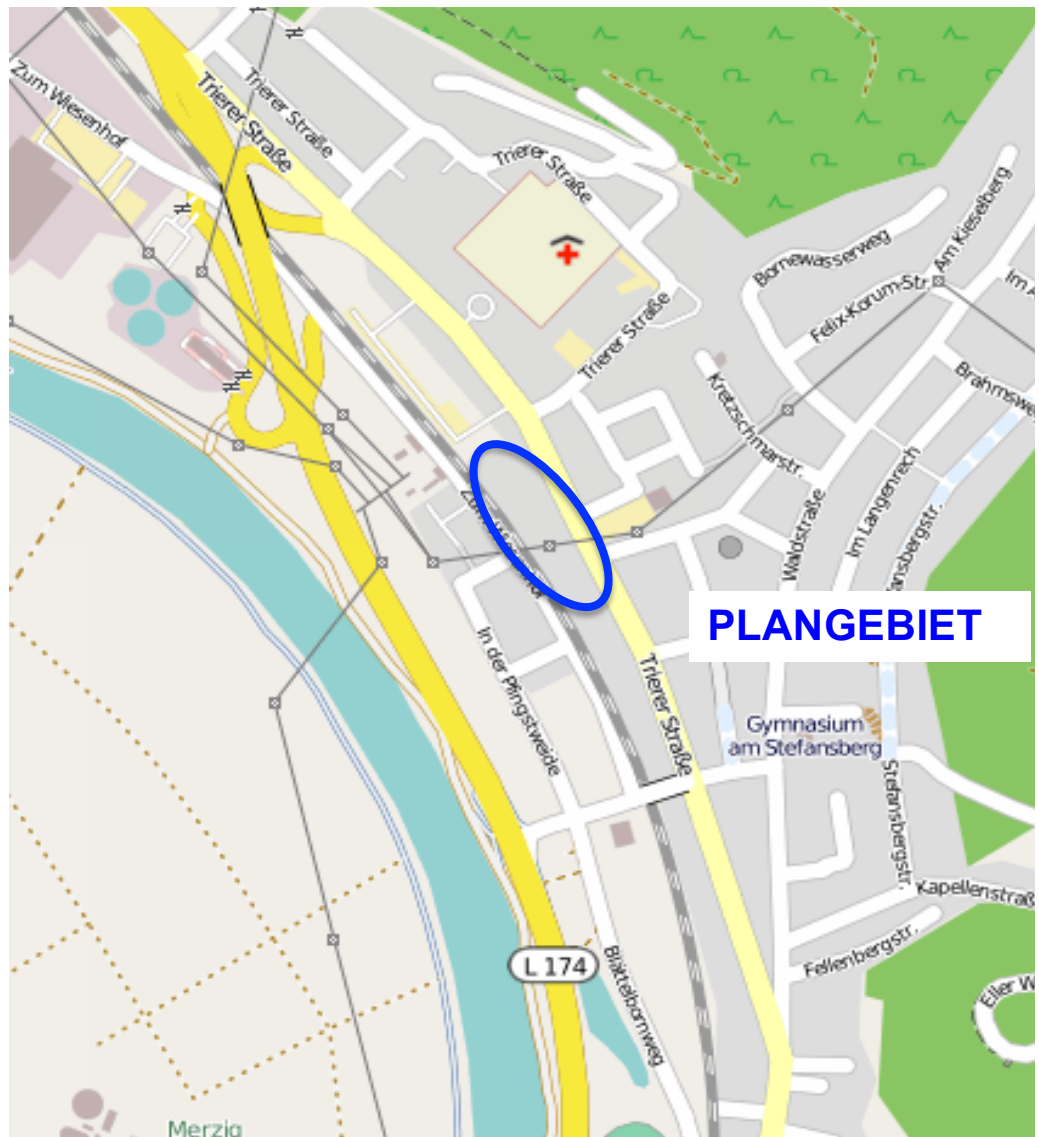


# KREISSTADT MERZIG STADTTEIL MERZIG

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Dienstleistungspark am Gesundheits-Campus“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
des Vorhabenträgers für die Stadt Merzig  
Völklingen, im August 2017

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT-UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Tel.: 06898 / 33077  
Fax: 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

- Aufstellung* Der Rat der Stadt Merzig hat am 08.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungspark am Gesundheitscampus“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Merzig.
- Planungsanlass und ziel* Da für den vorliegenden Geltungsbereich kein Bebauungsplan existiert, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohn- und Dienstleistungsparks geschaffen werden.
- Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Grundstücken des Geltungsbereiches Bau-recht für die Errichtung von Wohnhäusern sowie ergänzenden Dienstleistungen, wie ein Ärztehaus, Büros, ein Sanitätshaus, ein Bistro und weitere Praxen zu schaffen.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem Belang, altersgerechten Wohnraum sowie Versorgungsstrukturen zu schaffen, Rechnung getragen werden.
- Verfahren* Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm, keine entgegenstehenden Belange), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.
- Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Be-teiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erfor-derlich.
- Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentli-chen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.
- Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merzig an der Trierer Straße. Es handelt sich um ei-ne im bebauten Siedlungskörper liegende Fläche, die über die unmittelbar angren-zende Trierer Straße erschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes besteht teilweise bereits Bebauung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Trierer Straße.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das SHG Klinikum Merzig, nördlich ist der Bau eines Wohnhauses für behinderte Menschen geplant. Daran anschließend befin-den sich gewerbliche Nutzungen. Westlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie. Auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße befinden sich Wohnbebauung sowie ein Einzelhandelsmarkt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entneh-men. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 1,34 ha.

## 3 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene*

*Nutzung* Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um bereits bebaute Flächen sowie Gar-ten- und Gehölzflächen.

Umgebende Nutzungen	In der Umgebung befinden sich u.a. das SHG-Klinikum, gewerbliche Nutzungen, u.a. Autohäuser, Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnnutzungen. Südlich der angrenzenden Bahnlinie befindet sich das Wertstoffzentrum.
Erreichbarkeit	Die Fläche ist über die Trierer Straße zu erreichen und wird zukünftig hierüber auch erschlossen.
Naturraum	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe-Bergland, Sandgebiete (NE 2.03.01.11, Untereinheit: Mittleres Saartal und Saarlouisercken <sup>1</sup> ).
Geologie, Boden, Hydrologie	<p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet, was bedeutet, dass die Böden bereits stark anthropogen überformt sind.</p> <p>Laut Quartärkarte kommen im Plangebiet Auenlehme und -sande, Hochflutlehm vor (qh,,f)<sup>2</sup>.</p> <p>Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen von hohem Wasserleitvermögen zuzuordnen, Hauptgrundwasserleiter (Mittlerer Buntsandstein und Kreuznacher Schichten (sm+ro3)) mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau.</p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.</p> <p>Die Versickerungseignung wird gemäß Bodenfunktionskarte als bedingt geeignet eingestuft.<sup>3</sup></p>
Klima	<p>Der weiter westlich befindliche Lauf der Saar stellt eine Kaltluftabflussbahn und ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Dieses wird vom Plangebiet jedoch nicht beeinflusst.</p> <p>Da sich das Plangebiet innerhalb des bereits bebauten teilweise stark versiegelten Siedlungskörpers befindet, stellt es ein Siedlungsklimatop dar. Vereinzelt können Hitzestress und Schwüle auftreten.</p>
Biotoptypen	<p>Die bebauten Bereiche des Plangebiets werden von teil-, bzw. vollversiegelte Flächen geprägt. Darüber hinaus sind Gärten- und nährstoffreiche frische Wiesenflächen vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes setzt sich jedoch aus Feldgehölzen mit angrenzenden Gebüschstrukturen zusammen. Darunter finden sich neben typischen Arten urbaner Standorte (Ahorn, Birke, Hasel, Holunder, etc.) auch Ziergehölze bzw. standortfremde Arten (Blutbuche, Bluthasel, Zeder, etc.). Die Bäume, die sich innerhalb dieser Struktur befinden haben einen Stammdurchmesser von etwa 25 cm bis 60 cm. Der vorhandene Baumbestand wurde im bereits belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Baumhöhlen kontrolliert. Es wurden keine Höhlen vorgefunden. Die Wiesenflächen sind relativ artenarm und werden geprägt von Arten stickstoffreicher, feuchter und relativ schattiger Standorte. Unter den vorkommenden Arten finden sich die <i>Urtica dioica</i>, <i>Galuim album</i>, <i>Dactylis glomerata</i>, <i>Arrhenaterum elatius</i>, <i>Daucus carota</i>, <i>Anthriscus sylvestris</i> und weitere Süßgräser. Allerdings war die Vegetation zum Zeitpunkt der Begehung noch in der Entwicklung, sodass kein vollständiges Arteninventar vorliegt.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Teil der Fläche bereits freigestellt und stellt sich nun weitgehend als Rohbodenfläche dar. Lediglich die durch Abschieben des Oberbodens entstandenen Aufschüttbereiche weisen einen spärlich Bewuchs mit ruderalen Pionierarten auf.</p> <p>Die genaue Abgrenzung und Einordnung der Flächen ist dem Bestandsplan in Anhang 2 zu entnehmen.</p>

<sup>1</sup> <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

<sup>2</sup> <http://geoportal.saarland.de/protal/de/>

<sup>3</sup> <http://geoportal.saarland.de/portal/de/>

Höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

*Schutzobjekte/  
-gebiete*

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes.

*Rote Liste*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von Rote Liste-Arten bekannt. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Wohnbebauung, Bahnlinie) sowie der Lage unmittelbar an der Trierer Straße und dem damit verbundenen hohen Störgrad, sind keine Rote-Liste-Arten, die eine geringe artspezifische Wirkdistanz aufweisen, zu erwarten.

*ABSP*

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine entgegenstehenden Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.

*LAPRO*

Das LAPRO (Landschaftsprogramm) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

*Natura2000*

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).

*saP*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Durch das geplante Vorhaben sind unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

*Orts-/Landschaftsbild/*

*Erholung*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers des Stadtteiles Merzig. Das Ortsbild wird derzeit von der bereits bestehenden Bebauung sowie der Lage im bebauten Siedlungskörper bestimmt. Mit Hilfe der Festsetzungen soll sich die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bzw. der privaten Nutzung der Grundstücksflächen steht das Plangebiet derzeit schon nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung.

*Altlasten*

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

*Verkehr*

Das Plangebiet ist bereits derzeit über die Trierer Straße zu erreichen und soll auch zukünftig hierüber erschlossen werden. Vorgesehen sind insgesamt drei Zufahrten.

*Ver- und*

- Entsorgung** Teilbereiche des Plangebietes sind bereits im Bestand bebaut und verfügen über eine Ver- und Entsorgung.
- Teilflächen des Geltungsbereiches werden erstmalig bebaut, daher ist der § 49a SWG anzuwenden, der besagt, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser grundsätzlich zu versickern ist.
- Die nächste Vorflut, die Saar, befindet sich in etwa 150 m Entfernung. Eine Einleitung des Oberflächenwassers ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, da hierfür die südlich angrenzende Bahnlinie sowie eine Landstraße und weitere bebaute Flächen gequert werden müssten.
- Daher erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Trierer Straße, in den das Schmutzwasser eingeleitet wird.
- Im Planbereich sind teilweise Schlämböden (Saarbereich) mit Tonschichten und Lehm Böden von hoher Mächtigkeit vorhanden. Eine Versickerung ist daher voraussichtlich nur bedingt möglich.
- Hinsichtlich einer Versickerung des Oberflächenwassers wird je Bauabschnitt ein Versickerungsversuch durchgeführt. Je nach Ergebnis des jeweiligen Versickerungsversuches wird in Abstimmung mit der Stadt Merzig, Abteilung Tiefbau ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das dann ggf. eine Versickerung innerhalb des Plangebietes, eine entsprechende Rückhaltung in Zisternen oder ähnliche Maßnahmen vorsieht.
- Der Ausnahmetatbestand des § 49a SWG ist daher als erfüllt anzusehen.
- Denkmalschutz** Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

#### 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

- FNP** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Merzig stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Somit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.
- LEP** Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt<sup>4</sup> vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dargestellt.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohn- und Dienstleistungsparks geschaffen werden.
- Ebenso sind Wohnungen, insbesondere auch altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Insgesamt können etwa 10 Wohnungen geschaffen werden. Für betreutes Wohnen werden zusätzlich ca. 32 Wohnungen geschaffen, diese gelten jedoch gem. LEP Siedlung nicht als Wohnungen im Sinne des LEP und sind daher nicht anzurechnen.
- Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ wird die Kreisstadt Merzig als Mittelzentrum eingestuft und ist an einer Siedlungsachse 1. Ordnung gelegen.
- Dem Mittelzentrum steht ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zu.
- Bei einer Einwohnerzahl von 10.965 (Stand: 31.03.2015) für den Stadtteil Merzig ergibt sich somit, gerechnet auf 15 Jahre ein Wohnungsbedarf von 575 Wohneinheiten.

<sup>4</sup> <http://gdzims.lkvk.saarland.de/website/LEPU2004/viewer.htm>

ten.

Gemäß der aktuellen Baulückenerfassung der Kreisstadt Merzig (Stand: September 2016) verfügt der Stadtteil Merzig über 92 Baulücken.

Baulückenkataster Merzig 2016 in Bebauungsplänen (Stand September 2016)							
1 Stadtteil	2 Einwohner (31.03.2015)	3 Bebauungsplan	4 Rechtskraft	5 Baulücken	6 davon städtisch	7 noch nicht erschlossen	8 Flächennutzungsplanreserven
Ballern		Ringelsort	17.06.69	1	0		zw. Särk.-Hilbr. Str. 1,2 Hektar
		Schlammfeld	04.02.82	3	0		
		Hilbringer Str. - Baltr. Weg	11.12.02	4	0		
		St. Georg Straße	28.11.01	0	0		
		Längs die Hohlgras	29.05.02	0	0		
		Wackenbrühl	28.06.06	0	0		
	1.147	<b>Gesamt</b>		<b>8</b>	<b>0</b>		
Besseringen		Kreimersberg	18.10.65	5	0		Königsfelder 2,3 Hektar Sehlacker 3,9 Hektar Katzenscheld 1,4 Hektar
		Kreimersberg Teil II	12.06.68	0	0		
		Schindew.-Armenberg	12.01.73	3	0		
		VEP Im Saum	01.09.10	4	0		
	2.970	<b>Gesamt</b>		<b>12</b>	<b>0</b>		
Bietzen		Bruchfelder	21.05.68	4	0		11 (privat)
		Neustraße Kreuzheck	06.08.70	13	0		
		1. Breitenweganne	11.05.79	0	0		
		Unter Meiers Gärten	02.12.98	0	0		
	899	<b>Gesamt</b>		<b>17</b>	<b>0</b>		
Brottdorf		Auf der Wild	01.08.68	21	1		nördl. Schule 3 Hektar östl. Provinzialstr. 2,7 Hektar
		1. And. Auf der Wild	04.03.79	1	0		
		2. And. Auf der Wild	24.11.88	1	0		
		Im Jungewaldchen	26.05.72	2	0		
		Unten im Irzentälchen	25.02.76	2	0		
		Altes Forsthaus	10.01.96	0	0		
		Auf der Wild III. BA	28.05.97	13	0		
		1. And. Wild III. BA	14.02.02	0	0		
	3.559	<b>Gesamt</b>		<b>40</b>	<b>1</b>		
Büdigen		Hungerberg	02.10.70	2	0		Vert. Heidwald 0,4 Hektar
		Weidenstraße	18.03.92	0	0		
	283	<b>Gesamt</b>		<b>2</b>	<b>0</b>		
Fitten		Gottsheck	05.04.67	1	0		Reserve Kappesgew. 0,3 Hektar
		Anderung Gottsheck	1976	4	0		
		Kühonner	06.03.69	0	0		
		Auf Fitterträf	28.03.74	1	0		
		Erw. Gottsheck	01.12.83	6	0		
		Hinterster Kühonner	03.02.93	1	0		
		Unter Held	22.11.02	1	0		
		Kappesgewann	04.10.12	7	7		
	699	<b>Gesamt</b>		<b>21</b>	<b>7</b>		
Harlingen		Gonsper	20.01.67	2	0		Vert. Aufm Leim 1 Hektar
		Holländergewanne	05.08.69	2	0		
		Oberst Wies	06.03.86	1	0		
	543	<b>Gesamt</b>		<b>5</b>	<b>0</b>		
Hilbringen		1. Erweiterung Seitert	07.02.69	0	0		Im Gewinnchen 1 Hektar
		Junkergelände	03.09.71	0	0		
		Hasen- u. Fitterstr. Erw.	31.10.75	1	0		
		1. And. Hasen- u. Fitterstr.	21.10.98	0	0		
		2. Erweiterung Seitert	06.06.75	0	0		
		Junkergel. - Waldwiesenstr.	11.05.79	13	0		
		3. Erweiterung Seitert	06.02.86	2	0		
		Seitert IV. Erw.	21.06.06	0	0		
	2.553	<b>Gesamt</b>		<b>16</b>	<b>0</b>		
Mechern		Im Perg	08.01.68	1	0		Ostl. Am Stauden 1,2 Hektar
		Großer Wald - Auf'm Roth	14.11.74	1	0		
		Großer Wald - 2. Teil	11.05.79	0	0		
		Großer Wald - Erw.	07.09.89	0	0		
		Großer Wald - 2. Erw. 1. TA	18.02.04	0	0		
		Großer W. 2. Erw. 2. TA	24.11.04	1	1		
	762	<b>Gesamt</b>		<b>3</b>	<b>1</b>		
Menningen		Im Hahnenfeld	29.12.67	10	0		
		Erweiterung Hahnenfeld	14.09.05	1	0		
	599	<b>Gesamt</b>		<b>11</b>	<b>0</b>		
Merchingen		Schlammfeld	22.09.65	4	0		Saarlouiser Weg 0,7 Hektar
		1. And. Schlammfeld	28.07.84	0	0		
		2. And. Schlammfeld	29.01.94	3	0		
		Erw. Schlammfeld	07.02.85	0	0		
		Saarl.-Weg - Im Gew.	15.02.12	0	0		
		Am Saarlouiser Weg II	26.02.14	1	0		
	883	<b>Gesamt</b>		<b>8</b>	<b>0</b>		
Merzig		Gipsberg I Unter u. m. Ber.	13.09.64	1	0		Humboldtstr. 0,9 Hektar Vert. Umlandstr. 1,6 Hektar
		Gipsberg Teil 3	26.04.66	2	0		
		Zw. Meisb. u. Kammerforst	08.04.68	0	0		
		Am Kammerforst	09.09.66	0	0		
		1. And. Am Kammerforst	31.10.07	0	0		
		Im Langenreth	26.01.67	13	0		
		Am Weissenfels	14.02.69	12	0		
		1. And. Am Weissenfels	21.01.04	3	1		
		Vert. Brunnenstraße	22.09.70	2	0		
		Gipsb. Teil II Oberer Ber.	29.05.71	3	0		
		Gipsb. Oberer Ber. And.	1979	1	0		
		Zw. Rosenw. u. Kieselb.	30.09.72	10	0		
		Zw. Rosenw. u. And.	10.02.99	2	0		
		Zum Meisbusch	12.10.72	2	0		
		Im Alheck	1973	1	0		
		III. Änderung Alheck	18.10.16	21	21	21 (städt.)	
		Lehmkaul - Dolomitenstr.	11.05.79	2	0		
		Lehmkaul - D. And.	16.06.99	0	0		
		Gipsberg Nord-Ostl. Teil	09.12.82	1	0		
		Propsteistraße	04.01.96	0	0		
		Gipsberg Süd (mit Ander.)	28.07.99	13	4		
		Vor Kiesel	31.05.00	3	0		
	10.965	<b>Gesamt</b>		<b>92</b>	<b>26</b>		
Mondorf		Ober dem Merziger Weg	14.05.65	1	0		Kirchacht. 1,2 Hektar
		Kalkwerk	02.08.84	0	0		
	725	<b>Gesamt</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		
Schwemlingen		1. Änderung Hard	21.04.67	2	0		Rodenacker 1,6 Hektar
		Anderung Hard	04.08.83	5	0		
		II. Änderung Hard	28.06.00	1	0		
		Auf Hard Teil II	02.01.73	8	0		
		Mittelst Fahrlängen	03.02.16	35	32	32 (städt.)	
	2.106	<b>Gesamt</b>		<b>51</b>	<b>32</b>		
Silwigen		Im Domperberg	09.04.65	2	0		Verl.-Zum Linneberg 0,4 Hektar
		Schlammfurch	24.05.68	2	0		
		Erw. Schlammfurch	02.08.84	0	0		
		II. Erw. Schlammf.	28.06.06	0	0		
	357	<b>Gesamt</b>		<b>4</b>	<b>0</b>		
Weiler		Auf dem Gewinnchen	21.03.69	0	0		Perler Straße 0,3 Hektar
	314	<b>Gesamt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
Wellingen		An den Zöllhäusern	29.12.71	0	0		
		Bei der Gipsmühle	24.10.12	4	4		
	292	<b>Gesamt</b>		<b>4</b>	<b>4</b>		
<b>Gesamtstadt</b>	<b>29.656</b>			<b>295</b>	<b>71</b>	<b>86</b>	<b>25,1 Hektar</b>

Baulückenbilanz der Stadt Merzig, Quelle: Stadt Merzig, Stand: September 2016

Nach Abzug der Baulücken ergibt sich demnach ein Wohnungsbedarf von 483 Wohnungen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal 10 Wohnungen entstehen, die auf den Wohneinheitenbedarf gem. LEP Siedlung anzurechnen sind (10x1,2 entspricht 12 neuen WE).

Somit wird der Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere auch altersgerecht, nachgekommen.

Im vorliegenden Fall 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.

Die Planung steht demnach im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“.

## **5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Bei den Grundstücken des Plangebietes, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, handelt es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und die Errichtung eines Wohn- und Dienstleistungsparks geschaffen werden.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers des Stadtteiles Merzig und somit der Lage im Innenbereich, wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen.

Innerhalb des Plangebietes sollen altersgerechte Wohnungen sowie ein Dienstleistungspark entstehen, hierzu zählen u.a. ein Ärztehaus, Praxen, ein Sanitätshaus sowie weitere Dienstleitungen und Büros.

Damit der Einbindung in das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen wird, ist eine maximal zwei- bis dreigeschossige offene Bebauung mit Flachdächern vorgesehen. Somit wird dafür Sorge getragen, dass sich die ergänzende Bebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügt.

Darüber hinaus ergänzen die geplanten Nutzungen die vorhandenen Strukturen und die Ziele des Gesundheitscampus.

### **5.2 Festsetzungen**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind folgende Festsetzungen erforderlich.

#### *Baugebiet*

Der Bebauungsplan soll die Realisierung des zugrunde liegenden Vorhabens ermöglichen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Dienstleistungspark.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Bürogebäude,
3. Dienstleistungs- und Praxisgebäude,



#### 4. Café, Bistro.

Zulässig sind darüber hinaus alle erforderlichen Erschließungsanlagen, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze.

Da für die Umsetzung des Konzeptes auch eine ausreichende Zahl an Stellplätzen erforderlich ist, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird dennoch gewährleistet, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Um eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Für das WD-P1 werden maximal III Vollgeschosse plus Staffelgeschoss festgesetzt, für das WD-P2 werden maximal III Vollgeschosse festgesetzt und für die WD-P3 maximal II Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

Zusätzlich werden zur näheren Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen maximale Gebäudeoberkanten einschließlich Staffelgeschoss für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Die Höhen dürfen zugunsten von technischen Aufbauten (wie z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten, o.ä.) überschritten werden.

Bezugspunkt ist das fertige Niveau der Stellplatzflächen in Höhe der Gebäudemitte.

Das Gebäude der Kanzlei genießt Bestandsschutz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Baugrenzen festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, dass im Zuge der weiteren Detailplanung die Gebäude optimiert positioniert werden können.

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Dies begründet sich darin, dass für die Realisierung des Konzeptes eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorgehalten werden muss und diese optimal angeordnet werden können. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig, dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

*Erschließung* Die Erschließung erfolgt über Zufahrten der Trierer Straße.

*Infrastruktur* Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 220-kV-Freileitung. Beiderseits der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 19,50 m einzuhalten. Ferner quert ein Kanal das Plangebiet. Hier ist ein Schutzstreifen von beiderseits 3,50 m einzuhalten. Die Leitungen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als ober- bzw. unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

Die Versickerung auf den Grundstücken wird als bedingt geeignet eingestuft.

Wie bereits weiter vorne ausgeführt, befindet sich die nächste Vorflut, die Saar, in etwa 150 m Entfernung. Eine Einleitung des Oberflächenwassers ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, da hierfür die südlich angrenzende Bahnlinie sowie eine Landstraße und weitere bebaute Flächen gequert werden müssten.

Daher erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Trierer Straße, in den das Schmutzwasser eingeleitet wird.

Hinsichtlich einer Versickerung des Oberflächenwassers wird je Bauabschnitt ein Versickerungsversuch durchgeführt. Je nach Ergebnis des jeweiligen Versickerungsversuches wird in Abstimmung mit der Stadt Merzig, Abteilung Tiefbau ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das dann ggf. eine Versickerung innerhalb des Plangebietes, eine entsprechende Rückhaltung in Zisternen oder ähnliche Maßnahmen vorsieht.

**Festsetzungen** Damit die einzelnen Grundstücke begrünt werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Ferner wird festgesetzt, dass je 10 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Für Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze bzw. für Stellplatzeingrünungen verträgliche Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden.

**Gehölzliste (nicht abschließend):**

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

Die getroffenen Festsetzungen sollen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige Auswirkungen soweit wie möglich minimieren. Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dennoch zu einer Minderung des Eingriffs beigetragen.

**Hinweis** Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

**Schutzmaßnahmen**

**in der Bauphase** Folgende Schutzmaßnahmen (Vermeidung) sind während der Bauphase notwendig und sollten durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung überprüft werden:

- Zu erhaltende Vegetation ist gem. DIN 18920 mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Vor Freistellung der Flächen erfolgt eine Kontrolle relevanter Strukturen auf streng geschützte Arten.
- Da durch die Baufeldfreimachung die Habitateignung für Reptilien verbessert wird, sind Reptilienzäune entlang der Bahnanlagen aufzustellen, um ein Einwandern von Mauereidechsen aus dem Bereich der DB-Gleisanlagen in das freigestellte Baufeld zu vermeiden.
- Es wird empfohlen zu prüfen, ob ein Teil des Baumbestandes in die Freiraumkonzeption integriert werden kann.

**Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen 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.

## 6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, daher kommt nur die vorliegende Fläche des Geltungsbereiches für die Planungen in Betracht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für die Errichtung eines Wohn- und Dienstleistungsparks geschaffen werden.

Die Stadt Merzig plant im weiteren Umfeld des Plangebietes die Schaffung eines Gesundheits-Campus. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben ergänzt den geplanten Gesundheits-Campus. Ferner ist angrenzend an den Geltungsbereich die Errichtung eines Wohnhauses für behinderte Menschen geplant. Auch diese Nutzung wird durch das Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt.

Als Planungsalternative kommt nur die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würde und die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich wäre.

Bei dem Verzicht auf die Planung könnte dem Belang altersgerechten Wohnraum sowie zentrale Versorgungsbereiche für die Gesundheit keine Rechnung getragen werden.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7 HINWEISE

Die **Amprion GmbH** weist auf folgendes hin: Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise in 2 x 19,50 m = 39,00 breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. Dem Bauleitplan stimmt Amprion unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Höchstspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Wie in der Planzeichnung dargestellt, wird der Schutzstreifen der Freileitung von Bauwerken freigehalten. Die Bauwerke werden somit in einem Abstand von mindestens 19,50 m nördlich bzw. südlich der Leitungsmittellinie ausgewiesen.
- Um den Mast 2 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 19,50 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Ggf. geplante Parkplatzbeleuchtungsanlagen sind separat mit der Amprion GmbH abzustimmen.

- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 9 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die

Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Die **Deutsche Bahn AG** weist darauf hin, dass bei der Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abtriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der Bauherr ist angehalten, die betroffenen Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherren bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.

„Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelldressen zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Weiter weist die Bahn auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen könne, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu

entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. Der Gleise und Oberleitungen und – anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften und auf benachbarten Fremdfächen jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn der DB Netz AG zu beantragen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist seitig der DB mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Die **Telekom** macht darauf aufmerksam, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** macht darauf aufmerksam, dass sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das **Gesundheitsamt** des Landkreises Merzig-Wadern macht darauf aufmerksam, dass die Vorgaben nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung zu beachten sind.

Das **Oberbergamt** teilt mit, dass sich die oben genannte Maßnahme im Randbereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes befindet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht her-

vor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Wir bitten daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies ggf. mitzuteilen.

**Vodafone** trifft eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Es sollte ein Erschließungsplan beigelegt werden.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist darauf hin, dass die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Flurstücke 50/4 und 54/3 in der Flur 09 der Gemarkung Merzig (Trierer Straße 207) mit Wirkung vom 16.06.2016 aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gelöscht wurden. Eine orientierende Untersuchung von GCG Dr. Heer ergab keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch den Betrieb einer ehemaligen Tankstelle. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Boden-schutzbehörde zu informieren.

## 8 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.

### *Wohn- und Arbeits-*

#### *Verhältnisse*

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück und im Umfeld Rechnung getragen wird. Dazu gehört u.a. die Reglementierung der Grundflächenzahl sowie der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan das Ziel, einen Wohn- und Dienstleistungspark zu schaffen, der mit seinen angestrebten Nutzungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beiträgt.

Darüber hinaus werden ausreichend Stellplätze vorgesehen, um den Bedarf zu decken.

Angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, ist ferner die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant.

### *Wohnbedürfnisse*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden, hierzu zählen junge Familien als auch ältere Menschen, die einen barrierefreien, altersgerechten Wohnraum bevorzugen. Hiermit wird auf die sich verändernde Bevölkerungsentwicklung reagiert.

Insbesondere wird durch den vorliegenden Bebauungsplan den Bedürfnissen der älteren Menschen Rechnung getragen.

### *Soziale und kulturelle*

- Bedürfnisse** Dem Belang wird durch die angestrebten Nutzungen des Vorhabens Rechnung getragen. Die angestrebten Nutzungen ergänzen darüber hinaus die bereits vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen im Umfeld, so ist angrenzend z.B. der Bau eines Wohnhauses für behinderte Menschen geplant.
- Raum-/Versorgungsstruktur** Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerhalb des bebauten Siedlungskörpers liegende Fläche und somit um eine Fläche im Innenbereich im Stadtteil Merzig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Stadtteil fortentwickelt und einer Nachverdichtung zugeführt. Darüber hinaus wird ein Versorgungszentrum insbesondere hinsichtlich der Gesundheitsversorgung geschaffen.
- Denkmalschutz/  
Orts- und  
Landschaftsbild** Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden sind. Eine Besichtigung der im Plangebiet befindlichen Villa hat seitens des Landesdenkmalamtes stattgefunden, diese wurde ebenfalls nicht als Denkmal eingestuft.
- Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist derzeit hauptsächlich von der bereits vorhandenen Bebauung sowie der angrenzenden Bebauung geprägt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das geplante Vorhaben in das Ortsbild einfügen wird.
- Kirchliche  
Belange** Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind lediglich die Nutzungen zulässig, die der Umsetzung des Konzeptes dienen. Kirchliche Anlagen zählen nicht dazu. Eine Beeinträchtigung der kirchlichen Belange ist jedoch nicht zu erwarten. Anlagen für kirchliche Zwecke sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.
- Belange des  
Umweltschutzes** Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:
- Artenschutz** Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen beachtet werden.
- Flora/Fauna** Bei den Flächen die überplant werden, handelt es sich um in kleinen Teilbereichen bereits bebaute und somit teil- bzw. vollversiegelte Flächen sowie Gehölz-, Garten- und Wiesenflächen. Feldgehölze mit z.T. größerem Baumbestand dominieren im Plangebiet. Ein Teil des nördlichen Plangebietes wurde bereits freigestellt.
- Im übrigen Teil des Plangebietes sind einige stärkere Bäume vorhanden (bis etwa 60 cm BHD), deren Erhalt angestrebt werden sollte.
- Eingriff/Ausgleich** Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind.
- Durch die Umsetzung der Planung/des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, was auf die vorhandenen mittelwertigen Biotopstrukturen und die durch die bestehende Bebauung, die angrenzende Trierer Straße sowie die angrenzende Bahnlinie vorhandenen Störpotentiale zurückzuführen ist.
- Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass auch nach der Umsetzung der geplanten Bebauung in Teilbereichen noch unversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen werden, die zumindest für störungstolerante Allergiesensiblen Habitatstrukturen darstellen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen, u.a. die maximale Grundflächenzahl, wird gewährleistet, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird. Ferner wird mit der vorliegenden Planung dem

Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen.

Es lässt sich also festhalten, dass eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, um die erforderlichen Abwägungsbelange sachgerecht aufzubereiten.

Schutzgebiete Schutzgebiete oder Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden/Wasser Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind bedarfs- und vorhabenorientiert und beschränken die Versiegelung auf ein Mindestmaß. Darüber hinaus wird auf eine Fläche im Innenbereich zurückgegriffen, somit wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Klima/Luft-  
hygiene Da es sich um eine Fläche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers handelt, sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß ist nicht davon auszugehen, dass das Klima beeinträchtigt wird. Zusätzlich werden auf den Grundstücken zumindest in Teilbereichen neue Grünstrukturen geschaffen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

*Belange gem. § 1 Abs. 6*

*Nr. 8 a)-f)* Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das vorliegende Vorhaben hat die Realisierung eines Wohn- und Dienstleistungsparks zum Ziel, damit geht auch die Schaffung von Arbeitsplätzen einher.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bereits bebauten und erschlossenen Siedlungskörpers befindet und die Schaffung eines Trennsystems nicht wirtschaftlich ist, wird auf bereits bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen zurückgegriffen.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Freizeit/Nah-  
erholung*

Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche derzeit bereits nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

*Verkehr*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Rechnung getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Platz geschaffen wird. Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet über die angrenzende Trierer Straße verkehrlich erschlossen werden kann. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

*Sonstige  
Belange*

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 bis 13 werden von der Planung nicht berührt.

*Störfall*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe.



## ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

### rechtliche Grundlagen

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.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten.

### Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich. Im Plangebiet sind keine Mulmbäume / Totholzbestände festgestellt worden.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich, siehe Erläuterungen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen und Laichhabitate im Eingriffsbereich
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich, jedoch westlich angrenzend (Bahnanlagen), siehe Erläuterungen
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potentielle Vorkommen	Potentielle Quartiere in Form von Gebäuden Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich, siehe Erläuterungen
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Nähe zur Trierer Straße im Osten und zu den Gleisen im Westen besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung, weshalb vor allem störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

#### *Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume/Habitatstrukturen und der anthropogenen Vorbelastung innerhalb des Plangebiets eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anh. IV FFH-RL sowie Vogelarten des Anh. I der VS-RL nicht zu erwarten.

#### Käfer

Für die relevanten Käferarten des Anh. II und IV FFH-RL (Hirschkäfer, Heldbock, Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer) wurden bei einer Begehung keine geeigneten Mulmbäume bzw. Totholz festgestellt.

#### Schmetterlinge

Die aufgrund ihrer räumlichen Verbreitung grundsätzlich möglichen Schmetterlingsarten „Großer Feuerfalter“, „Nachtkerzenschwärmer“ und „Spanische Flagge“ können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die relevanten Raupennahrungspflanzen (Feuerfalter: Ampfer; Nachtkerzenschwärmer: Weideröschen/Nachtkerzen; Spanische Flagge: va. Wasserdost) fehlen. Die Arten sind im Saarland nicht gefährdet, so dass sich der Erhaltungszustand möglicher Populationen auch im Falle der unbeabsichtigten Tötung einzelner Individuen im Zuge der Bauphase nicht verschlechtern wird.

#### Reptilien

Innerhalb des Plangebiets fehlen geeignete Lebensraumstrukturen für Zaun- und Mauereidechse. Allerdings befindet sich westlich des Plangebiets der Gleiskörper der DB-Strecke Saarbrücken-Trier, der einen Hauptlebensraum der Mauereidechse bildet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei einer Freistellung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen die dann vorhandenen offenen und gut besonnten Flächen von der Mauereidechse besiedelt werden. Um dies zu verhindern, sind präventiv entlang der Bahnstrecke Reptilienzäune während der Bauzeit aufzustellen, um ein Einwandern der Eidechsen und damit eine mögliche Tötung durch Baumaschinen zu vermeiden.

#### Fledermäuse

Für Fledermäuse besitzen die offenen bzw. halboffenen Wiesenflächen zwar eine potentielle Bedeutung als Jagdhabitat, allerdings sind aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes lediglich allgemein häufige gebäudebewohnende Arten zu erwarten. Mit folgenden Arten ist zu rechnen: Wasserfledermaus (wegen der Nähe zur Saar), Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus. Baumhöhlen, die als Quartier dienen könnten, konnten im Zuge einer Übersichtsbegehung nicht festgestellt werden.

Angesichts der lockeren Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil im Umfeld und des i.d.R. großen Aktionsradius der Fledermäuse ist davon auszugehen, dass die Umnutzung des Plangebiets zu keiner essentiellen Reduzierung des Jagdhabitats mit erheblichen Beeinträchtigungen der potentiellen Populationen kommen wird.

#### Haselmaus

Im Plangebiet fehlen gut strukturierte Gebüsche, die der Haselmaus als Habitate dienen könnten. Der hohe Störgrad der Fläche aufgrund der innerstädtischen Lage und die Strukturarmut des Gehölzbestandes sowie die isolierte Lage machen ein Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

### Avifauna

Die Gehölzstrukturen stellen für die Avifauna ein potentiell Habitat dar, wobei aufgrund der Lage und des damit verbundenen Störgrades in erster Linie synanthrope Arten zu erwarten sind.

Diese Arten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d. VS-RL verschlechtern wird. Außerdem stehen auch im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem Störgrad zur Verfügung (insbesondere die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Waldbereiche), auf die die Arten ausweichen können.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Die Strukturen sind auf das Vorhandensein von streng geschützten Arten des Anh.IV FFH-RL zu kontrollieren.
- Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollten vor ihrem Abriss auf Fledermäuse überprüft werden.
- Vegetationsbestände, insbesondere Gehölze, die nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, sind durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind parallel zu den Gleisanlagen Reptilienzäune aufzustellen, um ein Einwandern von Mauereidechsen in freigestellte Bauflächen zu vermeiden.
- Die Einhaltung der Schutz-/Vermeidungsmaßnahme sollte durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

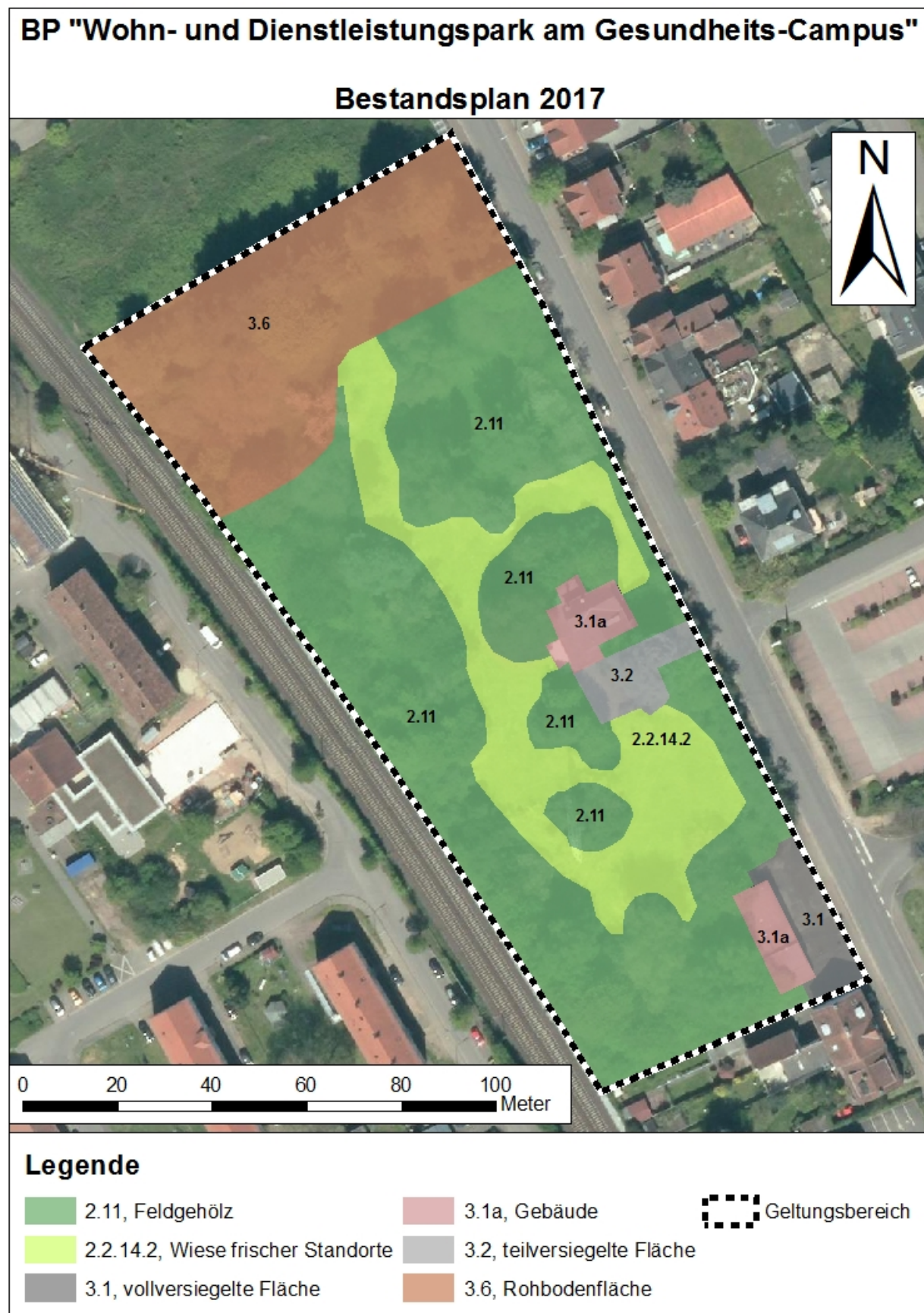
Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Maßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### Quellen- verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungsterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Internet: <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>]
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al.: Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden, 2010
- WERNER, A. (2017): Lepidoptera-Atlas 2016. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]

## ANHANG 2: BESTANDSPLAN



Quelle: agstaUMWELT