



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZUM HOHEN BERG, MERZIG-HARLINGEN“**

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Harlingen



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZUM HOHEN BERG, MERZIG-HARLINGEN“**

Stand: 30. Oktober 2015, Satzung

## **IM AUFTRAG VON**

Herrn Armin Becker, Hauptstraße 6, 66663 Merzig und  
Herrn Oswin Lamest, Schützenbergstraße 33, 66663 Merzig



Kirchenstraße 12, 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 – 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 – 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

## **VERANTWORTLICH:**

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

## **PROJEKTLITUNG, PROJEKTBEARBEITUNG:**

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Prokuristin

## **HINWEIS:**

Alle Inhalte, Fotos und Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH und somit urheberrechtlich geschützt (mit Ausnahme der Fotos und Abbildungen, die gesondert gekennzeichnet sind; für diese liegen sämtliche Rechte beim Auftraggeber). Alle Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH.

# **INHALT**

<b><u>PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</u></b>	<b>4</b>
<b><u>GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</u></b>	<b>5</b>
<b><u>DAS PROJEKT</u></b>	<b>12</b>
<b><u>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE</u></b>	<b>13</b>
<b><u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ABWÄGUNG</u></b>	<b>19</b>

## **PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Vorhabenträger, Herr Armin Becker, Hauptstraße 6, 66663 Merzig, und Herr Oswin Lamest, Schützenbergstraße 33, 66663 Merzig beabsichtigen eine bisher unbebaute Grünfläche westlich der Straße „Zum hohen Berg“ und nördlich der „Bergstraße“ für die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung des Bestandes baureif zu machen.

Die Erschließung soll über die Straße „Herrenwies“ erfolgen. In der Umgebung ist bereits Wohnnutzung vorhanden.

Die Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da insbesondere die Erschließung aktuell nicht gesichert ist und der Bebauungszusammenhang trotz integrierter Lage des Vorhabens planungsrechtlich keinen Eindruck von Geschlossenheit vermitteln kann.

Aus diesem Grund hat die Kreisstadt Merzig nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag der Vorhabenträger die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum hohen Berg, Merzig-Harlingen“ beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet insgesamt nur ca. 0,6 ha Fläche in Anspruch nimmt und somit der maßgebliche Schwellenwert nicht überschritten wird.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich vorgenommener Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht im Entwurf für diesen Bereich überwiegend die Darstellung von Wohnbaufläche vor (Stand: 10.03.2014). Lediglich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist Gemischte Baufläche dargestellt.

Sollte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig werden, ist eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### LAGE IM RAUM UND BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich befindet sich in integrierter Lage am nördlichen Ortsrand von Harlingen und liegt zwischen den beiden Straßen „Zum hohen Berg“ und „Herrenwies“.

An den Geltungsbereich grenzt überwiegend Wohnbebauung bzw. deren Gärten an. Die privaten Freiflächen und Baulücken der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gehen in die offene Landschaft über.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.870 qm.

### TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Das Gelände fällt von Norden nach Süden entlang der Straße „Zum hohen Berg“ ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgend einer Weise auf die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Baufenster).

### NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Grünfläche in integrierter Lage des Siedlungsgebietes von Harlingen mit vereinzeltem Gehölzbestand. Den nördlichen, westlichen und östlichen Rand bilden die beiden Straßen „Zum hohen Berg“ und „Herrenwies“ mit angrenzender Wohn- und Gartennutzung. Südlich grenzen Grün- und Freiflächen mit vereinzeltem Ge-

hölzbestand an. Die zugehörigen Wohngebäude sind über die südlich verlaufende „Bergstraße“ erschlossen.

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

### VERKEHRSANBINDUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über die Straße „Herrenwies“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

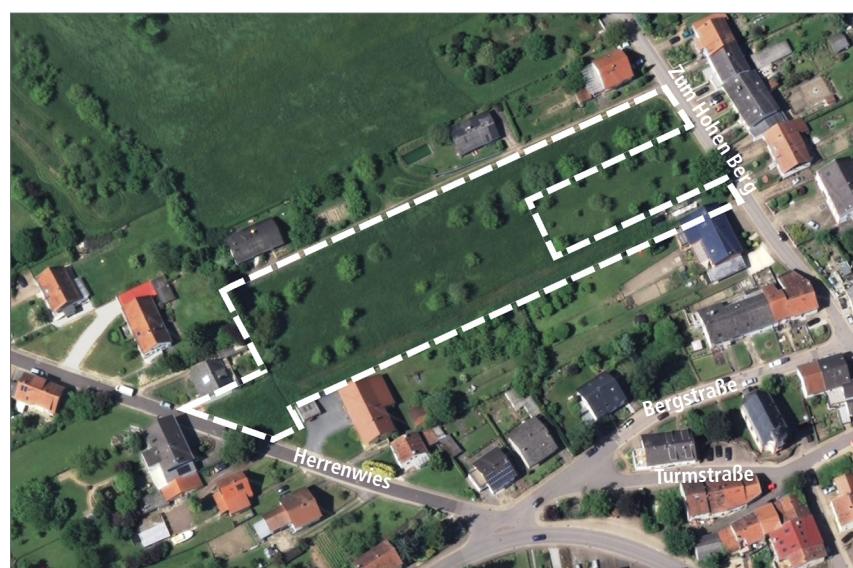
Zur Entwässerung des Plangebietes wurde eine Entwässerungskonzeption

erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Innerhalb sowie in näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Vorfluter.“
- Im Bereich der Straße Herrenwies befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal und im Bereich der Straße „Zum Hohen Berg“ ein Mischwasser- sowie ein Regenwasserkanal.
- Laut dem Gutachten des Erdbauaboratoriums Saar, welches im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftungsstudie für die Stadt



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA LVGL

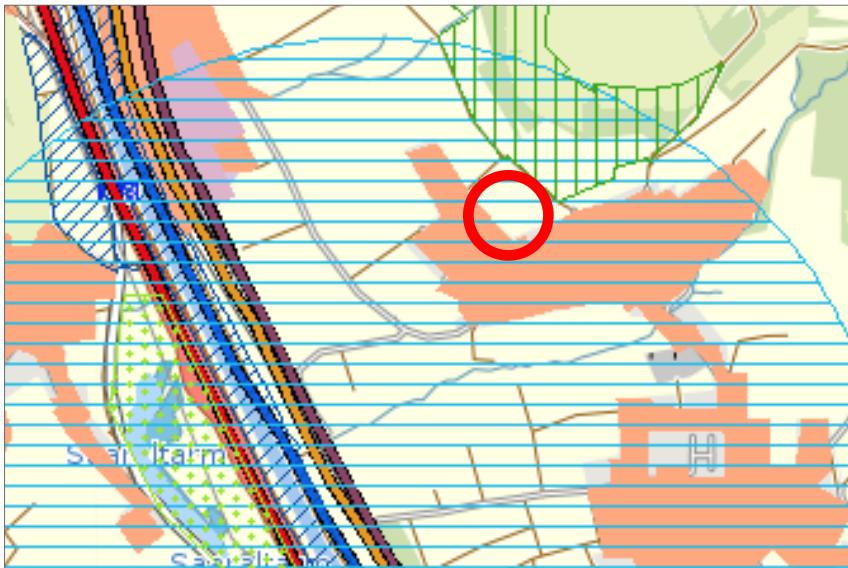


Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Topografie des Plangebietes entsprechend des Verlaufes der Straße „Zum hohen Berg“, Foto: Kernplan

- Merzig erstellt wurde, gehört das Plangebiet zur „Merziger Muschelkalkplatte“. Es liegt im Mittleren Muschelkalk und weist eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. (...)
- Im vorliegenden Fall können bei der Anordnung einer Versickerungsanlage infolge der starken Geländeneigung und der Geologie negative Auswirkungen auf die Unterlieger nicht ausgeschlossen werden.
  - Eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers scheidet also aus.
  - Infolge der Entfernung von rund 300 m zum Harlinger Bach lässt sich die direkte Ableitung des Regenwassers zu diesem nur mit einem wirtschaftlich unvertretbaren Aufwand realisieren.
  - Der Anschluss an ein Trennsystem ist zwar theoretisch möglich, jedoch kann der Anschluss an den nächsten Regenwasserkanal in der Straße „Zum Hohen Berg“ durch die Höhendifferenz von über 9 m nur mittels eines Pumpwerkes erfolgen. Diese Möglichkeit kann damit ebenfalls als unwirtschaftlich erachtet werden.
- Auf Grund des Auslastungsgrades der Ortskanalisation mit Belastungsgraden von z. T. deutlich über 100 % wurde von der Kreisstadt Merzig vorgegeben, daß die anfallenden Regenwassermengen nur gedrosselt eingeleitet werden dürfen. (...)
- Im geplanten Entwässerungskonzept wird das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung zwischengespeichert. Zur Regenwasserbehandlung wird ein Retentionsvolumen geschaffen und der Ablauf gedrosselt der Ortskanalisation zu geführt.
- Das anfallende Schmutzwasser hingegen kann ungedrosselt an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden.“
- (Quelle: Entwässerungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum hohen Berg“, Stand: Mai 2015)
- ## ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bau-  
leitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich müssen die übergeordneten verbindlichen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung finden
- ### Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung
- Die Kreisstadt Merzig ist im LEP Siedlung als Mittelzentrum festgelegt.
- Passend zur vorliegenden Planung heißt es in Z 17:
- „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, ...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“
- Diesem Ziel wird die Kreisstadt Merzig durch Inanspruchnahme einer Fläche, die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und voll erschlossen ist, gerecht.
- Die Festlegung des Wohnungsbaubedarfes ist eine planungsrelevante Festlegung des LEP Siedlung.
- Aus dem Landesentwicklungsplan „Siedlung“ ergibt sich für die Zuteilung neuer Wohnbauflächen eine Differenzierung zwischen der Kernstadt als zentralem Ort und den Stadtteilen als Nahbereiche. Harlingen zählt dementsprechend zu dem Nahbereich von Merzig.
- Der für das Stadtgebiet aus dem Landesentwicklungsplan „Siedlung“ resultierende, jeweils an der Stadtteilgröße orientierte Verteilungsschlüssel ergibt zur Deckung des Eigenbedarfs für Harlingen 12 zulässige Wohnungen (1,5 Wohnungen / 1.000 EW/Jahr). Nach Abzug der in Harlingen in Bebauungsplangebieten noch vorhandenen fünf Baulücken (entspricht



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: Geoportal Saarland

rechnerisch 6,5 Wohnungen), verbleibt dementsprechend noch Bedarf.

Da das hiermit betriebene Bebauungsplanverfahren lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. zwei bis vier Einfamilienhäuser vorsieht, werden die Zielzahlen des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ somit eingehalten.

Dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist eine Ermittlung des Wohnungsbedarfes nach Landesentwicklungsplanes zu entnehmen. Danach besteht für Harlingen ein Flächenbedarf von ca. 0,5 ha.

Eine isolierte Inanspruchnahme der Reservefläche „Verlängerung Auf'm Leim“ (ca. 1 ha) für das geplante Vorhaben ist nicht sinnvoll, da hiervon

Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssten, während der Vorhabenträger hier über die entsprechenden Grundstücke verfügt.

### Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt (Juli 2004) liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung, was der geplanten Nutzung entspricht.

Die Fläche liegt im Randbereich eines ca. 733 ha großen Vorranggebietes für den Grundwasserschutz, was mit der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets begründet ist (weitere Ausführungen folgen). In Vorranggebieten für

den Grundwasserschutz dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, „die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.“ Im Rahmen des Planvorhabens wird es zwar zu Versiegelungen kommen, aufgrund der überschaubaren Flächengröße ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies wesentliche Auswirkungen auf die Grundwasserquantität haben wird. Ebenso wenig ist im Zusammenhang mit dem Planvorhaben mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu rechnen, da von einer Wohnungsnutzung keine nennenswerten Schadstoffemissionen in den Boden und damit das Grundwasser ausgehen. Insbesondere bei den Bauarbeiten ist jedoch ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen. Dem Planvorhaben stehen keine Festlegungen des LEP Umwelt entgegen.

### LANDSCHAFTSPROGRAMM

Nach den Angaben des Landschaftsprogramms liegt der Geltungsbereich innerhalb des Landwirtschaftlichen Schwerpunkttraums der Gaulandschaften, innerhalb derer eine naturverträgliche Lenkung der Freizeitnutzung stattfinden soll. Dies bringt für das Planvorhaben keine restriktiven Wirkungen mit sich. Entwicklungziele, Zielvorgaben oder spezielle Funktionszuweisungen werden für den räumlichen Geltungsbereich und dessen

	<b>Einwohner 31.07. 2013</b>	<b>Bedarfsfaktor</b>	<b>WE-Bedarf 2014- 2028</b>	<b>Reserve FNP in ha</b>	<b>Siedlungs- dichte in WE/ha</b>	<b>WE Reserven</b>	<b>Baulücken in rechtskräftigen B-Plänen (03.2014)</b>	<b>WE Bedarf aktuell</b>
Spalten Berechnung	A	B	C	D	E	F	G	H
				A/1000xBx14		DxE		C(-F)-G
Harlingen	563	1,5	12	1*	15	15*	5	7 *(-8)

kurzfristig Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, somit nicht unmittelbar verfügbar

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf in der Stadt Merzig; Quelle: Stadt Merzig, Stand: März 2014; Prognose analog FNP bis 2028

direktes Umfeld nicht formuliert. Das Gebiet zählt insbesondere nicht zu den Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz oder zu den Flächen, für die im Landschaftsprogramm aus Sicht des Naturschutzes Siedlungsbegrenzungen vorgegeben sind und die von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Festlegungen und Entwicklungszügen.

## ÜBERGEORDNETE NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung innerhalb oder in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs. Das nächste Natura 2000-Gebiet 6505-303 „Südhang Hohe Berg“, das gleichzeitig als Naturschutzgebiet festgesetzt ist, liegt in 90 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereichs. Wertgebende FFH-Lebensraumtypen sind laut Standarddatenbogen submediterrane Halbtrockenrasen (FFH-LRT 6212) sowie magere Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510), als wertgebende Arten werden Sperber, Wendehals, Neuntöter und Gartenrotschwanz angegeben. Weder Sperber noch Wendehals oder Gartenrotschwanz zählen zu den Arten des Anhangs I der EG-Vogelschutzrichtlinie. Bei den Entwicklungszügen wird dementsprechend als wertgebende Art nur noch der Neuntöter angegeben.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist aufgrund der offiziellen Geofachdaten kein Vorkommen des Neuntöters bekannt und das Gebiet eignet sich aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht als Fortpflanzung-Lebensraum für diese Art. Der Neuntöter gilt als

Charaktervogel reich strukturierter, offener bis halb offener Landschaften in thermisch günstiger Lage. Dazu sind z. B. Heckenlandschaften, Trocken- und Magerrasen, frühe Stadien von Sukzessionsflächen, Feldgehölze, Ödländer, verwilderte Gärten usw. zu rechnen. Die Nester befinden sich meist in bis zum Boden Deckung bietenden Hecken oder Gebüschen. Diese fehlen im Geltungsbereich völlig. Der nächste bekannte Nachweis des Neuntöters liegt in ca. 450 m Entfernung in westlicher Richtung in einem dichten Feldgehölz innerhalb des westlich und nordwestlich an das Siedlungsgebiet von Harlingen anschließenden Offenlandbereichs. (1997 bis 2002, OBS). Das Gebiet des Geltungsbereiches könnte vom Neuntöter maximal zur Jagd genutzt werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffsraumes sowie der Möglichkeit, auf benachbarte, ähnliche Nahrungslebensräume ausweichen zu können, wird eine erhebliche Beeinträchtigung dieser wertgebenden Art nicht prognostiziert.

Weder im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms noch der Biotopkartierungen wurden als ökologisch hochwertig eingestufte Biototypen innerhalb des Geltungsbereiches erfasst, was auch FFH-Lebensraumtypen (u.a. FFH-LRT 6510) mit einschließt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebiets ist daher nicht auszugehen.

### Naturpark

Der Geltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Schutzzweck ist laut § 2 der Verordnung die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen zur Erholung der Bevölkerung und für den naturverbundenen Tourismus. Ein harmoni-

sches Landschaftsbild und der Naturgenuss stellen wichtige Faktoren für die Schutzwürdigkeit des Naturparks dar. Aufgrund der Lage im Siedlungs-zusammenhang mit ringsum umgebender Wohnbebauung spielt der Geltungsbereich für das Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle, so dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks auszugehen ist.

Bei Naturparks wird bei dem Schutzziel zudem der Schutz mit der Nutzung von Natur und Landschaft verbunden, d.h. das Gebiet soll als attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsstandort mit Zukunftschancen gesichert und ausgebaut werden, was durch das Vorhaben, das eine zusätzliche Wohnnutzung sichern soll, unterstützt wird.

Die Lage innerhalb des Naturparks steht daher nicht im Widerspruch zu dem Planvorhaben.

### Wasserschutzgebiet (Quellschutzgebiet)

Der Standort befindet sich in dem mit der Verordnung vom 28.02.2006 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 11 v. 16.03.2006, S. 402 ff) festgesetzten Wasserschutzgebiet „Bietzener Wiesen“ der Schutzzone B (Heilquellschutzgebiet). Die Schutzzone B erstreckt sich auf einer Kreisfläche im Radius von 1,5 km um die Bohrung und soll den quantitativen Schutz der Quelle gewährleisten. Da das Planvorhaben nur zu geringfügigen Bodenversiegelungen führt, können nennenswerte Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate ausgeschlossen werden. Ebenso wenig ist im Zusammenhang mit dem Planvorhaben mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu rechnen, da von einer Wohnungsnutzung keine nennenswerten Schadstoffemissionen in den Boden und damit das Grundwasser ausgehen. Insbesondere bei den Bauarbeiten ist jedoch ein beson-

deres Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen.

### Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsraum und dessen näheren Umfeld sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks, Regionalparks, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Biosphärenreservate vorhanden, die von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann insgesamt ausgeschlossen werden.

### INFORMELLE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Planbereiches kommen keine Biotoptypen oder Arten vor, die aufgrund der offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten als ökologisch hochwertig eingestuft wurden. Es befinden sich hier weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgeführt sind oder im Rahmen der Biotopkartierung III erfasst wurden. Es sind insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen bekannt.

## ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ

### Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Der allgemeine Artenschutz gilt für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. So ist es unter anderem verboten, wild lebende Pflanzen- und Tierarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu schädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Da im Rahmen des Planvorhabens Bäume gerodet werden müssen, die als Gelege für Vögel dienen könnten, ist hier der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.

### Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z.B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.

„Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) müssen nicht geprüft werden. (Quelle: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (ohne Datum): Neues Artenschutzrecht in Planungs- und Zulassungsverfahren. (mit sinngemäßer Übertragung auf Saarland und Rheinland-Pfalz)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des randlichen Siedlungsgebietes von Merzig-Harlingen und ist nach allen Seiten von Wohnnutzungen inkl. (in der Regel baum- und gehölzreichen) Gärten sowie Straßen umgeben. Das Gebiet wird aktuell als Streuobstwiese mit teilweise altem Baumbestand genutzt. Im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich eine Vielzahl weiterer Streuobstwiesen mit vergleichbarer Ausstattung.

Durch die ringsum umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie die im Osten und Westen vorbeiführenden Straßen ist der komplette Raum als deutlich durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet einzustufen. Aufgrund dieser Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, sind im Einflussbereich des Planvorhabens keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.

Es liegen aufgrund der offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten auch keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor. Es sind insbesondere weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der innerörtlichen Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten.

In den bestehenden Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den Einzelbäumen und Gehölzbeständen der benachbarten Gärten kommen zwar sonstige europäische Vogelarten vor, die diese auch als Gelege nutzen. Zudem wird das komplette Gebiet als Teilhabitat zur Jagd genutzt. Da es sich um ein Gebiet mit hohem Störgrad handelt, sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit häufigen und ubiquitär verbreiteten störungsunempfindlichen Arten wie z. B. Amsel, Rotkehlchen, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Kleiber oder Star zu rechnen. Bei infolge des Planvorhabens entstehenden lokalen Habitatverlusten finden diese in den unmittelbar angrenzenden Gärten mit Hecken und Einzelbäumen sowie vor allem in den weiteren Streuobstflächen in der Umgebung ausreichend große Ausweichmöglichkeiten. Zudem geht auch nach Realisierung der Planung der Geltungsbereich nicht vollständig als Lebensraum verloren, da die Gebäude und umgebenden Gärten auch zukünftig Habitattmöglichkeiten bieten werden. Dies gilt auf Grundlage der Biotopt- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen potenziell betroffenen Artgruppen.

Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Eine Ausnahme könnten jedoch

Fledermäuse darstellen, da vor allem die älteren Obstbäume mit Baumhöhlen potenziell von der Bechsteinfledermaus im Sommer als Zwischenquartier genutzt werden könnten. Um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG infolge einer potenziellen Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, muss die Fällung der Bäume im Zeitraum vom 01.11. – 01.03. außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse erfolgen. Nahrungs- und Jagdhabitare unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen. Dies trifft im konkreten Fall nicht zu, da im näheren und weiteren Umfeld ausreichen große Ausweichmöglichkeiten für eine Jagdnutzung zur Verfügung stehen.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten) sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG besteht.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadensgesetzes, die Zugvögel, Vogelarten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie, Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie sowie natürliche Lebensräume (Lebensräume der oben angeführten Tierarten, Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie) umfassen, sind nicht zu erwarten, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensräume innerhalb des Eingriffsbereichs existieren. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht

nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

## ZWISCHENFAZIT

Der geplanten Maßnahme stehen bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine übergeordneten landesplanerischen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

## GELTENDES PLANUNGSRECHT

### Flächennutzungsplan

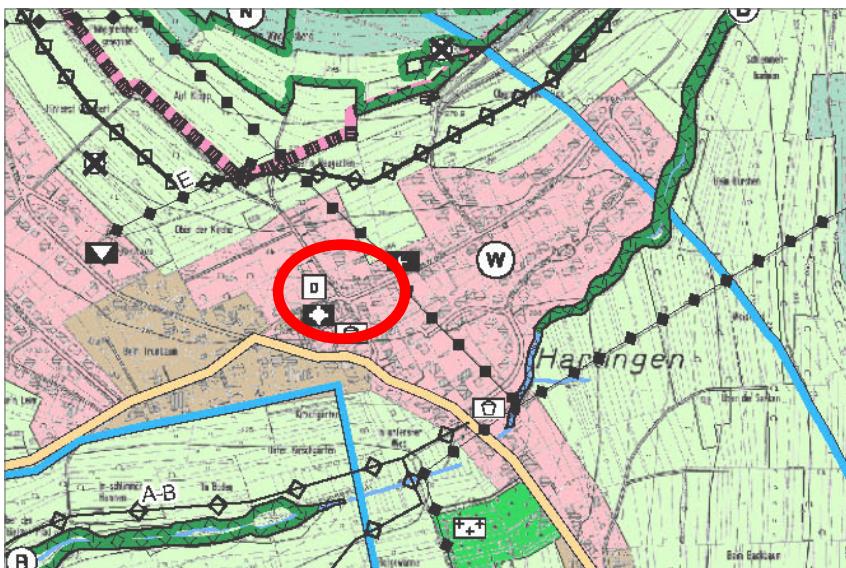
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1979.

In diesem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche dargestellt.

Da sich dieser Flächennutzungsplan derzeit in der Phase der Fortschreibung befindet (aktuell erneute Auslegung), wird der bereits im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan als Bezugspunkt definiert.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen Bereich die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Lediglich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist Gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Bereich wird jedoch lediglich die innere Erschließung des Plangebietes organisiert.

Sollte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig werden, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: 10.03.2014), Quelle: Kreisstadt Merzig

## ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden. Eine Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da insbesondere die Erschließung aktuell nicht gesichert ist und der Bebauungszusammenhang trotz integrierter Lage des Vorhabens planungsrechtlich keinen Eindruck von Geschlossenheit vermitteln kann. Um die Vorhabenzulässigkeit der geplanten Nachverdichtung herzustellen, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kreisstadt Merzig stellt daher auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 12 BauGB den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Zur Schaffung von Baurecht durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Merzig vorzulegen und abzustimmen.

- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Kommune gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat der

Kreisstadt Merzig hat das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum hohen Berg, Merzig-Harlingen“ eingeleitet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt: Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (innerörtliche Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungsbestand). Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.870 qm, sodass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 qm ausgeschlossen ist. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau und Umwelt-

gesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die ergänzende Planzeichnung unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

## KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen.

Der Kreisstadt Merzig entstehen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

## DAS PROJEKT

### PLANUNGSALTERNATIVEN

Bei der Standortsuche innerhalb des Stadtteiles Harlingen erfolgte zunächst eine Beschränkung auf Standorte, welche im Flächennutzungsplan der Kreisstadt bzw. im Entwurf der Fortschreibung als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen sind (keine Inanspruchnahme potenzieller Wohnbauflächen).

Die städtebaulichen Anforderungen an die damit verbleibenden Standorte gestalten sich wie folgt:

- Das Plangebiet muss eine Größe von mindestens 0,5 ha aufweisen (hier: 0,6) und die Ausweisung von ca. vier Wohnbaugrundstücken ermöglichen
- Erschließung sollte vorhanden sein (nach Möglichkeit flexible Erschließungsoptionen), der vorliegende Standort ermöglicht die Integration der Wohnbebauung in einen voll erschlossenen Siedlungsbestand

- unmittelbare Flächenverfügbarkeit

Aufgrund der erläuterten Anforderungen an das Plangebiet konnten alternative Standorte im Vorfeld der Planung ausgeschlossen (z.B. vereinzelte Baulücken).

Der vorliegende Standort zwischen den Straßen „Zum hohen Berg“ und „Herrenwies“ erfüllt alle genannten Kriterien.

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Planungsgebiet fügt sich gut am nördlichen Ortsrand ein und runden die vorhandene Bebauung großzügig ab. Das Konzept sieht die Errichtung von ca. vier Einzelhäusern vor.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse einerseits an einer optimalen Besonnung der Gebäude selbst, und andererseits an einer optimalen Besonnung der Freibereiche auf den Grundstücken.



Erschließungsplan (Entwurf), ohne Maßstab, Stand: 14.04.2014; Entwurf: Kernplan

Insgesamt ist die Bebauung ortstypisch, das heißt mit 2 Vollgeschossen und offenem Charakter.

Der nordöstliche Teilbereich zur Straße „Zum hohen Berg“ hin ist nicht für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Herrenwies“. Der Erschließungsaufwand über die Straße „Zum hohen Berg“ ist zu hoch (ca. 60-70 m anbaufreie Stichstraße erforderlich).

Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Straße „Herrenwies“ abzweigende Stichstraßenerschließung nach Osten mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

## BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE

### Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) analog § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind analog § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

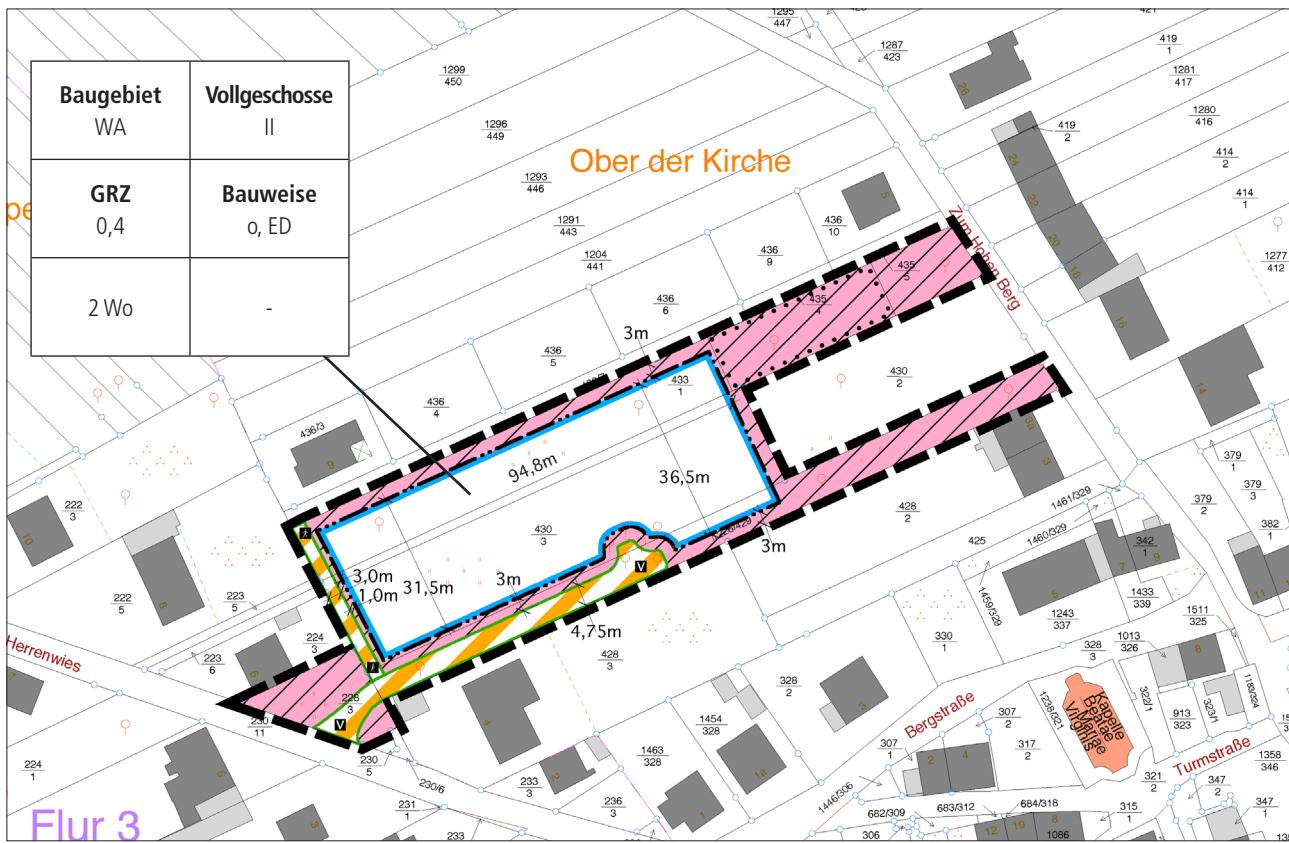
Nicht zulässig sind analog § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind analog § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften

### Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend im Wohnen liegt. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende



Nutzungen allgemein zulässig, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Dies ist im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum hohen Berg, Merzig-Harlingen“ ausdrücklich erwünscht, um kein steriles Wohngebiet entstehen zu lassen.

Um den Gebietscharakter des Wohngebiets nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen notwendig. Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Aus Gründen der Verträglichkeit können in Allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, die ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immisionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch aus gestalterischen Aspekten sind diese Nutzungen kaum in das Wohngebiet integrierbar.

Zudem sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen bzw. Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### Grundflächenzahl (GRZ)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

optimale Auslastung der Grundstücke gewährleistet wird.

### Zahl der Vollgeschosse

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

## Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Eine Überschreitung durch die Grundflächen der im vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig.

## Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch möglichen Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst, sodass eine

## Festsetzung

Siehe Plan, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

## Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung begrenzt und der städtebauliche Charakter der Umgebungsnutzung aufgegriffen, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Der Topografie folgend ist auch eine Verringerung der möglichen Höhenentwicklung möglich.

## BAUWEISE

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

## Festsetzung

Siehe Plan, es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche und gewährleistet damit eine der Ortsrandlage entsprechende Bebauung. Reihenhäuser würden eine zu hohe städtebauliche Dichte hervorrufen und sind deshalb nicht zulässig.

## ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.  
§ 23 BauNVO

## Festsetzung

Siehe Plan, Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

## Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich zum einen am Bestand, zum anderen an der geplanten städtebaulichen Konzeption. Bei möglichen Erweiterungsabsichten soll eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden.

## FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Festsetzung

Siehe Plan, Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## Begründung

Um einen verkehrstechnisch möglichst optimalen Ablauf des Ein- und Ausparkens zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass Garagen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Festsetzung von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Durch die getroffene Festsetzung wird die vorgesehene Stellplatzfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

## HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

## Festsetzung

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## Begründung

Ein Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit mehreren Wohnungen. Diese entsprechen nicht dem gewünschten Charakter des Gebietes. Einliegerwohnungen, zum Beispiel für Familienangehörige, bleiben durch die getroffene Regelung jedoch möglich.

## STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Festsetzung

Siehe Plan; die zur Erschließung der Baugrundstücke dienende Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau der Straße erfolgt als niveaugleiche Mischverkehrsfläche. Die Regelbreite beträgt 4,75 m. Der private Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

## Begründung

Zur internen Erschließung und zur Anbindung des Plangebietes an die Straße „Herrenwies“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der private Fußweg dient der fußläufigen Anbindung der im Rahmen des Gehrechtes genannten Parzellen an die Straße „Herrenwies“.

## **GEH- UND LEITUNGSRECHT**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **Festsetzung**

Die Fläche zwischen der Grenze des Geltungsbereiches im Westen und der westlichen Baugrenze (Fußweg und Abstandsfläche zwischen Fußweg und Baufenster, gesamt 4m) sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Gehrecht zugunsten des Eigentümers der Parzellen 436/3 und 436/4 zu belasten.

### **Begründung**

Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen, diese soll privat organisiert werden. Mit der Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung der nördlich angrenzenden Parzellen und erforderlicher Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen des Kanals geschaffen.

## **FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB

### **Festsetzung**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Obstgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Begründung**

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit wird festgesetzt, dass die Obstgehölze der Streuobstwiese in dem gekennzeichneten Bereich zu erhalten sind.

## **FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)**

### **Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)**

#### **Festsetzung**

- Das Schmutzwasser wird direkt in die Ortskanalisation geleitet.
- Das anfallende Regenwasser ist ausreichend dimensionierten Regenwassernutzungsanlagen zuzuführen, das überschüssige Wasser ist zwischenzuspeichern und mit einer Abflussdrosselung von jeweils 0,75 l/s der Ortskanalisation zuzuführen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist über eine Mulde einer Rigole mit einem Volumen von rund 6 m<sup>3</sup> zuzuführen. Über diese wird das Regenwasser auf 1,00 l/s gedrosselt in die Ortskanalisation abgeleitet.

### **Begründung**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets und sind dem Entwässerungskonzept entnommen. Damit ist die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

### **Festsetzung**

#### Gestaltung der Hauptgebäude:

Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind zulässig:

- Satteldächer 32 – 38 Grad
- Walmdächer 32 – 38 Grad

- Zeltdächer 32 – 38 Grad
- Pult- und versetzte Pultdächer 25 – 35 Grad
- Segmentbogendächer
- Tonnendächer
- Flachdächer

Andere Dachneigungen bis 45 Grad sind dann zulässig, wenn das Dach mit mind. 40 % seiner Fläche mit Anlagen zur Energiegewinnung versehen ist.

Bei versetzten Pultdächern muss die Höhe der senkrechten Stirnfläche zwischen den beiden schrägen Pulten mindestens 1 m höchstens jedoch 2 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultdaches bis zum Schnittpunkt der senkrechten Stirnfläche mit Oberkante Dachhaut des höheren Pultdaches, betragen.

Dacheindeckung: Zulässig sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischentöne hier von. Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind auf maximal 60 % der Gebäudelänge je Seite zulässig. Die Seitenwand eines Dachaufbaues muss von der Giebelwand des Gebäudes mindestens einen seitlichen Abstand von 1 m haben. Die maximale Breite eines Dachaufbaues darf 5 m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Seite eines Gebäudes müssen diese mindestens einen Abstand von 1 m untereinander haben.

Fassadengestaltung: Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl einheitlich zu gestalten. Ortsganglinien aneinandergebauter Gebäude (auch Nebenge-

bäude und Garagen) sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Trauflinien aneinandergebauter Gebäude sind bei gleicher Traufhöhe aufzunehmen, bei ungleicher Traufhöhe mit mindestens 0,75 m senkrecht gemessenem Höhenunterschied weiterzuführen.

**Vollstammhäuser:** Vollstammhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

#### Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

**Dachform, Dachneigung:** Bei direkt an die Hauptgebäude angebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die Dachneigung und die Dachform des Hauptgebäudes aufzunehmen. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Bei nicht angebauten (freistehenden) Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Dachformen und Dachneigungen analog den Vorschriften für die Gestaltung der Hauptgebäude sowie Flachdächer und Pultdächer bis 18 Grad Dachneigung zulässig. Bei geneigten Dächern ist bei Grenzgaragen die Dachneigung der zuerst hergestellten Garage zu übernehmen.

**Dacheindeckung:** Zulässig sind die für Hauptgebäude aufgeführten Möglichkeiten. Ebenfalls sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auch als Terrasse begehbarer und bekiester Flachdächer zulässig.

**Kellergaragen:** Bei unter der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Garagen darf die Rampenneigung der Zufahrt maximal 10 % betragen.

#### Niederschlagswasser:

Um einer unnötigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze aus wasser-durchlässigen Materialien (z.B. Splitt-

decke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen.

#### Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 87 Abs. 1 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

#### **Begründung**

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Diese beziehen sich beispielsweise auf Dachform und Dachneigung.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes und Wohnumfeldes definiert. Die getroffenen Festsetzungen sollen Auswüchse bei der baulichen Ausführung (z.B. besondere Dachformen, stark voneinander abweichende Dachneigungen) verhindern.

#### **HINWEISE**

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Aktuell wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig neu aufgestellt. Der im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan (Stand: 10.03.2014) sieht überwiegend Wohnbaufläche vor.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“. Zusätzlich gilt: Um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG infolge einer potenziellen Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, muss die Fällung der Bäume im Zeitraum vom 01.11. – 01.03. außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse erfolgen. Die Baumhöhlen der älteren Obstbäume sind vor der Rodung auf den Besatz mit Fledermäusen (Nutzung als Winterquartier) zu untersuchen.
- Die Vorgaben der Entwässerungskonzeption (Stand: Mai 2015) sind zu beachten.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Straßenbeleuch-

tungs- und Niederspannungsfreileitungen. Außerdem befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Straßenbeleuchtungsmast. Falls erforderlich, können diese Versorgungsanlagen in Abstimmung mit der energis-Netzgesellschaft mbH der neuen Situation angepasst werden. Die Lage der Leitungen kann der Stellungnahme der energis-Netzgesellschaft mbH vom 29.01.2015 entnommen werden.

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

serschutzgebietsverordnung bedürfen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Der Geltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.
- Der Geltungsbereich liegt in dem mit der Verordnung vom 28.02.2006 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 11 v. 16.03.2006, S. 402 ff) festgesetzten Wasserschutzgebiet „Bietzener Wiesen“ der Schutzzone B (Heilquellenschutzgebiet). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnungen sind einzuhalten. Durch Nutzungen und Bebauungen können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, die einer Ausnahmegenehmigung gem. § 4 der Was-

## AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ABWÄGUNG

### ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

### Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bau- leitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeits- bedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Pla- nungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet liegt in integrierter Lage am nördlichen Rand des Siedlungsgefüges von Harlingen. Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Im Übrigen schließen bisher ungenutzte Grün- und Freiflä- chen an.

Aufgrund der wohnumfeldverträgli- chen Nutzungen in der näheren Um- gebung kann davon ausgegangen werden, dass keine der Nutzungen in der Umgebung zukünftige Anwohner in ihrer Wohnqualität beeinträchtigen wird. Umgekehrt werden von dem Plangebiet ebenfalls keine die Um- gebungsnutzung beeinträchtigenden Auswirkungen erwartet.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die getroffe- nen Festsetzungen gewährleisten hin- sichtlich Art und Maß der baulichen

Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den ortsräumischen Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemis- sionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses Störgrades sowie der Biotopt- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutz- rechtlich relevanten Tier- und Pflan- zenarten, insbesondere keine Fort- pflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht nega- tiv beeinträchtigt werden.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Eine ausrei- chend dimensionierte Verkehrsanbin- dung ist über die Straße „Herrenwies“ vorhanden. Aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich entstehender Wohn- einheiten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die unmittelbar an den Erschließungsansätzen liegende Wohnbebauung zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Ver- sorgung ist über die vorhandene tech- nische Infrastruktur gewährleistet.

## Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des geringen Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Private Belange sind von der Planung nicht negativ betroffen. Die Planung fügt sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart harmonisch in die Umgebung ein, sodass störende Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

## GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

## Argumente für die Verabschiedung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Kein neuer Erschließungsaufwand (mit Ausnahme der internen Erschließung durch die Vorhabenträger) und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

## FAZIT

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.