

# Baugebiet Hönbruch

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf

08.02.2024, Satzung

K E R N  
P L A N 

# Baugebiet Hönbruch

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:

Alexander u. Marjane Hanemann  
Bierbach 6b  
66809 Nalbach

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig

Kreisstadt Merzig  
Brauereistraße 5  
66663 Merzig

Stand: 08.02.2024, Satzung

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter

Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	18

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträger, die Eheleute Alexander und Marjane Hanemann planen in der Stadt Merzig im Stadtteil Brotdorf die Errichtung eines Mischgebietes.

Das Grundstück, eine ehemalige gewerblich genutzte Fläche, befindet sich in der Hausbacher Straße südlich des REWE-Marktes. Momentan steht auf dem Grundstück neben privaten Stellplätzen noch das ehemalige Firmengebäude der Firma Regler. Das „Reglergebäude“ soll hierbei für Wohn- und Gewerbe Zwecke umgebaut werden.

Die Erschließung der Fläche ist über die Hausbacher Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist mit einem Lebensmittelmarkt, einem Autohaus und Wohnbebauung gemischt genutzt. Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Bäckerei, Lebensmittelmarkt) sowie eine ÖPNV-Anbindung im direkten Umfeld vorhanden sind. Aktuell ist das Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Mischgebietes bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Hönbruch“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.660 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 8.660 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

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

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

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 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 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine gewerbliche und eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nur teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtdarstellung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Merzig vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt 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 Kommune 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.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtteils Brotdorf, zwischen der Hausbacher Straße und dem Lebensmittelmarkt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Pützwiesenstraße,
- im Süden durch die Hausbacher Straße und die Wohnbebauung der Hausbacher Straße,
- im Norden durch den Parkplatz des REWE-Marktes,
- im Osten durch die Bahnlinie der Museums-Eisenbahn sowie dem dahinterliegenden Autohaus und der Wohnbebauung der Provinzialstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine Gewerbebrache dar. Im vorderen Teil des Grundstücks zur Hausbacher Straße hin befinden sich private Stellplätze. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist noch mit dem ehemaligen Firmengebäude der Firma Regler bebaut. Das Plangebiet ist zu ca. 60% versiegelt.

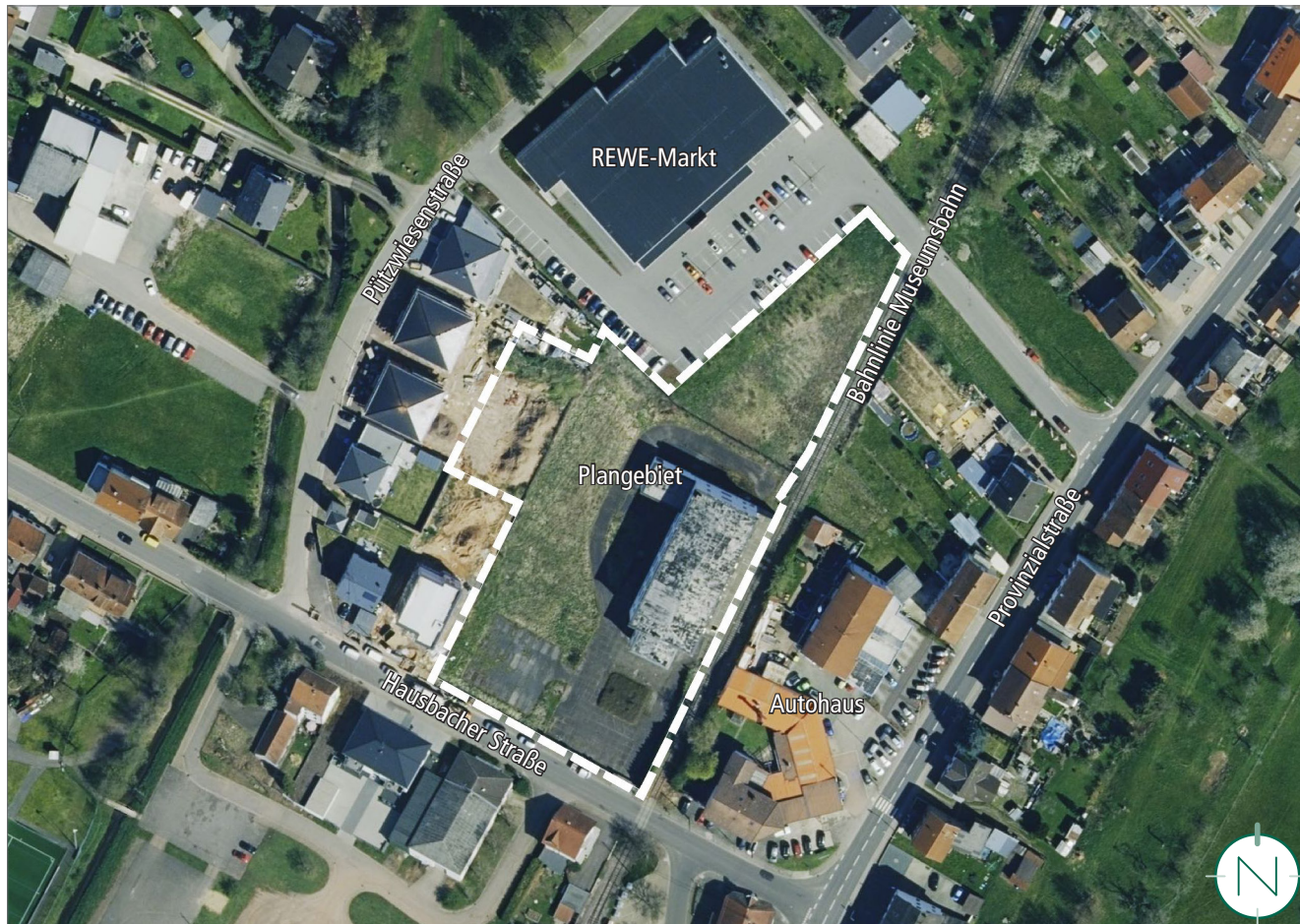
Die direkte Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch Wohnnutzung mit den zugehörigen Gärten, Mischnutzung und zum anderen durch den Parkplatz des REWE-Marktes geprägt.

Östlich des Plangebiets verläuft zudem die Bahnlinie der Museums-Eisenbahn (Merzig-Losheim), deren Fahrbetrieb auf wenige Tage im Jahr beschränkt ist.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine ebene, reliefarme Fläche auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 1 Meter. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.



Luftbild mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Geobasisdaten, © LVGL ONL 11629/2020; Bearbeitung: Kernplan





Blick in das Plangebiet von Norden mit ehemaligem Betriebsgebäude und Bebauung der Hausbacher Straße

## Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hausbacher Straße. Das Plangebiet ist über die unmittelbar am Gebiet entlang führende Hausbacher Straße an die Provinzialstraße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Es bedarf mit Ausnahme der internen Erschließung keinen weiteren Verkehrsanlagen zur Realisierung des Vorhabens.

## Ver- und Entsorgung

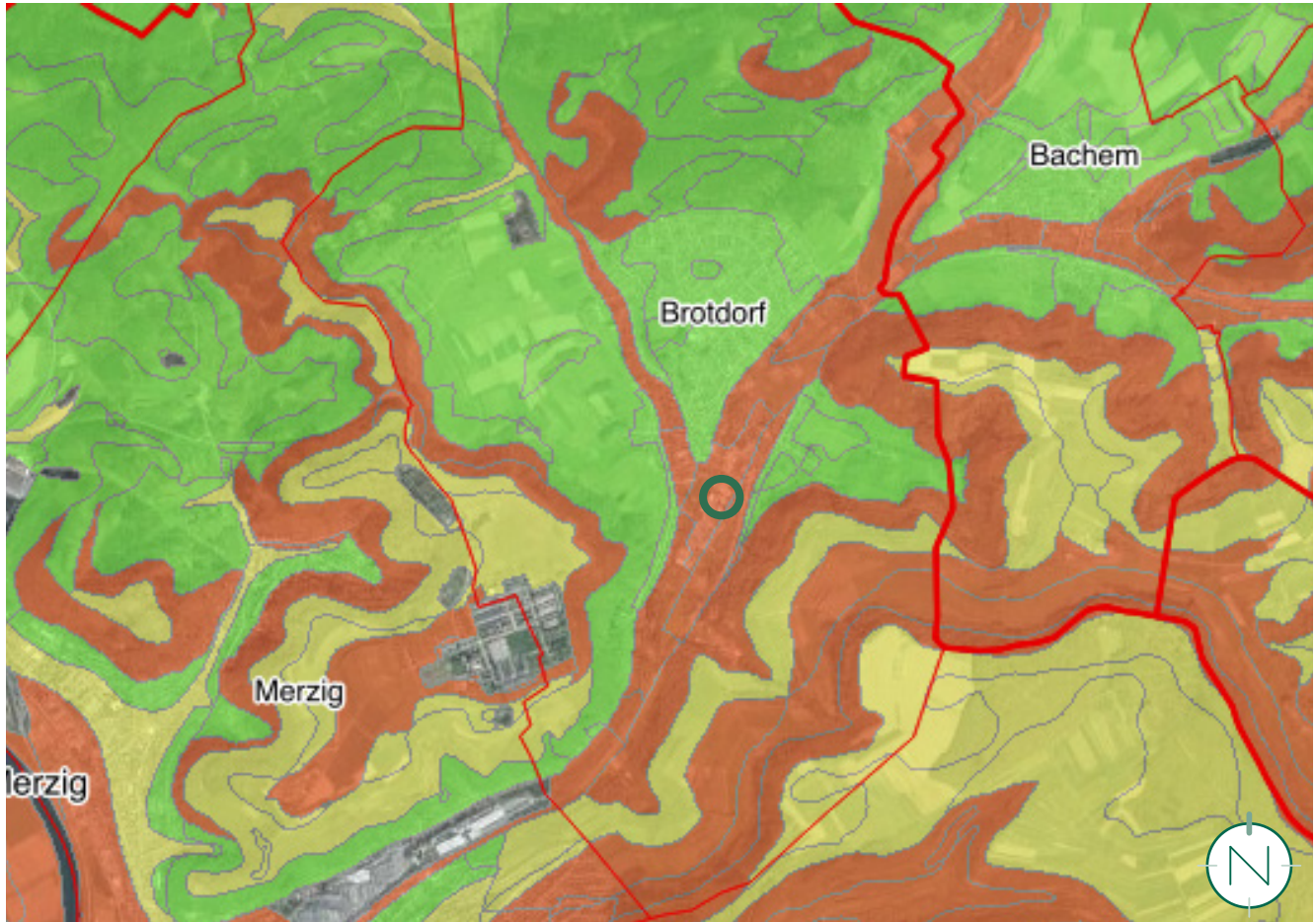
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und da-

mit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Hausbacher Straße) bereits vorhanden. Es handelt sich dabei um ein Mischsystem. Die Kreisstadt Merzig plant in diesem Bereich mittelfristig die Umstellung auf ein Trennsystem.

Das Niederschlagswasser könnte dann später in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Damit sind die Vorgaben des § 49a SWG zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfüllt.

Der nächste Vorfluter (Seffersbach) befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes und ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse der dazwischenliegenden Grundstücke für eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ungeeignet.

Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 02.06.2020).



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: [https://geoportal.saarland.de/arcgis/services/Internet/Boden\\_Internet/MapServer/WmsServer?request=GetLegendGraphic%26version=1.1.1%26format=image/png%26layer=Versickerungseignung](https://geoportal.saarland.de/arcgis/services/Internet/Boden_Internet/MapServer/WmsServer?request=GetLegendGraphic%26version=1.1.1%26format=image/png%26layer=Versickerungseignung), Stand der Abfrage: 02.06.2020

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• als Wohnungsbedarf sind für die Kreisstadt Merzig 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• Siedlungsdichte in WE/ha nach LEP: 25 Wohneinheiten pro Hektar: erfüllt</li> <li>• Nachverdichtung einer ungenutzten Brachfläche</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> <li>• Die Nichtanrechnung der Wohneinheiten wird beantragt.</li> </ul>

	Einwohner (03.06.2020)	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf für 15 Jahre	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
<b>Stadtteil Brottdorf</b>	3.717	1,5	84	5,7	15	86	36	-38

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Brottdorf; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 03.06.2020

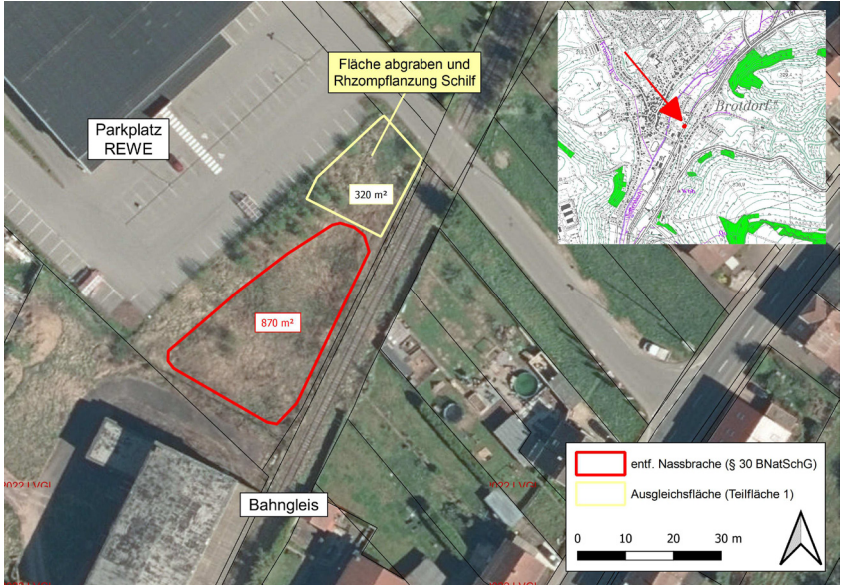
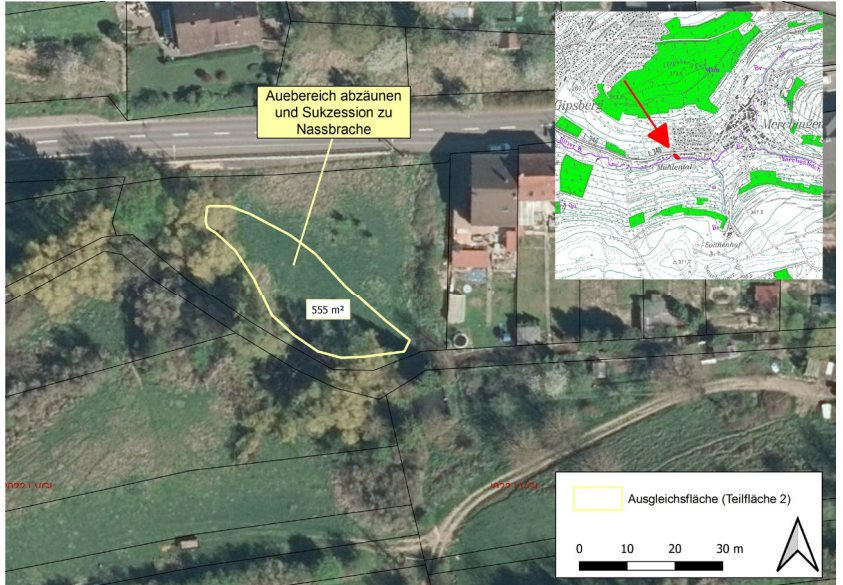
Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden nennenswerten Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die ABDS-Daten (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) belegen innerhalb eines 500m-Radius um den Geltungsbereich lediglich einzelne mehr oder minder seltenen Pflanzenarten (<i>Epilobium lanceolatum</i>, <i>Gagea pratensis</i>, <i>Fumaria vailantii</i>); ca. 600 m südwestlich am Reisberg ist in einem Buntsandstein-Stollen ein Winterquartier des Großen Mausohrs und der kleinen Bartfledermaus belegt (C. HARBUSCH, 2013)</li> <li>Keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im näheren Siedlungsumfeld</li> <li>Keine ABSP-Fläche betroffen</li> <li>Gem. der Darstellung im GeoPortal weder registrierte n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope noch registrierte Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb der Ortslage von Brotdorf</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben Bäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
<b>Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)</b>	



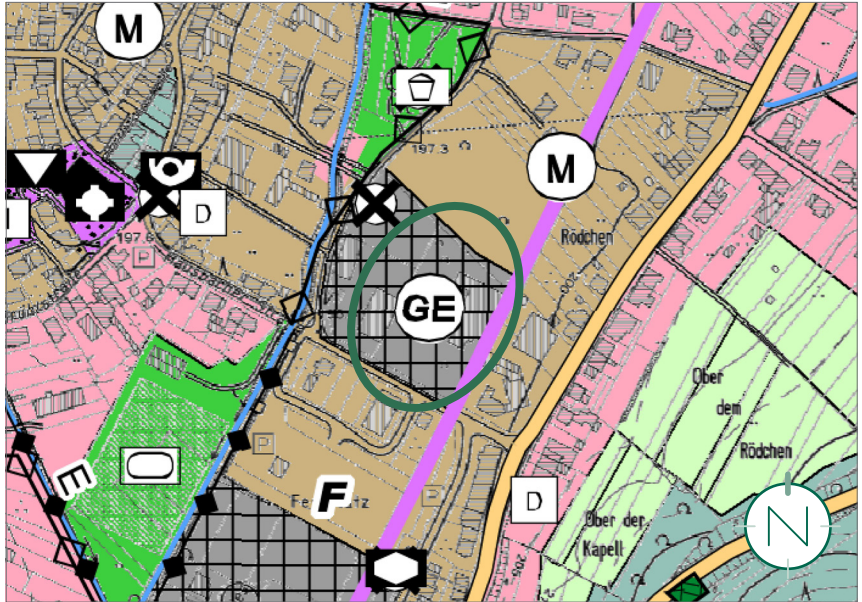
Kriterium	Beschreibung
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten so-wie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der ca. 0,86 ha großen Fläche handelt es sich um das Lager des ehemaligen Raiffeisenmarktes (Fa. Regler) mit mehrgeschossigem Gebäude, Vorplatz und Stellflächen, einer angrenzenden Baufläche (Teile der Flurstücke 143/21 und 143/22) und einer Brache südlich der Parkplatzes des benachbarten REWE-Verbrauchermarktes</li> <li>• Die Planungsfläche umfasst damit Teile von zwei Bebauungsplanentwürfen, von denen für einen (1. Änderung „Verbrauchermarkt Pützwies“) 2020 bereits eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde</li> <li>• Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches ist versiegelt bzw. überbaut</li> <li>• Alle Ziergrünflächen um das ehemalige Lagergebäude liegen brach, die ehemaligen Zierrasenflächen sind mittlerweile durchgewachsen</li> <li>• Das verschlossene Bestandsgebäude ist intakt (ohne Glasbruch o.ä.) und weist augenscheinlich auch keine Fehlstellen im Außenputz auf; Gebäudenischen, breitere Dachüberstände oder sonstige Strukturen, die möglicherweise von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzung- und Ruhestätte genutzt werden könnten, fehlen offensichtlich</li> <li>• Das Gelände ist mittlerweile durch die Bautätigkeiten auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt, die Erweiterungsfläche auf den Flurstücken 143/21 und 143/22 dient als Lagerplatz für Baustoffe</li> <li>• Die tiefergelegene und leicht versumpfte Teilfläche südlich des REWE-Parkplatzes stellt sich als eutraphente Feuchtbrache mit Mädesüß-Hochstaudenfluren, randlichen Brennessel-Dominanzbeständen und Weidengebüschen sowie einem zentralen kleinen Schilfröhricht dar; gem. der Stellungnahme des LUA bei der frühzeitigen Beteiligung für die 1. Änderung „Verbrauchermarkt Pützwies“ ist die Fläche gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG geschützt und erfordert daher Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen (Ersatzbiotop) und einen Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatSchG</li> <li>• Entlang des Plangebietes verläuft eine aufgelassene Bahnlinie, die aktuell nur noch von der Museums-Eisenbahn befahren wird</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage inmitten der bebauten Ortslage von Brotdorf</li> <li>• Umfeld mit Mischbebauung, Wohngebietsentwicklung auf benachbarten, ehemaligen Betriebsstandorten</li> <li>• Zusätzlich starke Lärm- und Störsituation durch Kundenaufkommen REWE</li> <li>• Daher insgesamt hohe Vorbelastung durch Lärm und Bewegungsreize</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das verschlossene Bestandsgebäude ist intakt und weist augenscheinlich auch keine Fehlstellen im Außenputz oder sonstige Strukturen auf, die möglicherweise von gebäudebrütenden Vögeln oder an Gebäuden quartiernehmenden Fledermäusen nutzbar wären; lediglich der hintere Metallanbau konnte diesbezüglich nicht vollständig eingesehen werden</li> <li>• Die auf der Fläche beobachteten Haussperlinge frequentieren den Geltungsbereich vermutlich lediglich als Nahrungsgast und brüten an den Gebäuden im Umfeld</li> <li>• Ein begrenztes Brutraumangebot für Gehölzfreibrüter bieten lediglich die beiden kleinen Hartriegel-Walnuss-Gebüsche am Rand der PKW-Stellflächen auf dem ehemaligen Raiffeisengelände; die Freifläche südlich des REWE-Parkplatzes mit randlichen Weidengebüschen, Hochstaudenfluren und kleinem Schilfbestand bietet ebenfalls diverse Brutmöglichkeiten für Vögel, wenngleich hier aufgrund der geringen Flächengröße und des geschlossenen Siedlungsumfeldes nicht mit Arten entsprechender Habitatbindung (z.B. Teich- und Sumpfrohrsänger, Rohrammer) zu rechnen ist</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist lediglich staunass bzw. -feucht und weist keine offenen Wasserflächen als potenzielle Laichhabitate für Amphibien auf</li> <li>• Weitere Gehölze fehlen auf der Fläche, daher ist weder mit höhlenbrütenden Vögeln noch mit baumgebundenen Fledermausquartieren zu rechnen</li> <li>• Entlang des Plangebietes verläuft eine aufgelassene Bahnlinie, die von einer individuenstarken Population der Mauereidechse besiedelt wird; die Art hat auch das Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarktes erschlossen und nutzt selbst den Natursteinsockel des Bestandsgebäudes zur Thermoregulation; mit einem Vorkommen innerhalb der staufeuchten Brachfläche ist nicht zu rechnen</li> <li>• Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Brutraumangebot für Vögel beschränkt sich auf die beiden Hartriegel-Gebüsche neben den PKW-Stellplätzen, evtl. auch auf das Ziergrün-Karree (durchwachsende Cotoneaster-Pflanzung) vor dem Gebäude und die grenzständige Thuja-Hecke sowie auf die staufeuchte Brache südlich des REWE-Parkplatzes</li> <li>• Aufgrund der Siedlungslage ist jedoch ausschließlich mit lärm- oder störungstoleranten und damit i.d.R. noch häufigen Arten zu rechnen, die aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen</li> <li>• Fortpflanzungsstätten mit hoher Nistplatzkonstanz (z.B. Baumhöhlen für Spechte und deren Nachnutzer) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden</li> <li>• Am Bestandsgebäude fehlen ganz offensichtlich Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, eventuell sind im Bereich des nicht einsehbaren metallverblendeten Anbaus entsprechende Strukturen vorhanden, worauf ein bei der Geländebegehung 2020 beobachteter Hausrotschwanz mit 2 Ästlingen hindeutet</li> <li>• Da jedoch die in der Vorwarnliste aufgeführten Gebäudebrüter wie z.B. der Hausperling auf der Fläche mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit nicht brüten, darf für die den Standort möglicherweise nutzenden häufigen Arten grundsätzlich die Legal Ausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden</li> <li>• Auch für die im Siedlungsraum zu erwartenden Fledermausarten bestehen weder am Bestandsgebäude (keine hinterlüftete Fassaden, kein zugänglicher Dachstuhl) noch an den wenigen Gebüschen Quartierpotenziale; zu erwarten ist lediglich eine Nutzung des Geländes als Jagdraum in ähnlichem Umfang wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen</li> <li>• Die Mauereidechse ist in hoher Populationsdichte entlang der stillgelegten Bahnlinie verbreitet; während üblicherweise eine mehr oder minder enge Bindung an den Gleis-/Schotterkörper besteht (wie im Bereich der Feucht-/Nassbrache), ist auf der Höhe des ehem. Raiffeisengeländes eine Expansion in den Geltungsbereich und darüber hinaus zu beobachten (Sichtung mehrerer Jährlinge), offensichtlich wurde das nicht mehr genutzte Areal erst in jüngerer Zeit durch dismigrierende Jungtiere erschlossen</li> <li>• Inwieweit die Planung hier einen populationsrelevanten Lebensraumverlust begründet, kann an dieser Stelle nicht zweifelsfrei beurteilt werden, sie ist jedoch aufgrund der noch geringen Habitattradition auf der Fläche seit der Nutzungsaufgabe und der hohen Populationsdichte entlang der Bahntrasse nicht anzunehmen</li> <li>• Die Bahntrasse als Kernlebensraum bzw. Dispersionszentrum bleibt jedenfalls weiterhin in der gleichen Qualität bestehen</li> <li>• Um jedoch das bei den Bauarbeiten zweifelsfrei bestehende erhöhte Tötungsrisiko zu minimieren, bedarf es eines bauzeitlichen Schutzes</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten</li> <li>• Sollte der Rückbau des Bestandsgebäudes zu den Brutzeiten beginnen, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf brütenden Vögel zu überprüfen; im Nachweisfall ist der Abrissbeginn auf die Zeit nach der Ästlingsphase zu verschieben (relevant z.B. für den beobachteten Hausrotschwanz)</li> <li>• An den geplanten neuen Gebäuden werden Nisthilfen für Gebäudebrüter empfohlen; im Fall eines Brutnachweises des Haussperlings ist dieser Vorschlag zwingend umzusetzen</li> <li>• Zum Schutz der Mauereidechse sind im Vorfeld der Bauarbeiten Maßnahmen festzulegen, die das Tötungsrisiko für die auf der Fläche vorhandenen Individuen auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduzieren (z.B. durch Abfangen und Verbringen in Nachbarhabitate)</li> <li>• Das Maßnahmenkonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen</li> <li>• Ein erneutes bauzeitliches Eindringen von Individuen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch geeignete Schutzeinrichtungen (Reptilienschutzzaun) zu vermeiden</li> <li>• Nach Abschluss der Bauarbeiten darf das Lebensrisiko für aus dem Gleisbereich einwandernde Tiere dem bisher bestehenden gleichgesetzt werden, auf die sachgerechte Auslegung des § 44 BNatSchG wird an dieser Stelle hingewiesen (u.a. BVerwG Urteil vom 09.07.2008 „Bad Oeynhausen“, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 91)</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten, es gelten hier jedoch die o.g. Einschränkungen in Bezug auf die Mauereidechse (in diesem Zusammenhang wurden innerhalb der Planungsfläche zwar Jungtiere beobachtet, gleichzeitig erscheint es jedoch unwahrscheinlich, dass sich auf dem weitgehend versiegelten Gelände eine reproduzierende Population etabliert hat; jedenfalls steht auf dem ehemaligen Raiffeisengelände eine der benachbarten Bahntrasse vergleichbare Ausstattung mit den notwendigen Habitatrequisiten, insb. Versteck- und frostfreie Überwinterungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung)</li> <li>• Eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens erscheint daher auch in Bezug auf die Mauereidechse möglich</li> </ul> <p>weitere naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die betroffene n. § 30 BNatSchG geschützte Feuchtbache (Röhricht und feuchte Hochstaudenflur) ist ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen, der dann bereits im Bauleitplanverfahren beschieden werden kann; der Satzungsbeschluss darf erst danach gefasst werden</li> <li>• Gem. dem Planentwurf des neuen B-Plans besteht die Möglichkeit eine Restfläche am nördlichen Ende Bebauung abzugraben und zu einem vergleichbaren Biotop (über Oberbodenübertragung/Rhizomverpflanzung) zu entwickeln; die Fläche ist allerdings weniger als halb so groß wie der Ursprungsbestand (ca. 320 m<sup>2</sup> vs. 870 m<sup>2</sup>)</li> <li>• In Bezug auf den weiterhin erforderlichen externen Ausgleich wurden mehrere Flächenvorschläge des Vorhabenträgers geprüft; hierbei wurde eine (aktuell beweidete) Fläche westlich von Merchingen entlang des Ritzerbaches ca. 3 km südlich identifiziert (Teil des Flurstückes 277/3, Flur 16, Gemarkung Merchingen), um eine Entwicklung zu einer n. § 30 BNatSchG geschützten Nassbache zu ermöglichen, ist der Maßnahmenbereich durch einen ortsfesten Zaundauerhaft von der bisher beweideten Flächen abzugrenzen und eine ungestörte Sukzession einzuleiten.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beide Teilflächen ergeben in der Summe 875 m<sup>2</sup> und reichen flächenmäßig aus, den Biotoverlust zu kompensieren</li> <li>• Der Flächenausgleich wurde mit dem LUA abgestimmt und in der vorliegenden Form akzeptiert; in diesem Zusammenhang war die wegfallende Biotopfläche aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer Lage und ihres Zustands in der Einstufung als § 30-Fläche als grenzwertig zu betrachten; das seinerzeit in der Stellungnahme des LUA aufgeführte Habitatpotenzial für den Sumpfrohrsänger konnte nicht durch einen Nachweis belegt werden; aufgrund der extrem hohen Störwirkung durch den unmittelbar angrenzenden REWE-Parkplatz, der geringe Größe und der Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage erscheint ein Vorkommen auch sehr unwahrscheinlich</li> </ul> <p>Ausgleichsfläche Teilfläche 1 innerhalb des Geltungsbereiches:</p>  <p>Ausgleichsfläche Teilfläche 2, Merchingen:</p> 



Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gewerbliche Baufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Merzig</p>
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Alternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten. Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung und Revitalisierung einer innerörtlichen Gewerbebrache durch Wohn- und Gewerbenutzung. Für diese Nutzung gibt es in zentraler Lage Bedarf. Eine Betrachtung von Standort- und Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen gerecht.
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzial-/Brachfläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung, damit Vermeidung der Entstehung zusätzlicher Baulücken,
- Wirtschaftlich sinnvolle Revitalisierung einer innerörtlichen Gewerbebrache
- sehr gute Versorgungsinfrastruktur (REWE-Markt, Sparkassenfiliale, Post, Apotheke) und Naherholungseinrichtungen (Freizeitanlage am Seffersbach,

Sportplatz FC Brotdorf) in direkter Umgebung

- Die Umgebung weist momentan einen Mischgebietscharakter mit überwiegend gewerblicher Prägung auf. Um eine Zunahme der gewerblichen Prägung zu vermeiden, ist eine bewusste Entwicklung nicht gewerblicher Nutzungen zur Herstellung einer gleichgewichtigen Mischnutzung erwünscht.
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Provinzialstraße/L157.

## Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung orientiert sich weitestgehend an der umliegenden Bebauung. Im Teilbereich des Plangebietes, welcher der Bahnlinien zugeordnet ist, sind max. 3 Vollgeschosse vorgesehen zur Anpassung an den Bestand (Reglergebäude), im übrigen Teil des Plangebietes sind max. 2 Vollgeschosse realisierbar. Die Haupteerschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße/Stichstraße, die von der Hausbacher Straße nach Nordosten abzweigt. Durchgangsverkehr ist hier nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Insgesamt sollen im Mischgebiet bis zu 62 Wohneinheiten entstehen. Im bereits vorhandenen, ehemalige Betriebsgebäude der Firma Regler sollen künftig 25 Wohneinheiten sowie weitere Gewerbeflächen entstehen. Nördlich und südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes sollen zwei einzelne Baukörper mit 10 bzw. 7 Wohneinheiten entstehen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist ein Baukörper mit insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Am südwestlichen Rand sollen drei kleinere Baukörper mit jeweils 2 Wohneinheiten entstehen.

Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück bzw. in einer Tiefgarage organisiert werden. Je 5 Wohneinheiten ist eine Ladestation für die E-Mobilität herzustellen.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor (z.B. durch die Ausweisung des Baugebietes). Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

### Mischgebiet

Analog § 6 BauNVO

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird einerseits der Gebietsart der Umgebung entsprochen, andererseits fungiert das Ge-

biet als Übergang/Puffer für die westlich angrenzende Wohnnutzung.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

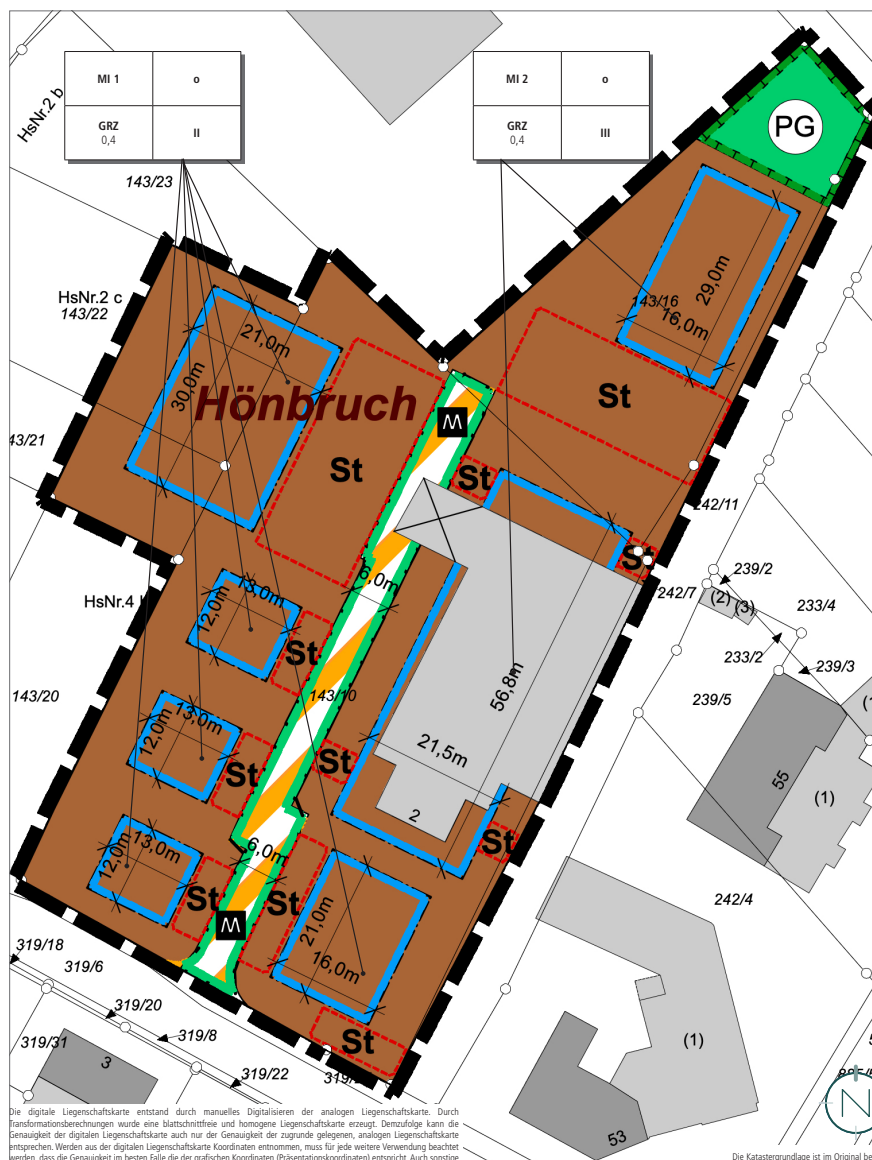
Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Auch Einzelhandelsbetriebe werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe liegen - mit Ausnahme des REWE-Marktes - in dem von Wohnnutzung und sonstigen Gewerbebetrieben geprägten Bereich, nicht vor. Dies soll auch künftig so bleiben.

## Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet tangiert auf dem Flurstück 143/25 im Flur 06 auf der Gemarkung Brotdorf die Altlast „MZG\_10195, Brotdorf 4; Raiffeisenmarkt“. Eine Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarkts kommt im März



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan



2017 zu dem Schluss, dass in den Auffüllungsmassen, die auf dem Gelände lagern, PAK-Belastungen vorliegen, die im Rahmen von Baumaßnahmen ausgekoffert werden sollten. Eine abfallrechtliche Klassifizierung der Aushubmassen nach LAGA M 20 wurde empfohlen, aber auf den Flurstücken 143/25, 143/23 der Flur 06 auf der Gemarkung Brotdorf bislang nicht durchgeführt. Die Orientierende Altlastengefährdungsabschätzung Nr. 18-3842/1 des Erdbaulaboratoriums Saar vom 17.03.2021 schließt eine Altlastengefährdung für die Parzelle 143/10 in Flur 6 der Gemarkung Brotdorf aus.

Baumaßnahmen im Bereich der Altlast im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind durch einen zugelassenen Sachverständigen zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Die belasteten Auffüllungsmassen sind – soweit möglich - zu entfernen. Sollten Restbelastungen im Boden verbleiben, ist eine mögliche Gefährdung des Menschen durch den Auftrag einer mindestens 30 cm mächtigen Schicht mit unbelasteten Bodenmassen zu gewährleisten. Entsprechende Sachverständigen-gutachten sind der Behörde unaufgefordert vorzulegen. Zugelassene Sachverständige sind unter [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de) zu finden.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrre, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten

und wird in Anlehnung an den Bestand der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird.

Zusätzlich darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit vorsorglich begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

## Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. 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 im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

## Bauweise

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

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

gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet..

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

## Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).



Je 5 Wohneinheiten ist eine Ladestation für die E-Mobilität herzustellen.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des geringen Platzbedarfs auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen verhindert die Entstehung ungewollter größerer Mehrfamilienhäuser. Eine Ausnahme bildet dabei das größere, vorhandene Betriebsgebäude mit 25 Wohneinheiten. Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten ist in den jeweiligen Bau fenstern vermerkt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

### Privaten Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Entwicklung einer Biotopfläche zum Ausgleich des innerhalb des Plangebietes bestehenden Biotopes.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz der Mauereidechse muss vor Beginn der Bauarbeiten das Tötungsrisiko für die auf der Fläche vorhandenen Individuen auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduziert werden. Hierfür bietet sich z.B. das Abfangen und die

Verbringung der Tiere in Nachbarhabitate an.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine struktureiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gebietes in einem etwas stärker versiegelten Umfeld geschaffen wird.

### Kompensationsmaßnahmen

Analog § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Plangebiet vorhandene, nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche ist innerhalb des Geltungsbereichs und an anderer Stelle vollständig zu kompensieren.

Die Restfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist abzugraben und zu einem vergleichbaren Biotop (über Oberbodenübertragung/Rhizomverpflanzung) zu entwickeln. Zusätzlich ist eine weitere Fläche westlich von Merchingen entlang des Ritzerbaches ca. 3 km südlich (Teil des Flurstückes 277/3, Flur 16, Gemarkung Merchingen) zu einem Biotop zu entwickeln. Um eine Entwicklung zu einer n. § 30 BNatSchG geschützten Nassbrache zu ermöglichen, ist der Maßnahmenbereich durch einen ortsfesten Zaun dauerhaft von der bisher beweideten Fläche abzugrenzen und eine ungestörte Sukzession einzuleiten.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden, muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Die getroffenen Einschränkungen zur Dacheindeckung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Die Pflicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Verringerung der von dem neuen Wohngebiet ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie zum Schutz der Gesundheit der künftigen Bewohner sowie von Fauna und Flora rund um das Plangebiet erfolgt daher der Ausschluss fossiler Brennstoffe (Kohle, Heizöl und Erdgas) zur Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen der Planung, 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 Kommune 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 Kommune 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 im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes 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 Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Mischgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Direkt an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke der Museumseisenbahn an. Da sich der Betrieb der Bahn auf wenige Tage im Jahr beschränkt, hat dies keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Revitalisierung und Nachverdichtung einer bislang brachliegenden,

ehemaligen Gewerbefläche entsteht u.a. neuer Wohnraum. Somit wird der bestehenden Nachfrage in Merzig Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf Belange der Wirtschaft

Durch die Planung ergeben sich für die Gewerbetreibenden keine negative Folgen. Vielmehr wird der Gebietscharakter im Bereich der Hausbacher Straße und Provinzialstraße gewahrt. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird vermieden, die Standortattraktivität wird gesichert.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche. Durch die geplante Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Die vorgesehenen Gebäude werden max. zwei bzw. drei Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubauten. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung aus. Auch die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die unmittelbar angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten, sofern die Vorgaben zum Schutz der Mauereidechse beachtet werden. Die im Plangebiet vorhandene, nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche wird innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle vollständig kompensiert.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das durch die Anwohner und Bedienstete hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straßen (Hausbacher Straße, Provinzialstraße) kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und Hochwassers**

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird der Gebäudebestand der ehemaligen Firma Regler erhalten und umgebaut.

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es flächenmäßig zu keinen zusätzlichen Versiegelungen. Deshalb wirkt sich die Planung nicht negativ auf die Belange des Klimaschutzes aus.

Die getroffenen Festsetzungen (u. a. Dachbegrünung; Verbot fossiler Brennstoffe; Einsatz erneuerbarer Energien) tragen dabei zur Verringerung der von dem neuen Wohngebiet ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen und generell auch zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Dies ist als Hinweis im Plan enthalten.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht geschaffen, wodurch die Fläche wieder baulich nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Bebauung der Umgebung zu sichern.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### **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 Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Revitalisierung einer mindergenutzten, ehemaligen gewerblich genutzten Fläche
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung; bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Schaffung von Gewerbeflächen im Rahmen der Nachverdichtung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.