

Wohnen im Schlossgarten

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



23.09.2021, SATZUNG

KERN
PLAN

Wohnen im Schlossgarten

Im Auftrag:

ACT Projekt GmbH & Co. KG
Saargau 39
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:



Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 23.09.2021, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · 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	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Merziger Stadtteil Hilbringen befindet sich in zentraler Lage ein ehemaliges Schloss.

Der Vorhabenträger plant im rückwärtigen Bereich des Schlosses Hilbringen, die Ansiedlung neuer Wohngebäude. Konkret handelt es sich hierbei um den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Die externe Erschließung ist über die Merziger Straße bzw. Straße „Schlossberg“ bereits gewährleistet. Zur internen Erschließung der Wohnanlage ist die Errichtung einer Stichstraße geplant.

Die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Stellplätze können durch entsprechende Festsetzungen vollständig innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden.

In der Kreisstadt besteht ein anhaltend hoher Bedarf nach Wohnbauplätzen. Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung bestehender Innerortslagen erfolgen soll. Den genannten Entwicklungszielen kommt die vorliegende Planung in vollem Umfang nach. Die Planung eröffnet der Kreisstadt die Möglichkeit, den Siedlungskörper des Stadtteils Hilbringens nach zu verdichten und für eine Wohnbauzwecke nutzbar zu machen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung überwiegend von Wohnnutzung sowie gemischt genutzter Bebauung geprägt ist. Zudem sind Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. ALDI-Markt, Kaufland, Apotheke), Banken, Gastronomie sowie KiTa und Grundschule im Umfeld (< 2 km) vorhanden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Kreisstadt Merzig hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen im Schlossgarten“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.600 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im Schlossgarten“ ist im gesamten Umfang Teil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

Mit der Erstellung 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. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). 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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.600 m² umfasst.

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. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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 § 10a Abs. 1 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, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der der Kreisstadt Merzig vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt Merzig 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 gemäß § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bleiben hingegen rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



Lage im Raum; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan

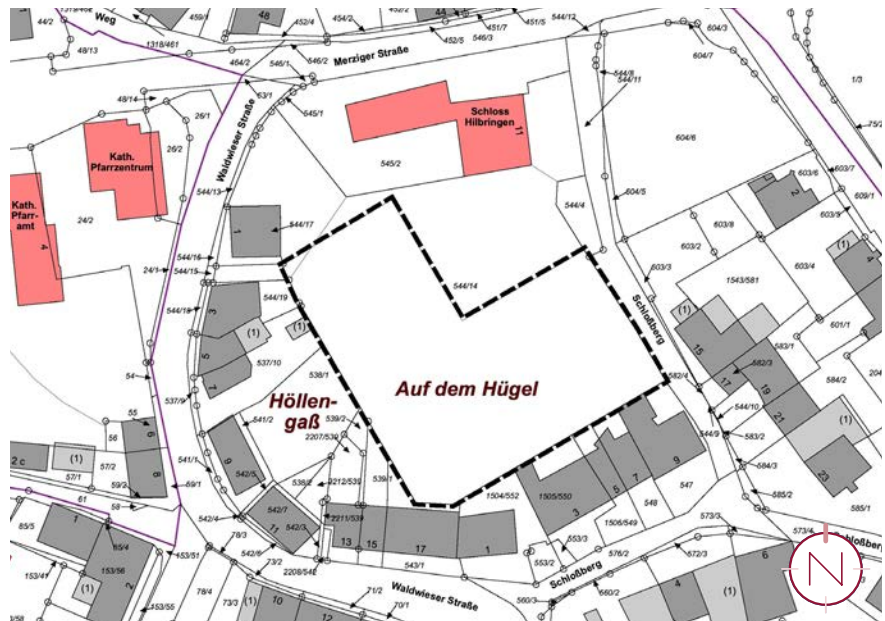
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Hilbringen, im Kreuzungsbereich der Merziger Straße, Waldwieser Straße und Straße „Schlossberg“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Schloss Hilbringen samt zugehöriger unbebauter Freifläche (Schlossgarten),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Schlossberg“, unbebauten Freiflächen und privaten Gartenflächen sowie die Bebauung Straße „Schlossberg“ Hs.-Nr. 15 und 17,
- im Süden durch die Bebauung der Waldwieser Straße Hs.-Nr. 13, 15 und 17 sowie die Bebauung der Straße „Schlossberg“ Hs.-Nr. 1, 3, 5, 7 und 9,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Waldwieser Straße und die Bebauung der Waldwieser Straße Hs.-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11.



Katastralauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Freifläche dar.

Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ist grundsätzlich durchmischt. Es sind sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Hilbringens, der vorhandenen Infrastruktur und der Umgebung, die überwiegend von Wohnen und von das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen geprägt ist, für die vorgesehene Nutzung (Wohnanlage) prädestiniert.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

Topografie des Plangebietes

Das Relief des Geltungsbereiches zeichnet sich durch eine bewegte Topografie aus. Insgesamt fällt das Plangebiet von Süden nach Norden hin zur Merziger Straße deutlich ab. Trotzdem ist nicht davon auszuge-



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

hen, dass die Topografie Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Schlossberg“ erschlossen. Im weiteren Verlauf bindet die Merziger Straße das Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Bundesautobahn A8 liegt etwa 500 - 600 m entfernt und dient als Anschlussstelle nach Luxemburg oder in Richtung Saarbrücken.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Post“ (ca. 150 m) an der Merziger Straße.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es, mit Ausnahme eines internen Wohnweges, zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden und angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Kanalisation der Merziger Straße oder Waldwieser Straße. Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist in der näheren Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 23.10.2020).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abgestimmt werden.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion, Raumkategorie	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, entspricht dem Vorhaben (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>

	Einwohner (30.09.2020)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	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/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Hilbringen	2.604	1,5	39	1,0	15	15	32	-8

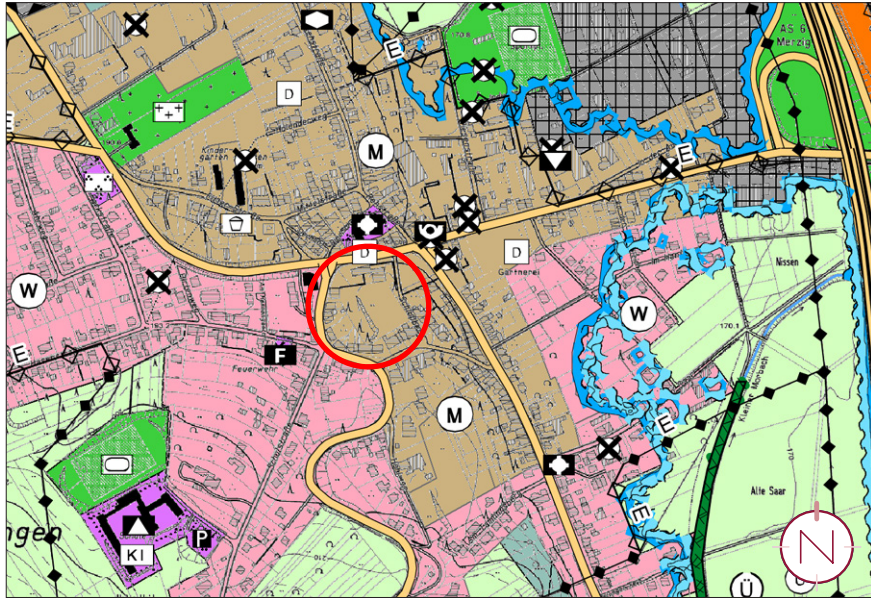
Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Hilbringen; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 04/2020

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> Angrenzend zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich mit dem Schloss Hilbringen und seiner Nebengebäude eine Einzelanlage, die als Baudenkmal gem. SDSchG geschützt ist. Auch die Umgebung des Baudenkmals ist Gegenstand des Denkmalschutzes. In der Umgebung des Baudenkmals bedürfen die Errichtung, Anbringung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht nur vorübergehend beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 SDSchG.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Informelle Fachplanung	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Geltungsbereiches die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) weist für den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten von besonders oder streng geschützten Arten auf; innerhalb von Hilbringen bzw. im näheren Siedlungsumfeld sind Nachweise der Breitflügel-, Wasser- und Zwergfledermaus, des Großen Abendseglers sowie ein Nachweis der Großen Hufeisennase (C. HARBUSCH, 2005/2011) registriert keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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 sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> der ca. 0,36 ha große Geltungsbereich umfasst das parkartige Gelände des Hilbringer Schlosses das Areal ist von Osten mit einer breiten Mauer mit Tor begrenzt und schließt im Norden, Westen und Süden an die bestehende Bebauung der nördliche Teil des Parkgeländes wurde und wird noch unterhalten und ist mit Ziergehölzen und diversen Obstbaum-Niederstämmen locker bepflanzt der Großteil des Parkgeländes wurde im Vorgriff auf die geplante bauliche Entwicklung bis auf wenige Solitäre (eine Birke und insgesamt vier randständige Douglasien) vollständig freigestellt, Aussagen über die vormalige Ausprägung des Gehölzbestandes und die artenschutzrechtliche Relevanz der Rodungsmaßnahme können nicht getroffen werden die Luftbildserien der letzten Jahre lassen jedoch erkennen, dass Bäume mit höheren Stammstärken offenbar nicht entfernt wurden, die brachliegende Fläche war, wie an der südlichen, noch nicht freigestellten, Ecke des Grundstücks erkennbar, offensichtlich weitgehend mit Brombeeren verbuscht bzw. eingewachsen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • am westlichen Rand befinden sich mehrere eingefriedete Geräteschuppen und Unterstände, das Schlossgelände schließt an dieser Stelle mit vier alten grenzständigen und Efeu-bewachsenen Fichten ab • innerhalb des Geltungsbereiches steht eine Nordmann-Tanne mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm am Westrand des Geltungsbereiches (mit überwallendem Stammschaden) • auf dem Schlossgelände befindet sich südlich der Stellplätze auch ein Wohngebäude mit Veranda, das jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Ortsmitte von Hilbringen mit relativ starkem Verkehrsaufkommen • im Schlossgelände durch abschirmende Wirkung der Gebäude geringere Lärmdisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf • die Fläche ist als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter denjenigen Vögeln zu werten, die auch in den Siedlungsraum vordringen • hierbei bietet der Gehölzbestand (meist Ziergehölze), insbesondere jedoch die Altbäume mit ihren großvolumigen Kronenbereichen und den teilweise mit Efeu bewachsenen Stämmen vielfältige Brutmöglichkeiten • aufgrund der z.T. beträchtlichen Stammstärken und des hohen Baumalters besteht bei den Altbäumen grundsätzlich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Rissen, Spalten, Rindentaschen, Astbrüchen, Faulhöhlen und anderen Mikrostrukturen, im Rahmen einer Taxierung konnten jedoch zumindest keine quartiertauglichen Höhlenstrukturen erfasst werden • die in den Siedlungsraum vordringenden Spechte (Bunt- und Grünspecht) legen ihre Höhlen i.d.R. in morschen Bäumen bzw. Weichholzarten an, im vitalen Baumbestand ist daher eher nicht mit einer Brut zu rechnen, allerdings dürften die Park-ähnlichen Strukturen sowohl von den genannten Specharten als auch anderen Siedlungsholenden Vogelarten als Nahrungsraum genutzt werden • unter der Annahme fehlender Höhlenstrukturen ist davon auszugehen, dass Gehölzgebundene wintertaugliche Quartiere und auch Wochenstuben von Fledermäusen am Baumbestand nicht vorkommen • das Schloss und insbesondere der Anbau mit Lüftungsöffnungen (ehem. Stallungen) wurde nicht inspiziert; die Gebäude sollen bzw. müssen aus Denkmalschutzgründen in der bestehenden Form erhalten werden • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Planung sieht mehrere Wohngebäude vor, dieses Areal wurde bis auf eine Birke und mehrere grenzständige Douglasien und Fichten bereits nahezu komplett von Gehölzen freigestellt • innerhalb der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete ist die Freistellung von Gehölzen grundsätzlich zulässig, was jedoch nicht über die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hinausgeht, die gesetzlichen Fristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die Verbotstatbestände n. § 44 sind grundsätzlich zu beachten • artenschutzrechtlich zu beurteilen ist die durch den Bebauungsplan legitimierte geplante Bebauung vs. dem vormaligen Status quo einer eingewachsenen Grünfläche: • hierbei entfallen bzw. entfielen nicht näher quantifizierbare und qualifizierbare Brutmöglichkeiten für siedlungsholde Gehölzfreibrüter

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • es darf jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass keine wertgebenden, sprich Arten der Roten Listen, betroffen sind bzw. waren • für die den Siedlungsraum erschließenden planungsrelevanten Gebäudebrüter (hier: Haussperling, evtl. Mauersegler) ist eine Betroffenheit insofern nicht gegeben, als dass Baumaßnahmen mit artenschutzrechtlicher Relevanz (auch an den Fassaden) aus Denkmalschutzgründen nicht durchgeführt werden dürfen • nicht auszuschließen ist, dass Haussperlinge in den Efeu-bewachsenen Douglasien und Alt-Fichten am Rand des Geltungsbereiches brüten (hier ist jedoch vor allem mit Arten, wie Zaunkönig, Amsel und Grünfink zu rechnen), eventuell auch an den Geräteschuppen und Unterständen am Westrand (hier ist vor allem mit dem Hausrotschwanz zu rechnen); in Unkenntnis der realen Brutraumnutzung und der zahlreichen im Umfeld vorhandenen Brutmöglichkeiten, insbesondere an den umliegenden Gebäuden, erscheint eine essentielle Bedeutung und damit eine Relevanz für die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im Umfeld nicht zwingend herleitbar; dennoch wird empfohlen, auch die grenzständigen Fichten und Douglasien nach Möglichkeit zu erhalten • vor allem der Altbaumbestand mit seiner ortsbildprägenden Wirkung bietet mit seinen großvolumigen Kronen auch ein entsprechendes Brutraumangebot für Kronenfreibrüter wie z.B. Krähen oder den siedlungsholden Sperber; • in Bezug auf baumgebundene Fledermausquartiere können zumindest kolonietaugliche bzw. frostfreie Quartiere ausgeschlossen werden, da Baumhöhlen nicht entdeckt wurden; Tagesquartiere von Einzeltieren in den Stammritzen und -spalten sind nicht auszuschließen, eine Tötung von Individuen ist bei Einhaltung der Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen, ebenso eine Relevanz in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind im Fall der Entfernung weiterer Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. • Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden
Sonstiges	
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im Schlossgarten“ ist im gesamten Umfang Teil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Kreisstadt Merzig herangetreten. Der Standort profitiert durch seine Nähe zum Schloss und zeichnet sich dadurch als besondere Wohnlage aus.

Am Standort soll eine Wohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Grundstück liegt inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.

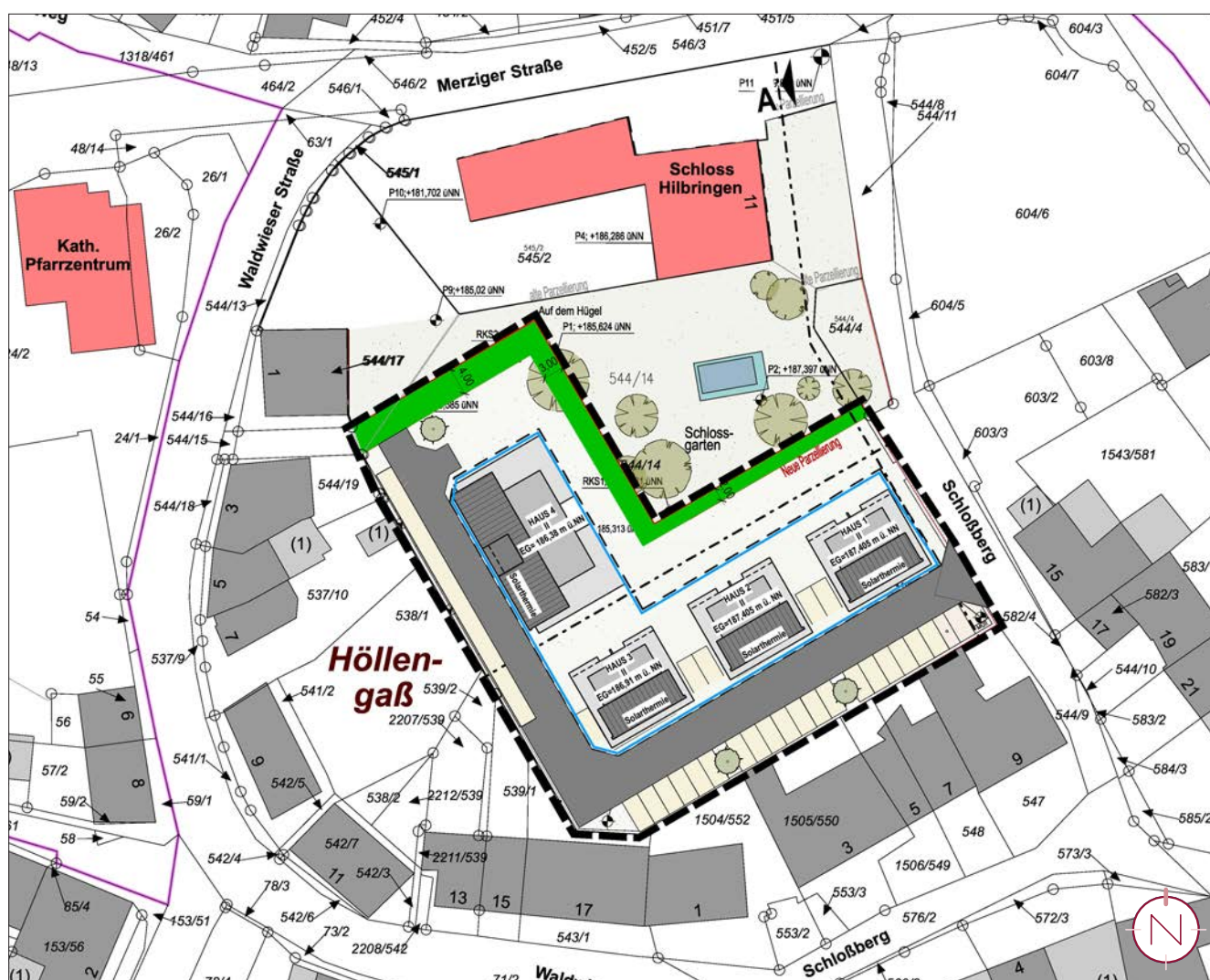
Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen) nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Merziger Straße, L173), das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung des kleinteiligen Wohnquartiers Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit intensiver gewerblicher oder publikums-trächtiger Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen

sind nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Die Standortfaktoren für eine Wohnnutzung sind günstig. So befinden sich in der Umgebung (< 2,0 km) zum Plangebiet Bushaltestellen, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie mehrere Nahversorgungseinrichtungen, Banken und Gastronomiebetriebe. Über die nördlich gelegene Merziger Straße (L 173) besteht zudem eine



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: ACT Projekt GmbH; ohne Maßstab; Stand: 25.08.2021

schnelle Anbindung zur Innenstadt von Merzig sowie an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 500 - 600 m bis zur BAB A8 - AS 6 „Merzig“).

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Zielgruppe von Bauinteressenten angesprochen werden.

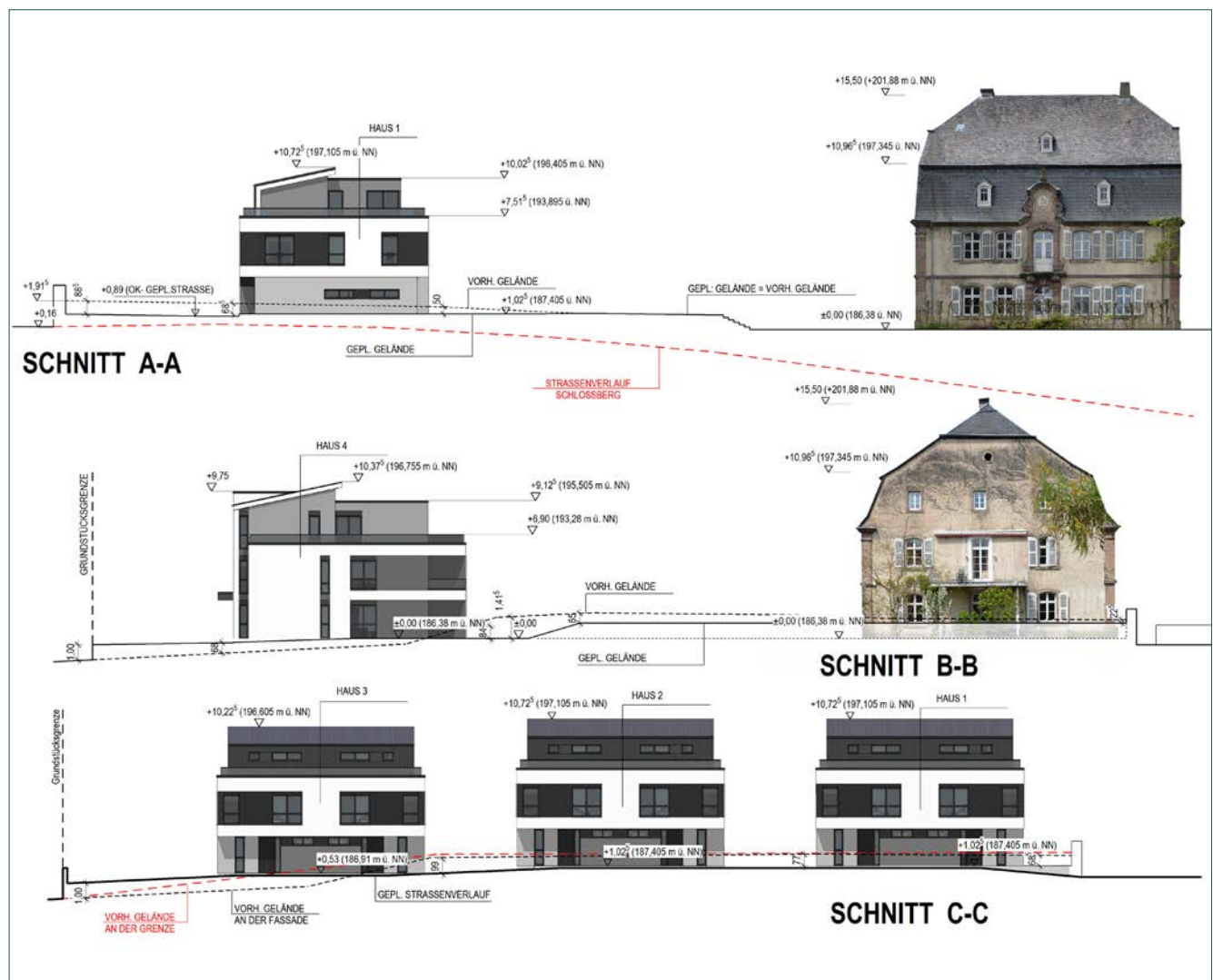
Der ruhende Verkehr soll vollständig innerhalb des Gebietes erfolgen.

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen ansprechend begrünt werden.

Städtebauliche Konzeption

Die Gebäude sollen in einer zweigeschossigen Bauweise errichtet werden. Die Baukörper sollen entlang eines neu anzulegenden, von der Straße „Schlossberg“ abgehenden, Erschließungsstiches angeordnet werden. Darüber hinaus sollen die Dächer der geplanten Gebäude mit Solarthermie-Anlagen ausgestattet werden.

Ziel ist die Entwicklung eines sowohl bedarfsorientierten als auch städtebaulich ansprechenden Wohngebietes für familienfreundliches Wohnen im innerörtlichen Bereich. Durch dieses Konzept soll eine neue



Schnitte; ohne Maßstab; Quelle: ACT Projekt GmbH; ohne Maßstab; Stand: 12.07.2021

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. 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 i.V.m. § 4 BauNVO

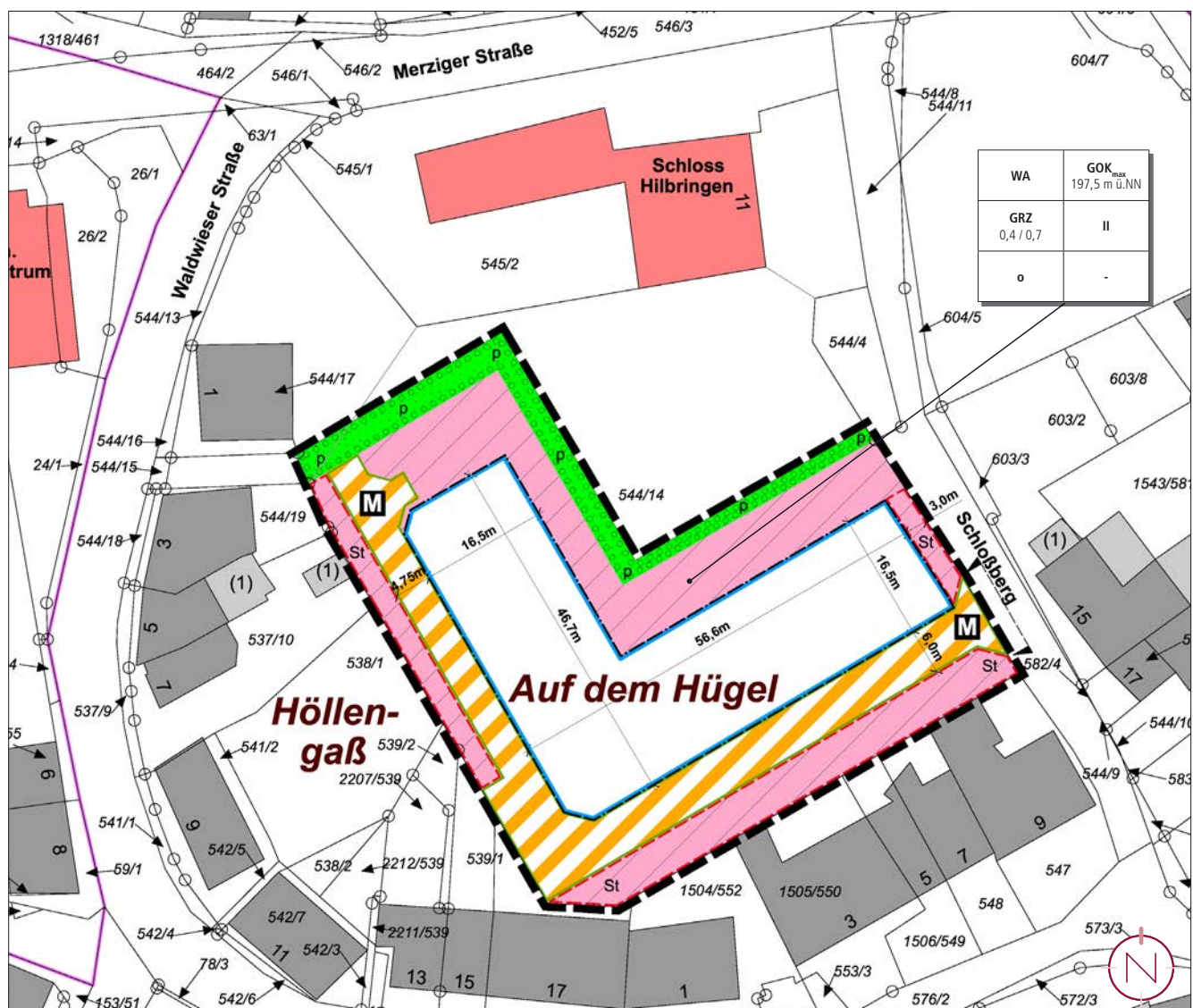
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes analog § 4 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnanlage geschaffen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind und den Bedürfnissen der Bewohner ent-

sprechen (z.B. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe).

Die Nutzungsstruktur der direkten Umgebung setzt sich aus Wohnbauten und gemischt genutzten Gebäuden zusammen. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.



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

Gleichzeitig bleiben einzelne, nicht störende, gewerbliche Nutzungen weiterhin grundsätzlich zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich am städtebaulichen Konzept und berücksichtigt auch die Höhe der bestehenden Umgebungsbebauung und angrenzenden Schlosses.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt analog § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel 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 Festsetzung einer GRZ von 0,4 für Hauptanlagen entspricht der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Mit der für die Hauptanlagen geltenden Grundflächenzahl wird der städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung - Rechnung getragen. Der Grundstücksfläche ist der Flächenanteil an privater Grünfläche hinzuzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) gemäß BauNVO durch die Grundflächen 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, auf bis zu 0,7 überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Quelle: vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wiederum ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und die damit verbundene Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes erfordern eine Überschreitung

der festgesetzten GRZ (maximal auf eine GRZ von 0,7 analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Gleichzeitig dient die Überschreitung zur Gewährleistung der späteren Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch

- grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen,
- eine aufgelockerte Bebauung durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt etwa nicht zu einer Masierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen würden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Konzept und zum anderen aus dem denkmalgeschützten Bestand ab. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Dementsprechend sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Einer Beeinträchtigung

des Stadt- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

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

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

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Bauweise garantiert die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise des Bestands.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze umschreibt, analog § 23 Abs. 3 BauNVO, die überbaubare Grundstücksfläche, wobei Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Ein Zwang auf der Baugrenze bauen zu müssen, besteht nicht. Unter bestimmten Umständen kann ein Überschreiten der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Festsetzungen der Baugrenze orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein, sodass natürliche Bodenfunktionen, ebenso wie das Grundwasser, durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt werden. Es verbleibt ausreichend Spielraum, um das zugrunde liegende Konzept entsprechend umsetzen zu können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich innerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.). Sämtliche Stellplätze befinden sich oberirdisch entlang der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Erschließungsstraße.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen die Unterbringung von Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude dienen (z.B. Fläche für Müllentsorgung).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohnungen verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche wird hier mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Sie dient dazu, die Er-

schließung des Plangebietes sicherzustellen.

Anschluss an Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen errichtet und gesichert werden. Infolgedessen ist es nicht möglich ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle herzustellen.

Die Festsetzung soll in erster Linie eine einfache und sichere Verkehrsanbindung des Plangebietes sicherstellen. Darüber hinaus soll die Verortung des Ein- und Ausfahrtbereiches gewährleisten, dass der Verkehrsfluss der Straße „Schlossberg“ nicht negativ beeinträchtigt wird.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche gewährleistet eine optisch ansprechende Eingrünung des Plangebietes.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung der Verletzung bzw. Tötung von Individuen wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten sind.

Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Prüfung bezüglich des Vorkommens der jeweiligen Arten zwingend erforderlich.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Schloss ist die hochwertige und qualitätsvolle Eingrünung von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Entwick-

lung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild. Sie dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und der Stellplatzflächen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad mindestens zu 50 % zu begrünen sind.

Durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Erhalt von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehenden Solitärbäume sind zum Erhalt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand erhalten werden.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits innerhalb des Plangebiets vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Zur Brauchwassernutzung ist weiterhin die Errichtung von Speichern (z.B. Zisternen) zulässig.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung sowie Verbesserung des Mikroklimas zulässig.

Auf nicht extensiv begrünten Flachdächern und flachgeneigte Dächern sollen zudem Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie installiert werden. Diese sollen vornehmlich zur Versorgung des Plangebietes mit Energie genutzt werden. Bei der Installation ist eine entsprechende Ausrichtung der Anlagen zu beachten.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Geländemodellierungen erforderlich. Erdeingriffe ab einer Höhe von 0,5 m unterliegen dem Abstimmungsvorbehalt mit dem Landesdenkmalamt. Durch Erdeingriffe kann der Genehmigungsvorbehalt gem. § 10 SDSchG berührt werden.

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.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Einfriedungen bis zu zwei Metern Höhe können als strukturierende und schützende Elemente innerhalb des Plangebietes angelegt bzw. errichtet werden. Für die Errichtung von Einfriedungen ist uneingeschränkt eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 10 SDSchG notwendig

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind im Plangebiet je Wohneinheit 1,5 Stellplätze und je 35 qm Nutzfläche eines Gewerbebetriebes oder Dienstleisters jeweils 1 Stellplatz vorgesehen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Post“ in kurzer Entfernung) ist der vordefinierte Stellplatzbedarf aus planerischer Sicht ausreichend.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

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 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 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 den 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 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 Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen im Schlossgarten“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.600 m².

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens soll eine Wohnbebauung mit insgesamt sieben Gebäuden entstehen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes dient ebenfalls dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen in der Regel nicht wesentlich stören. Potenzielle Störfaktoren sind demnach als gering einzustufen. Bis dato sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen dieser Nutzungsarten bekannt oder zu erwarten.

Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die zu gegenseitige Beeinträchtigungen führen können. Beeinträchtigungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Es kann von Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

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 der Kommune 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. Eine untergenutzte Potenzialfläche im innerörtlichen Bereich des Stadtteils Hilbringen wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken bereitgestellt.

Durch die Errichtung der Wohnbebauung werden in innerörtlicher Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Merzig wird somit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Das angrenzend zum Plangebiet gelegene, denkmalgeschützte Schloss wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die geplante Bebauung geht mit der Nachverdichtung einer bisher untergenutzten innerörtlichen Potenzialfläche in integrierter Lage einher. Ein Eingriff in die freie Landschaft wird auf diese Weise vermieden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgeben. Die vorgesehene Bebauung fügt sich, den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend, harmonisch in die umliegende Bauungs- und Nutzungsstruktur ein.

Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine nachteilige Wirkung auf die Umgebung aus. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage (das Plangebiet ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben) sowie der Bewegungsunruhe in Folge der unmittelbar angrenzenden Straßen finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt. Der Geltungsbereich hat dementsprechend aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen. Hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt weist der Geltungsbereich deutliche Beeinträchtigungen auf. Das Gebiet verfügt über keine natur- und artenschutzfachlichen oder ökologischen Funktionen von besonderer Bedeutung. Das Planvorhaben betrifft keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten. Zudem kommen keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Bebauung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig im Plangebiet organisiert. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insbesondere der Verkehrsfluss der Merziger Straße wird nicht gestört.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Inanspruchnahme einer bisher untergenutzten Freifläche in innerörtlicher Lage
- Durch die Erweiterung des Angebotes an Wohnflächen wird der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, die Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 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.