

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Orsrates Hilbringen statt.

Sitzungstermin: Mittwoch, 12.05.2021, 19:30 Uhr

Ort, Raum: Videokonferenz

Die Sitzung findet als Videokonferenz statt. Der öffentliche Teil der Sitzung wird zur zeitgleichen Information der Öffentlichkeit im großen Saal der Stadthalle, Zur Stadthalle, 66663 Merzig übertragen.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben und Erschließungsplan "Im Hirtengarten" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Hilbringen
- 2 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hofgut Monbach" im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig
- 3 Stärkung des Alltagsradverkehrs, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 4 Artenschutz und Gewässerschutz; Öffentliche Flächen vorbildlich bewirtschaften, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 5 Durchführung von Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteils Hilbringen, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 6 Energetische Sanierung des Vereinshauses Rehstraße, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 7 Dorfentwicklungskonzept Hilbringen, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 8 Zustand der Streuobstwiesen auf städtischem Eigentum; Initiative der AG Streuobst, Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 9 Beschluss des Stadtrates zur Stärkung der Stadtteile
- 10 Bolzplatz im Stadtteil Hilbringen im Wohngebiet Seitert, Antrag Bündnis 90/Die Grünen

11 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Nichtöffentlicher Teil

12 Neufassung eines Pachtvertrages im Stadtteil Hilbringen

13 Abschluss eines Pachtvertrages im Stadtteil Hilbringen

Stefan Dorbach
Ortsvorsteher

Stadtteil Hilbringen

Sitzung des Orsrates Hilbringen

siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

2021/947
 Beschlussvorlage
 öffentlich



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben und Erschließungsplan "Im Hirtengarten" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Hilbringen

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.04.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Franzel Schwindling

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Hirtengarten" in der Kreisstadt Merzig im Stadtteil Hilbringen wird gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren soll auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sollen durchgeführt werden.

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG, Merchinger Straße 69, 66663 Merzig, vertreten durch die Geschäftsführer Herr Tobias Zimmer und Dr. Ernst Zimmer, beabsichtigt, die bereits beseitigte Wohnbebauung in der Fitter Straße 19 und 21 durch den Neubau eines Wohn- und Bürokomplexes zu ersetzen.

Der geplante Wohn- und Bürokomplex mit insgesamt 13 Wohnungen und Bürofläche verteilt sich auf 3 Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die aufgelockerte Bebauung mit 2 Geschossen und deutlich eingerücktem Staffelgeschoss sitzt als Eckbebauung auf einer Grundstückfläche von ca. 2.870 m² zwischen der Fitter Straße im Norden und der Ballerner Straße im Süden und gibt der momentan brachliegenden Fläche eine neue nachhaltige Nutzung.

Die einzelnen Gebäude Block A, B und C werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2. Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 65-130 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Terrasse im Erdgeschoss, einer Loggia im Obergeschoss oder einer umlaufenden Dachterrasse im 2.Obergeschoss.

In Block A als Eckbebauung sind in Erd- und Obergeschoss eine ca. 600 m² große Bürofläche sowie 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss geplant.

In Block B und C ist eine reine Wohnnutzung über alle Geschosse vorgesehen, hierbei befinden sich in Block B jeweils 3 Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss und 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. In Block C als kleinstes Gebäude im hinteren Bereich ist je nur eine Wohnung je Geschoss geplant. Die barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss

Im Untergeschoss bzw. der Tiefgarage sind neben 23 Stellplätzen (davon 4 barrierefrei), die Nebenräume wie der Technikraum, die Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe muss eine Vielzahl an Stellplätzen sichergestellt werden, die größtenteils in der Tiefgarage verortet werden. Diese werden somit alle innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet und liegen in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen im Bereich der Stellplätze und Eingänge sowie der rückwärtigen Hofflächen hochstämmige Bäume und Hecken gepflanzt werden. Um die Durchgrünung zu komplettieren, spielen sowohl die Rasenflächen zwischen den Gebäuden als auch die extensive Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 2.870 m². Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Parzellen. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Die Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Anlage/n

- 1 Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Lageplan mit Geltungsbereich und Vorhabenplan des Antragstellers (öffentlich)

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG
Merchinger Straße 69
66663 Merzig

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG - Merchinger Str. 69 - 66663 Merzig

Kreisstadt Merzig
Herrn Bürgermeister
Marcus Hoffeld
Braucherstraße 5
66663 Merzig

Merzig, 21. April 2021

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „IM HIRTENGARTEN“ IN DER KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL HILBRINGEN - ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG, Merchinger Straße 69, 66663 Merzig, vertreten durch die Geschäftsführer Herr Tobias Zimmer und Dr. Ernst Zimmer, beabsichtigt, die bestehende Wohnbebauung in der Fitter Straße 19 und 21 durch den Neubau eines Wohn- und Bürokomplexes zu ersetzen.

Der geplante Wohn- und Bürokomplex mit insgesamt 13 Wohnungen und Bürofläche verteilt sich auf 3 Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die aufgelockerte Bebauung mit 2 Geschossen und deutlich eingerücktem Staffelgeschoss sitzt als Eckbebauung auf einer Grundstückfläche von ca. 2.870 m² zwischen der Fitter Straße im Norden und der Ballerner Straße im Süden und gibt der momentan brachliegenden Fläche eine neue nachhaltige Nutzung.

Die einzelnen Gebäude Block A, B und C werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2. Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 65-130 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Terrasse im Erdgeschoss, einer Loggia im Obergeschoss oder einer umlaufenden Dachterrasse im 2.Obergeschoss.

In Block A als Eckbebauung sind in Erd- und Obergeschoss eine ca. 600 m² große Bürofläche sowie 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss geplant.

In Block B und C ist eine reine Wohnnutzung über alle Geschosse vorgesehen, hierbei befinden sich in Block B jeweils 3 Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss und 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. In Block C als kleinstes Gebäude im hinteren Bereich ist je nur eine Wohnung je Geschoss geplant. Die barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss bzw. der Tiefgarage sind neben 23 Stellplätzen (davon 4 barrierefrei), die Nebenräume wie der Technikraum, die Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe muss eine Vielzahl an Stellplätzen sichergestellt werden, die größtenteils in der Tiefgarage verortet werden. Diese werden somit alle innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG
 Merchinger Straße 69
 66663 Merzig

und liegen in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen im Bereich der Stellplätze und Eingänge sowie der rückwärtigen Hofflächen hochstämmige Bäume und Hecken gepflanzt werden. Um die Durchgrünung zu komplettieren, spielen sowohl die Rasenflächen zwischen den Gebäuden als auch die extensive Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 2.870 m². Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Parzellen. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Die Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen stehen die Unterzeichner Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

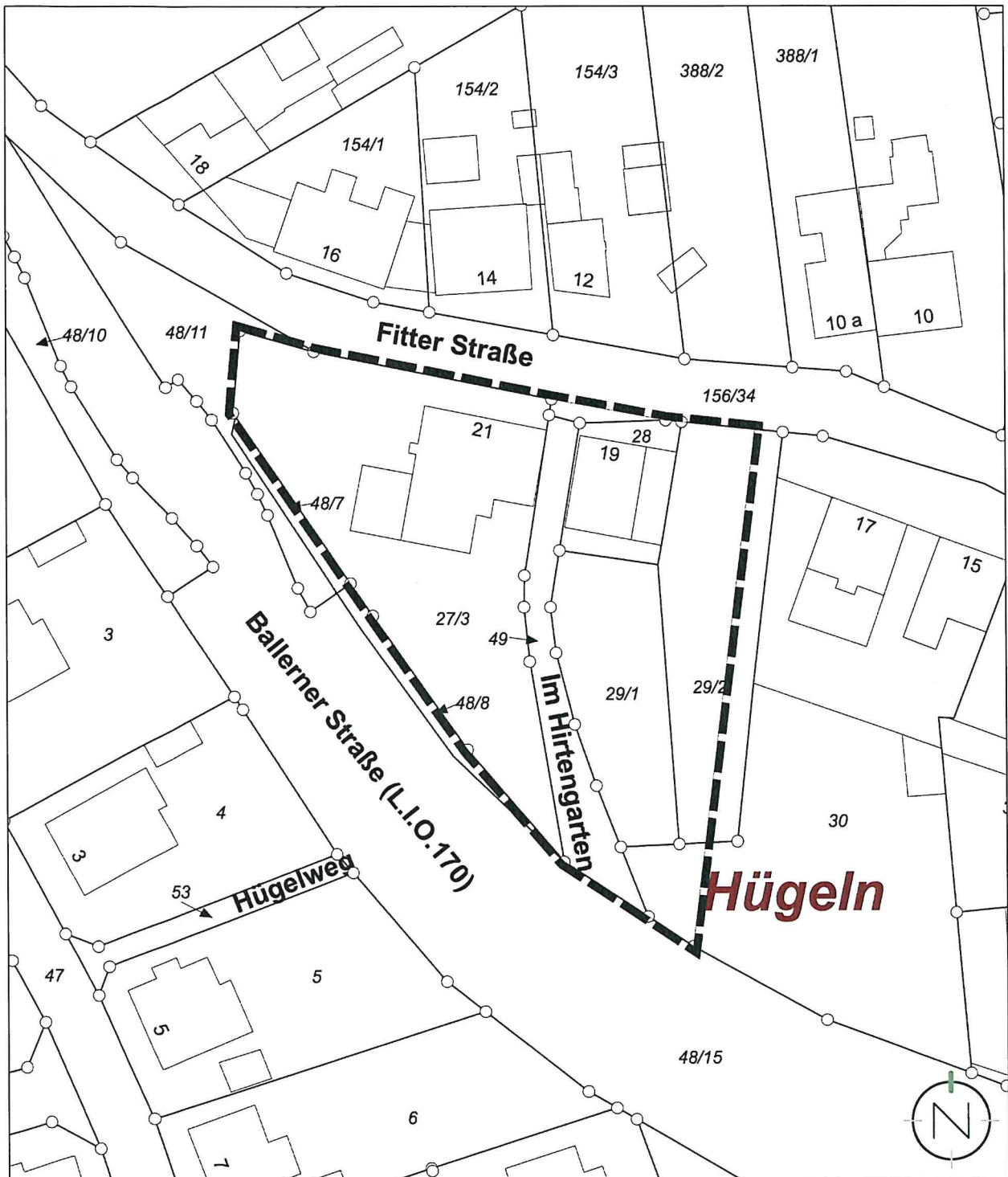

 Dipl.-Kfm. Tobias Zimmer


QUARTIER
HIRTENGARTEN

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG
 Merchinger Straße 69
 66663 Merzig

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Hilbringen



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 20.04.2021

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG
 Merchinger Straße 69

66663 Merzig
 Tel.: +49 681 410 967 591

Komplementärin: la coccinelle Verwaltungs-GmbH
 Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Tobias Zimmer, Dr. Ernst Zimmer

IBAN: DE13 5935 1040 0000 2355 23
 Sparkasse Merzig-Wadern, BIC: MERZDE55XXX

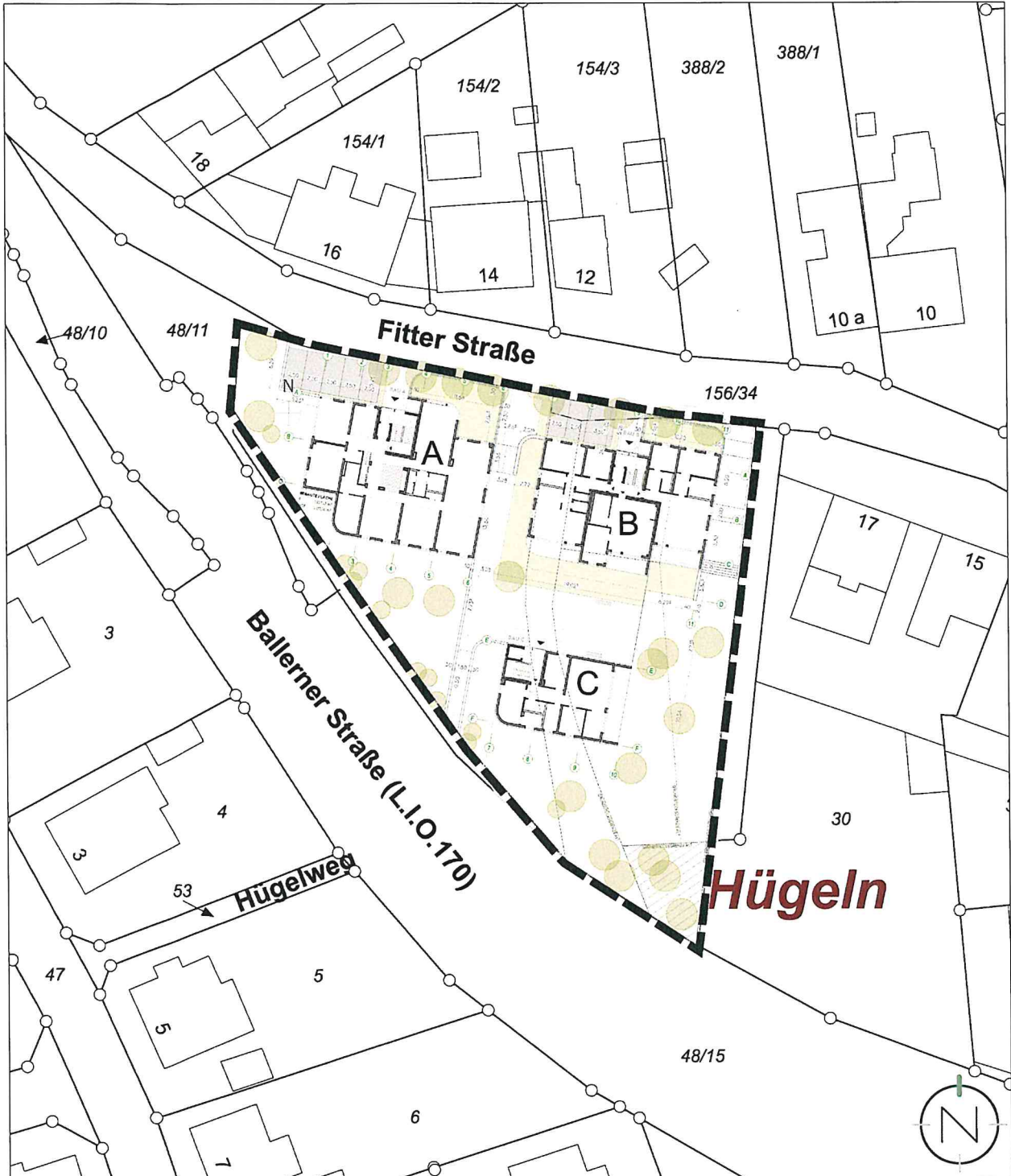
Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken
 Handelsregister-Nr. HRA 12626

Steuernummer: 040/156/08027
 Finanzamt Merzig

Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG
Merchinger Straße 69
66663 Merzig

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Hilbringen



Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN; Stand: 20.04.2021

2021/833
 Beschlussvorlage
 öffentlich



Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hofgut Monbach" im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.01.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Franzel Schwindling

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hofgut Monbach" im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig wird aufgehoben.

Sachverhalt

Im Jahr 2007 ist die Antragstellerin, die Firma Allmahd GmbH, an die Kreisstadt Merzig herangetreten, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Teils des Hofguts Monbach zu einem gewerblichen, landwirtschaftlichen Lohnbetrieb zu schaffen. Für dieses Projekt wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hofgut Monbach" aufgestellt, der am 14. Mai 2014 Rechtskraft erlangte. Der Durchführungsvertrag wurde am 14. April 2014 abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat das v.g. Projekt, insbesondere die im Durchführungsvertrag vereinbarten Ausweibuchten entlang des Landwirtschaftswegs, der die Zufahrt zum Plangebiet gewährleisten sollte, nicht gebaut. Zwischenzeitlich ist die Firma Allmahd nicht mehr existent, sodass das Vorhaben nicht mehr vollendet werden kann und das Plangebiet, soweit es sich um private Flächen handelt, an einen Dritten verkauft, der hier wieder einen Reiterhof betreiben will.

Die Verwaltung der Kreisstadt Merzig geht davon aus, dass der Durchführungsvertrag nach Ablauf der Durchführungsfrist und dem Erlöschen der Firma Allmahd ungültig ist. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich jedoch nach wie vor um geltendes Recht (Satzung). Da eine Umsetzung der Planung nicht mehr erfolgen kann und wird, ergibt sich für die Kreisstadt Merzig gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die Verpflichtung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erreichung der Rechtssicherheit aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Anlage/n

- 1 VEP Hofgut Monbach (öffentlich)
- 2 Begründung April 2020 (öffentlich)

3 Durchführungsvertrag unterschrieben (nichtöffentlich)

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

Städtebauliche Planung

1. Vorbemerkung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Fachplanungen
 - 3.6 Sonstige Satzungen
 - 3.7 Städtebauliche Entwicklungskonzepte
4. Bestandsbeschreibung
 - 4.1 Städtebauliche Situation
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Entwässerung
 - 4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
 - 4.5 Wasserschutzgebiet
 - 4.6 Bodenverunreinigungen
5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele
 - 5.1 Anlass der Planung
 - 5.2 Entwicklungsziele
6. Planinhalte
7. Städtebauliche Kenndaten
8. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt
 - 8.1 Einführung
 - 8.2 Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter
 - 8.2.1 Mensch/Bevölkerung/Gesundheit
 - 8.2.2 Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt
 - 8.2.3 Boden
 - 8.2.4 Wasser
 - 8.2.5 Luft/Klima
 - 8.2.6 Landschaft/Landschaftsbild
 - 8.2.7 Kultur und Sachgüter

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

8.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen

- 8.3.1 Mensch/Bevölkerung/Gesundheit**
- 8.3.2 Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt**
- 8.3.3 Boden**
- 8.3.4 Wasser**
- 8.3.5 Luft/Klima**
- 8.3.6 Landschaft/Landschaftsbild**
- 8.3.7 Kultur und Sachgüter**

9. Umsetzung der Planung

- 9.1 Außerkrafttreten des Planungsrechts**
- 9.2 Kosten und Finanzierung**

Bearbeitung:
F. Schwindling
Kreisstadt Merzig
Ressort 30-Stadtentwicklung, Bauwesen und Umwelt
Fachbereich 311-Stadtplanung und Umwelt

Kreisstadt Merzig

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

Teil A Städtebauliche Planung

1. Vorbemerkung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Monbach“ im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Laut Baugesetzbuch (§ 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB) soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist im Durchführungsvertrag durchgeführt wird; dies ist hier der Fall. Nach dem BauGB-Kommentar bedeutet dies, dass der Bebauungsplan aufzuheben ist. (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum BauGB, § 12, Rn 155). Für die Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Vorschriften über seine Aufstellung. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Beim vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

2. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Monbach“. Dieser wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (VL), welches im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom Juli 2004 dargestellt ist.

Weitere Darstellungen trifft der LEP-Umwelt und auch der LEP-Siedlung für das Plangebiet nicht.

Demnach widerspricht die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht den landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt im Bereich des Planungsgebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Monbach“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

3.3 Bebauungsplan

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Monbach“ ist seit dem 14. Mai 2014 rechtskräftig. Er wurde für das konkrete Vorhaben der Umnutzung des privilegiert im Außenbereich zulässigen Hofguts Monbach in den gewerblichen, landwirtschaftlichen Lohnbetrieb der Firma Allmahd GmbH, aufgestellt. Wird dieser Bebauungsplan aufgehoben, gilt wieder das vormalige Planungsrecht für die Fläche. Hierbei handelt es sich um Außenbereich (§ 35 BauGB).

3.4 Landschaftsplan

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan der Kreisstadt Merzig die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Lagerflächen im Plangebiet als bestehende Siedlungsflächen dar. Das mit Obstbäumen durchsetzte Grünland im südwestlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets kennzeichnet der Landschaftsplan als Streuobstwiese, die Flächen im nordwestlichen Umfeld als intensiv genutztes Grünland. Aus Sichtweise der Landschaftspflege sind die Grünlandflächen in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zu erhalten bzw. durch Extensivierung der Nutzung aufzuwerten.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

Die westlich, nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiete gehören zu einem im Landschaftsplan vorgeschlagenen neuen Landschaftsschutzgebiet, das der Erhaltung einer stark strukturierten und abwechslungsreichen bäuerlichen Kulturlandschaft dient. Dabei soll das neue Landschaftsschutzgebiet auch eine schützende Pufferfunktion für das Naturschutzgebiet „Nackberg“ übernehmen und den Biotopverbund zwischen den noch erhaltenen strukturreichen Kulturlandschaften am Rand der Saargauhochfläche stärken. Der Landschaftsplan trifft somit keine Darstellungen, die der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entgegenstehen.

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen liegen nicht vor.

3.6 Sonstige Satzungen

Sonstige Satzungen existieren nicht.

3.7 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Städtebauliche Entwicklungskonzepte gibt es für den Bereich nicht.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Die Fläche befindet sich am südlichen Rand des Stadtteiles Hilbringen der Kreisstadt Merzig, zwischen der L 173 und der L 381.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Landstraße L 173
- Im Osten von weiteren Stallungen sowie einem Wohngebäude
- Im Süden von freien Feldern
- Im Westen von freien Feldern

Der Geltungsbereich setzt sich aus Teilbereichen des ehemaligen Hofguts und dem daran anschließenden Anliegerweg zur L 173 zusammen.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über dem direkten Anschluss des nördlichen Geltungsbereiches (Landwirtschaftsweg) an die L 173 am westlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Hilbringen.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

Der o.g. 3,5 m breite und ca. 800 m lange Landwirtschaftsweg bildet die Verbindung zwischen der L 173 und dem Hofgut.

4.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist über eine private Wasserleitung an das Trinkwassernetz angeschlossen. Es hat keinen Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser ist direkt an die Vorflut (Monbach) gegeben.

Schmutzwässer werden in einer vollbiologischen Kläranlage aufgefangen und bearbeitet. Die geklärten Schmutzwässer werden sodann in die Vorflut (Monbach) eingeleitet.

4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt keinen landschaftsrechtlichen Unterschutzstellungen. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 200 m Entfernung das FFH-Gebiet „Nackberg“.

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4.6 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist nicht als Altstandort erfasst.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Im Jahr 2007 ist die Antragstellerin, die Firma Allmahd GmbH, an die Kreisstadt Merzig herangetreten, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Teils des Hofguts Monbach zu einem gewerblichen, landwirtschaftlichen Lohnbetrieb zu schaffen. Für dieses Projekt wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Monbach“ aufgestellt, der am 14. Mai 2014 Rechtskraft erlangte. Der Durchführungsvertrag wurde am 14. April 2014 abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat das v.g. Projekt, insbesondere die im Durchführungsvertrag vereinbarten Ausweibuchten entlang der Landwirtschaftsweges nicht vollendet. Zwischenzeitlich ist die Firma Allmahd nicht mehr existent sodass das Vorhaben nicht mehr vollendet werden kann. Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet, soweit es sich um private Flächen handelt an einen Interessenten verkauft, der hier wieder die ursprüngliche, privilegierte Nutzung (§ 35 Abs. 1 BauGB) aufnehmen wird.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

Die Verwaltung der Kreisstadt Merzig davon aus, dass der Vertrag nach Ablauf der Durchführungsfrist und dem Erlöschen der Firma Allmahd ungültig ist. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich jedoch nach wie vor um geltendes Recht. Da eine Umsetzung der Planung nicht mehr erfolgen wird, beabsichtigt die Kreisstadt Merzig, dieses Planungsrecht zur Erreichung der Rechtssicherheit gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Dazu wird ein Aufhebungsverfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

5.2 Entwicklungsziele

Laut Baugesetzbuch (§ 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB) *soll* die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist im Durchführungsvertrag durchgeführt wird oder nicht mehr ausgeführt werden kann; dies ist hier der Fall. Nach dem BauGB-Kommentar bedeutet dies, dass der Bebauungsplan aufzuheben *ist* (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum BauGB, § 12, Rn 155). Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Für die Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Vorschriften wie über seine Aufstellung. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Beim vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dieser Verfahrensweg wird hier besprochen.

6 Planinhalte

Planinhalte und Festsetzungen gibt es in diesem Verfahren nicht

7 Städtebauliche Kenndaten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,77 ha.

8 Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

8.1 Einführung

Da es sich nicht um die Neuerschaffung von Planungsrecht, sondern um die Aufhebung eines Rechtsplans handelt, hat dies keine Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt. Daher wird durch die Aufhebung die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Folgenden werden lediglich Aussagen zur Betroffenheit der Umweltmedien getätigt, ohne den Anspruch an einen Umweltbericht zu erfüllen.

8.2 Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt westlich des Wohngebietes „Seiert“ das zum Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig gehört. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den westlichen Abschnitt des Hofguts Monbach. Das Hofgut Monbach besteht am südexponierten Nordhang des Monbachtals in einer offenen, stark durch Streuobst- und Feldgehölze strukturierten alten Kulturlandschaft. Zum Plangebiet gehören bestehende landwirtschaftliche Gebäude und Hofflächen, daran angrenzende Grünflächen sowie dem Anliegerweg, der das ehemalige Hofgut mit der L 173 verbindet. Nordwestlich des Hofguts existiert das Naturschutzgebiet „Nackberg“, das zugleich auch als europäisches Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden und liegt auf eine Höhe von 255 m – 260 m über NN.

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Naturraums Saargauhochfläche (183.10) im Übergangsbereich zum Naturraum Fremersdorfer Engtal (197.5), zu dem noch der Monbach gehört. Der Naturraum Saargauhochfläche gehört zur übergeordneten naturräumlichen Einheit Merziger Saargau (183.1) bzw. zur naturräumlichen Haupteinheit Saar-Nied-Gau (183). Das Fremersdorfer Engtal ist dem mittleren Saartal (197) zugeordnet. Die Saargauhochfläche ist eine sanft gewellte, gewässerarme und inselhaft bewaldete, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Kalkplatte.

Das nach Süden abfallende Gelände im Plangebiet ist in der Vergangenheit im Bereich des Hofguts durch künstliche Aufschüttungen eingeebnet worden. Lediglich am Südrand und im Westen des Plangebiets ist das natürliche Relief erhalten. Durch die künstlichen Geländeaufschüttungen bestehen im südlichen Plangebiet teilweise mehrere Meter hohe Steilböschungen.

8.2.1 Mensch/Bevölkerung/Gesundheit

Infolge der Planumsetzung wäre es zu keiner grundlegenden Änderung der vorherigen Nutzung des Plangebiets gekommen. Die bestehende Nutzung sollte lediglich flächenmäßig ausgeweitet werden. Es wurden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die Gesundheit des Menschen erwartet, da es sich nicht um eine lärm- oder schadstoffintensive Nutzung gehandelt hätte.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

8.2.2 Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung wären Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren gegangen. Innerhalb des Plangebiets sind fast ausschließlich Biotoptypen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit anzutreffen. Es handelt sich größtenteils um Flächen, die durch intensive, anthropogene Nutzungen vorbelastet und damit für den Arten- und Biotopschutz nur von untergeordneter Bedeutung sind. Dazu gehören die voll- und teilversiegelten Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäude, die eutrophierten Wiesenflächen im Plangebiet sowie auch die weit verbreiteten Ruderalfluren. Höhere ökologische Wertigkeiten besitzen die von der Planung betroffenen wenigen naturraumtypischen oder naturnahen Gehölzstrukturen im Plangebiet. Dazu gehören zwei kleinere Heckenstreifen im Inneren des Hofguts, drei ältere Birnbäume an dessen Nordgrenze, wenige kleinere Gebüschstrukturen im südöstlichen Teil sowie Feldgehölze, die lediglich kleinflächig mit ihren Randzonen in das südliche Plangebiet hineinreichen. Diese Gehölze mit einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit sollten dem Planvorhaben nur zum Teil zum Opfer fallen. Die Birnbäume und die Feldgehölzvorkommen in den Randbereichen des Hofguts sowie im nördlichen Bereich des Zufahrtsweges wurde erhalten.

Die im Plangebiet festgestellten Biotoptypen sowie die siedlungs- und nutzungsbedingten Einflüsse und Störungen im Gebiet ließen keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bzw. Arten der Anhänge A, B, C, D der europäischen Artenschutzverordnung bzw. Arten oder Lebensräume der Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) bzw. des Anhangs I der Richtlinien 79/409/EWG (Europäische Vogelschutzrichtlinie) erwarten.

Es war von einer siedlungs- bzw. siedlungsrandtypischen Artenausstattung des Plangebiets auszugehen. Störungsunempfindliche Arten sind aufgrund des Nutzungsdrucks im Plangebiet gegenüber ökologisch sensiblen Arten deutlich im Vorteil. Im Umfeld des Plangebiets stehen in großer Auswahl mindestens vergleichbare und höherwertige Biotopbedingungen zur Verfügung, als die im Plangebiet weggefallen wären, so dass funktionale Ersatzstrukturen für Fauna und Flora vorhanden waren und die betroffenen Arten die Möglichkeit gehabt hätten, auszuweichen.

8.2.3 Boden

Durch die Versiegelung von Bodenoberflächen wären die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt worden bzw. vollständig verloren gegangen. Gleichzeitig wäre die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser sehr stark eingeschränkt gewesen.

Bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hätte sich der Versiegelungsgrad weiter wesentlich erhöht. Dies ist jedoch nicht geschehen.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig**

8.2.4 Wasser

Oberflächengewässer waren durch die Planung nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wären somit als vernachlässigbar gering gewesen.

8.2.5 Luft/Klima

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets war mit keinen nennenswerten klimaökologischen Veränderungen zu rechnen gewesen. Es wären keine Flächen verloren gegangen, die eine Bedeutung für den klimaökologischen Ausgleich in der angrenzenden Siedlungslage besessen hätten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung wäre es lediglich lokal und kleinflächig zu einer Veränderung der Wind- und Temperaturverhältnisse, jedoch nicht über das Plangebiet hinausgekommen.

8.2.6 Landschaft/Landschaftsbild

Durch die nicht erfolgte Umsetzung des Planvorhabens wäre es zu Veränderungen des Landschaftsbildes gekommen. Im westlichen Plangebiet sowie im nördlichen und südöstlichen Plangebiet wären Ruderal- und Grünlandflächen sowie einzelne Gebüsche, Feldgehölz- und Heckenstrukturen verloren gegangen. Dies ist jedoch nicht eingetreten.

8.2.7 Kultur- und Sachgüter

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter wären durch die Planung nicht betroffen gewesen.

8.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen**8.3.1 Mensch/Bevölkerung/Gesundheit**

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

8.3.2 Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

8.3.3 Boden

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

Kreisstadt Merzig**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Hofgut Monbach
Im Stadtteil Hilbringen der Kreisstadt Merzig****8.3.4 Wasser**

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

8.3.5 Luft/Klima

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

8.3.6 Landschaft/Landschaftsbild

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

9.2.1 Kultur- und Sachgüter

Auf dieses Schutzgut hat die Planung keine Auswirkungen.

9 Umsetzung der Planung**9.1 Außerkräfttreten des Planungsrechts**

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung verliert der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Monbach“ seine Rechtskraft.

9.2 Kosten und Finanzierung

Der Kreisstadt Merzig entstehen durch die vorliegende Planung keine unmittelbaren Kosten.

F. Schwindling
Kreisstadt Merzig
Ressort 30-Stadtentwicklung, Bauwesen und Umwelt
Fachbereich 311-Stadtplanung und Umwelt
Im April 2020