

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Strasse" im Stadtteil Menningen; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 30.08.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Thomas Cappel

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

Beschlussvorschlag

- a. Dem Abwägungsvorschlag der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung eingegangenen Stellungnahmen sowie der Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung wird zugestimmt.
- b. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Strasse“ im Stadtteil Menningen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 21. April 2021 hat die Vorhabenträgerin, die MeGeDo eG - Mehrgenerationendorf Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen, Menningerstraße 69, 66663 Merzig, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit insgesamt 11 Wohneinheiten, Arztpraxis und Café zu schaffen.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Strasse“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Für die Bearbeitung des Bebauungsplans hat die die MeGeDo eG das Planungsbüro Kernplan GmbH aus Illingen beauftragt.

In seiner Sitzung am 24. Juni 2021 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Strasse“, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil sowie der zugehörigen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung in der Zeit vom 15. Juli 2021 bis einschließlich 16. August 2021 öffentlich ausgelegt worden. Parallel hierzu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Die in diesem Rahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und seitens der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sind in dem als Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag aufgelistet.

Finanzielle Auswirkungen:

Da die Vorhabenträgerin sich bereit erklärt hat, die Kosten für das Verfahren zu tragen, entstehen hier keine weiteren Kosten für die Kreisstadt Merzig.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Anlage/n

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- 3 Begründungsentwurf (öffentlich)

KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL MENNINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 15.07.2021 bis 16.08.2021 statt. Im Anschreiben vom 07.07.2021 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung ebenfalls geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 26.08.2021

**1 LANDESAMT FÜR UMWELT-
UND ARBEITSSCHUTZ**

Don-Bosco-Straße 1
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 10.08.2021

AZ: 01/1313/1108/SL

„zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans im Stadtteil Menningen der Kreisstadt Merzig nehmen wir aus der fachtechnischen Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.

Natur- und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Aspekte sind nicht, wie im Bebauungsplan angegeben, im Rückbau beachtet worden.

Durch den erfolgten Abriss des Bestandsgebäudes sind bereits Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 S. 1-3 BNatSchG eingetreten. Danach ist es verboten,

„1. [...] wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören [...].

Das abgerissene Haus war nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) Brutplatz von mehreren Haussperlingen und Mauerseglerbrutpaaren besetzt (Aufnahme 10. Juni 2019). Ob auch noch Fledermäuse betroffen waren, ist nicht auszuschließen. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen nach § 45 Abs. 7 S. 5 BNatSchG lag dem LUA nicht vor. Um diesen Umstand zu heilen, ist es zwingend notwendig, Ersatzmaßnahmen am Neubau zu treffen. Durch entsprechende geeignete Nistkästen kann für die betroffenen Arten ein Ersatz geschaffen werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgender Satz aufzunehmen:

"Als Ersatz für die durch den Abriss verloren gegangenen Niststätten sind zehn geeignete Nistkästen für Haussperlinge/Mauersegler zu

Stellungnahme der Kreisstadt

Natur- und Artenschutz

Den Anregungen wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

integrieren."

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sollte diese Festsetzung als Auflage formuliert werden.

Ansprechpartner ist Herr Christoph Braunberger, E-Mail: lua@lua.saarland.de.

Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Öffentliche Trinkwassergewinnungsanlagen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Notquelle "Quellfassung Menningen" liegt ca. 250 m südwestlich des Plangebietes. Eine Gefährdung der Notquelle durch das geplante Bauvorhaben besteht nicht.

Nach der Geologischen Karte GK 100 stehen im Bereich des Grundstücks (Geländehöhe = 275 bis 280 mNN) Schichten des Mittleren Muschelkalks (mm) an. Aufgrund von Gips- und Steinsalzlager im Mittleren Muschelkalk (mm) können im Untergrund potentiell kritische Gips- und Anhydrit führende Gesteine auftreten. Die Restmächtigkeit des Mittleren Muschelkalks beträgt im Plangebiet ca. 60 m. Im Liegenden folgt der Untere Muschelkalk (mu) ab einer Höhe von ca. 220 mNN.

Gemäß Grundwassermodell des Saarlandes liegt der rechnerische Wert des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet bei ca. 40 bis 60 m. Vorfluter ist wahrscheinlich die Saar, die ca. 800 m südwestlich des Plangebietes auf 170 mNN fließt. 350 m nördlich des Plangebietes fließt der Ohligsbach auf 210 mNN, der aber eher keine Vorflutfunktion aufweist.

Wir bitten, in die Begründung aufzunehmen, dass das in der Baugrube anfallende Niederschlags- und Schichtenwasser während der Baumaßnahme in geeigneter Weise abzuführen ist, um eine Verlagerung von Wasser in tiefere Bereiche der Mittleren Muschelkalkschichten zu verhindern, da es bei Zufuhr von Wasser im Bereich von Gips- bzw. Anhydrit-haltigen Gesteinen im oberen Mittleren Muschelkalk (mmo) zu Quellungen oder Subrosion von Gips kommen kann, was wiederum zu Gebäudeschäden durch Hebungen oder Senkungen führen könnte.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Menningen. Die Bestandsgebäude wurden bereits rückgebaut, so dass die Bodenverhältnisse im nördlichen Teilbereich entlang der Saarfelser Straße anthropogen überprägt sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zur Realisierung des Planvorhabens Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen und Auf-

aufgenommen.

Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zur Abwasserbeseitigung analog § 9 Abs. 4 BauGB wird ergänzt.

Vorsorgender Bodenschutz

schüttungen zulässig; aufgrund der Topographie ist hiervon auch die Grünfläche im südlichen Teilbereich des Plangebietes betroffen, sodass mit der Bauleitplanung auch Eingriffe in natürliche Böden vorbereitet werden. Seitens des vorsorgenden Bodenschutzes wird daher empfohlen, folgenden textlichen Hinweis aufzunehmen:

"Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen oder Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist vor Beginn der Baumaßnahmen schonend und getrennt vom Unterboden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und so weit wie möglich bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Bodenaushub aus Erdbaumaßnahmen sollte nach Möglichkeit einer Wiederverwertung vor Ort zugeführt werden. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten." Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, so dass der vollständige Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung nicht kompensiert wird. Im Hinblick auf die Klimaschutzfunktion des Bodens und die geplante Bauweise empfehlen wir die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung.

Immissionsschutz

Wir weisen darauf hin, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren Auflagen formuliert werden können.“

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Die Empfehlung zur Festsetzung der Dachbegrünung wird aufgenommen.

Immissionsschutz

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Als Ersatz für die durch den Abriss verloren gegangenen Niststätten sind 10 geeignete Nistkästen für Haussperlinge/Mauersegler in die Planung zu integrieren.“

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Das in der Baugrube anfallende Niederschlags- und Schichtenwasser ist während der Baumaßnahme in geeigneter Weise abzuführen ist, um eine Verlagerung von Wasser in tiefere Bereiche der Mittleren Muschelkalkschichten zu verhindern, da es bei Zufuhr von Wasser im Bereich von Gips- bzw. Anhydrit-haltigen Gesteinen im oberen Mittleren Muschelkalk (mmo) zu Quellungen oder Subrosion von Gips kommen kann, was wiederum zu

	<p>Gebäudeschäden durch Hebungen oder Senkungen führen könnte.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Vorsorgender Bodenschutz Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen oder Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist vor Beginn der Baumaßnahmen schonend und getrennt vom Unterboden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und so weit wie möglich bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Bodenaushub aus Erdbaumaßnahmen sollte nach Möglichkeit einer Wiederverwertung vor Ort zugeführt werden. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Immissionsschutz Es wird darauf hingewiesen, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren immissionschutzrechtliche Auflagen formuliert werden können.“</p>
<p>2 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1 REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 27.07.2021</u></p> <p>„mit vorliegender Planung will die Kreisstadt Merzig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrgenerationenwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Gemeinschaftsraum, einer Arztpraxis sowie eines</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Cafés schaffen. Hierzu setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest. In der Begründung auf S. 7 wird ausgeführt, dass im Hinblick auf die Bestimmungen des LEP "Siedlung", wonach Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten und damit eine Anrechnung nicht erfolgt. Dieser Argumentation kann insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Vorlage keine Aussagen hinsichtlich der anteilmäßigen Nutzung für betreutes und "normales" Wohnen entnommen werden können, von hier nicht gefolgt werden. Insofern wären die Wohneinheiten anzurechnen.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass mit dem vorgelegten Bebauungsplan jedoch eine Nachnutzung einer brachgefallenen Baulücke in unmittelbarer Nähe zum Ortskern vorbereitet wird, werden die Wohneinheiten unter Anwendung der Ziffer 35 des LEP "Siedlung" nicht angerechnet.</p> <p>Somit stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Ihre Argumentation, dass dem integrativen Gedanken dieser besonderen Wohnanlage nur in integrierter Lage adäquat Rechnung getragen werden kann, wird von hier vollumfänglich unterstützt.</p> <p>Die Frage jedoch, inwieweit sich das Projekt hinsichtlich seiner Kubatur in das nähere Umfeld einfügt und damit nachbarschützende Aspekte berücksichtigt, muss die Kreisstadt Merzig im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst be- und letztlich auch verantworten.“</p>	
<p>3 AMPRION GMBH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 15.07.2021</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>4 ARBEITSKAMMER DES SAARLANDES Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

	Kein Beschluss erforderlich
<p>5 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN SPARTE VERWALTUNGSAUFGABEN Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH PLANAUSKUNFT Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 09.07.2021</u></p> <p>„die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland) · Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland) · Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach) · Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal) · Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach) <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

**8 DEUTSCHE BAHN AG
DB IMMOBILIEN, REGION SÜDWEST**

Gutschstr. 6
76137 Karlsruhe

Schreiben vom 07.07.2021

„DB Immobilien ist das von der DB Netz AG bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen.

Aufgrund eines Abstandes von ca. 690 m zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke 3230 (Saarbrücken - Karthaus) halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.“

Stellungnahme der Kreisstadt

Kein Beschluss erforderlich

**9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
PTI 11 SAARBRÜCKEN**

Pirmasenser Straße 65
67655 Kaiserslautern

Schreiben vom 07.07.2021

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale

Stellungnahme der Kreisstadt

Die Hinweise und Auflagen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und als Hinweise in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, wie folgt in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen:

„Deutsche Telekom Technik GmbH
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Planauskunft Südwest einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der

<p>Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</p>	<p>Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen sich rechtzeitig in Verbindung zu setzen.“</p>
<p>10 DEUTSCHER WETTERDIENST REFERAT LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 19.07.2021</u></p> <p>„im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Strasse“ der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Menningen. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>11 DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES NIEDERLASSUNG WEST Bahnhofsplatz 1 56410 Montabaur</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>12 EISENBAHN-BUNDESAMT AUßENSTELLE</p>	

<p>FRANKFURT/SAARBRÜCKEN Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 08.07.2021</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 07.07.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>13 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 15.07.2021</u></p> <p>„die energis-Netzgesellschaft mbH nimmt als Betriebsführer die Belange der Netzwerke Merzig GmbH bezüglich der Stromversorgung und der energis GmbH bezüglich der Straßenbeleuchtung wahr und beantwortet Ihr Schreiben wie folgt:</p> <p>Unsererseits bestehen gegen den o. g. vorhaben bezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Angaben zur Stromversorgung des geplanten Bauvorhabens können erst erfolgen, wenn uns der gleichzeitig benötigte Leistungsbedarf vorliegt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Rudolf Federspiel gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>14 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 13.07.2021</u></p> <p>„in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>	
<p>15 HANDWERKSKAMMER DES SAARLANDES Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>16 IHK SAARLAND Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 13.08.2021</u></p> <p>„durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes soll ein Neubau einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Anregungen und Bedenken zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere was Art und Maß der baulichen Nutzung betrifft, sind von uns nicht vorzutragen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>17 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>18 LANDESBETRIEB FÜR STRAßENBAU Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>19 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 14.07.2021</u></p> <p>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländi-</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Hinweise auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) und § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) waren bereits im vorgelegten Entwurf des vorhabenbezoge-</p>

sches Denkmalschutzgesetz - (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S 358 ff.)
Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen.“

nen Bebauungsplanes enthalten.

Kein Beschluss erforderlich

20 LANDESPOLIZEIPRÄSIDIUM
LPP 125-
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST
Mainzer Straße 134-136
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 04.08.2021

„nach Auswertung der uns vorliegenden Unterlagen sind im oben genannten Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen.

Gegen die Baumaßnahme sprechen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe.

Bemerkungen:

Die vorhandenen Luftbilder zeigen immer nur eine Momentaufnahme. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass andere Verdachtsmomente vorliegen könnten, die aus folgenden Gründen (Fettdruck) in der Auswertung nicht erkennbar waren und somit nicht in diese einfließen konnten:

- o Brandbombenblindgänger (in der Regel im Luftbild nicht erkennbar)
- o durch Überwerfungen mit Erdreich bei starken Bombardierungen sind vermutliche Einschlagstellen nicht erkennbar
- o schlechte Luftbildqualität
- o **nicht alle Luftangriffe/Kampfhandlungen sind mit Luftbildaufnahmen belegt**
- o keine Luftbilder vorhanden
- o Schlagschatten durch Gebäudeteile
- o Bewuchs/Bewaldung/Bebauung
- o Flakgranatenblindgänger
- o Bombardierungen/Kampfhandlungen nach den letzten vorhandenen Luftbildaufnahmen
- o **vergrabene Kampfmittel**

Daher kann durchaus, auch bei einem gemäß der Luftbildauswertung sauberen Bereich, ein Restrisiko erhalten bleiben.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stellungnahme der Kreisstadt

Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird aus Vorsorgegründen als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, wie folgt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Kampfmittel

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Ein Restrisiko bleibt bestehen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.“

<p>unverzöglich zu verständigen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.“</p>	
<p>21 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND In der Kolling 310 66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 09.08.2021</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>22 MINISTERIUM DER JUSTIZ Zähringer Straße 12 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>23 MINISTERIUM FÜR BILDUNG UND KULTUR Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>24 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT OBB24 Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>25 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT B 4 ZMZ Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>26 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 13.07.2021</u></p> <p>„im Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), darüber hinaus endet das Baufeld in einer Entfernung größer als 30m zum nächstgelegenen Wald. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.</p> <p>Ich bitte jedoch vorsorglich die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG als „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan aufzunehmen, falls später die Absicht besteht, Gebäude in den vorgesehenen Gartenbereich zu errichten.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Eine Erweiterung des Gebäudes in den 30m-Schutzabstand zum Wald ist auf Basis der getroffenen Festsetzungen nicht möglich. Die Aufnahme der Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG als „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>27 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, ENERGIE UND VERKEHR REFERAT E/1 Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 11.08.2021</u></p> <p>„zu der o.a. Bauleitplanung weist die Stabsstelle Klimaschutzkoordinator der Landesregierung bezüglich der Vorgaben zum Ausbau von Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vom 18. März 2021 (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz GEIG) in seiner gültigen Fassung hin. Darüber hinaus bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine Bedenken. Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>28 OBERBERGAMT DES SAARLANDES Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 22.07.2021</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ im Stadtteil Menningen der Kreisstadt Merzig aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>29 ORN OMNIBUSVERKEHR RHEIN-NAHE GMBH NIEDERLASSUNG SAARLAND Bahnhofstraße 56 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>30 PFALZWERKE NETZ AG REGIONALNETZ (RN) EXTERNE PLANUNGEN/KREUZUNGEN Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 08.07.2021</u></p> <p>„unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, bestehen keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Verfahren. Das Plangebiet befindet sich außerhalb unseres Netzgebietes, es keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG vorhanden und derzeit keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet.</p> <p>Da sich aufgrund kurzfristig erforderlich werdender Erweiterungen unseres Versorgungsnetzes der Bestand jedoch ändern kann, ist vor Baubeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einzuholen. Diese steht auf unserer Homepage www.pfalzwerke-netz.de zur Verfügung.</p> <p>Das Schreiben wird nicht mehr auf dem Postweg an Sie verschickt.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>31 RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH HERRN JÜRGEN MAURER Provinzialstraße 1 66806 Ens Dorf</p>	

<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>32 SAARFORST LANDESBETRIEB GESCHÄFTSBEREICH 3 Im Klingelfloß 66571 Eppelborn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>33 SAARLÄNDISCHER RUNDFUNK FUNKHAUS HALBERG 66100 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>34 STEAG NEW ENERGIES GMBH PT-P/ZENTRALE PLANAUSKUNFT St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 08.07.2021</u></p> <p>„die STEAG New Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Versorgungsleitungen unserer Zuständigkeit betroffen.</p> <p>Zentrale Planauskunft für die Fern-wärme-Verbund Saar GmbH und die STEAG New Energies GmbH.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>35 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 05.08.2021</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.07.2021.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Hinweise und Auflagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, wie folgt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:</p>

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:
Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
Zeichenerklärung Vodafone GmbH
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

„Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

36 VSE VERTEILNETZ GMBH

Heinrich-Böcking-Str. 10-14
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 13.07.2021

„gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine uns gehörenden Versorgungsanlagen befinden.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Kreisstadt

Kein Beschluss erforderlich

<p>37 VSE NET GMBH Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>38 WASSERSTRABEN - UND SCHIFFFAHRTSAMT SAARBRÜCKEN Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>39 KREISSTADT MERZIG UMWELT, HOCHBAU, TIEFBAU Braucherstraße 5 66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 16.08.2021</u></p> <p>„zu der o.g. Planung nimmt die Kreisstadt Merzig wie folgt Stellung:</p> <p>Es wird angeregt, dass folgende Punkte im Bebauungsplan berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. • Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 qm) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. • Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. 	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>

sig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

- Pro Wohneinheit sind jeweils zwei Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen.

- In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen.

Außerdem wird angeregt, dass folgender Punkt über den parallel zum Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag berücksichtigt werden soll:

- Bei Errichtung des Bauvorhabens ist mindestens eine Anlage aus den folgenden Abschnitten a) bis c) einzubauen und in den Bauvorlagen zu berücksichtigen:

- a) Solarthermische Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung oder Brauchwasser-/Heizungsunterstützung nach DIN EN 12975 oder Solar Keymark. Dazu zählen nicht Schwimmbadabsorbermatten.

- b) Wärmepumpen nach DIN V 4701-10, die nach dem internationalen „Gütesiegel Wärmepumpe“ zertifiziert sind.

- c) Automatisch beschickte Zentralheizungsanlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zur Verbrennung von fester Biomasse für die thermische Nutzung, die nach DINplus / Blauer Engel zertifiziert sind.“–

Der Anregung wird grundsätzlich gefolgt. Da es sich bei der geplanten Nutzung „Mehrgenerationenwohnen“ jedoch um eine besondere Wohnform handelt, bei der auch nicht bzw. nicht mehr mobile Menschen zu den Bewohnern des Wohnkomplexes zählen werden, wird der vorgeschlagene Stellplatzschlüssel auf 1 Fahrradabstellplatz pro Wohneinheit reduziert. Im vorgelegten Entwurf waren zudem bereits 8 Fahrradabstellplätze innerhalb des Gebäudes sowie weitere vor dem Café und der Arztpraxis vorgesehen. Es wird eine örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Für den überdachten Bereich wird eine örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den nicht überdachten Stellplätzen handelt es sich um Besucherparkplätze und keine Dauerparkplätze. Darüber hinaus sind ohnehin im öffentlichen Raum im Umfeld Ladestationen für die E-Mobilität geplant.

Der Anregung wird gefolgt. Der Punkt wird in den parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Das geplante Gebäude soll ohnehin nach KfW-55-Standard errichtet werden, bei dem diese Bausteine nachzuweisen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.“

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den vorhabenbezogenen Bebau-

	<p>ungsplan aufzunehmen: „Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 qm) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Je Wohneinheit ist ein Fahrradabstellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.“</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende örtliche Bauvorschrift analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: „Im Bereich der überdachten Stellplätze sind bedarfsgerecht Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen.“</p>
<p>40 STADTWERKE MERZIG GMBH Am Gaswerk 5 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>41 INEXIO INFORMATIONSTECHNOLOGIE UND TELEKOMMUNIKATION GMBH Am Saarlarm 1 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

		Kein Beschluss erforderlich
<p>42 LANDKREIS MERZIG-WADERN UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE Bahnhofstraße 44 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>43 LANDKREIS MERZIG-WADERN GESUNDHEITSAMT Hochwaldstraße 44 66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 27.07.2021</u></p> <p>„zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.“</p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Das Gesundheitsamt hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Stadtteil Menningen und angrenzenden Stadtteilen der Kreisstadt Merzig werden durch das Planvorhaben verbessert.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>44 GEMEINDE BECKINGEN HERRN BÜRGERMEISTER Bergstraße 48 66701 Beckingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>45 GEMEINDE LOSHEIM AM SEE HERRN BÜRGERMEISTER Merziger Straße 3 66679 Losheim</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>46 GEMEINDE METTLACH HERRN BÜRGERMEISTER Freiherr-vom-Stein-Straße 64 66693 Mettlach</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>47 GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG HERRN BÜRGERMEISTER Bouzonviller Platz 66780 Rehlingen-Siersburg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>B1 BÜRGER 1</p> <p><u>Schreiben vom 04.08.2021</u></p> <p>„Wenn die Objektbezeichnung „Mehrgenerationenhaus“ ernst gemeint ist, so kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gebäudekomplex Wohnmöglichkeiten für die Altersgruppe von 18 -100 Jahre geschaffen werden sollen. Da gerade bei jungen Leuten und jungen Familien der PKW Anteil pro Wohnung sehr hoch ist, wird dies dann folglich zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen.</p> <p>Da kaum anzunehmen ist, dass Familien in Wohnungen leben, die kleiner als 40 m² sind, kann angenommen werden, dass auch größere Wohnungen vorhanden sind, für die mindestens 1,5 Stellplatz vorzusehen wären.</p> <p>Die Vorhabenträgerin bezeichnet sich als Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen.</p> <p>Ein selbstbestimmtes Wohnen setzt demzufolge auch voraus, dass die Bewohner der Wohnanlage selbst über die Art ihrer individuellen Mobilität entscheiden. Die Zahl der bis ins hohe Alter mobilen Senioren hat im Laufe der letzten Jahre stark zugenommen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass auch die älteren Bewohner der vorgesehenen 11 Wohneinheiten bestrebt sind, zur Erhaltung ihrer bisher gewohnten individuellen Mobilität, weiterhin noch auf ein KFZ zurückzugreifen. Insbesondere dann, wenn die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel beschwerlich und je nach Tageszeit oder Wochentag überhaupt nicht möglich ist, was auch für den Stadtteil Menningen zutrifft. Vor diesem Hintergrund sollte somit für jede Wohneinheit bis 40 m² mindestens ein Stellplatz vorzusehen sein.</p> <p>Der Stellplatzbedarf für eine Arztpraxis dürfte bei einer realistischer Betrachtung bei mindestens 5 Stellplätzen liegen (Arzt, 2 Arzthelferinnen, 2 Patienten) Da die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmitte für einen Arztbesuche in Menningen kaum genutzt werden wird, dürfte der eigentliche Stellplatzbedarf für die Arztpraxis größer sein als 5 Stellplätze.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Hinweise und Anregungen bezüglich des Stellplatzbedarfs werden zur Kenntnis genommen. Weder das Land noch die Kreisstadt verfügen über eine rechtsverbindliche Stellplatzverordnung. In der allgemeinen Planungspraxis wird als Richtwert und Anhaltspunkt auf eine ehemalige Verordnung zurückgegriffen. Hieraus ergeben sich für die geplanten Nutzungen folgende Bedarfe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für Wohnungen als „Gebäude mit Altenwohnungen“ wird 0,5 Stellplatz je Wohnung gefordert. Im vorliegenden Fall: 11 Wohnungen/2 = 5,5 => 6 Stellplätze 2. Für Cafés als „Gaststätte von örtlicher Bedeutung“ wird 1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze gefordert. Im vorliegenden Fall: 25 Sitzplätze/10 = 2,5 => 3 Stellplätze 2. Für eine Praxis als „Räume mit erheblichem Besucherverkehr (...Arztpraxen und dergleichen)“ wird 1 Stellplatz je 20-30m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze gefordert. Im vorliegenden Fall: 155,10m²/25 = 6,20 => 6 Stellplätze <p>Demnach wurden bei der vorliegenden Planung immer Mittelwerte bei den Vorgaben gebildet. Es werden darüber hinaus vier zusätzliche Besucherparkplätze angelegt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch vor den, den Wohnungen zugeordneten, Stellplätzen noch geparkt werden kann (z.B. Pflegedienst, Paketdienst). Des Weiteren setzt das Konzept des Mehrgenerationenwohnens auch auf car-sharing-Modelle.</p> <p>Der im vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Stellplatzschlüssel ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Der errechnete Stellplatzbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes</p>

Da ein Café in einem kleinen Stadtteil wie Menningen kaum wirtschaftlich zu betreiben sein wird, ist davon auszugehen, dass zusätzlich zum Café ein Backwarenverkauf stattfinden wird. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Kunden mit dem Auto vorfahren wird. Folglich sind zusätzlich zu den Gästestellplätzen des Cafés auch Kurzzeitparkplätze für die Kunden des Backwarenverkaufes erforderlich. Sollte für das Café Außen-gastronomie vorgesehen sein, so ist dies ebenfalls beim Stellplatzbedarf zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Topographie des Stadtteiles Menningen und des daraus resultierenden PKW Nutzungsverhaltens in Menningen ist kaum davon auszugehen, dass bei kurzen Distanzen auf die Nutzung des Autos verzichtet wird. So ist immer wieder zu beobachten, dass im Einmündungsbereich Saarmühlenstraße I Saarfelser Straße verbotswidrig geparkt wird, wenn z.B. Busse mit Schul- oder Kindergartenkindern erwartet werden. Auch der Betrieb einer Gaststätte unweit des geplanten Bauvorhabens, die über keinerlei Stellplätze verfügt, führt immer wieder zu präkeren Verkehrssituationen in diesem Kreuzungsbereich.

Vor dem Hintergrund, dass der Landkreis Merzig - Wadern im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 580 PKW pro 1000 Einwohnern über eine sehr beachtliche Dichte von 700 PKW /1000 Einwohner verfügt (Stand 1. Januar 2021), führt dies zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen bzw. zu einem erhöhten Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr und somit auch zu einem höheren Bedarf an Stellplätzen.

Bei halbwegs realistischer Betrachtung dürfte sich somit ein Stellplatzbedarf für die Wohnanlage ergeben von:

11 Stellplätze für die Wohnungen 5 Stellplätze für die Arztpraxis 5 Stellplätze für Café

2 Kurzzeitstellplätze für Backwarenverkauf 4 Besucherstellplätze

Nach der Durchsicht der Objektbeschreibung kann man zu dem Eindruck gelangen, dass die Entwurfsplanung bereits sehr detailliert ist. Folglich ließe sich in dem derzeitigen Planungsstadium schon problemlos ableiten, wie hoch der tatsächliche Stellplatzbedarf sein wird. Leider fehlen hierzu konkrete Angaben.

Da Investoren bekanntlich bemüht sind, im Rahmen ihre Investition eine möglichst hohe Rendite zu erzielen, ist die Schaffung von ausreichend Stellplätzen nur kontraproduktiv, da diese die Rendite schmälert ..

Wer sich als Verkehrsteilnehmer mit offenen Augen durch die Stadt Merzig und deren Stadtteile bewegt, dem dürfte nicht entgangen sein, dass im Zusammenhang mit der Verdichtung der Bebauung und der Erhöhung des KFZ Bestandes in den letzten Jahren die vom ruhenden

nachgewiesen werden.

Die heutigen Verkehrsprobleme sind der Kreisstadt bekannt, aber nicht durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan induziert. Ein mögliches Parkplatzkonzept für den Stadtteil Menningen wäre unabhängig von diesem Vorhaben zu erstellen.

Verkehr ausgehenden negativen Einflüsse auf die Verkehrssicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs erheblich zugenommen haben. Bei einer sinnvollen Stadt- bzw. Dorfplanung sollte dieses Phänomen berücksichtigt werden. Bei neuen Bauprojekten, die zu einer Verdichtung der Bebauung und als Folgewirkung eine Erhöhung des ruhenden Verkehrs bewirken, sollte zwingend darauf geachtet werden, dass es in keiner Weise zu einer Verschlechterung der bereits vorherrschenden Verkehrssituation kommt.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze im Bereich der beplanten Flächen hergestellt werden könnten. Wodurch wird sichergestellt, dass diese auch hergestellt werden müssen? Bezüglich der Stellplätze sollte jedoch verbindlich festgelegt werden, dass die erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl, die von der Genehmigungsbehörde vorzugeben ist, innerhalb der beplanten Flächen herzustellen sind.

Altlastenproblematik

Im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudekomplexes wurden vorhandene asbesthaltige Baustoffe (Dacheindeckung und Fassadenverkleidung) unter Missachtung der für den Rückbau geltenden Regelwerke ausgebaut. Ferner wurden die für den Umgang mit Isoliermaterial aus künstlichen Mineralfasern geltenden Schutzvorschriften außer Acht gelassen. Im Besonderen betrifft dies die technische Regeln für den Umgang mit Gefahrstoffen (TRGS) TRGS 519 (Asbest) und TRGS 521 (Mineralwolle). Dies führte dazu, dass ein Bereich der beplanten Fläche und auch westlich des Abrissgrundstückes gelegene Privatfläche sowie der Straßenbereich mit den als krebserregend eingestufteten Gefahrenstoffe kontaminiert wurden.

Insgesamt waren auf einer Fläche von ca. 1700 m² KMF vorzufinden. Die Flächenermittlung erfolgte mit Hilfe des Geopotals SL *

Vom Eigentümer des Abrissgebäudes wurde bisher immer in Abrede gestellt, dass es zu einer Kontaminierung kam, obwohl der Abrissunternehmer im Rahmen seiner polizeilichen Vernehmung am 01.09.2020 beim Landespolizeipräsidium Saarbrücken eingestanden hatte, dass es zur verbotenen Freisetzung der als krebserregend eingestufteten Glaswolle kam.

Das es zur Freisetzung dieser krebserregenden Substanzen kam, kann auch durch das Landesamt für Umweltschutz und Arbeitssicherheit (LUA) sowie durch eine vor Ort Begutachtung eines unabhängigen Sachverständigenbüros bestätigt werden. Ferner ist zu diesem Sachverhalt umfangreiches Bildmaterial vorhanden, das auszugsweise als Anlage beigefügt ist.

Altlastenproblematik

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat als Fachbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken hinsichtlich einer Altlastenkontamination vorgebracht.

Einwirkungen auf die Natur

Im Zusammenhang mit dem Rückbau des alten Gebäudebestandes wurde gegen naturschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen. Außerhalb der zulässigen Zeit wurden auf einer Fläche von ca. 500 m² umfangreiche Beseitigungen von Gehölzbeständen vorgenommen. Das Ausmaß der Gehölzbeseitigung ist bei einem Abgleich des Luftbildes, das derzeit im Geoportal SL * und des bei Google Earth vorhandene Luftbild mit dem Aufnahmedatum vom 09.12.2020 ersichtlich. Da der Gebäudeabriss zur Vogelbrutzeit erfolgte, dürfte auch eine Vielzahl von den gewöhnlich in solch alten Gemäuern vorfindbaren Vogelnestern zerstört worden sein.

• Link Geoportal SI :

[https://lgeoportal.saarland.de/map?LAYER\(zoom\)=1&LAYER\(id\)=42090&LAYER\[visible\]=O&LAYER\[querylayer\]=O](https://lgeoportal.saarland.de/map?LAYER(zoom)=1&LAYER(id)=42090&LAYER[visible]=O&LAYER[querylayer]=O)

Die in der Projektbeschreibung unter dem Punkt Auswirkungen auf umweltschützende Belange enthaltene Aussage, dass der Planungsbereich nur über eine geringe Wertigkeit für Tiere und Pflanzen verfügt ist unzutreffend. Die unmittelbar südlich an den Bereich der ehemaligen Gebäude anschließende Fläche wurde seit mindestens hundert Jahren als Streuobstwiese genutzt. Einem Fachplaner, der sich zu ökologischen Sachverhalten äußert, müsste eigentlich hinlänglich bekannt sein, dass gerade Streuobstwiesen in unserer Region zu den artenreichsten Lebensräumen zählen. So konnte im Laufe der letzten Jahre beobachtet werden, dass entgegen dem allgemeinen Trend die Artenvielfalt der Vögel und Schmetterlinge gerade im Umfeld der betrachteten Fläche zugenommen hat. Auch ist eine angrenzende Fläche der Lebensraum von Blindschleichen und Erdkröten. (letzte Sichtung am 15.07.2021)

Es ist stark anzunehmen, dass diese Arten auch auf der zu betrachtenden Fläche anzutreffen sind. Seit Jahrzehnten waren die ungenutzten Gebäude des landwirtschaftlichen Anwesens Rückzugsgebiet für Schleiereulen. Bis zum Abriss der Gebäude waren im Bereich meines an den Planungsraum angrenzenden Geländes regelmäßig Gewölle von Schleiereulen zu finden. Seit dem Abriss ist dies nicht mehr feststellbar.

Anmerkungen zum Punkt

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

Unter diesem Punkt wird in der Projektbeschreibung behauptet, dass durch die zukunftsfähige Entwicklung durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet wird. Sicher ist nahe liegend dass der planende Architekt

Einwirkungen auf die Natur

Als Ersatz für die durch den Abriss verloren gegangenen Niststätten werden 10 geeignete Nistkästen für Haussperlinge/Mauersegler in die Planung integriert. Darüber hinaus wurden seitens des Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als zuständige untere Naturschutzbehörde keine weiteren naturschutzfachlichen Bedenken oder Auflagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zudem nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

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

Da es sich bei der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein besonderer Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem beugen.

von der Genialität seines Entwurfes überzeugt ist. Ob die Bürger Menningens dies auch so sehen, ist fraglich.

Fakt ist auch, dass das geplante Gebäude sich in keiner Weise an die umgebende Bebauung anpasst oder ansatzweise Elemente der angrenzenden Bebauung aufweist. In einem Gebiet, das fast ausschließlich von Gebäuden mit Satteldächern geprägt ist, wirkt der geplante Gebäudekomplex gelinde gesagt als Fremdkörper, brutaler ausgedrückt könnte man es als "architektonisches Krebsgeschwür" bezeichnen, das das über lange Zeit gewachsene Bild des Ortes Menningen nachteilig beeinflussen wird, oder ist der Baustil des geplanten Gebäudekomplexes eine Reminiszenz an die doch früher in größerer Anzahl im Umfeld der Ortslage Menningen anzutreffenden kubischen Bauwerke einer nicht so glorreichen Zeit - den weitgehend verschwundenen Bunkern der Westwallzeit? Falls dies zuträfe, wäre es dann naheliegend, dieses Gebäude „Katzenbergbunker 2.0“ zu nennen.

Grundsätzlich besteht meinerseits keine Abneigung gegen moderne Architektur, nur sollte sich diese dann auch in das bauliche Umfeld integrieren lassen und nicht das Bild eines historisch gewachsenen Dorfkerns negativ beeinflussen. An der Peripherie einer alten harmonisch gewachsenen Ortslage könnte das geplante Bauwerk durchaus eine optische Bereicherung sein, was für den vorgesehenen Standort jedoch äußerst fragwürdig erscheint.

Ein Beispiel dafür, dass sich auch neue Gebäude harmonisch in das bauliche Umfeld integrieren lassen, ist das Altenpflegeheim Myosotis im Losheimer Ortsteil Britten.

Weshalb wird eine verbindliche Festlegung der Stellplatzanzahl gefordert?

Um zu gewährleisten, dass diese auch tatsächlich herzustellen sind.

Im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss gab es auch eine Vielzahl von rechtlichen Regelungen, die einzuhalten gewesen wären - jedoch missachtet wurden.

Es sind dies z.B. gewesen:

Saarländisches Naturschutzgesetz (Gehölzbeseitigung)

Technische Regelwerke TRGS 519 (Asbest) und TRGS 521 (Mineralwolle) Abfallverbringungsgesetz

Baustellenverordnung

Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA)

Anmerkung zu:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Menningen
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG) Seite 8

- die Wiesenbrache weist mit Arrhenatherum

Die festgesetzten Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplätze, der Dachflächen und der Fassadenflächen) tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

elatius und Daucus ca rota (erkennbar an den vorjährigen Hochstengeln) nur rudimentär das Kennartenspektrum der mageren Flachlandmähwiesen auf, der Geltungsbereich endet an der Formschnitthecke eines Privatgrundstückes. Sollte es sich bei der in dieser Textpassage angesprochenen Formschnitthecke um die Hecke am westlichen Rand des Planungsgebietes handeln, so ist die Aussage falsch, dass dies die Hecke eines Privatgrundstückes ist!

Die Hecke am westlichen Rand des Planungsgebietes gehört zum Eigentumsbereich des beplanten Gebietes.

Die am westlichen Rand des Planungsgebietes zum benachbarten Privatgrundstück vorhandene Stützmauer ist ebenfalls Bestandteil des Planungsgebietes. Da diese abgängige Stützmauer in keiner Weise den statischen Anforderungen entspricht, die an solche Stützbauwerke zu stellen sind, ist diese zu erneuern bzw. durch geeignete Maßnahmen wie den Vorsatz einer Gabionenwand entsprechend der statischen Anforderungen herzurichten. Sollte die Stützmauer durch einen Neubau ersetzt werden, so wäre diese Hecke zu entfernen und dies wäre dann in die Bewertung der ökologischen Folgen der Baumaßnahme zu berücksichtigen.“

Anlage – Fotos



Verstoß gegen das saarländische Naturschutzgesetz – Beseitigung von Gehölzen außerhalb des zulässigen Zeitraumes

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Detailplanung und Bauausführung.

Beschlussvorschlag:

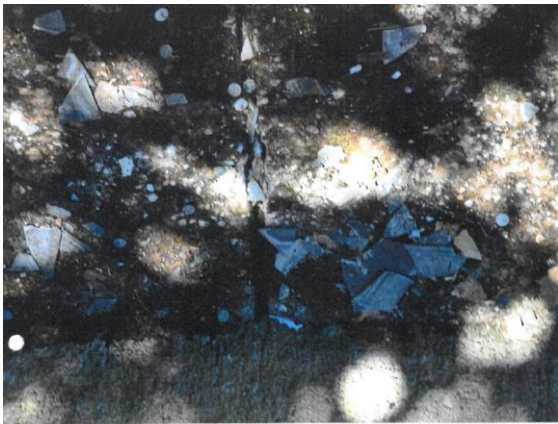
Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Als Ersatz für die durch den Abriss verloren gegangenen Niststätten sind 10 geeignete Nistkästen für Haussperlinge/Mauersegler in die Planung zu integrieren.“

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise und Einwände zur Kenntnis zu nehmen, zurückzuweisen und die Planung unverändert fortzuführen.



Rückbau von Asbestfaserzementfassadenplatten unter Missachtung der Vorgaben der TRGS 519



Rückbau von Asbestfaserzementfassadenplatten unter Missachtung der Vorgaben der TRGS 519



Missachtung der TRGS 521 – Freisetzung von KMF



Missachtung der TRGS 521 – Freisetzung von KMF



Freigesetzte KMF im Bereich der Saarfeiser Straße



Vorhandene KMF im Bereich der Abrissfläche – Aufnahme von 03.08.2021

B2 BÜRGER 2

Schreiben vom 09.08.2021

„hiermit nehme ich form- und fristgerecht zu der o.a. Bekanntmachung wie folgt Stellung:

Wir (mein Mann und ich) besitzen und bewoh-

Stellungnahme der Kreisstadt

nen das Anwesen in Menningen, Saarfelser Straße <<NR>>, und sind somit als direkter Nachbar von dem o.a. geplanten Bauvorhaben direkt betroffen.

Wir möchten, nachdem wir uns mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan auseinander gesetzt haben, dringend auf die sich durch die Verwirklichung ergebenden Parkplatzschwierigkeiten hinweisen und auf eine Lösung drängen.

Auf Seite 15 der Ausführungen zum Plan wird ausgeführt, dass der Plan ein ausreichendes Stellplatzangebot ausweist und dadurch Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (wie Parksuchverkehr etc.) vermieden werden. Auf Seite 18 heißt es, die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Dem widersprechen wir ausdrücklich.

In der Nachbarschaft haben viele Häuser keine Garage bzw. keinen Stellplatz. Die Anwohner parken daher jetzt schon entlang der Saarfelser Straße auf der Seite des betreffenden Bauvorhabens.

Während der Bauphase und vor allem nach Fertigstellung des Bauvorhabens können die Anwohner dann nicht mehr diesseitig entlang der Straße parken. Wir befürchten daher, dass dann auf die andere Straßenseite ausgewichen wird, sodass dann auch vor unserem Haus geparkt wird und wir dadurch nicht mehr gefahrlos aus unserer Garage fahren können, da durch die parkenden Autos die Sicht auf die Straße massiv eingeschränkt wird. Dies stellt für uns ein Sicherheitsrisiko dar.

Weiter steht zu befürchten, dass die komplette Saarfelser Straße zugeparkt wird. Diese Problematik ist jetzt schon an der Dorfmitte in Menningen zu erkennen; schon jetzt sind die Dorfmitte, die umliegenden Straßen und der Dorfplatz durch Anwohner zugeparkt.

Wir wünschen uns daher, dass ein Parkkonzept unabhängig von den Stellplätzen des Bauvorhabens, für die gesamte Dorfmitte entwickelt wird, da die Dorfmitte schon ohne dieses Bauvorhaben mit parkenden Autos verstopft ist.

Ein weiteres Problem stellen für uns die Stellplätze auf der gegenüberliegenden Seite dar (Flurstück 761/1). Wir haben letztes Jahr das Anwesen Saarmühlenstraße 76 erworben (im Plan ausgewiesen mit Flurstück 763/9).

Die Stellplätze liegen entsprechend dem Straßenverlauf höher als das Grundstück Saarmühlenstraße 76. Daher hat jeder, der die Stellplät-

Die Hinweise und Anregungen bezüglich des Stellplatzbedarfs werden zur Kenntnis genommen. Weder das Land noch die Kreisstadt verfügen über eine rechtsverbindliche Stellplatzverordnung. In der allgemeinen Planungspraxis wird als Richtwert und Anhaltspunkt auf eine ehemalige Verordnung zurückgegriffen. Hieraus ergeben sich für die geplanten Nutzungen folgende Bedarfe:

1. Für Wohnungen als „Gebäude mit Altenwohnungen“ wird 0,5 Stellplatz je Wohnung gefordert. Im vorliegenden Fall: 11 Wohnungen/2 = 5,5 => 6 Stellplätze

2. Für Cafés als „Gaststätte von örtlicher Bedeutung“ wird 1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze gefordert. Im vorliegenden Fall: 25 Sitzplätze/10 = 2,5 => 3 Stellplätze

2. Für eine Praxis als „Räume mit erheblichem Besucherverkehr (...Arztpraxen und dergleichen)“ wird 1 Stellplatz je 20-30m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze gefordert. Im vorliegenden Fall: 155,10m²/25 = 6,20 => 6 Stellplätze

Demnach wurden bei der vorliegenden Planung immer Mittelwerte bei den Vorgaben gebildet. Es werden darüber hinaus vier zusätzliche Besucherparkplätze angelegt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch vor den, den Wohnungen zugeordneten, Stellplätzen noch geparkt werden kann (z.B. Pflegedienst, Paketdienst). Des Weiteren setzt das Konzept des Mehrgenerationenwohnens auch auf car-sharing-Modelle.

Der im vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Stellplatzschlüssel ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Der errechnete Stellplatzbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Die heutigen Verkehrsprobleme sind der Kreisstadt bekannt, aber nicht durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan induziert. Ein mögliches Parkplatzkonzept für den Stadtteil Menningen wäre unabhängig

ze nutzt, uneingeschränkte Sicht auf unser Grundstück. Wir sehen dadurch unsere Privatsphäre stark beeinträchtigt, zumal sich aus dem veröffentlichten Plan nicht ergibt, ob bzw. wie dort ein Sichtschutz installiert wird. Es wird nur allgemein auf eine geplante Begrünung hingewiesen. Weiter ergibt sich durch den Höhenunterschied auch ein Sicherheitsproblem (Stichwort: Absturzgefahr).

Wir fordern daher zum Schutz unserer Privatsphäre und auch aus Sicherheitsgründen für eine Sicherung mit entsprechendem Sichtschutz zu sorgen.

Alles in Allem wird es nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen, als dies aktuell der Fall ist. Die Parkplatzsituation wird sich, trotz der ausgewiesenen Stellplätze massiv verschlechtern.

Dadurch steigt auch das Risiko für Verkehrsunfälle, zumal sich bisher gezeigt hat, dass die bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzungen nicht eingehalten werden.

Wir hoffen, dass Sie unsere Einwände ernst nehmen und es eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes geben wird.“

von diesem Vorhaben zu erstellen.

Dem Wunsch zum Sichtschutz wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die folgende Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die Stellplätze auf der Parzelle 762/1 sind gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung Saarmühlenstraße 74 und 76 sowie Saarfelser Straße 4 mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.“

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise und Einwände zur Kenntnis zu nehmen, zurückzuweisen und die Planung unverändert fortzuführen.

Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße

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



Quelle: Bochem.Schmidt Architekten PartGmbH

26.08.2021, SATZUNG

KERN
PLAN

Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße

Im Auftrag der:

MeGeDo eG
Mehrgenerationendorf Genossenschaft für
selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen
Menningerstraße 69
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig
Braucherstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 26.08.2021, 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	5
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Planung, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma MeGeDo eG plant in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Menningen die Errichtung einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit insgesamt 11 Wohneinheiten, Arztpraxis und Café.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen, entlang der Saarfelser Straße. Die Bestandsgebäude wurden bereits rückgebaut. Es handelt sich somit um eine unbebaute Freifläche in integrierter Stadteillage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Saarfelser Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Saarfelser Straße ist zudem die Anlage weiterer Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung ebenfalls von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Bebauung jedoch nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.400 m².

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft

für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.400 m² in Anspruch nimmt.

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

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

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

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

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

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und

3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen, entlang der Saarfelser Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der der Bebauung der Saarfelser Straße,
- im Süden durch mit vereinzelt Gehölzstrukturen versehene Grünflächen.

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 im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Der nördlich der Saarfelser Straße gelegene Teilbereich stellt sich als Stellplatzfläche dar. Das bestehende Wohnhaus südlich der Saarfelser Straße wurde bereits rückgebaut. Eine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen bildet den südlichen Teilbereich des Plangebietes.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist trotz seiner geringen Größe eine bewegte Topografie auf. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um mehrere Meter an. Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für eine zweckmäßige Nutzung werden Geländemodellierungen und Stützmauern erforderlich sein. Aufgrund der ausgeprägten Topografie sind in der vorliegenden Planung Regelungen zu treffen, die diese notwendigen Stützmauern und Geländemodellierungen legitimieren.

Verkehrsbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Saarfelser Straße, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Saarfelser Straße) bereits vorhanden.

Das Plangebiet kann im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das Plangebiet war bereits vor 1999 bebaut. Der § 49 a SWG ist nicht anzuwenden.

Der nächste Vorfluter (Ohligs Bach) befindet sich ca. 340 m nördlich des Plangebietes und ist damit für eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ungeeignet.

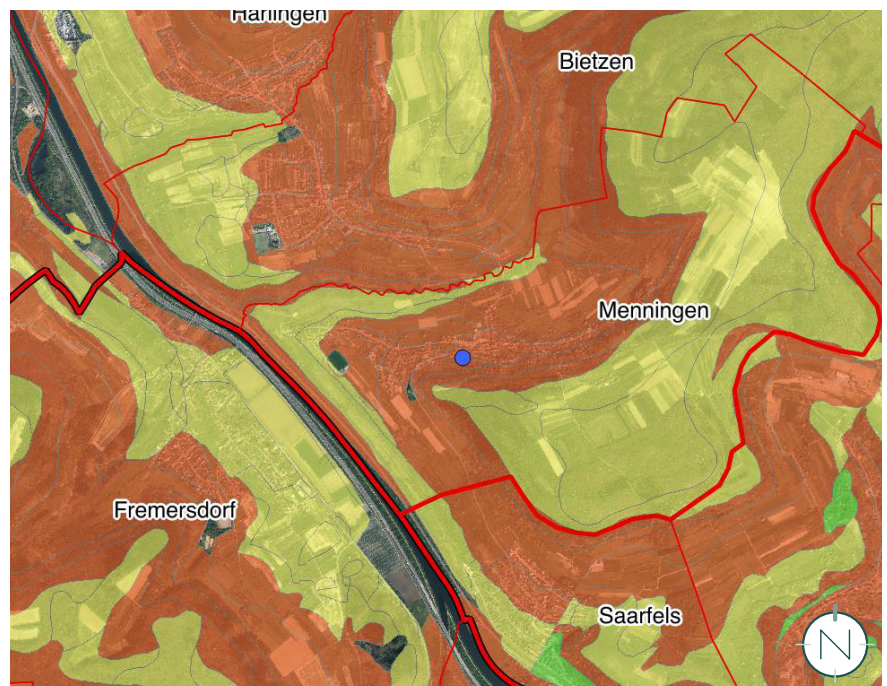
Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe-
reich für eine Versickerung nicht geeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.04.2021)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick in das Plangebiet von Westen mit angrenzender Bebauung der Saarfelser Straße im Hintergrund



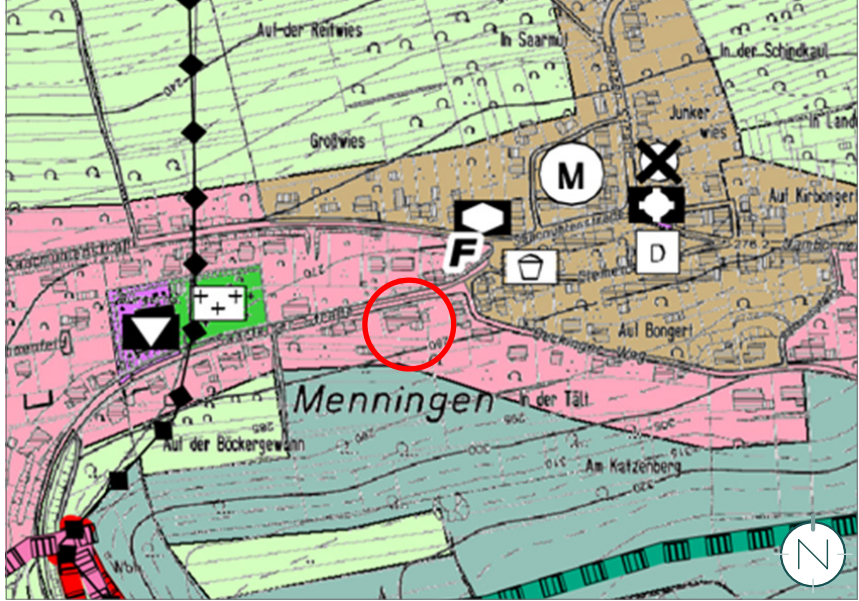
Versickerungsfähigkeit des Bodens (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.04.2021)

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Stadt- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • nördlicher Teilbereich nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes, insofern gibt es keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf. • Nachverdichtung einer ungenutzten Brachfläche • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden nennenswerten Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: • mit Ausnahme eines Nachweises des Großen Abendseglers (M. Utesch, 2005) keine Fundorte von unter den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG fallenden Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius, allerdings zahlreiche wertgebenden Pflanzenarten, v.a. Orchideen im nahegelegene NATURA 2000-Gebiet/NSG Wolferskopf • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen • keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Fläche (FFH-LRT 6510 C) im südlich angrenzenden Grünland, Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben einzelne Bäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Menningen und umfasst ein ehemaliges Wohngrundstück (Reihenhausgruppe aus 3 Wohngebäuden) an der Saarfelser Str. in Hanglage • die Bestandsgebäude wurden bereits zurückgebaut, das geschotterte Bauplanum wurde gegenüber dem Hang sauber abgebösch • alle Gehölze im Bereich des Baufensters (im Orthophoto von 2017 sind einzelne Solitäre erkennbar) wurden entfernt, dieser Bereich wird aktuell von lückiger Ruderalvegetation eingenommen • der obere Hangbereich ist Teil einer angrenzenden Obstwiesenbrache, auf der sich lediglich 2 mittelalte freistehende Obstbäume, ein älterer, mit Holunder und Weißdorn eingewachsener Obstbaum und ein weiterer junger Obstbaum befinden • die Wiesenbrache weist mit Arrhenatherum elatius und Daucus carota (erkennbar an den vorjährigen Hochstengeln) nur rudimentär das Kennartenspektrum der mageren Flachlandmähwiesen auf, der Geltungsbereich endet an der Formschnitthecke eines Privatgrundstückes • am südwestlichen Rand schließt an den Geltungsbereich eine Grünlandfläche an, diese wurde im Rahmen der OBK 2017 als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand C erfasst; dieser Flächenanteil wurde aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, ebenso ein abgestorbener Obstbaum mit abplattenden Rindenpartien, die grundsätzlich als Fledermausquartier oder auch als Brutplatz z.B. für den Gartenbaumläufer geeignet sind (eine Prüfung der z.T. weit abstehenden Platten ergab keine Hinweise auf eine diesbezgl. Nutzung, der Ablösungsprozess ist bereits weit fortgeschritten) • eingeschlossen in den Geltungsbereich ist eine spitz zulaufende, als Stellplatz genutzte, Restparzelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Menningen • mäßig stark befahrene Saarfelser Straße • reduzierte Habitatfunktionen im Bereich der rückgebauten Gebäude <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsfläche bis auf einen eingewachsenen Obstbaum, 2 mittelalte Obstbäume, einen neu gepflanzten Obstbaum und einen Schwarzdornstrauch gehölzfrei, daher nur wenige Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter • die Obstbäume weisen keine Stammhöhlen oder sonstige quartiertaugliche Strukturen auf • ansonsten nur eingeschränkte Habitatfunktionen (geschotterte Rückbaufläche) und arme floristische Ausstattung der kleinflächige Wiesenbrache • Fläche daher auch als Teillebensraum (Vögel, evtl. Fledermäuse) von geringer Bedeutung

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • da die Gebäude bereits zurückgebaut wurden, kann eine Aussage über eventuell vorkommende Gebäudebrüter oder quartiernehmende Fledermäuse nicht getroffen werden • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Fläche bietet lediglich im Bereich des eingewachsenen Ostbaumes Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, die beiden freistehenden Obstbäume sind aufgrund des geringvolumigen und lückigen Kronengerüsts kaum geeignet • denkbar ist eine eingeschränkte Teillebensraumnutzung durch störresistente Siedlungsarten • für die potenziell vorkommenden Arten kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass diese Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • Fledermäuse: Quartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden, mit jagen den siedlungstypischen Arten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler u.a.) ist zu rechnen, wobei die Qualität der Planungsfläche als Jagdgebiet nicht über die des umgebenden Siedlungsraumes hinausgeht; mit dem Bau neuer Gebäude besteht zumindest die Möglichkeit, neue Quartiere zur Verfügung zu stellen <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • damit kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht direkt betroffen, Beschattungseffekte auf den nach Süden unmittelbar angrenzenden LRT (ungünstiger Erhaltungszustand) ist aufgrund der Hanglage und Exposition sowie die Lage der Baufenster auszuschließen • 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 nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Merzig</p>
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen durch eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen. Für diese Nutzung gibt es in zentraler Lage Bedarf. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- bei der vorgesehenen Nutzung „Mehrgenerationenwohnen“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhaltenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für das soziale Miteinander und gemeinschaftliche Zusammenleben gerecht,

- dem integrativen Gedanken dieser besonderen Wohnanlage kann nur in integrierter Lage adäquat Rechnung getragen werden,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken,
- die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Um-

gebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,

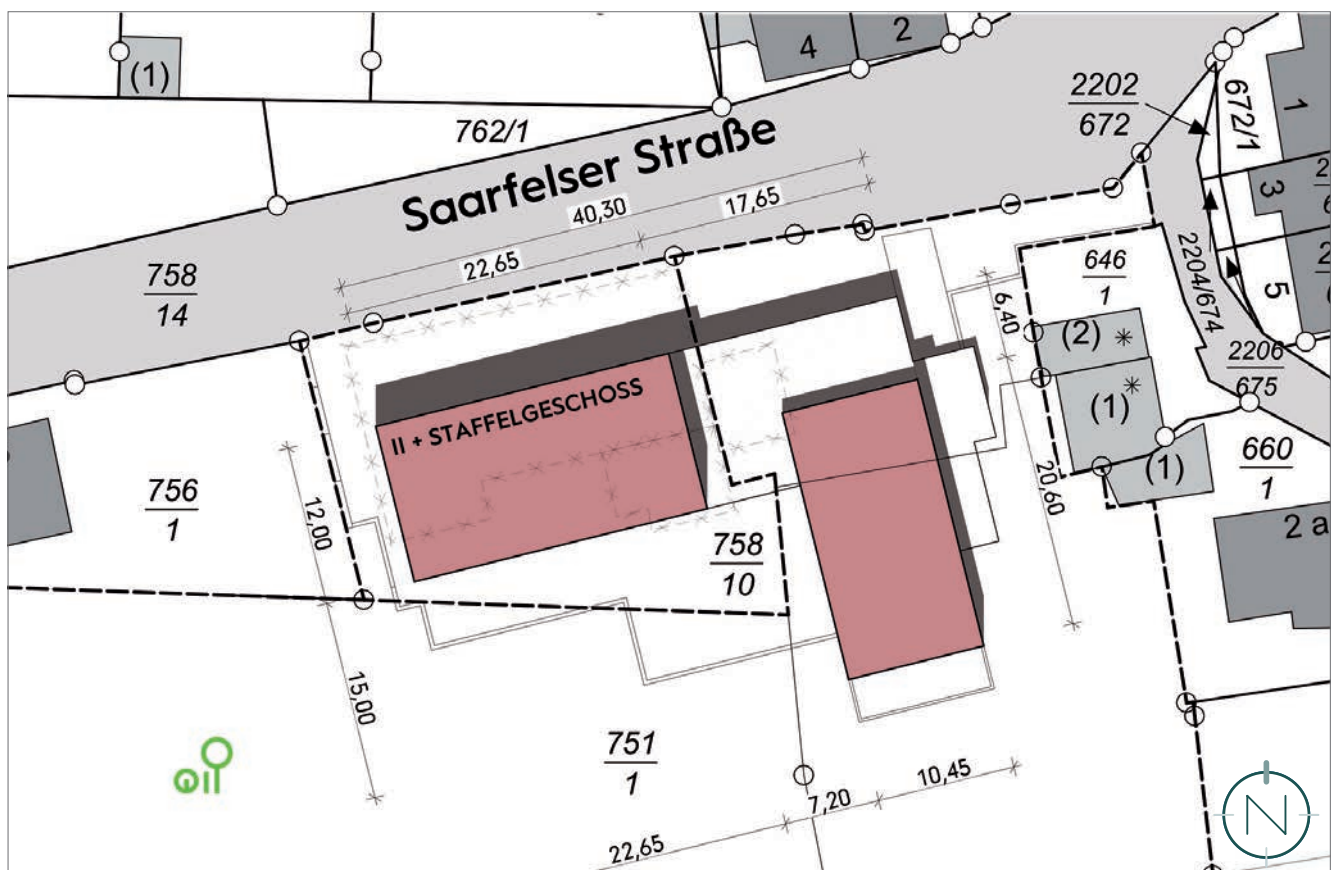
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Städtebauliche Konzeption

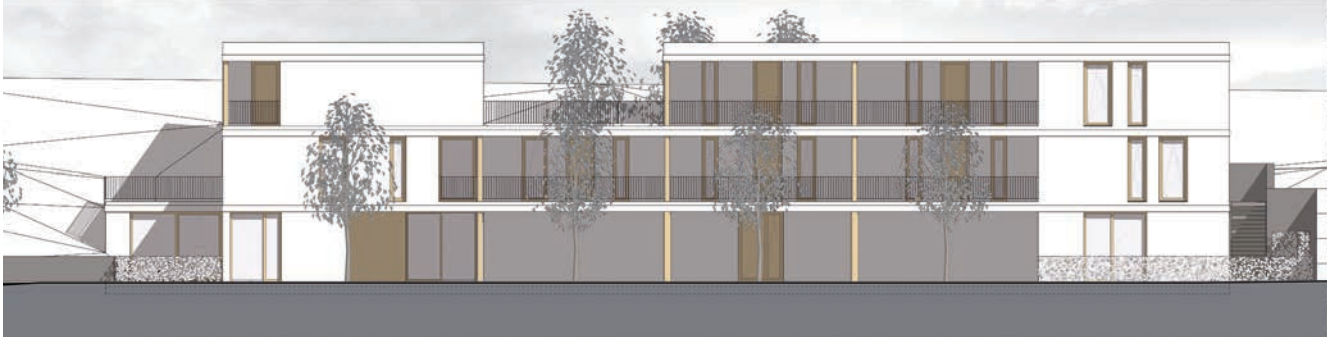
„Die MeGeDo eG fördert insbesondere Wohnformen, bei denen das gemeinschaftliche Zusammenleben im Fokus steht.

Die in Menningen geplante Wohnanlage umfasst drei Geschosse, die über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und daran angeschlossene Laubengänge erschlossen werden. Insgesamt sind 11 Wohneinheiten vorgesehen.

Die barrierefreien und teils sogar rollstuhlgerechten Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum verteilen sich über Erd- und Obergeschoss. Im Untergeschoss sind Nebenräume wie der Technikraum und Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 16.03.2021



Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 16.03.2021



Ansicht West; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 16.03.2021



Visualisierung Nordwesten; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 16.03.2021

sowie ein Café und eine Arztpraxis vorgesehen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 45-85m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer Loggia. Der im Erdgeschoss angeordnete Hof soll einen Ort der Begegnung und gemeinschaftlichen Ge-

staltung bieten und somit für ein soziales Miteinander sorgen.

Eine Besonderheit der hier geplanten Wohnform ist es, auch körperlich oder kognitiv eingeschränkten Personen einen selbstbestimmten Alltag zu ermöglichen. Bei Bedarf an Hilfe oder Unterstützung zur Bewälti-

gung täglicher Aufgaben werden ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen vermittelt.

Bei der Verwirklichung Ihrer Projekte stellt die MeGeDo eG hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit. So ist auch bei der Wohnanlage

in Menningen die Einhaltung des Niedrigenergiestandards beabsichtigt.

Aufgrund der Mischnutzung aus Wohnen, Arztpraxis und Café muss eine Vielzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Diese werden alle innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet und liegen somit in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bei der Erstellung der Flächen wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen im Bereich der Stellplätze und Eingänge hochstämmige Bäume und Hecken gepflanzt werden. Um die Durchgrünung zu komplementieren, spielt auch die extensive Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.“

(Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH)

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

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

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, hier: „Mehrgenerationenwohnen“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Bau einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenwohnen“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungs-

rechtliche Realisierung der geplanten Nutzung. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Kreisstadt Merzig nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll an diesem Standort eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café und den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Während die Nutzungen im Einzelfall als besondere Formen des Wohnens auch in den Wohngebieten der BauNVO zulassungsfähig wären, rechtfertigt die geplante Betriebskonzeption mit dem funktionalen Zusammenhang zwischen Wohnanlage, Arztpraxis und Café sowie den ergänzenden Einrichtungen die Festsetzung als Sondergebiet.

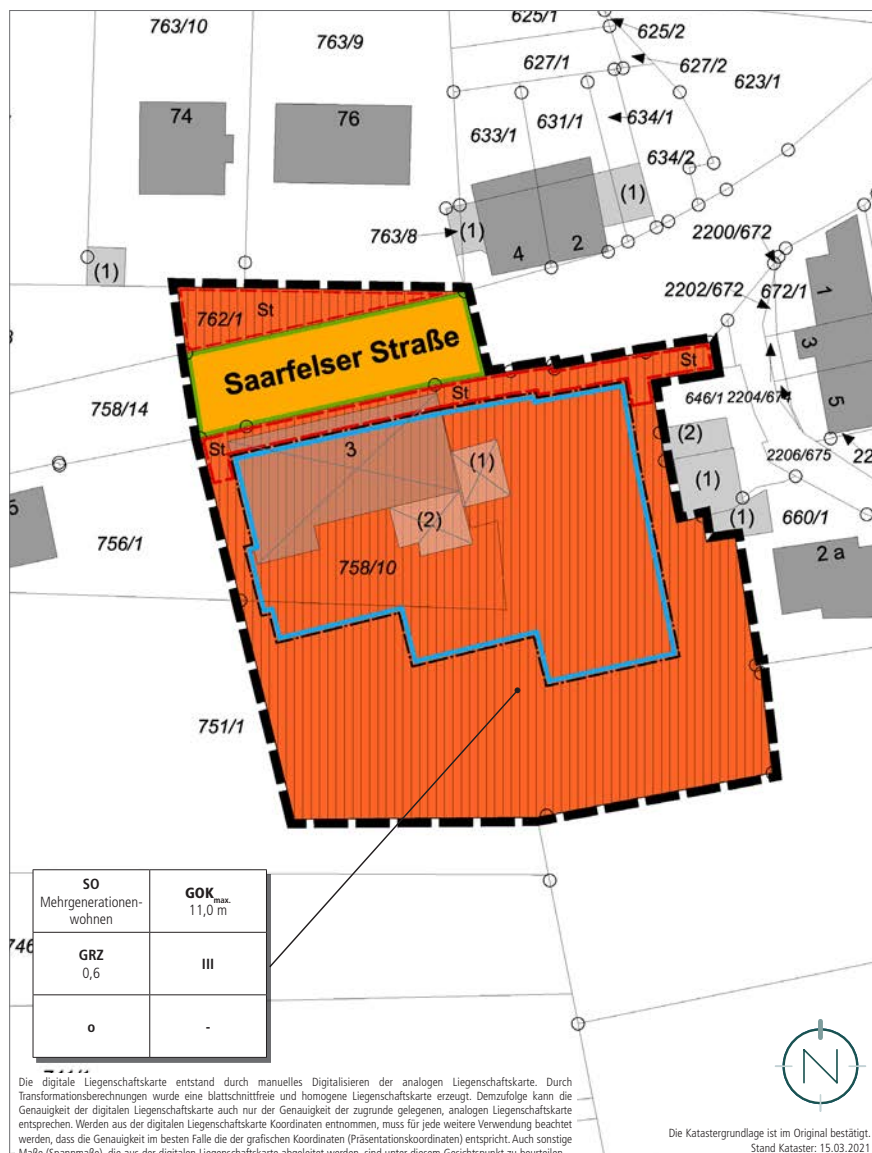
Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Die zulässige Nutzungsart wird detailliert auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café gemäß dem beschriebenen Konzept notwendig sind.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



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

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sondergebieten. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Obergrenze in Mischgebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch

eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Höhe baulicher Anlagen

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

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlage.

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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Abstandsflächen, die im Wesentlichen der Baustruktur der Umgebungsbebauung in offener Bauweise entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3

BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

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

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

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

Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Zum Nachweis ausreichender Stellplätze wurde die Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls als Stellplatzfläche ausgewiesen. Diese ist gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung Saarmühlenstraße 74 und 76 sowie Saarfeser Straße 4 mit einem begrüntem Sichtschutz zu umgeben.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des geringen Platzbedarfs auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Saarfelser Straße, welcher durch das Plangebiet verläuft wird als Bestand nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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. Die darüber hinaus festgesetzte Maßnahme dient der Kompensation der im Zuge des Abrisses verloren gegangenen Habitate für Hausperling und Mauersegler.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der geplanten Wohnanlage mit Arztpraxis und Café sowie der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung klimagerecht geplant.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

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

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

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern. Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen zu begrünen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind im Plangebiet je zwei Wohneinheiten ein Stellplatz und je 8 - 12 Sitzplätze im Café ein Stellplatz sowie je 20 - 30 qm Praxis-Nutzfläche ein Stellplatz vorgesehen. Zudem ist je Wohneinheit ein Fahrradstellplatz zu errichten. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

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.

Zur Berücksichtigung der zu erwartenden anhaltenden Entwicklung im Bereich der E-Mobilität sind bedarfsgerecht Ladestationen vorzuhalten.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

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

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

Bei der vorgesehenen Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren wei-

ter steigen. Zudem besteht Nachfrage nach Pflegeplätzen für jüngere Pflegebedürftige. Beides in Kombination mit sozialem Miteinander und gemeinschaftlichem Zusammenleben.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in Merzig Rechnung getragen.

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café sowie durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Da es sich bei der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein besonderer Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Die vorgesehene Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café weist maximal III Vollgeschosse auf, ist in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplätze, der Dachflächen und der Fassadenflächen) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brach-/ Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, 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, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Es kommen ebenfalls 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 vorhabenbezogenen 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 den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch un-

kontrollierte 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 Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf sporadischen Besucher-, Kunden-, Mitarbeiter und Anwohnerverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Saarfelser Straße als Ortsdurchfahrt sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Saarfelser Straße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und Hochwassers

Im 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

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, wer-

den die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen sind Wohnanlagen für Mehrgenerationenwohnen gem. BauNVO in Wohngebieten zulässig.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach barrierefreien Wohnanlagen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung des Siedlungskörpers, Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks
- Mit der Schaffung einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café wird die Kreisstadt Merzig der bestehenden Nachfrage gerecht

- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.