

## **Bebauungsplan „Rotensteiner Weg“ in der Kreisstadt Merzig; Aufstellungsbeschluss und Billigung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 02.12.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Thomas Cappel

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

### **Beschlussvorschlag**

- 1. Gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotensteiner Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.**
- 2. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.**
- 3. Der vom Planungsbüro agstaUMWELT GmbH ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wird gebilligt und für das Verfahren freigegeben.**

### **Sachverhalt**

Geplant ist ein urbanes Gebiet, in dem das Miteinander von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise Büroräumen, in Einklang gebracht wird.

Die Erschließung ist über die Straße „Rotensteiner Weg“ sichergestellt.

Da der Parkplatz etwas tiefer liegt als der Rotensteiner Weg, könnte hier durchaus eine mehrgeschossige Bebauung entstehen.

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten, ist eine maximale Höhe der neuen Gebäude von 11,50m, bezogenen auf das Straßenniveau des Rotensteiner Weges, festgesetzt. Dies entspricht in etwa der Firsthöhe der bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die konkreten Nutzungen stehen derzeit noch nicht fest, daher soll der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan realisiert werden.

Die Flächen befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Daher hat sich die Eigentümerin bereit erklärt, das Büro agstaUMWELT GmbH zu ihren Lasten für die Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der aktuell gültigen Fassung ist der Entwurf des Bebauungsplanes „Rotensteiner Weg“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel an der öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt zu machen.

#### **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. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag ist abgeschlossen.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

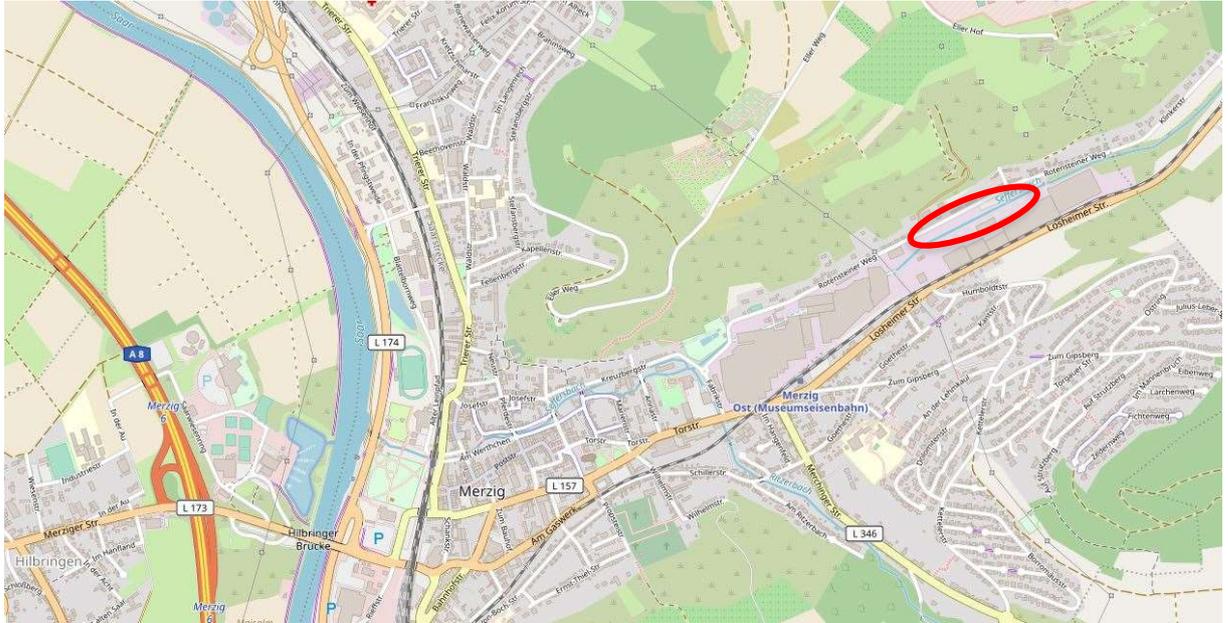
Nähere Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **Anlage/n**

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

# STADT MERZIG

## BEBAUUNGSPLAN „ROTENSTEINER WEG“



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet, Quelle: openstreetmap

Stand:  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
für die Stadt Merzig  
Völklingen, im Dezember 2021



## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Aufstellung</i>	Der Rat der Stadt Merzig hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotensteiner Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
<i>Planungsziel / Verfahren</i>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen privaten Lager-/ und Parkplatz entlang der Straße „Rotensteiner Weg“. Da die vorhandenen Nutzungen nicht mehr erforderlich sind bzw. aufgegeben werden, soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von Wohnbebauung sowie gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, die mit dem Wohnen verträglich sind.</p> <p>Für die Fläche existiert bislang kein Bebauungsplan.</p> <p>Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Ein Umweltbericht sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte sind somit nicht erforderlich.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<p>Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.</p> <p>Die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.</p>

## 2 BESTANDSSITUATION / PLANGEBIET

<i>Lage im Raum, umgebende Nutzungen</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Merzig, in der Nähe des Ortsausgangs in Richtung Brotdorf. Südlich an das Plangebiet grenzen gewerblichen Hallen an, im Osten und Westen befinden sich Grünstrukturen, nördlich des Rotensteiner Weges befindet sich Wohnbebauung.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha.</p>
<i>Vorhandene Nutzung</i>	Das Plangebiet wird bislang als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Neben teilbefestigten Wegen befinden sich Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches. Im südlichen Geltungsbereich verlaufen der Seffersbach sowie eine Gasleitung der Creos.
<i>Klima</i>	Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um (teil-)versiegelte Flächen und zum Teil um brachliegend Flächen deren klimatische Bedeutung zu vernachlässigen sind. Der Seffersbach stellt eine Abflussbahn für Kaltluft dar und ist entsprechend im LAPRO 2009 dargestellt.
<i>Boden</i>	Die Böden des Plangebietes sind vollständig anthropogen überprägt und weisen keine natürliche Bodenschichtung mehr auf. Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind die Böden den Siedlungsbereichen zugeordnet. Durch Störung und Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits stark eingeschränkt. Dieser Zustand wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern.
<i>Altlasten</i>	Altlasten sind für die zu überplanende Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz unverzüglich zu melden.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt.<sup>12</sup>

Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen für die zwei Flächenbereiche sind vergleichbar.

Zusammenfassend stellt der Gutachter folgendes fest:

*„Die im Gelände vorhandene Schwarzdecke enthält nur geringe Konzentrationen an PAK, die Massen sind nach TR LAGA Boden als Ausbauasphalt einzustufen. Die Mächtigkeit der Schwarzdecke betrug nur wenige Zentimeter. Zur Verwertung oder Entsorgung der Schwarzdecken sind die Vorgaben der TR LAGA Straßenaufbruch zu berücksichtigen.*

*In den Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise darauf, dass der Untergrund unterhalb der Schwarzdecken durch verunreinigte Auffüllungen belastet ist. Es wurde lediglich eine Schottertragschicht aus Naturschotter erschlossen, die nach den Geländebefunden unauffällig war. Dieser Befund konnte laboranalytisch bestätigt werden.*

*Lokal konnten eine geringmächtige Hochofenschotterlage erkundet werden.*

*Die unterlagernden sandigen Auesedimente sind als unbedenklich einzustufen.*

*Der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen durch die Ablagerung von reststoffhaltigen Massen aus der Fliesenproduktion oder durch betriebsbedingte Verunreinigungen hat sich in den Erkundungen nicht bestätigt.*

*Die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchung der Osthälfte des Parkplatzes sind somit vergleichbar mit denjenigen der westlichen Teilfläche.*

*Eine Deklaration zur abfalltechnischen Einstufung potentieller Aushubmassen wurde im Rahmen der Untersuchungen nicht ausgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Analyseergebnisse ist vermutlich aber nicht mit erhöhten Entsorgungskosten für potentielle Aushubmassen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Einschätzung nur auf die Auswertung einzelner Parameter beruht. Zur vollständigen Abfalldeklaration wären weitergehende Untersuchungen erforderlich.“<sup>3</sup>*

#### Biotoptypen

Das Plangebiet stellt sich im Allgemeinen als eine Brachfläche über einem aktuell ungenutzten Lager-/ Parkplatz dar. Ein großer Teil des Gebietes besteht aus brachgefallenen versiegelten Flächen. Hierbei sind drei (meist) parallel verlaufende Asphalt-Bahnen zu finden, die sich durch das gesamte Plangebiet ziehen und in ihren Zwischenräumen und Randbereichen Platz für die Entwicklung von Vegetation bieten.

Südlich der versiegelten Flächen befindet sich eine Baumreihe aus Fichten, die parallel zum Seffersbach verläuft. Diese Baumreihe ist von einem Brombeergebüsch unterwachsen, welches sich bis an den tieferliegenden Bach erstreckt. Neben Fichten finden sich hier Birken, Weiden und Eichen, sowie Hartriegel im Unterwuchs.

Zusätzlich zu der bestehenden Baumreihe ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine kleinere Baumgruppe aus Birken und Arten der Gebüsche (Schwarzdorn, Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, sowie Jungwüchse von Esche, Bergahorn und Eiche) zu finden.

Zwischen den asphaltierten Bereichen ist eine ruderale Hochstaudenflur zu finden

<sup>1</sup> Vgl. Umwelttechnischer Bericht Nr. 1, WPW Geo Ingenieure, Saarbrücken, 21.09.2020

<sup>2</sup> Vgl. Umwelttechnischer Bericht Nr. 2, WPW Geo Ingenieure, Saarbrücken, 12.02.2021

<sup>3</sup> Vgl. Ebenda S. 12

die in unterschiedlichen Stadien der Verbrachung vorliegt und in den Randbereichen nahe dem Bachlauf, sowie im östlichen Teil des Plangebietes in ein Gebüsch übergeht. In diesem Gebüsch sind folgende Arten zu finden: Brombeere, Hartriegel, Eiche, Walnuss, Ahorn, Hundsrose, Schwarzdorn, Weißdorn und Esskastanie.

Die Hochstaudenflur setzt sich unter anderem aus Kanadischer Goldrute, Feinstrahl, Weidenröschen, Distelarten, Beifuß, Gänsefingerkraut, Johanniskraut, sowie verschiedenen Wegericharten zusammen.

Angrenzend an den Zaun, welcher das Plangebiet zur Straße abgrenzt sind Gebüschstrukturen vorhanden.

Die Parkplatzfläche wurde zwischenzeitlich von gelagerten Paletten u.Ä. geräumt, freigestellt und in Randbereichen gerodet, sodass eine Nutzung als Parkplatz wieder möglich ist.

#### Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete durch die Planung berührt.

In der Nähe des Plangebietes finden sich mehrere FFH-Gebiete (Teilflächen eines FFH-Gebietes), die jedoch von der Planung nicht berührt werden. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete sind daher nicht zu erwarten.

FFH-Gebiet L-6506-303 (drei Teilgebiete 750m nordöstlich, 1.500m östlich und 1.500m südöstlich) aus Resten der alten Weinbaulandschaft:

*„Trockenhänge und Kalktuffquellen mit typischer Ausstattung um die Ortschaften Merchingen und Brotdorf, ehemalige Weinberge die später in Streuobstwiesen umgewandelt wurden und heute ebenfalls brachgefallen sind.“<sup>4</sup>*

#### Biotop gem. § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) anzutreffen.

#### ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (ABSP) formulieren keine Planungs-/ Handlungsempfehlungen zu dieser Fläche. Für das nordwestlich angrenzende Waldgebiet wird „Wald“ als prioritäres Ziel angegeben. Dieses Ziel ist nicht beeinträchtigt.

#### FFH / EU-VSRL

Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

#### Spezielle Artenschutzprüfung (saP)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

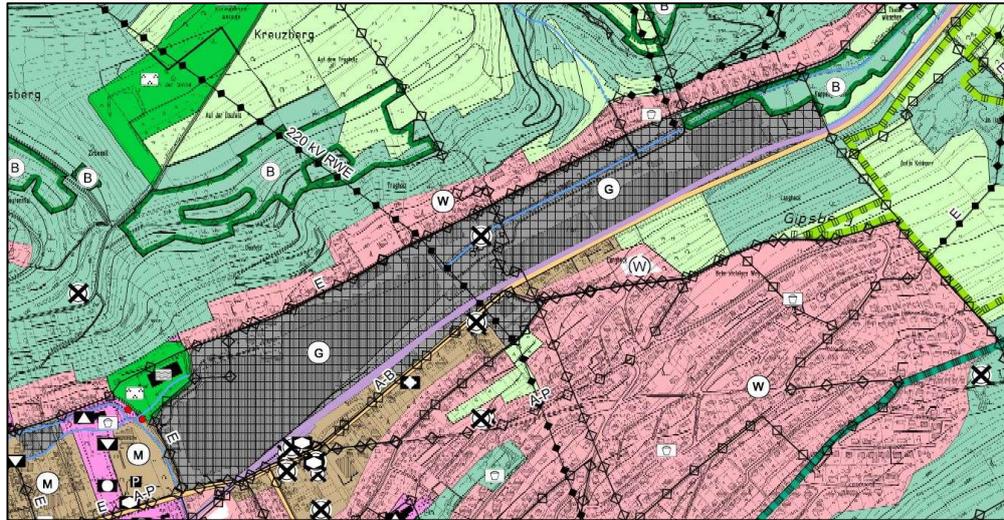
<sup>4</sup> [geoportal.saarland.de/](http://geoportal.saarland.de/)

<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	<p>Orts- und Landschaftsbild im näheren Umfeld des Geltungsbereiches wird zum einen durch die intensive gewerbliche Nutzung im Süden, zum anderen durch die vorhandene Wohnbebauung im Norden bestimmt.</p> <p>Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebietes nicht von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und ist der Allgemeinheit nicht zugänglich.</p>
<i>Erreichbarkeit / Verkehr</i>	Das Plangebiet ist bereits über den Rotensteiner Weg erschlossen.
<i>Ver-/Entsorgung</i>	<p>Gemäß des § 49a SWG (Saarländisches Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Satzung nach Absatz 3 vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Der Seffersbach verläuft entlang der südlichen Grenze. Parallel zum Bach verläuft eine Gasleitung.</p> <p>Im Bereich der Straße „Am Rotensteinerweg“, welche die nördliche Grenze des Plangebietes bildet, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.</p>
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Auch wird durch die vorliegende Planung kein Störfallbetrieb ermöglicht.
<i>Denkmalschutz</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
<i>Gewässer</i>	<p>Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der Seffersbach. Hierzu ist der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu berücksichtigen (§ 56 Abs. 3 SWG).</p> <p>Dem Bebauungsplan wurden die vorhandenen Daten des Geoportals hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete zu Grunde gelegt. Die Baugrenzen befinden sich außerhalb der HQ100.</p>

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>LEP</i>	<p>Der aktuelle Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt trifft für das Plangebiet keine der Planung entgegenstehenden Aussagen (Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe). Landesplanerische Ziele stehen demnach nicht entgegen.</p> <p>Durch vorliegende Planung wird u.a. Wohnnutzung induziert. Die Zahl an Wohneinheiten kann jedoch nicht festgelegt werden, da es sich um einen Angebotsplan handelt und der Anteil an Wohnnutzung im Verhältnis zur gemischten Nutzung derzeit nicht abgeschätzt werden kann.</p> <p>Da die Stadt Merzig jedoch noch Bedarf an Wohnbauflächen hat, ist davon auszugehen, dass die Planung im Einklang mit den Vorgaben des LEP Siedlung steht.</p>
<i>FNP</i>	Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Merzig stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gewerbliche Flächen dar. Weiter-

hin wird der Seffersbach als Wasserfläche dargestellt. Am Rand des Geltungsbereiches ist eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug FNP der Stadt Merzig für den Planbereich, Quelle: Internetportal der Stadt Merzig

## 4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

### Planungskonzept

Wie bereits vorangehend erläutert, sind für das Plangebiet zum einen Wohnnutzungen, zum anderen gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen in Einklang gebracht werden können, beabsichtigt. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen werden verschiedene Dienstleistungen sowie Büros angestrebt.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt und die konkreten Nutzungen noch nicht feststehen, sind sämtliche Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im südlichen Planbereich verläuft der Seffersbach, der von der Bebauung unberührt bleibt. Hier wird der gesetzlich vorgeschriebene Bachabstand eingehalten. Ebenso bleiben die bestehenden Grünstrukturen im Bereich des Seffersbaches bestehen. Das festgesetzte Baufenster befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Um die festgesetzten Nutzungen zu realisieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Art

Im Bebauungsplan wird gem. § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist.

Urbane Gebiete sollen der Nachverdichtung von Innerortslagen und der Neunutzung von Gewerbe- und Industriebrachen dienen sowie ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Damit ist das MU das geeignete Instrument, um eine dem Standort in der Innerortslage angrenzend an wohngenuzte Flächen angepasste Nutzungsstruktur zu entwickeln.

Die Gebietsfolge (im Süden Gewerbe, in der Mitte Urban, im Norden Wohnen) bildet einen stufenweisen Übergang der unterschiedlichen Nutzungen. Konflikte sollen so minimiert werden.

Die konkreten Nutzungen für den Planbereich stehen noch nicht fest. Es sind Wohn- und Bürogebäude geplant, aber auch anderweitige Nutzungen gem. Nutzungskatalog sind denkbar.

Der Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss begründet sich dadurch, dass eine reine Wohnnutzung an diesem Standort ausgeschlossen wird und eine Durchmischung des Gebietes erreicht wird. Wie bereits erläutert, soll durch das urbane Gebiet der Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe gewahrt werden. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bleibt hiervon unberührt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Merzig zurückstehen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden vom Bebauungsplan ausgeschlossen, diese sind an andere Stelle im Wohngebiet zulässig. Insbesondere Vergnügungsstätten haben mitunter ein hohes Störpotenzial, was in Kombination mit der zulässigen Wohnnutzung zu Problemen führen kann.

Eine Tankstelle ist bereits in der Losheimer Straße, also in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhanden und wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

*Maß*

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, ff BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Orientierungswert, dem in vorliegendem Fall entsprochen wird.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in vorliegendem Fall durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt (hier max. III). Der Rotensteiner Weg liegt etwas höher als das Plangebiet, so dass aus Richtung Süden blickend die künftigen Gebäude optisch einen höheren Eindruck als aus Richtung vom Rotensteiner Weg machen. Da jedoch im rückwärtigen Bereich gewerbliche Hallen mit entsprechend großer Höhe vorhanden sind, ist die topographische Situation hier von Vorteil, da die Gebäude zur Straße hin von ihrer Höhe her zur bereits vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Rotensteiner Weges passen.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin eine maximale Gebäudeoberkante von 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist die Straßenmitte des Rotensteiner Weges zwischen Hausnummer 73 und 75. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten (wie Z.B. Schornsteine, Fahrstühle, Anlagen für erneuerbare Energien,...) ausnahmsweise überschritten werden.

*Bauweise*

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im MU eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Eine Gebäudelänge von kleiner 50m ist ebenfalls zulässig. Ebenso ist eine Grenzbebauung zulässig.

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Bebauung. In der Umgebung wirkt die Baustruktur ebenfalls dicht, so dass sich hier Gebäudelängen die größer

	als 50m sind und die Grenzbebauung optisch einfügen.
<i>Baugrenzen</i>	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Spielraum für die Anordnung der geplanten Nutzung besteht.
<i>Stellplätze und Nebenanlagen</i>	Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Baugebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes ebenfalls allgemein zulässig.
<i>Creos</i>	Die vorhandene Creos-Gasleitung wird als unterirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen.
<i>GFL</i>	Für den Bereich der Creos-Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Creos Deutschland GmbH festgesetzt.
<i>Regenwasser</i>	Es wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Sefersbach einzuleiten ist.
<i>LBO</i>	<p><u>Fahrradabstellplätze</u>          Je 40 m<sup>2</sup> Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume; je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; je 3 Beschäftigten in Handwerks- und Industriebetrieben ist</p> <p>1 Abstellplatz für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen. Dabei sind folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <p>a. Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.</p> <p>b. Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zehn notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).</p>

## 5 GRÜNORDNUNG

<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</i>	<p>Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB um eine Planung im Innenbereich handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.</p> <p>Dennoch werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer Minderung des Eingriffs beitragen.</p>
<i>Anpflanzung/ Erhalt</i>	<p>Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und sich in einem guten Erhaltungszustand befinden, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren sind.</p>

<i>Grünfläche</i>	Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Abstandsrün / Artenschutz festgesetzt. Diese befindet sich im Bereich des Seffersbaches und stellt den einzuhaltenden Bachabstand sicher.
<i>Maßnahmen- Festsetzung</i>	<p>Der Gewässerrandstreifen des Seffersbaches ist gem. § 56 Abs. 3 SWG in einer Breite von 5m naturnah zu bewirtschaften. Zudem sind in diesem Bereich Maßnahme für die Mauereidechse vorgesehen. Aufgrund potenzieller Vorkommen innerhalb des Plangebietes sind hier geeignete (Ersatz)Habitate in Form von Stein- oder Sandhaufen oder Gabionenmauern herzustellen und zu pflegen.</p> <p>Zusätzlich werden folgende nicht verortete Maßnahmen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.</li> <li>• PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.</li> <li>• Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen.</li> </ul>
<i>LBO</i>	<p>Die nicht 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>Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflicht zur Fassadenbegrünung entfällt bei Holzbauweise (zum überwiegenden Teil) der Gebäude.</p> <p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Pflanzen als flächige Grünfläche zu gestalten. 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>

## 6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, da die Fläche u.a. als wenig attraktive Abstell- und Lagerfläche dient.

In Merzig sind zwar potenziell auch noch andere Standorte für gemischte Nutzungen vorhanden, die Stadt Merzig schafft jedoch mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Beseitigung des vorhandenen Missstandes.

Daher wurden vorliegend keine anderweitigen Flächen in Betracht gezogen.

Aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes und der vorhandenen Restriktionen (Bach, Gasleitung) kommen auch keine anderweitigen Konzeptalternativen in Betracht.

Die Nullvariante würde bedeuten, dass der städtebauliche Missstand weiterhin bestehen bleiben würde.

## 7 HINWEISE

- Artenschutz* Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
- Vor Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. mit einer Reptilienumzäunung zu versehen um ein Einwandern von Mauereidechsen in das Baufeld zu vermeiden. Die potenziell im Baufeld vorkommenden Exemplare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen, oder durch Herstellung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld vor erheblicher Betroffenheit zu schützen. Eingriffe in den Boden in Bereichen mit grabbarem Untergrund sind zwischen Oktober und März zu vermeiden, da sich Reptilien in diesen Substraten zur Winterruhe eingraben.
- Gebäude sind vor Abriss bzw. Bäume vor Fällung auf Fledermausbesatz und Vogelnistplätze zu überprüfen.
- Abfall* Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Altlasten* Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Denkmäler* Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
- Kampfmittel* Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Mutterboden* Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
- Gewässerrandstreifen* Die Regelungen des § 55ff. SWG sind zu beachten.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Flächen im Innenbereich handelt, welche in weiten Teilen bereits versiegelt sind.

### *Wohn- und Arbeits- Verhältnisse*

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Im Rotensteiner Weg ist in der Vergangenheit eine Gemengelage entstanden, da sich gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung befinden. Durch das Urbane Gebiet wird ein sanfterer Übergang von der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung geschaffen. Im MU sind nur solche gewerblichen Nutzungen anzusiedeln, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Da durch diese Festsetzung störende Gewerbebetriebe bzw. solche, die unter die Seveso-Richtlinie fallen, ausgeschlossen sind, ist diesbezüglich nicht mit einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

Durch die geplante Nutzung wird Verkehr induziert. Dieser kann jedoch vom Rotensteiner Weg aufgenommen werden.

*Wohnbedürfnisse* Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden u.a. auch Wohnnutzungen ermöglicht. Somit wird diesem Belang Rechnung getragen.

### *Soziale und kulturelle*

#### *Bedürfnisse*

Soziale und kulturelle Belange sind im MU allgemein zulässig

#### *Raumstruktur*

Die zulässigen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

Großflächiger Einzelhandel ist im MU nicht zulässig. Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben der Landentwicklungspläne.

### *Denkmalschutz/ Orts- und*

#### *Landschaftsbild*

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden sind.

Die zukünftigen Gebäude fügen sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass von keinen negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

### *Kirchliche*

#### *Belange*

Auch die kirchlichen Belange sind innerhalb des vorliegend festgesetzten MU allgemein zulässig.

### *Belange des*

#### *Umweltschutzes*

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

#### *Artenschutz*

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen, wenn die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt und in ihrer Funktion erhalten werden.

#### *Flora/Fauna*

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind bei Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die der Planung entgegenstehen. Es werden u.a. Artenschutzmaßnahmen (z.B. Nisthilfen für Schwalben, Fledermauskästen, Ersatzhabitats für die Eidechsen) festgesetzt.

<i>Eingriff/ Ausgleich</i>	Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind.
<i>Schutzgebiete</i>	Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
<i>Boden/Wasser</i>	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind bedarfsorientiert und dennoch flexibel gestaltet, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Darüber hinaus wird auf eine Brachfläche im Innenbereich zurückgegriffen, somit wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt in den Seffersbach abgeleitet.  Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) dem Landesamt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen und unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ordnungsgemäß zu sanieren.  Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen haben keine konkreten Hinweise zu Altlasten ergeben.
<i>Klima/Luft- hygiene</i>	Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern minimiert mögliche Auswirkungen durch die neue Bebauung und Flächenversiegelung. Die Umgebung des Plangebietes ist intensiv genutzt, daher trägt der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Grünfläche im Bachbereich zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Da die Flächen in weiten Teilen bereits versiegelt sind, ist davon auszugehen, dass sich keine erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf das Schutzgut Klima ergeben,  Kaltluftabflussbahnen (Seffersbach) oder -entstehungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht gestört. Der klimatisch relevante Bereich des Seffersbaches ist von der Planung nicht betroffen, sondern wird als Maßnahmefläche festgesetzt.
<i>Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a)-f)</i>	Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die zulässigen Nutzungen schaffen womöglich neue Arbeitsplätze, was grundsätzlich positiv zu beurteilen ist.  Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen zu erwarten.  Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.  Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
<i>Freizeit/ Naherholung</i>	Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche derzeit bereits nicht zu Erholungszwecken für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht.
<i>Verkehr</i>	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Platz im Plangebiet geschaffen wird (Stellplätze im Plangebiet allgemein zulässig). Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da bereits derzeit die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
<i>Verteidigung Hochwasser-</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*schutz*

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz. Der Überschwemmungsbereich des Seffersbaches befindet sich außerhalb des Urbanen Gebietes.

## ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

### *rechtliche*

#### *Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

#### *Prüfung*

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

#### *Hinweis*

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Die Flächen des Plangebietes bieten allgemein häufigen, aber auch planungsrelevanten Arten potenzielle Lebensraumstrukturen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Zum Zeitpunkt der Begehung vorhandene Holzpaletten und Totholzstapel sind seit der örtlichen Kartierung von der Fläche entfernt worden und stehen nicht mehr als potenzielle Habitate zur Verfügung.  grabbare Rohbodenbereiche, sowie Saumstrukturen der Vegetation bieten planungsrelevanten Arten potenzielle Habitate.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in Gebäuden angrenzend an das Plangebiet möglich.  Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Das Plangebiet und umliegende Bereiche bieten potenziell Lebensraumstrukturen für geschützte Vogelarten.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

**Ergebnis** Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

#### Schmetterlinge

Innerhalb des Plangebietes ist eine ruderale Hochstaudenflur vorhanden, welche vor allem allgemein häufigen Arten potenzielle Habitatstrukturen bietet. Jedoch kommen auch geeignete Strukturen für planungsrelevante Arten vor. So wurden im Rahmen der Begehung neben Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und weiteren Nahrungspflanzen, unter anderem auch Nachtkerzen (*Oenothera biennis*) nachgewiesen, die als Futterpflanze für *Proserpinus proserpina* dienen können. Auch Ampfer (*Rumex spec.*) welcher aufgrund des Zeitpunktes der Erhebung im Oktober nicht näher zu bestimmen war, wurde im Rahmen der Begehung auf der Fläche gefunden.

Im übergeordneten Planungsraum sind aktuelle Nachweise von *Euphydryas aurinia* (Hilbringen, 2006), *Maculinea arion* (Merzig, 1996; Hilbringen 1997), *Euplagia quadripunctaria* (Merzig, 2002, 2005, 2011; Hilbringen, 2020) und *Proserpinus, proserpina* (Hilbringen, 2003) vorhanden.<sup>5</sup> Innerhalb des Plangebietes ist jedoch kein Vorkommen der genannten Arten bekannt. Zudem besteht eine Habitateignung bei den vorliegenden Arten nur für *Euplagia quadripunctaria*, sowie *Proserpinus, proserpina*. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und ähnlichen Strukturen im Umfeld des Planungsraumes, welche auf einem angrenzenden Parkplatz zu finden sind, ist jedoch nicht von einer erheblichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszugehen.

#### Reptilien

Innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Begehung am 15.10.2021 geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten vorhanden. Die vorgefundenen Holzpaletten und Holzstapel sind seither von der Fläche geräumt worden und stehen nicht mehr als Habitate zur Verfügung. Zudem sind neben offenen und versiegelten, sonnenexponierten Flächen auch Saumstrukturen vorhanden, die eine Eignung als Tages- und Winterverstecke aufweisen. Zusätzlich zur Mauereidechse sind als potenziell im übergeordneten Planungsraum vorkommende (planungsrelevante) Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) zu nennen. Vorkommen der Schlingnatter und Zauneidechse sind hierbei in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet bekannt.<sup>6</sup>

#### Fledermäuse

Im Plangebiet konnte im Rahmen der Ortsbegehung kein potenzieller Quartierbaum festgestellt werden. Hierbei war jedoch aufgrund der Belaubung nicht jeder Baum gänzlich einsehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Die offenen bis halboffenen Strukturen des Plangebietes, können potenziell als Jagdhabitat genutzt werden. Es finden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vergleichbare Flächen auf die potenziell betroffene Arten ausweichen können. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind mit den vorhandenen Gehölzstrukturen potenzielle Lebensräume für die Avifauna vorhanden. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den

<sup>5</sup> <https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Schmetterlinge>

<sup>6</sup> <https://geoportal.saarland.de>

Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Zudem sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichend vergleichbar strukturierte Flächen vorhanden, die potentiell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die Bäume innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf den Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln überprüft werden.
- Vor Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. mit einer Reptilienumzäunung zu versehen, um ein Einwandern von Mauereidechsen in das Baufeld zu vermeiden. Die potentiell im Baufeld vorkommenden Exemplare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen, oder durch Herstellung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld vor erheblicher Betroffenheit zu schützen. Eingriffe in den Boden in Bereichen mit grabbarem Untergrund sind zwischen Oktober und März zu vermeiden, da sich Reptilien in diesen Substraten zur Winterruhe eingraben
- Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.
- Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-  
verzeichnis

- RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH- Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7)
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- [<http://geoportal.saarland.de/portal/de/.....>]
- Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV
- [<http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>]
- Flora: SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- <http://www.floraweb.de/MAP/> (...)
- <http://www.moose-deutschland.de/> (...)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MOO\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOO_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/PFLA\\_Kombination\\_kl.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/PFLA_Kombination_kl.pdf)
- Fische: [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/FISH\\_Kombination\\_kl.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/FISH_Kombination_kl.pdf)
- Libellen: TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- TROCKUR, B. et al. 2014, Die FFH-Libellenarten im Saarland (Insecta: Odonata), Abh. DELATTINIA 40: 77 – 136; ISSN 0948-6526 [Internet: <http://www.trockur.de/images/pdf/FFH-Libellen-Saar.pdf>]
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/ODON\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/ODON_Kombination.pdf)
- Schmetterlinge: Werno, A. (2020): Lepidoptera-Atlas 2019. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Schmetterlinge>]
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/LEP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/LEP_Kombination.pdf)
- Käfer: <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/lebensraumtypen-arten/arten-der-anhaenge/insekten.html>
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/COL\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/COL_Kombination.pdf) (zuletzt überprüft 22.10.2020)
- Amphibien/  
Reptilien: DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V. - <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>
- Weicherding, F.J. (2005): Liste von Fundorten der Mauereidechse Podarcis muralis (Laurenti, 1768) an Bahngleisen im Saarland und im grenznahen Lothringen. Abhandlungen Delattinia 31: 47-55.
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/REP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/REP_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/AMP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/AMP_Kombination.pdf)
- Vögel: BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtung Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- Säugetiere: MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_Kombination.pdf)

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_FLED\\_A-N\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FLED_A-N_Kombination.pdf)

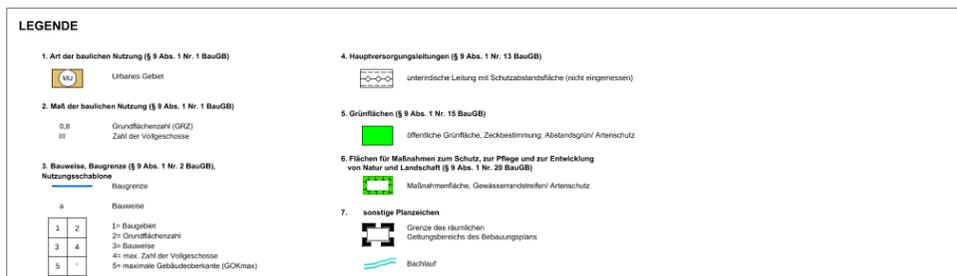
[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_FLED\\_P-V\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FLED_P-V_Kombination.pdf)

Sonstige:

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/SONS\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/SONS_Kombination.pdf)

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MOL\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOL_Kombination.pdf)

# STADT MERZIG Bebauungsplan "Rotensteiner Weg"



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Freizeitanlagen (MU) gem. § 6a BauNVO.  
 Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Umwertung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.  
 Zulässig sind folgende Nutzungen:  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfte und Bürogebäude,  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 4. sonstige Gewerbebetriebe  
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.  
 Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Gebäude, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und sich in einem guten Erhaltungszustand befinden, zu erhalten und in die Freilichtgestaltung zu integrieren sind.
  - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
  - Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO**  
 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse (hier: III) festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
 Für den Bebauungsplan wird zudem die maximale Gebäudeoberkante mit 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist die Straßenmitte des Rotensteiner Weges zwischen Hausnummer 73 und 75. Die maximale Höhe darf durch technische Auflagen (wie z.B. Schornsteine, Fahrschleife, Anlagen für erneuerbare Energien...) ausnahmsweise überschritten werden.
  - Bauweise und überbare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe sowohl von <math>\leq 50\text{ m}</math> als auch >math>50\text{ m}</math> sowie die Errichtung von Gebäuden mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
  - Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Urbanen Gebietes allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls innerhalb des Urbanen Gebietes zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für die keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für fernmeldeelektronische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  - Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 Die vorhandene Cross-Gastleitung, die einen Schutzstreifen von 4 m (je 2 m beiderseits der Leitungsachse) hat, wird im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.
  - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, Zweckbestimmung: Abstandsgrün / Artenschutz.
  - Geh-, Fah- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
 Für den Bereich der Cross-Gastleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Gasten der Cross Deutschland GmbH festgesetzt.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Innerhalb der Maßnahmen sind bestehende Habitatstrukturen, wie z.B. Stein-/ Sandhaufen oder Gabionenmauern für die Zielart Mauereidechse zu errichten. Der Gewässerstrand des Seifersbaches ist gem. § 56 Abs. 3 SWG in einer Breite von 5m naturnah zu bewirtschaften.  
 Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:  
 • Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbtemperatur einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.  
 • PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.  
 • Bei der Neuanrichtung von Einfriedungen und Einzelnrungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen.

## Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Die Stellplätze sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, daraufhin zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:  
 Acer platanoides 'CLEVELAND' Spitzahorn  
 Alnus incana Götterbaum  
 Corylus colurna Baumhasel  
 Pnyus calleryana 'CHANTICLEER' chinesische Walnüsse  
 Pnyus communis 'BEACH HILL' Birne  
 Robinia pseudoacacia 'MONOPHYLLA' einblättrige Robinie  
 Sophora japonica japanischer Schnurbaum  
 Sorbus intermedia 'BROUJERS' schwedische Mehlbeere  
 Tilia cordata 'Greenspire' Stachelhainbuche  
 Tilia vulgaris 'Palida' Kaiserlinde  
 Quercus Eiche  
 Obstbäume in Sorten  
 Weitere Arten können nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung und Umweltbereichs werden.

## Zur schnelleren und dauerhaften Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gelten folgende Qualitätsstandards:

- Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3-4xv, mH, SH, 20-25 cm
  - Die Pflanzung der Bäume erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1,5 Meter breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplätzen so dass ausreichend Wurzelraum für das Langzeitwachstum der Bäume vorhanden ist. Für den Wurzelbereich ist ein Mindestraum von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Gehölze, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und sich in einem guten Erhaltungszustand befinden, zu erhalten und in die Freilichtgestaltung zu integrieren sind.
  - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO**
    - Niederschlagswasser**  
 Das verschmutzte Niederschlagswasser ist in den Seifersbach einzuleiten.  
 Dachbegrünung  
 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in den Seifersbach einzuleiten.  
 Die nicht energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.  
 Fassadenbegrünung  
 Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Pflanzanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
 Die Pflicht zur Fassadenbegrünung entfällt bei Holzboisweise (zum überwiegenden Teil) der Gebäude.  
 Gartenanlagen  
 Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Pflanzen als flächige Grünflächen zu gestalten. 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. Wasserreiche 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 mechanisch empfindliche Böden und Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.  
 Fahrradstellplätze  
 Je 40 m<sup>2</sup> Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume; je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche; je 3 Beschäftigten in Handwerks- und Industriebetrieben ist 1 Abstellplatz für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen. Dabei sind folgende Anforderungen zu erfüllen:  
 a. Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-Trielaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungswegs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechteckiger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.  
 b. Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zehn notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,50 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).
  - FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung.
  - HINWEISE**
    - Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Eingriffsgrenze ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
    - Vor Baubeginn sind die zu räumenden Baufelder ggf. mit einer Reptilienumzählung zu versehen um ein Einwandern von Mauereidechsen in das Baufeld zu vermeiden. Die potentiell im Baufeld vorkommenden Geoterrare sind vor Baubeginn abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen, oder durch Herstellung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld vor erheblicher Betroffenheit zu schützen. Einsetzen in den Boden in Bereichen mit grabtunfähigen Untergrund sind zwischen Oktober und März zu vermeiden, da sich Reptilien in diesen Substraten zur Winterruhe eingraben.
    - Bäume sind vor Fällung auf Fleckenmaßebezug und Vogelnistplätze zu überprüfen.
    - Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15, 16 und 17 (Amtblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 15.07.2012, S. 736 ff.) - sowie die einschlägigen bergmännischen Vorschriften zu beachten.
    - Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
    - Baudeckmatten und Bodendeckmatten sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendeckungen gem. § 12 SächsChG wird hingewiesen. Auf § 29 SächsChG (Ordnungsgleichheit) wird ebenfalls hingewiesen.
    - Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
    - Gem. § 202 BauGB bei Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschmutzung oder Vergrübelung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 19913 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
    - Die Regelungen des § 55ff. SWG sind zu beachten.

ggf. weitere Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Planeneingangsverordnung (PlanEV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908) geändert worden ist
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 3274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2873, Nr. 6)
- Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung (UVPfG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2021 (BGBl. I, S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 10a des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. I, S. 211)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)**, in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtbl. I, S. 1491)
- Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung im Saarland (SaarUVPfG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I, S. 324)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)**, in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I, S. 324)
- Kommunales Bauverordnungsrecht (KBVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1989 (Amtbl. S. 160), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtbl. I, S. 1343)
- Saarländisches Wasserschutzgesetz (WSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I, S. 324)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Merzig hat am \_\_\_\_\_ 2021 die Aufhebung des Bebauungsplans "Rotensteiner Weg" im Beschlüssen Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzuheben, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschlüssen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am \_\_\_\_\_ ordentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textbestimmungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsausstellung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgesetzte Anregungen bei der Abwägung unberücksichtigt stellen können, am \_\_\_\_\_ ordentlich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ im Bekundungnahme geladen und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Merzig am \_\_\_\_\_ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde derjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Merzig hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Rotensteiner Weg" als Satzung beschlossen (§ 9 BauGB). Der Bebauungsplan "Rotensteiner Weg" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgesetzt.

Merzig, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ordentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Rotensteiner Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) getroffen.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fallgelt und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

**STADT MERZIG**

**"Rotensteiner Weg"**  
Bebauungsplan

Planungsstand: \_\_\_\_\_  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**M 1: 0 000**

Beachtlich im Auftrag  
für die Stadt Merzig  
Vollzug, im Dezember 2021

