

**1. Teiländerung und Erweiterung Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf;
Satzungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans für den Teilbereich B zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße, Aufhebung des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens für den Teilbereich A (REWE)**

Dienststelle: 311 Stadtplanung und Umwelt	Datum: 18.05.2022
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Brotdorf (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, das Verfahren zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich A“ zu beenden. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für diesen Teilbereich wird hiermit aufgehoben. Der bestehende Bebauungsplan hat hier weiterhin Gültigkeit.
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen für den verbleibenden Teilbereich B gemäß beigefügtem Abwägungsvorschlag sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung wird beschlossen.
3. Gem. § 10 Abs. 1 BauGB wird die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B, zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Teiländerung und Erweiterung des (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies“ im Stadtteil Brotdorf beschlossen.

Das Verfahren sollte primär der Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes (Teilbereich A) dienen. Zusätzlich sollte aber auch die geplante Sondergebietsfläche für ein Bistro im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes in eine Mischgebietsfläche geändert werden (Teilbe-

reich B).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 1. Teiländerung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwies“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan fand vom 17.12.2020 bis zum 29.01.2021 statt. Parallel hierzu fanden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind aus dem beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert.

Im Beteiligungsverfahren hat sich aber herausgestellt, dass der Satzungsbeschluss nur für den südöstlichen Teilbereich B zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße gefasst werden kann. Von der ursprünglichen Planung (Teilbereich A), welche eine Erweiterung des REWE-Marktes auf 1.850m² Verkaufsfläche vorgesehen hat, wird Abstand genommen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des noch verbleibenden Teils B sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.400m².

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig liegen nicht vor, da der Vorhabenträger das Büro Kernplan für die Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt hat.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu sind aus der beigefügten Begründung ersichtlich.

Anlage/n

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Bebauungsplanentwurf, Stand: Satzung (öffentlich)
- 4 Entwurf der Begründung, Stand: Satzung (öffentlich)

KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL BROTDORF

1. Teiländerung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“

- **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 17.12.2020 bis 29.01.2021 statt. Im Anschreiben vom 09.12.2020 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 nicht geäußert.

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

Stand: 26.11.2021

1 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ

Don-Bosco-Straße 1
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 01.02.2021
AZ: 01/1313/1067/Wß

„Mit dem vorgenannten Bebauungsplan soll eine Vergrößerung des bestehenden REWE-Marktes ermöglicht werden. Entgegen der Ausführungen im der Begründung des Bebauungsplanes gehen erhebliche Umweltauswirkungen von der Planung aus. Zwar werden gemessen an der Gesamtversiegelung nur geringfügige weitere Flächen versiegelt, dafür ist die neu zu versiegelnde Fläche insbesondere für den Artenschutz (Sumpfrohrsänger) von großer Bedeutung und ist als §30er Fläche gemäß BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu charakterisieren. Um solche Flächen in Anspruch zunehmen ist eine Ausnahmegenehmigung der Obersten Naturschutzbehörde nötig. Die Fläche ist an andere Stelle vollständig zu kompensieren. Bis dies erfolgt ist, hat die Untere Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Realisierung der Planung. Die UNB empfiehlt hier Ersatzflächen einschlägiger Anbieter zu erwerben oder im Rahmen eines kommunalen Ökokonto zu generieren.“

Stellungnahme der Kreisstadt

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A. Der Teilbereich B ist von der Stellungnahme nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes soll nicht weiter verfolgt werden. Insofern erfolgt auch im Rahmen der Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens kein Eingriff in die nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche. Es wird lediglich der Teilbereich B zur Satzung gebracht.

Kein Beschluss erforderlich

2 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT

OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1

REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG

Halbergstraße 50
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 22.01.2021

„mit o.a. Bebauungsplan beabsichtigt die Kreisstadt Merzig, die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Rewe-Marktes von derzeit 1.400 qm auf dann 1.850 qm planungsrechtlich vorzubereiten.
Um die hierfür erforderlichen zusätzlichen Stellplatzflächen realisieren zu können, wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Süden erweitert. Darüber hinaus soll der Bereich südlich der Bahnlinie, der bislang als Sondergebiet (Bistro) fest-

Stellungnahme der Kreisstadt

Der Teil der Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A und hier auf die Vergrößerung der Verkaufsfläche. Der Teilbereich B ist von diesem Teil der Stellungnahme nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes soll nicht weiter verfolgt werden von der Erweiterung des REWE-Marktes wird Abstand genommen. Es wird lediglich der Teilbereich B zur Satzung gebracht.

gesetzt war, in ein Mischgebiet geändert werden.

Zu der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Pützwies (1. Teiländerung und Erweiterung)" vorgelegten Auswirkungsanalyse "Erweiterung des REWE-Marktes in Merzig-Brotdorf" (isoplan:marktforschung; Stand 31.07.2020) sind aus landesplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu machen:

Bei dem zugrundeliegenden Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Neustrukturierung und Erweiterung einer bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Neben der v.g. Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes soll das im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bistro mit maximal 200 qm Verkaufsfläche, das nie realisiert wurde und für das offensichtlich auch kein Bedarf besteht, aufgegeben werden. Der betreffende Bereich wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgelöst und soll in einem "regulären" Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der vorliegenden Bauleitplanung für die Änderung dieser nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Einzelhandelseinrichtung die einzelhandelsrelevanten Zielfestlegungen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt "Siedlung" (Kap. 2.5.2) zu beachten. Die entsprechenden Übereinstimmungsnachweise sind vom Vorhabenträger oder Plangeber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu führen. Die erforderliche Übereinstimmung des Erweiterungsvorhabens mit diesen kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen ist anhand der vorliegenden Auswirkungsanalyse allerdings nicht zu erkennen, da es sich bei dem Stadtteil Brotdorf nicht um einen Zentralen Ort im Sinne des LEP, Teilabschnitt "Siedlung", handelt und das Vorhaben damit bereits ohne weitere Prüfung anderer relevanter landesplanerischer Zielfestlegungen erkennbar gegen das landesplanerische Konzentrationsgebot (Ziffern 41 und 42) verstößt. Zwar kann in Ausnahmefällen von dem v. g. Konzentrationsgebot abgewichen werden, aber auch nur dann, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist. Die vorgelegte Aus-

wirkungsanalyse kann zwar anhand des Umsatzpotenzials und der Flächenproduktivität gerade noch den Nachweis für den Bedarf an der bereits realisierten Verkaufsfläche nachweisen (Kap. 3.3f), doch trifft dies nicht auf die geplante Erweiterung auf 1.850 qm Verkaufsfläche zu. Für diesen Nachweis rechnet die Auswirkungsanalyse als Mantelbevölkerung unzulässigerweise die Nachfrage von Kunden aus dem Zentralort Merzig sowie aus dem Losheimer Ortsteil Bachem mit ein, so dass die Nachfrage nicht auf der Basis der richtigerweise zugrunde zulegende Brotdorfer Einwohnerzahl von rund 3.600, sondern mit einer Mantelbevölkerung von ca. 5.370 Einwohnern (Kernort Merzig mit ca. 220 und Losheimer Ortsteil Bachem mit ca. 1.550) ermittelt wird. Somit überschätzt die Auswirkungsanalyse die für die Ausnahmeregelung der Ziffer 42 des LEP, Teilabschnitt "Siedlung" maßgebliche Mantelbevölkerung und damit die für die Tragfähigkeitsermittlung relevante Nachfrage um rund 50 %. Rechnet man die in der Auswirkungsanalyse prognostizierten Streuumsätze von bis zu 15 % noch hinzu, so wird deutlich, dass es sich bei der geplanten Erweiterung im nicht-zentralen Merziger Stadtteil Brotdorf um keine am örtlichen Bedarf ausgerichtete bedarfsgerechte Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens handelt. Somit liegt kein Ausnahmefall vom Konzentrationsgebot im Sinne der Ziffer 42 des LEP, Teilabschnitt "Siedlung", vor. Daher steht das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch sowohl zu Zielfestlegungen des LEP, Teilabschnitt "Siedlung", als auch hinsichtlich der Bestimmungen des BauGB und ist insofern landesplanarisch nicht zustimmungsfähig.

Unabhängig davon ist redaktionell auf eine fehlerhafte Darstellung in Tabelle 11 (Anhang S. 36) hinzuweisen. Die größten Sortimentsübereinstimmungen bei der geplanten REWE-Erweiterung dürften nicht mit dem Wettbewerber Aldi oder anderen Lebensmitteldiscountern auftreten, sondern mit vergleichbaren Lebensmittelvollsortimentern. Hier wurden offensichtlich die Tabellenzeilen vertauscht.

Der Vollständigkeit halber wird auf Folgendes hingewiesen:

in der Begründung auf S. 17 wird ausgeführt, dass im geplanten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, da der direkt angrenzende Lebensmittelmarkt die Versorgung übernimmt und diesem die frei werdende Verkaufsfläche zugesprochen werden soll. Ein ge-

Das in Rede stehende Gebiet war vorher, im Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ von 2011 als Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt. Statt einer Aufhebung des Bebauungsplanes und einer späteren Beurteilung

nereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist aus hiesiger Sicht zulässig, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Hiervon ist vorliegend m.E. auszugehen. Allerdings bedarf dieser Ausschluss aus hiesiger Sicht einer städtebaulichen Begründung. Die Beurteilung der Frage, inwieweit die angeführte Begründung in diesem Sinne ausreicht, muss die Kreisstadt Merzig beantworten.

Im Übrigen stellt sich hier die Frage, weshalb der Bebauungsplan an dieser Stelle überhaupt eine Festsetzung trifft. Der in Rede stehende Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das ursprünglich vorgesehene Bistro wird nun nicht mehr benötigt. Nach hiesigem Dafürhalten kann dieser Teilbereich des Bebauungsplans entfallen; eine Bebaubarkeit der Baulücken in direktem Anschluss an die Provinzialstraße und in Anpassung an die straßenbegleitende Bebauung im Sinne des § 34 BauGB erscheint gegeben.

Sofern für den Ausgleich des gesetzlich geschützten Biotops externe Flächen in Anspruch genommen werden, wäre der Nachweis der Übereinstimmung dieser Ausgleichsmaßnahmen mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.“

Schreiben vom 20.04.2021

„Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 11.02.2021 teile ich Ihnen nach heutiger Rücksprache mit Herrn Abteilungsleiter Rupp mit, dass die in unserer Stellungnahme vom 22.01.2021 (Az.: OBB 11 - 213-2/20 Be) gegen die geplante Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens geäußerten landesplanerischen Vorbehalte vollumfänglich aufrecht erhalten werden. Auch die im Rahmen der Synopse vorgebrachten Argumente reichen für einen Übereinstimmungsnachweis mit dem landesplanerischen Konzentrationsgebot (Ziffern 41 und 42 des LEP, Teilabschnitt "Siedlung") nicht aus. Nach wie vor kann nicht nachgewiesen werden, dass die geplante Erweiterung des "Verbrauchermarktes Pützwies" auf 1.850 qm Verkaufsfläche der wohnortnahen örtlichen Grundversorgung des nicht-zentralen Merziger Stadtteils Brotdorf dient. Analog der Flächenberechnungen in Tabelle 7 und 8 der Auswirkungsanalyse (Stand 31.07.2020) würde für Brotdorf mit ca. 3.600 Einwohnern ein Verbrauchermarkt mit 1.240 qm Verkaufsfläche im sog. "Real Case" (Flächenproduktivität

nach § 34 BauGB hat sich die Kreisstadt bewusst für eine Änderung des Bebauungsplanes entschieden. Somit besteht in diesem Bereich eindeutiges Planungsrecht und es gibt keinen Ermessensspielraum wie es bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB der Fall wäre. An der Planung wird festgehalten.

Kein Beschluss erforderlich

<p>3.750 €/qm) bzw. 1.160 qm Verkaufsfläche im „Worst Case“ (Flächenproduktivität 4.010 €/qm) ausreichen. Da das endogene Nachfragepotenzial der Brotdorfer Mantelbevölkerung somit bereits jetzt faktisch und rechnerisch mehr als gedeckt ist, handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um keine am örtlichen Bedarf ausgerichtete bedarfsgerechte Dimensionierung. Dies ist jedoch Voraussetzung der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot des LEP, Teilabschnitt "Siedlung". Insofern steht das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch sowohl zu Zielfestlegungen des LEP, Teilabschnitt "Siedlung", als auch hinsichtlich der Bestimmungen des BauGB und ist insofern landesplanerisch nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Mit Hinweis auf das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird daher gebeten, von einer Weiterverfolgung der Planung Abstand zu nehmen.“</p>	
<p>3 AMPRION GMBH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 10.12.2020</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> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<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 10.12.2020</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>
<p>8 DEUTSCHE BAHN AG DB IMMOBILIEN, REGION SÜDWEST Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 30.12.2020</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplan.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen, da die betroffene Strecke 3218 an den Museum-EisenbahnClub Losheim a.S. verkauft wurde.“

Kein Beschluss erforderlich

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

Pirmasenser Straße 65
67655 Kaiserslautern

Schreiben vom 09.12.2020

„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 Abzweiggästen 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 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

Stellungnahme der Kreisstadt

Bei den Telekommunikationslinien handelt es sich um Leitungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. um Hausanschlussleitungen. Die Hinweise zur Bauausführung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- „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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebau-

<p>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 setzten sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</p>	<p>ungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von zentraler Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“</p>
<p>10 DEUTSCHER WETTERDIENST REFERAT LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 17.12.2020</u></p> <p>„im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Verbrauchermarkt Pützwies"</p> <p>Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf. 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. 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 21.12.2020</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 09.12.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung 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>Keine Stellungnahme abgegeben</u></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 10.12.2020</u> <u>Vorgangsnummer: - ohne -</u></p> <p>„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.</p> <p>Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers 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 betroffe-</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Abwasseranlagen des EVS befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im öffentlichen Straßenraum der Pützwiesenstraße und somit außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

nen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

**15 FERNSTRASSEN- BUNDESAMT
REFERAT S1 - STRASSENRECHT/
STRASSENVERKEHRSRECHT**

Friedrich-Ebert-Straße 72-78
04109 Leipzig

Schreiben vom 13.01.2021

„zunächst vielen Dank für die Beteiligung in obiger Angelegenheit.

Wie Ihnen Herr Dr. Glöckner bereits in obiger E-Mail am 17.12.2020 mitteilte, entfällt die Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes hinsichtlich der Anhörung und Beteiligung in anbaurechtlichen Belangen, da der von Ihnen geplante Erweiterungsbau an der Landesstraße L 157 (Provinzialstraße) liegt und damit außerhalb der für anbaurechtlich relevanten Nutzung betreffenden BAB A8.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der geplante Erweiterungsbau aus den von Ihnen uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen in einer Entfernung von über 100 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der BAB A 8 entfernt ist.

Sollten wir bei unserer Vorprüfung betroffene Belange im voran dargestellten Zuständigkeitsbereich übersehen haben, bitten wir Sie um einen entsprechenden Hinweis.

Stellungnahme der Kreisstadt

Kein Beschluss erforderlich

**16 HANDWERKSKAMMER
DES SAARLANDES**

Hohenzollernstr. 47-49
66117 Saarbrücken

Keine Stellungnahme abgegeben

Stellungnahme der Kreisstadt

Kein Beschluss erforderlich

17 IHK SAARLAND

Franz-Josef-Röder-Str. 9
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 11.12.2020 (Eingang
29.01.21)

„die Ausstellung des o.g. Bebauungsplanes schafft die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits ansässigen REWE-Marktes. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 1.400 qm auf 1.850 qm erweitert werden.

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Von isoplan Marktforschung wurde zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung eine Einzelhandelsexpertise erstellt. Die Gutachter von isoplan bestätigen darin, dass in Merzig sowie der Nachbargemeinde Losheim am See schon jetzt ein sehr hoher Besatz an Einzelhandelbetrieben vorhanden ist. Zusammen mit dem in Rede stehenden REWE-Markt gibt es in beiden Kommunen derzeit 16 Einzelhandelsbetriebe für den Bereich des periodischen Bedarfes. Daraus wird deutlich, dass bereits heute grundsätzlich kein zwingender Bedarf für zusätzliche Verkaufsflächen am vorhandenen REWE-Standort besteht und es mit der geplanten Erweiterung ausschließlich zu einer Umverteilung innerhalb des Versorgungsgebietes kommt. Die Versorgung der Bevölkerung ist vollumfänglich gesichert, es bestehen keinerlei Versorgungslücken.

Für die weitere Bewertung des geplanten Vorhabens ist die Betrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte von besonderer Bedeutung, die auf die Unternehmen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einwirken. Eine Umsatzumlenkung von 10 Prozent wird im Allgemeinen als schädlich angesehen. Der Gutachter kommt in seiner Analyse dabei zu dem Ergebnis, dass die Umverteilungseffekte auf die Zentralen Versorgungsbereiche von Merzig und

Stellungnahme der Kreisstadt

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A und hier auf die Vergrößerung der Verkaufsfläche. Der Teilbereich B ist von der Stellungnahme nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes soll nicht weiter verfolgt werden. Von der Erweiterung des REWE-Marktes wird Abstand genommen. Es wird lediglich der Teilbereich B zur Satzung gebracht.

Kein Beschluss erforderlich

Losheim unter diesem Schwellenwert liegen. Wir geben allerdings zu bedenken, dass bei der Ermittlung des Worst Case Szenarios der Wert der Flächenproduktivität nicht wie angegeben bei 3.750 Euro pro qm liegen müsste, sondern gem. der zitierten Quelle der BBE-Handelsberatung 4.100 Euro pro qm in Ansatz zu bringen sind. Für die momentan zeitgleich geplante Neuerrichtung eines REWE-Marktes in Lebach mit einer vergleichbaren Verkaufsfläche von 1.650 qm gehen die Gutachter von Markt und Standort sogar von einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro pro qm aus. Die Reduzierung des Wertes auf lediglich 3.750 Euro pro qm halten wir insbesondere bei der Ermittlung des Worst Case Szenarios für nicht angemessen (siehe S.17/18 des Gutachtens). Vielmehr sind beim Worst Case Szenario hier analog zur REWE-Ansiedelung in Lebach ebenfalls 4.300 Euro pro qm in Ansatz zu bringen. Denn es ist nicht nachvollziehbar, warum in den Auswirkungsanalysen von zwei zeitgleich geplanten REWE-Märkten mit deutlich unterschiedlichen Flächenproduktivitäten gearbeitet wird.

Unter Berücksichtigung dieser rund 15 Prozent höheren Flächenproduktivität würden die Werte der Umsatzumverteilung deutlich höher ausfallen und den kritischen Wert von 10 Prozent eventuell erreichen.

Fazit:
Der Wunsch wettbewerbsbedingte Modernisierungsmaßnahmen durch Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes durchzuführen ist für uns angesichts des bestehenden Verdrängungswettbewerbs nachvollziehbar. Aus dem Gutachten wird allerdings auch deutlich, dass an Standorten Merzig und Losheim am See bereits ein weit überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot existiert und keine Versorgungslücken vorhanden sind, so dass die geplante Erweiterung ausschließlich zu Umsatzumverteilungseffekten führt. Aus diesem Grund schlagen wir vor, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Pützwies" von 2011 festgeschrieben, die Verkaufsfläche auf maximal 1.600 qm Verkaufsfläche zu begrenzen. Somit wäre eine Verkaufsflächenausweitung von 200 qm gegenüber dem derzeitigen Stand möglich. Dies dürfte für einen REWE-Markt an diesem Standort vollkommen ausreichen sein."

<p>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>19 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>20 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>21 LANDESPOLIZEIPRÄSIDIUM LPP 125- KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST Mainzer Straße 134-136 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2020</u></p> <p>„nach Auswertung der uns vorliegenden Unterlagen sind im oben genannten Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen.</p> <p>Gegen die Baumaßnahme sprechen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe.</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Luft- 	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.“

bildaufnahmen 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 unverzüglich zu verständigen.

Hinweis:

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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.“

22 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND

In der Kolling 310
66450 Bexbach

Schreiben vom 29.01.2021

„gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken, eine abschließende Stellungnahme kann jedoch aufgrund noch abzuklärender Sachverhalte nicht abgegeben werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan weist darauf hin, dass noch Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für ein gesetzlich geschütztes Biotop abzuklären sind. Weitere Angaben hierzu, insbeson-

Stellungnahme der Kreisstadt

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A. Der Teilbereich B ist von der Stellungnahme nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes soll nicht weiter verfolgt werden. Insofern erfolgt auch im Rahmen der Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens kein Eingriff in die nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche und somit besteht auch keine Ausgleichserfordernis. Es wird lediglich der Teilbereich B zur Satzung gebracht.

<p>dere zur Lage der Kompensationsmaßnahmen, finden sich nicht. Erfahrungsgemäß sind in vielen Fällen landwirtschaftliche Belange von solchen Maßnahmen betroffen. Die noch unvollständigen Angaben lassen die Anfertigung einer abschließenden Stellungnahme zur landwirtschaftlichen Betroffenheit deshalb nicht zu. Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB bitten wir Sie, uns die Unterlagen nach ihrer Vervollständigung erneut zur Stellungnahme vorzulegen.“</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>23 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>24 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>25 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>26 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>27 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p>	

<p><u>Schreiben vom 15.12.2020</u></p> <p>„im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>28 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, ENERGIE UND VERKEHR REFERAT E/1 Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 27.01.2021</u></p> <p>„zu der o.a. Bauleitplanung weist das Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik aus unserem Hause daraufhin, dass im Rahmen der Neubebauung auch eine Aufwertung der Stellplätze hinsichtlich der Integration einer Ladeinfrastruktur für E-Mobile sowie einer möglichen (Teil-)überdachung mit Solarmodulen in Betracht gezogen werden sollte. Ansonsten 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>Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A. Der Teilbereich B ist von der Stellungnahme nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes soll nicht weiter verfolgt werden. Es wird lediglich der Teilbereich B zur Satzung gebracht.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>29 OBERBERGAMT DES SAARLANDES Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2020</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich das oben genannte Vorhaben im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus unseren Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Wir empfehlen daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies mitzuteilen. Ansonsten stehen aus bergbaulicher Sicht keine weiteren Bedenken gegen die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis des Oberbergamtes wird in den Bebauungsplan aufgenommen</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den Hinweis des Oberbergamtes, wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.“

<p>30 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>31 PFALZWERKE NETZ AG REGIONALNETZ (RN) EXTERNE PLANUNGEN/KREUZUNGEN Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 09.12.2020</u></p> <p>„unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, bestehen keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Verfahren. Das Plangebiet befinden sich außerhalb unseres Netzgebietes, es sind 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>32 RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH HERRN JÜRGEN MAURER Provinzialstraße 1 66806 Ensdorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>33 SAARFORST LANDESBETRIEB GESCHÄFTSBEREICH 3 Im Klingelfloß 66571 Eppelborn</p>	

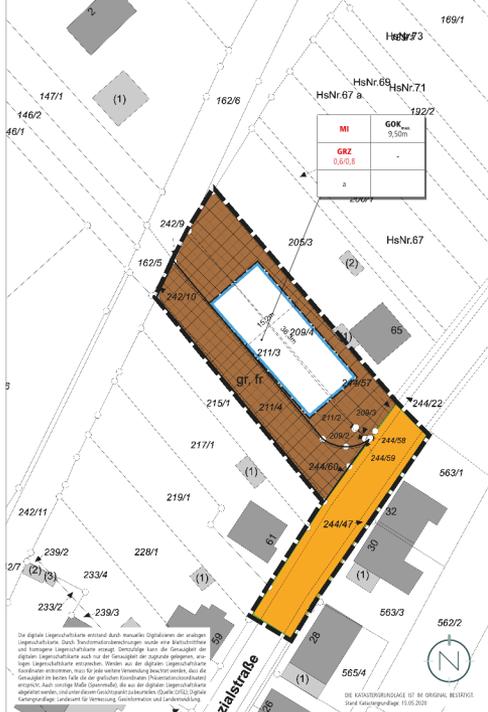
<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>34 SAARLÄNDISCHER RUNDFUNK FUNKHAUS HALBERG 66100 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>35 STEAG NEW ENERGIES GMBH PT-P/ZENTRALE PLANAUSKUNFT St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 15.12.2020</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 vorhanden. Zentrale Planauskunft für die Fernwärme-Verbund Saar GmbH und die STEAG New Energies GmbH. Bei Fragen zum Handling "Zentrale Planauskunft" wird Ihnen Frau Burger gerne unter der Telefon-Nummer: (0681) 94 94-91 12 behilflich sein.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>36 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 21.01.2021</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.12.2020.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland“</p>	
<p>37 VSE VERTEILNETZ GMBH + VSE NET GMBH Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 22.12.2020</u></p> <p>„gegen die 1. Teiländerung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>38 WASSERSTRASSEN - 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 TIEFBAUABTEILUNG Brauerstraße 5 66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 09.12.2020</u></p> <p>„gegen die Teiländerung mit Erweiterung bestehen aus tiefbautechnischer Sicht keine Bedenken. Die Straßenerschließung bleibt die Gleiche. Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über einen nur für das Projekt und von privater Hand gebauten Kanal direkt in den Seffersbach. Von daher ist die Dimensionierung des Kanals auf Grund der Flächenvergrößerung der Parkplätze eine Sache des Bauherren. Das Schmutzwasser kann wie bisher in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</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> 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> Kein Beschluss erforderlich</p>
<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> Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>43 LANDKREIS MERZIG-WADERN GESUNDHEITSAMT Hochwaldstraße 44 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u> 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> 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> 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> 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> Kein Beschluss erforderlich</p>

TEIL A: PLANZEICHNUNG

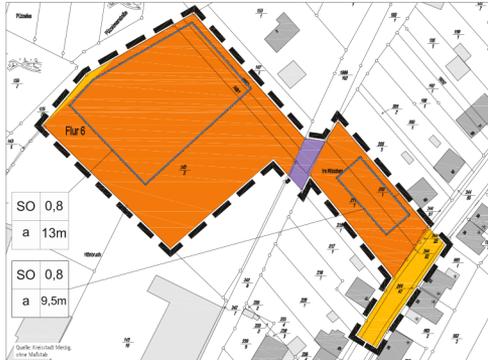


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH § 9 Abs. 1 BauBG
	MISCHGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 9 BauVO
	GOK 5,50m
	GRZ 0,8
	Bauweise a
	BAUALTER 1
	BAUALTER 2
	BAUALTER 3
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARAKTERE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT PÜTZWIES“ (2011)



TEIL B: TEXTEIL TEILBEREICH B

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 12.11.2011 sind nachfolgend in roter Schrift dargestellt. Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis 11.11.2011 unverändert übernommen.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 1-14 BAUNVO
1.1 MISCHGEBIET
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 6 BAUNVO
zulässig sind:
gem. § 6 Abs. 2 BauVO
Wohngebäude
Geschäfts- und Bürop Gebäude
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Lebensmittelgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig sind:
gem. § 6 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO und analog § 6 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO
Einzelhandelsbetriebe
Gartenbetriebe
Taxis
Vergnügungstätten
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. §§ 16-21 BAUNVO
1.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: GEBÄUDEBERKANTE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 18 BAUNVO
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 18 BAUNVO

Bezogen auf das fertige Niveau der Parkplätze in Höhe der Gebäudekante wird in den Gebäudekante auf eine Höhe von maximal 9,5 m im Maßstab festgesetzt.
Ausserdem sind technische Auflagen bzw. Technische z.B. für Kühltürme.
Siehe Plan.
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO wird für das Mischgebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
3. baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundfläche lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ um das Maßgebende durch Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und durch bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundfläche lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB i.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.
Gem. § 22 Abs. 4 BauVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzabstände zulässig ist.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB i.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Gem. § 23 Abs. 3 BauVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Bereich der Baugrenzen kann zugelassen werden.
- NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 3 BauVO innerhalb der Baugrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Festsetzungen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauVO können innerhalb des Baugbietes allgemein zugelassen werden.

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
Um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Umwelt in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten entlang der Baufahrten eine Pflanzenschutzplan aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig zu überprüfen.
- MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
Siehe Plan.
Der dafür vorgesehene Bereich ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZLICHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücke bzw. die Flächen, die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden zu begrünen sind. Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflichten). Die Gestaltung der Heffflächen soll sich an vorhandenen Strukturen orientieren. Ebenso wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gilt nur die Grundordnung von die Bäume können optional zu integrieren werden, dass die Anordnung ein harmonisches Gesamtbild ergibt.
Pflichten (nicht abschließend):
Bäume
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Rosaarten (Rosa canina/Rosa rugosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eskaltanne (Castanea sativa)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Südbuche (Quercus ilex)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Wilderlinge (Tilia cordata)
Südbuche (Quercus ilex)
Hainbuche (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG wird fern festgesetzt, dass alle Bäume die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen sind oder aus Vorhaben nicht beeinträchtigen, zu erhalten sind.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

- Abwasserbeitragsung** (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz):
Regenwasser:
Regenwasser ist mittels Treppensystem in der nahe gelegenen Vorflut (Steffersbach) einzuleiten. Hiermit wird dem § 49a SWG Rechnung getragen.
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. §§ 85 Abs. 4 LBO)
Werkeanlagen:
Im Plangebiet ist folgender Werbezogen zulässig: An der Einfahrt von der Provinzialstraße kommt sind im Erdflurbereich ein Werbefeld mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
Außerdem sind Werkeanlagen an der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

HINWEISE

- Für Teilbereich B sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr gegeben. Dieser Teil ist künftig somit nicht vorhabenbezogen.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG geändert. Die Vorschriften des § 13 BauBG gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauBG von einer Umverpflichtung nach § 2 Abs. 4 BauBG, von dem Umverpflichtung nach § 2 Abs. 2 BauBG und von der Befreiung nach § 2 Abs. 2 BauBG, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauBG abgesehen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützweies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtschäftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützweies“ von 2011.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BtArtsDG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebslagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, heide, laubende Zäune, Hecken und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzufällen, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der umhüllenden Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der umhüllende Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abwehrgeländen und Kabelkanälen sowie oberirdische Gehäuse sowie Leitungen zu entfernen, dass sie gefährlich geöffnet sind und ggf. mit Kabelkanälen abgedeckt werden können. Bei Korrosion der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planaufrück und Erweisung von zentraler Stelle auszuführen. Deutsche Technik GmbH, Zentrale Planaufrück und Erweisung, Chemnitz Str. 2, 67433 Neudorf a.d. Weitz, E-Mail: planaufruck@deutsche-technik.de, Die Kabelschutzanordnung der Telekom ist zu beachten.
- Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind im Planungsbericht keine konkreten Hinweise auf mögliche Konflikte mit zu erkennen. Sollten wieder Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und die mögliche Pollenbestäubung und der Kampfmittelbestäubungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenwerkzone. Vor oder diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen, bei Ausstattungsarbeiten und Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4157).
 - Bauartzustandverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3763), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 2. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 390).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 1. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
 - § 12 des Kommunalabstimmungsverfahrensgesetzes (KVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 2017 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtbl. S. 1341).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. S. 2215).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) vom 09. April 2006 (Amtbl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 2629).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1940 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. S. 356), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 2629).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1594), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 2629).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1594), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 2629).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1594), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).

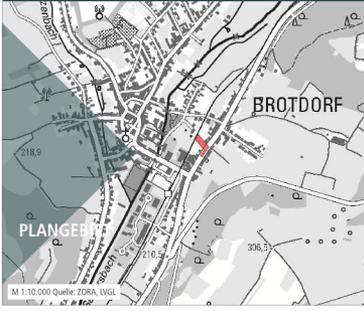
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenbesitzer, die Wohnanlagen Brotdorf GmbH & Co. KG hat im Teilbereich B hinsichtlich der Erteilung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützweies“ zu teilen und den schriftlichen Teil des Geltungsbereiches als Teilbereich B gesondert fortzuführen.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am ... die Erteilung des Vorhabens zur 1. Veränderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenmarkt Pützweies) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauBG).
- Der Stadtrat hat am ... die 1. Veränderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenmarkt Pützweies) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauBG).
- Der Stadtrat hat am ... die 1. Veränderung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützweies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ als Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauBG). Die 1. Veränderung des Bebauungsplans besteht aus der Planänderung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 1. Veränderung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützweies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ wird hiermit als Sitzung ausgesetzt.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauBG Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren teilgeändert und erweitert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauBG wird eine Umverpflichtung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 1. Veränderung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Pützweies“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) für Teilbereich A beschlossen (§ 13a BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG).
- Der Entwurf der 1. Veränderung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) für Teilbereich A, bestehend aus der Planänderung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen (§ 13a BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG).
- Ort und Dauer der Auslegung werden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich, zu Hand- schriftlich oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht festgesetzt abgabene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Veränderung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG und § 4 Abs. 2 BauBG und § 2 Abs. 2 BauBG). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme erlassen.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von jedermann schriftlich, zu Hand- schriftlich oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht festgesetzt abgabene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Veränderung und Erweiterung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG).



Verbrauchermarkt Pützweies Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße

1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf



Bauprojekt im Auftrag der Wohnanlagen Brotdorf GmbH & Co. KG
Peter-Wust-Strasse 5
66399 Mandelsbachal
Stand der Planung: 22.02.2022
SATZUNG
Maßstab: 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End
KERN PLAN

Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahn- trasse und Provinzialstraße

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf

22.02.2022, SATZUNG

K E R N
P L A N 

Verbrauchermarkt Pützwies Teilbereich B Zwischen Bahn- trasse und Provinzialstraße

Im Auftrag:

Wohnanlagen Brotdorf GmbH & Co. KG
Peter-Wust-Straße 5
66399 Mandelbachtal

Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig

IMPRESSUM

Stand: 22.02.2022, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung

Fabian Burkhard, M.Sc Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Brotdorf, Provinzialstraße 1, befindet sich eine REWE-Filiale. Für die Filiale wurde im Jahr 2011 Planungsrecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ geschaffen. Dabei wurde für den REWE-Markt eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² festgelegt. Zusätzlich wurde ein Bistro mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² festgesetzt. Für das Bistro bestand in den letzten Jahren kein Bedarf und es wurde bis heute nicht gebaut. Somit ist in diesem Bereich eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht genutzt, die dem REWE-Markt zugeteilt werden sollen..

Im Beteiligungsverfahren hat sich herausgestellt, dass der Satzungsbeschluss nur für den südöstlichen Teilbereich B zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße gefasst werden kann. Von der ursprünglichen Planung (Teilbereich A), welche eine Erweiterung des REWE-Marktes auf 1.850m² Verkaufsfläche vorgesehen hat, wird Abstand genommen.

Dennoch soll die festgelegte Nutzung südlich der Bahnlinie in ein Mischgebiet geändert werden, da hier eine Sondergebietenutzung nicht erforderlich ist und auch künftig das Bistro dort nicht realisiert werden soll. Da die Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind, diesen Teil vorhabenbezogen umzusetzen, wird dieser Teilbereich auf Wunsch der Kreisstadt zu einem nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

Aus diesem Grund hat die Kreisstadt Merzig nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes beschlossen. Zum Abschluss gebracht wird das Bebauungsplanverfahren nur noch für Teilbereich B zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches B umfasst eine Fläche von ca. 2.400 m².

Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ aus dem Jahr 2011 lediglich in seinem Geltungsbereich durch die getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der 1. Teiländerung unberührt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet insgesamt nur rund 2.400 m² Fläche in Anspruch nimmt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches kann die Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c UVPG entfallen.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine überschlägige Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen vorliegen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach §

10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist für den Bereich der Planung eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

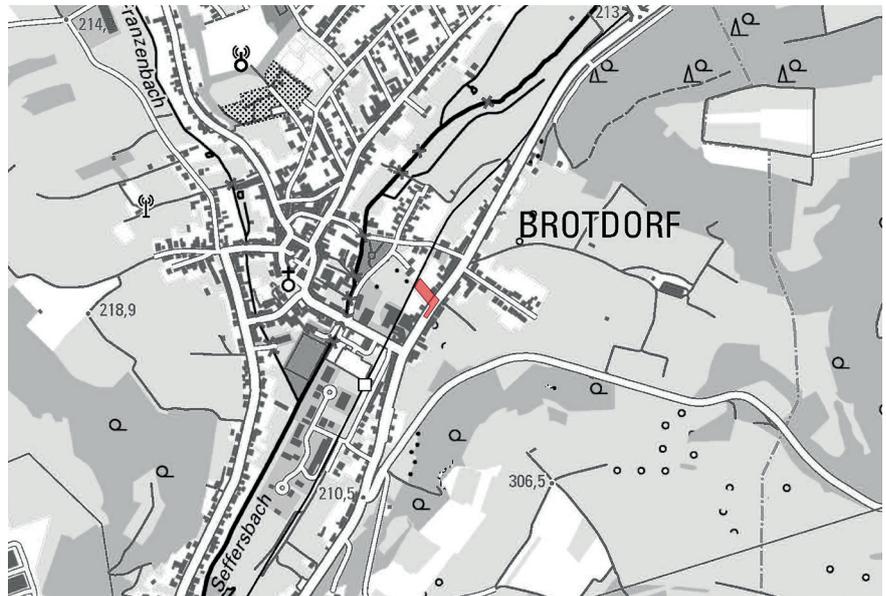
Lage im Raum, Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südöstlich des Brot-dorfer Zentrums in der Kreisstadt Merzig.

Der Geltungsbereich wird wie folgt be-grenzt:

- im Nordwesten durch die Bahnlinie der Museums-Eisenbahn und den angren-zenden REWE-Markt mit zugehöriger Stellplatzfläche
- im Norden, Nordosten und Süden durch Wohnbebauung
- im Südosten durch die Provinzialstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsberei-ches sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.400 m².



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine ebene reliefar-me Fläche auf. Es ist nicht davon auszuge-hen, dass sich die Topografie in irgendei-ner Weise auf die Festsetzungen der 1. Teil-änderung des Bebauungsplanes auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Bau-fenster).

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum von Dritten.

Die Plangebietsfläche stellt aktuell die Zu-fahrt zum REWE-Markt von der Provinzial-straße aus, sowie eine mit Rasen bewachse-ne Grünfläche dar.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft zu-dem noch die Bahnstrecke der Museums-

eisenbahn (Merzig - Losheim), deren Fahr-betrieb auf wenige Tage im Jahr beschränkt ist. Um von der Provinzialstraße zum REWE-Markt zu kommen, muss die Bahnstrecke überquert werden. Der vorhandene Bahn-übergang ist mit einer Schrankenanlage ge-sichert.

Die direkte Umgebung des Plangebietes weist typische Mischgebietsnutzungen auf. Nördlich und nordöstlich, entlang der Pro-vinzialstraße schließt ein Wohngebiet an. Im Süden befindet sich ein Autohaus sowie ehemals gewerblich geprägte Grundstücke.



Blick vom der Provinzialstraße aus nach Nordwesten, Grünfläche und Zufahrt zum REWE-Markt

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehen-den Filiale bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert.

Die Provinzialstraße führt im weiteren Ver-lauf in Richtung Südwesten in den Hauptort Merzig und in Richtung Norden nach Los-heim am See. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung eben-



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

falls bereits vorhanden und wird so beibehalten.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt über ein Trennsystem in der Pützwiessenstraße. Oberflächenwasser wird in den nahe gelegenen Vorfluter (Seffersbach) eingeleitet.

Es ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

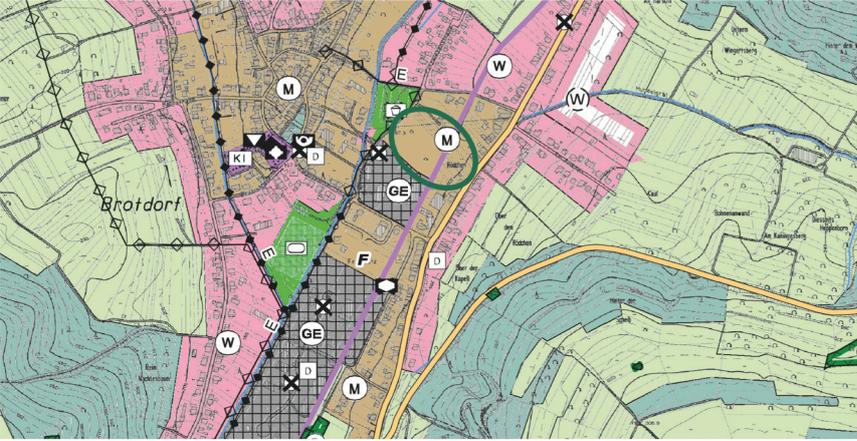
Ziel der vorliegenden Planung ist die Nutzungsänderung des Gebiets östlich der Zufahrt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, ist der Standort vorgegeben. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Stadtteil Brotdorf in dessen Nahbereich
Vorranggebiete	nicht betroffen
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die ABDS-Daten (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand Mai 2020) belegen innerhalb eines 500m-Radius um den Geltungsbereich lediglich einzelne mehr oder minder seltenen Pflanzenarten (<i>Epilobium lanceolatum</i>, <i>Gagea pratensis</i>, <i>Fumaria vaillantii</i>); ca. 650 m südwestlich am Reisberg ist in einem Buntsandstein-Stollen ein Winterquartier des Großen Mausohrs und der kleinen Bartfledermaus belegt (C. HARBUSCH, 2013) Keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im näheren Siedlungsumfeld Keine ABSP-Fläche betroffen Weder nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope noch Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie im nahen Umfeld registriert; nächstgelegene Flächen erst außerhalb der Ortslage von Brotdorf
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume oder Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen könnten, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des 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"> • Bei der ca. 0,2 ha großen Fläche handelt es sich um die Fläche neben der Zufahrt zum REWE-Verbrauchermarkts im Merziger Stadtteil Brotdorf; hier soll die im bestehenden Bebauungsplan festgelegte Nutzung geändert werden • die Nutzungsänderung beansprucht Vegetationsflächen mit natürlichem Arteninventar • Der als Sonderbaufläche festgesetzte, noch unbebaute Bereich östlich der REWE-Zufahrt wird aktuell als Grünland genutzt • Es handelt sich um eine sehr artenarme Fuchsschwanz-Honiggraswiese mit randlicher junger Obstbaumgruppe und einer Kiesablagerung • Zentral verläuft eine im Gelände kaum erkennbare, in die Regelmahd einbezogene Entwässerungsmulde • Das Plangebiet wird von einer stillgelegten Bahnlinie tangiert, die nur noch von der Museums-Eisenbahn befahren wird, diese kreuzt die bestehende Zufahrt zum REWE-Markt <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage inmitten der bebauten Ortslage von Brotdorf • Umfeld mit Mischbebauung • Zusätzliche starke Lärm- und Stördisposition durch Kundenaufkommen an Werktagen • Daher insgesamt hohe Vorbelastung durch Lärm und Bewegungsreize <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich ist die überwiegend versiegelte Fläche als ökologischer Defizitraum zu werten • Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Bäume mit höheren Stammstärken; daher ist weder mit Höhlenbrutplätzen für Vögel noch mit baumgebundenen Fledermausquartieren zu rechnen • Durch das Plangebiet verläuft eine aufgelassene Bahnlinie, insofern war am Standort mit der im Saarland expansiven Mauereidechse zu rechnen; eine kurze Geländetaxierung war ausreichend, um das Vorkommen einer vitalen und individuenstarken Population zu bestätigen (auf der den Geltungsbereich tangierenden 60 m langen Strecke wurden mehr als 16 Individuen entdeckt) • Die Art ist an dieser Stelle jedoch eng an den Bahntrassenbereich gebunden und dringt ganz offensichtlich nicht in die angrenzende Feuchtbrache und den Geltungsbereich vor • Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage ausgeschlossen werden <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Siedlungslage ist ausschließlich mit lärm- oder störungstoleranten und damit i.d.R. noch häufigen Arten zu rechnen, die aufgrund ihres weiten Lebensraumpektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Fortpflanzungsstätten mit hoher Nistplatzkonstanz (z.B. Baumhöhlen für Spechte und deren Nachnutzer oder Gebäudestrukturen z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Haussperlinge) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden • Im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar • Gleiches gilt für die im Siedlungsraum zu erwartenden Fledermausarten: An den durchweg jungen Gehölzen bestehen keine Quartierpotenziale • Die offenen und im Sommer stark aufgeheizten und daher oft insektenreichen Versiegelungsflächen dürften jedoch als Jagdraum genutzt werden, eine besondere Bedeutung der Fläche lässt sich gegenüber dem weiteren Siedlungsumfeld nicht ausmachen • Die Mauereidechse ist in hoher Populationsdichte entlang der stillgelegten Bahnlinie verbreitet, der Gleiskörper bietet hier offensichtlich das gesamte Spektrum der notwendigen Habitatrequisiten, von geeigneten Besonnungsflächen über grabbare Eiablagsubstrate bis hin zu Versteckstrukturen und frostsicheren Winterquartieren • Da die Bahnlinie weiterhin bestehen bleibt, gehen Habitatstrukturen infolge der Planung nicht verloren • Es besteht jedoch ein erhöhtes Risiko, dass Individuen im Zuge der Bauarbeiten in das (dann vegetationsfreie) Baufeld eindringen und zu Schaden kommen, bauzeitliche Schutzmaßnahmen sind daher angezeigt <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten • Um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Mauereidechse in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten entlang der Bahntrasse ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig zu überprüfen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p> 
bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Pützwies“ (2011)	<p>Ausschnitt der Planzeichnung, (Quelle: Kreisstadt Merzig)</p>  <p>Folgende Festsetzungen werden geändert oder neu aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung (Umwandlung Sondergebiet in Mischgebiet), • Grundflächenzahl, • Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen • Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Im Folgenden Abschnitt werden nur die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 21.12.2011 begründet. Im Übrigen werden die Festsetzungen unverändert übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Plangebiet wird gemäß Flächennutzungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Die 2011 festgelegte Sondergebietsnutzung ist hier nicht mehr erforderlich und auch das angedachte Bistro in diesem Bereich soll künftig nicht mehr realisiert werden. Deshalb kann dieser Bereich der im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzung (Mischnutzung) zugeführt werden. Innerhalb des Mischgebiets sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist für diese Nutzung aufgrund der Umgebungsnutzung nicht geeignet. Zudem stellt der vorgesehene Bereich den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Brotdorf da. Laut dem Spielhallenkonzept der Kreisstadt Merzig bestehen in diesem Bereich Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen. Eine Ansiedelung von Vergnügungsstätten würde zum Funktionsverlust und der Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grundversorgung führen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität im Umfeld haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

Da der direkt angrenzende Lebensmittelmarkt die Versorgung übernimmt, sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe zur Lebensmittelversorgung nicht zulässig. Die

durch die Änderung der Nutzungsart frei werdende Verkaufsfläche in diesem Bereich sollte ursprünglich dem Lebensmittelmarkt zugesprochen werden.

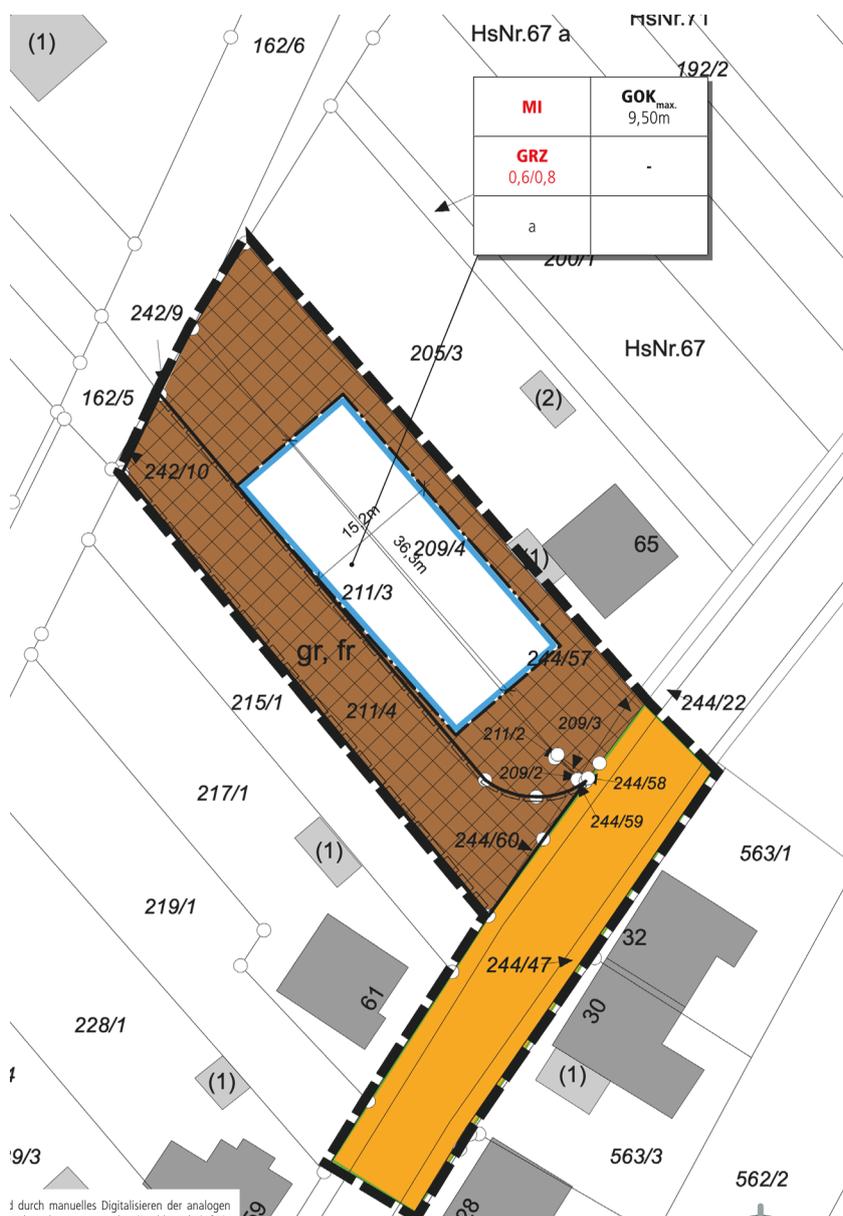
Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Mischgebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Bebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird.

Zusätzlich darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO durch die Grundfläche von Gara-



Ausschnitt der Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Pützwise Teilbereich B Zwischen Bahntrasse und Provinzialstraße“ (ohne Maßstab); Quelle: Kernplan

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Kreisstadt als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Mit der Festlegung eines Mischgebiets wird eine, mit dem Lebensmittelmarkt verträgliche, ergänzende Nutzungsart zugelassen. Zusätzlich wird damit den Aussagen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Gegenseitige nachteilige Auswirkungen durch die Erweiterung bzw. die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Festlegung eines Mischgebiets werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine zusätzlichen durch die Planung der Nutzungsänderung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass von der zulässigen Bebauung keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung ausgeht, da diese in Größe, Bauweise und Kubatur der Bestandsbebauung ähnelt.

Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Flächen, der bereits vorhandenen Versiegelung sowie der bereits bestehenden Erschlie-

Bungsanlagen sind die Belastungen des Naturhaushaltes gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind, keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange, bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Ein Ausgleich nach BauGB ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück organisiert. Die interne Verkehrsführung, der Ein- und Ausfahrtsbereiche an der südöstlichen Grenze des Plangebietes bleibt unverändert.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben durch die vorliegende Planung nahezu unberührt. An der grundsätzlichen Art und Weise der Ver- und Entsorgung wird sich nichts ändern.

Durch die Nutzungsänderung kommt es nur zu einem geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens, da sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändert. Die zusätzlichen Dachflächen werden - wie auch die übrigen versiegelten Flächen - über die Trennkanalisation in der Pützweisenstraße entwässert.

Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Damit sind die Ver- und Entsorgung des Gebietes ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Infolge der Nutzungsänderung kommt es nur zu geringen Neuversiegelungen. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und Starkregens

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

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der Erweiterung ergeben sich keine zusätzliche Risiken durch unkontrollierte Überflutungen für umliegende Anlieger.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Die Planung wird sich nicht nachteilig auf die privaten Belange auswirken. Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird das vorhandene Planungsrecht geändert, wodurch die Fläche baulich nutzbar bleibt.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nutzbarmachung einer brach liegenden Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Brotdorf durch Änderung der Art der baulichen Nutzung
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Kein Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und Starkregens
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 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, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.