

Antrag auf Teiländerung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Hilbringen, Flur 7

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	12.03.2024
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Hilbringen	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Hilbringen (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Die von der privaten Erbengemeinschaft beantragte Teiländerung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Hilbringen, Flur 7, soll, aufgrund der im Sachverhalt näher dargelegten Begründung, nicht weiterverfolgt werden.

Sachverhalt

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Hilbringen endet auf der nordöstlichen Straßenseite der Mecherner Straße mit dem Anwesen „Hausnummer 63“ (Parzelle Nr. 19). Unmittelbar dahinter (ab Parzelle Nr. 20/1) beginnt der faktische Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Bei der „Mecherner Straße 69“ (Parzelle Nr. 23) handelt es sich eindeutig um ein Splitteranwesen im Außenbereich.

Erste bei der Stadt vorliegende Bauunterlagen für dieses Anwesen stammen aus dem Jahr 1959, wobei es sich bei diesen Unterlagen lediglich um einen Anbau handelt. Das Haus selbst stand zu diesem Zeitpunkt bereits. Die genaue Rechtsgrundlage, auf der die ursprüngliche Baugenehmigung fußt, ist nicht mehr bekannt. Ob zum damaligen Zeitpunkt eine Einschränkung hinsichtlich des Waldabstandes vorlag, ist ebenfalls nicht bekannt. Heute gilt jedenfalls, dass eine Bebauung im 30m-Abstand zur Waldgrenze nicht zulässig ist.

Für die Parzelle Nr. 22 wurde bereits 2018 eine Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten gestellt. In der damaligen Begründung gegenüber dem Bauausschuss aus der Sitzung vom 19.06.2018 wurde der Sachverhalt wie folgt dargelegt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich des Stadtteiles Hilbringen. Da es sich vorliegend um ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten handelt, liegt eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht vor. Somit ist das geplante Bauvorhaben den „sonstigen“ Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2

BauGB zuzuordnen. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall werden jedoch öffentliche Belange nach dem in § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. So widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Außerdem werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dergestalt beeinträchtigt, dass das geplante Bauvorhaben nicht mit der naturgegebenen Nutzung des Außenbereichs vereinbar ist.

Des Weiteren würde die Zulassung der geplanten Bebauung die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenbau, die der Verwaltung in Kopie vorliegt (**siehe Anlage**), ist ebenfalls negativ, weil das geplante Bauvorhaben außerhalb der OD – Grenzen liegt (**siehe beigefügtes Foto**). Ebenfalls werden die erforderlichen Sicherheitsabstände zum städtischen Wald nicht eingehalten.

Schlussendlich ist die Erschließung in abwassertechnischer Hinsicht nicht gesichert.

Der Bauausschuss hat daher das Einvernehmen zur Bauanfrage gemäß § 36 Abs. 1 BauGB richtiger Weise auch einstimmig bei 2 Enthaltungen nicht hergestellt.

Da auch die Untere Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben in keinem Bebauungszusammenhang mit der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hilbringen gesehen hat, hat sie **die Bauanfrage** entsprechend **negativ beschieden**.

An der damaligen Einschätzung hat sich nichts geändert. Die Beurteilung für die Parzelle Nr. 22 gilt selbstverständlich auch für die beiden Nachbarparzellen 20/1 und 21.

Unabhängig der nicht möglichen Bebauung des Bereichs über §34 BauGB, ohne dass ein Bebauungsplan vorliegt, bezieht sich der Antrag der Erbgemeinschaft grundsätzlich auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch nur die vorbereitende Bauleitplanung dar und hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Baurecht. Dieses beurteilt sich weiterhin an den faktischen Gegebenheiten. Hier würde sich daher auch durch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes nichts an dem vorab Erwähnten ändern. Eine mögliche Bebauung des Bereichs über §34 BauGB könnte somit durch die alleinige Teiländerung des Flächennutzungsplanes auch nicht erreicht werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung eines Bebauungsplanes macht allein schon wegen der vorhandenen Restriktionen (30m-Waldabstand und festgesetztes Überschwemmungsgebiet) aufgrund der verbleibenden, nur noch geringen Restflächen nur sehr wenig Sinn (**siehe beigefügten Übersichtsplan**).

Abschließend muss festgehalten werden, dass die Erschließung in abwassertechnischer Hinsicht weiterhin nicht gesichert, da sich hier kein städtischer Kanal befindet (**siehe beigefügten Lageplan Kanalbestand**).

Anlage/n

- 1 Beschlussauszug aus der Ortsratssitzung vom 30.01.2024 (öffentlich)
- 2 Schreiben LfS vom 28.05.2018 (öffentlich)
- 3 Foto mit OD-Stein (öffentlich)
- 4 Übersichtsplan mit Darstellung 30m-Waldabstand und Überschwemmungsbereich
(öffentlich)
- 5 Lageplan Kanalbestand (öffentlich)

Beschlussauszug
aus der
Sitzung des Orsrates Hilbringen
vom 30.01.2024

Top 2 Antrag auf Teiländerung Flächennutzungsplan Gemarkung Hilbringen, Flur 7

Den Ortsmitgliedern wurde bereits mit der Einladung der Antrag der Erbgemeinschaft zukommen gelassen.

Beschluss:

Der Orsrat Hilbringen befindet den Antrag als positiv und bittet die Verwaltung um Umsetzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	0	0

Erbengemeinschaft Barbara Ripplinger-Laux

Im Auftrag Karl-Walter Schmidt

Mecherner Straße 58a

66663 Merzig-Hilbringen

An den Ortsrat des Stadtteiles Hilbringen

z.H. Frau Ortsvorsteherin Doris Doll-Darimont

**zur Beratung im Ortsrat Hilbringen und anschließender Weiterleitung in den
entsprechenden Fachausschuß zur Vorberatung und Entscheidung im Stadtrat
der Kreisstadt Merzig**


Anlage

Betrifft:

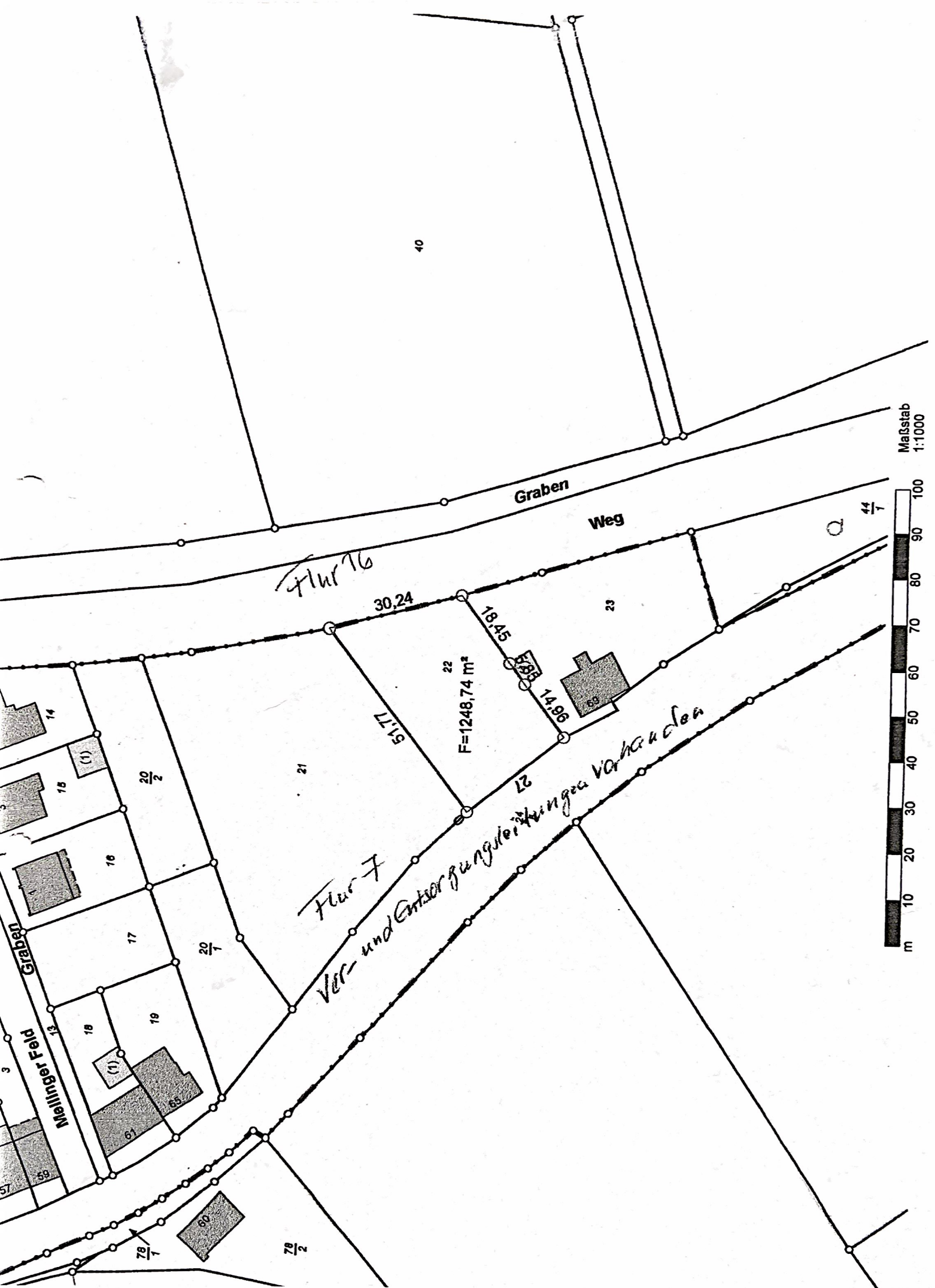
Teiländerung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Hilbringen, Flur 16, Mellingerfeld, im Bereich der Mecherner Straße linksseitig Richtung Mechern zwischen Haus-Nr. 63 bis 69

- 1) Bei der Gebietsreform 1974 war in den der Stadt Merzig vorliegenden Plänen der ehemaligen Gemeinde Hilbringen das Grundstück Flur 16, Nr. 23, nicht als bebautes Wohngrundstück (seit 1921) ausgewiesen. Folglich hat der Rechtsnachfolger, die Stadt Merzig, bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das neue Stadtgebiet 1975 das nach den Plänen letzte bebaute Wohngrundstück Flur 7, Nr. 19 als Endgrundstück der bebauten Ortslage Hilbringen, Mecherner Straße, linksseitig Richtung Mechern, ausgewiesen.
- 2) Die ab dem Wohnhaus Mecherner Straße 63 liegenden Grundstücke bis Gemarkung Mechern wurden deshalb als Ackerland ausgewiesen. Es handelt sich um die Parzellen Flur 7, Nr. 20/1, 21 und 22.
- 3) Parzelle Nr. 23 ist bebaut.
- 4) Da die Grundstückseigentümer der Parzellen 20/1, 21 und 22 bereits seit langem über Wohneigentum verfügen, hatten bzw. haben sie keine Bauabsichten. Zur damaligen Zeit wurden die Parzellen als Kleingartenanlagen von den Eigentümern genutzt. Seit fast 30 Jahren sind die Parzellen Brachland.
- 5) Die ehemalige Gemeinde Hilbringen hatte die Flächen als Bauland vorgesehen. Parzelle Nr. 19 hat die Haus-Nr. 63, Parzelle Nr. 23 dafür die Haus-Nr. 69 erhalten.
- 6) Die Parzellen 20/1, 21 und 22 waren daher für eine Bebauung vorgesehen.
- 7) Zur Mobilisierung von Baulücken, insbesondere der Revitalisierung von Brachflächen mit dem gleichzeitigen Ziel, brachliegende bebaubare Grundstücke einer sinnvollen Nutzung und einer Verdichtung bestehender Baulücken zuzuführen, bietet sich eine Änderung eines Teilbereiches des Flächenplanes an. Gleichzeitig könnte bei einer entsprechenden Änderung öffentlich geförderter Wohnraum durch die Stadt Merzig geschaffen werden.
- 8) Seitens der Eigentümer besteht Verkaufsbereitschaft an die Stadt Merzig, dort Bauvorhaben im Zuge der sogenannten „Nachverdichtung“ zu verwirklichen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, so dass es sich um erschlossene Baugrundstücke handelt.
- 9) Mit Google Maps wäre dieser Fehler zum damaligen Zeitpunkt in Unkenntnis der Örtlichkeit unterblieben.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und einer entsprechenden Änderung des Flächenplanes zuzustimmen.

Mit freundlichem Gruß

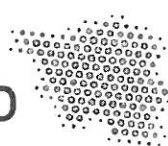
Anlage: Flurkarte



FS 04.06.

Landesbetrieb
für Straßenbau

SAARLAND

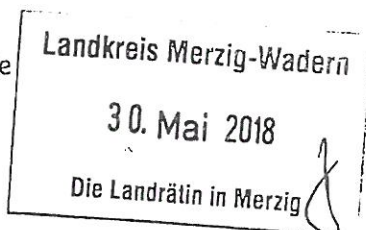


Landesbetrieb für Straßenbau · Postfach 1221 · 66512 Neunkirchen

Fachbereich: Justizariat, Straßen-
und Verkehrsrecht

Landkreis Merzig-Wadern
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 44

66663 Merzig



Ihr Ansprechpartner: Marco Monz

Tel.: 06821 100 – 569
Fax: 06821 100 – 339
E-Mail: m.monz@lfs.saarland.de

Az: STR-600#18-159
Datum: 28.05.18

Bauvoranfrage MHG Modernhaus GmbH, v. d. Herrn Frank Kreutz, zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 WE, Herstellung von 9 offenen Pkw-Stellplätzen in der Gemarkung Hilbringen an der L.I.O. 170

Ihr Schreiben vom 22.05.18, Az.: 6130-461-2018
Anl.: 1 Bauvorlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich an der freien Strecke der L.I.O. 170. Straßenrechtlich gelten für das Vorhaben daher die Bauverbote und -beschränkungen des § 24 StrG.

Gemäß Abs. 1 dieser Bestimmung dürfen Hochbauten außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an einer Landstraße I. Ordnung bis zu einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnrand nicht errichtet und über Zufahrten oder Zugänge nicht angeschlossen werden.

Die damit verbundene Sondernutzung der Landstraße ist für nicht privilegierte Bauvorhaben grundsätzlich nicht zulässig.

Aus der Sicht der Straßenbaubehörde ist das Vorhaben allenfalls zu realisieren, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Beteiligung aller TöB von der Gemeinde geschaffen werden.

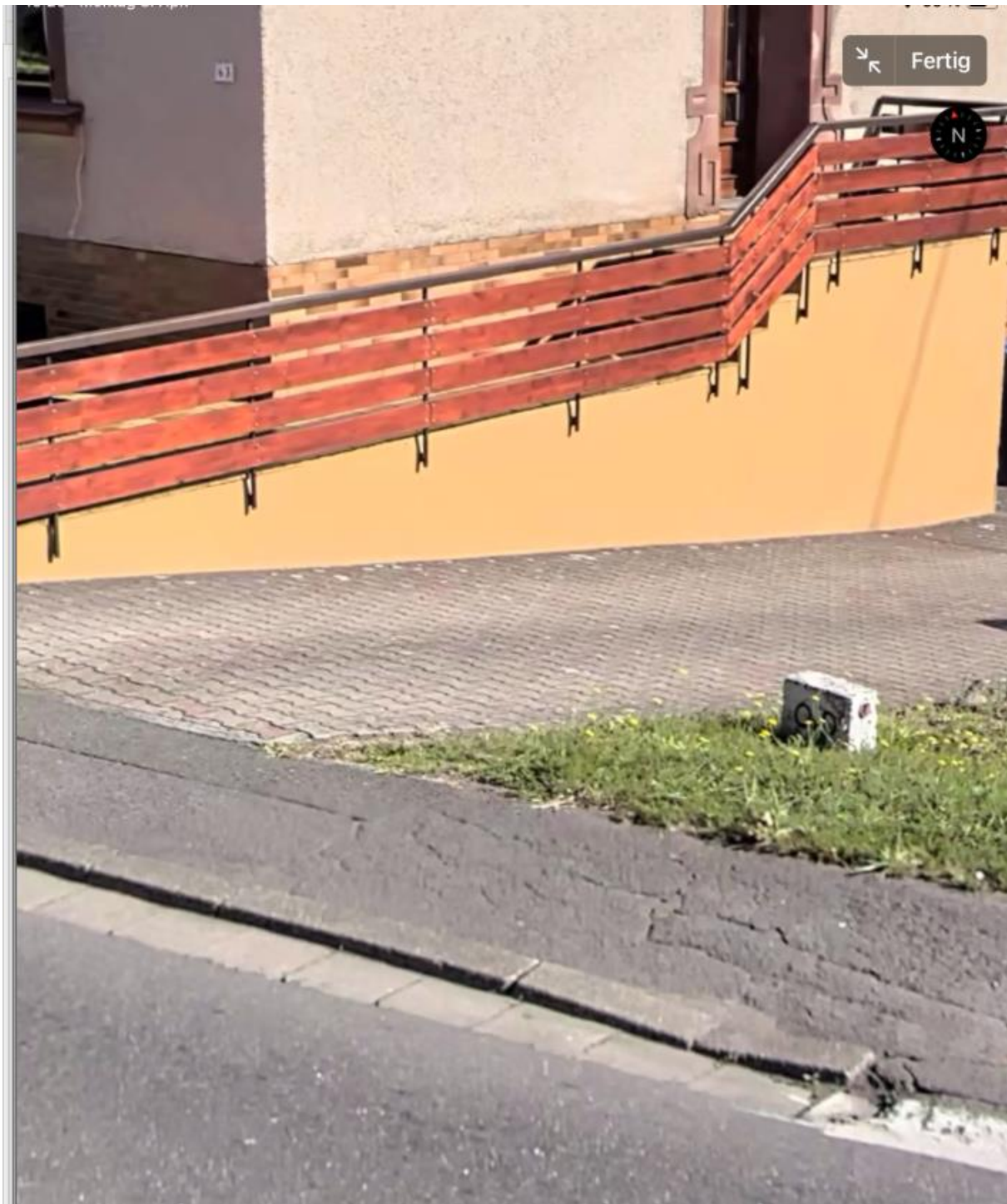


Peter-Neuber-Allee 1 · 66538 Neunkirchen
Tel. 06821 – 100 0 · Fax 06821 100 – 339
E-Mail: poststelle@lfs.saarland.de · www.lfs.saarland.de
Servicezeiten: Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr · 13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marco Monz



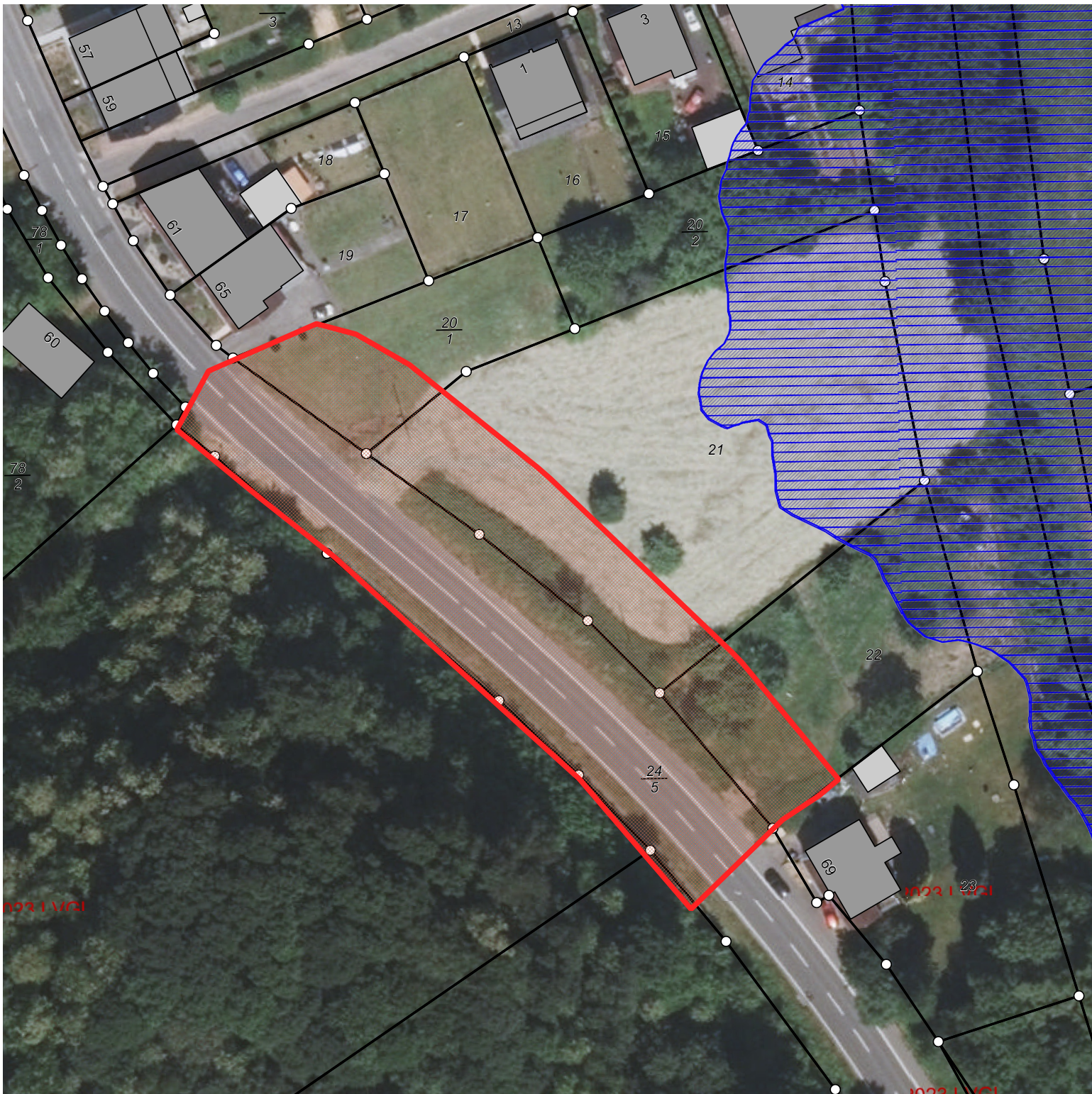
OD-Stein hinter Haus Nr. 63

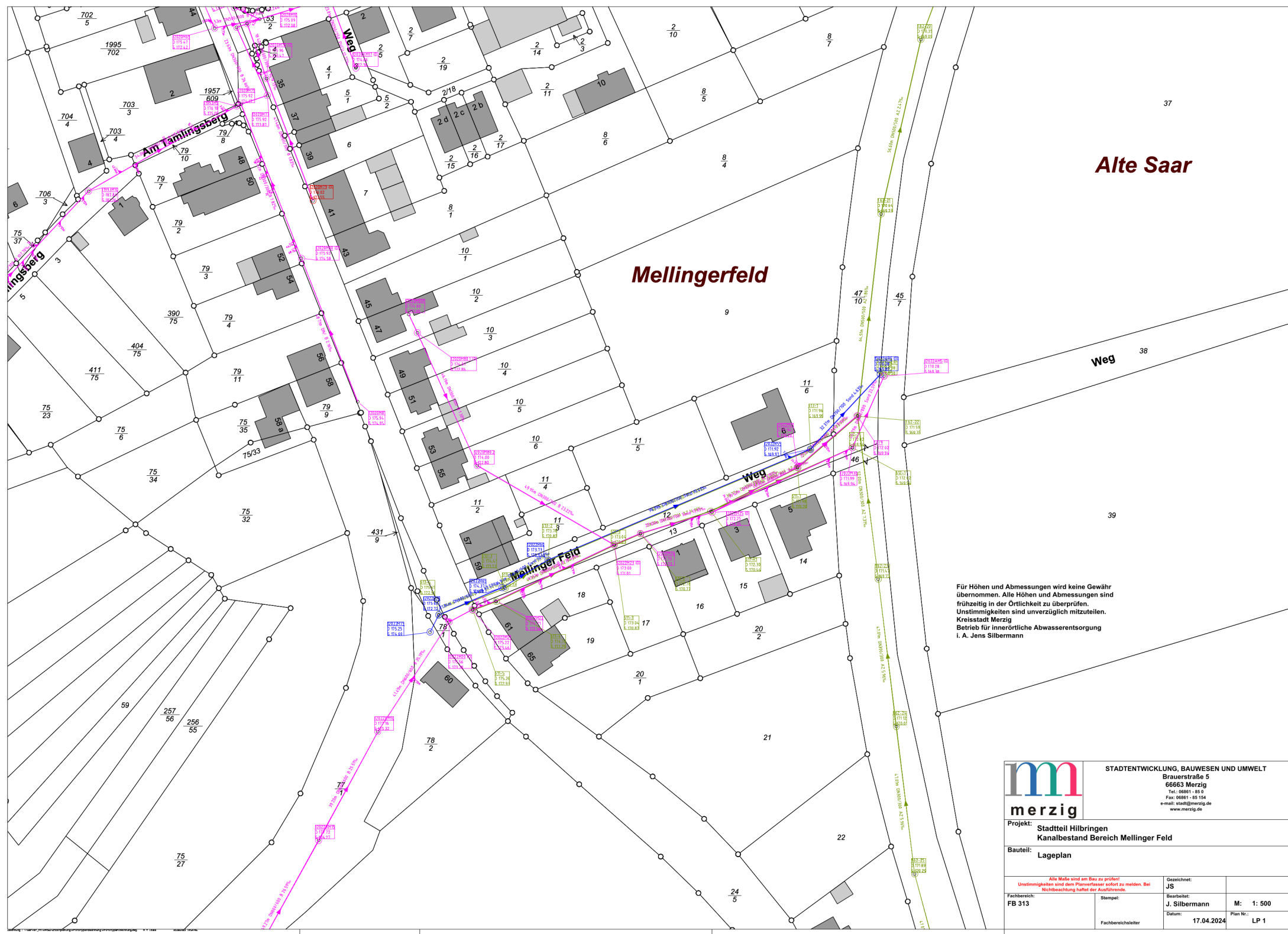


Übersichtsplan Ortsausgang Hilbringen Mechernerstraße

Legende

-  30m Waldabstand
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet





Für Höhen und Abmessungen wird keine Gewähr
übernommen. Alle Höhen und Abmessungen sind
frühzeitig in der Örtlichkeit zu überprüfen.
Unstimmigkeiten sind unverzüglich mitzuteilen.
Kreisstadt Merzig
Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung
i. A. Jens Silbermann



STADTENTWICKLUNG, BAUWESEN UND UMWELT
Brauerstraße 5
66663 Merzig
Tel.: 06861 - 85 0
Fax: 06861 - 85 154
e-mail: stadt@merzig.de
www.merzig.de

Projekt: Stadtteil Hilbringen
Kanalbestand Bereich Mellinger Feld

Bauteil: Lageplan

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei
Nichtbeachtung lautet der Ausführende.

Fachbereich:
FB 313

Stempel:
J. Silbermann

Fachbereichsleiter

Gezeichnet:
JS

Bearbeitet:
J. Silbermann

Datum:
17.04.2024

M: 1: 500

Plan Nr.:
LP 1