

1. Teiländerung des Bebauungsplans „Neustraße - Kreuzheck“ im Stadtteil Bietzen der Kreisstadt Merzig; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 11.07.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Bietzen	

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

Beschlussvorschlag

1. Dem Abwägungsvorschlag der im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) sowie der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt und
2. die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neustraße - Kreuzheck“ im Stadtteil Bietzen der Kreisstadt Merzig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wird gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am 20. 12. 2022 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Neustraße - Kreuzheck“ im Stadtteil Bietzen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 19. 01. 2023 bis einschließlich 20. 02.2023 statt. Parallel hierzu sind 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 erfolgt.

Aufgrund zweier Bürgerstellungnahmen ist der Stadtrat dem ablehnenden Votum des Ortsrates gefolgt und hat dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in der ursprünglich vor-

gelegten Form nicht zugestimmt.

Seitens des Vorhabenträger wurden daraufhin mehrere Alternativvarianten ausgearbeitet. In seiner Sitzung am 30.01.2024 hat der Ortsrat Bietzen einer dieser Varianten zugestimmt, welche dann auch so in den aktualisierten Bebauungsplan übernommen wurde.

Aufgrund der geänderten Planung musste diese gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals eingeholt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in dem als Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag ebenfalls aufgelistet.

Erneute Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Anlage/n

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 Bebauungsplanentwurf Stand Satzung (öffentlich)
- 3 Entwurf der Begründung (öffentlich)



Kreisstadt Merzig

1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“

Beschlussvorlage zur Abwägung

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der

Kreisstadt Merzig

Stand: **09.08.2024**

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 4A BAUGB I.V.M.GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB Die erneute öffentliche Auslegung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neustraße - Kreuzheck“ gem. §4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht.	
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.05.2023 angeschrieben und um erneute Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurde zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“ vorgebracht, zu der hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:	
21 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken <u>Schreiben vom 08.07.2024</u> <i>„gegen die erneute öffentliche Auslegung gemäß §4a BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGb bestehen seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz keine Bedenken.</i> <i>Die Untere Naturschutzbehörde regt an, in den Reihenhäusern Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Siedlungsfledermäusen per Festsetzung zu implementieren um dem weiteren Rückgang dieser Artengruppe in Bietzen entgegenzuwirken.“</i>	<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Der Hinweise der UNB wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne der Gleichbehandlung der Bewohner des Wohngebietes wird aber keine verbindliche Festsetzung hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

		<u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u>
24 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler <u>Schreiben vom 12.06.2024</u> <i>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</i> <i>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.</i> <i>Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</i>		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Plan und Begründung enthalten
34 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE ABT E: WIRTSCHAFT- UND STRUKTURPOLITIK Franz-Josef-Röderstraße 17 66119 Saarbrücken <u>Schreiben vom 01.07.2024</u> <i>„zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:</i> <i>Grundsatzfragen der Energiepolitik: Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen:</i>		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine kleinräumige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sieht die Kreisstadt Merzig keine Notwendigkeit hier besondere Festsetzungen zu treffen.

<i>Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.</i> <i>Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere</i> - <i>die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung</i> - <i>die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien</i> - <i>die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</i> - <i>die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.</i> <i>Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.</i> <i>Energiewirtschaft, Montanindustrie: Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</i>	Eine energieeffiziente Bebauung, die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur an den Wohngebäuden werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Das Oberbergamt wurde am Planverfahren beteiligt. <u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u>
--	--

**61 LANDKREIS MERZIG - WADERN
GESUNDHEITSAMT**
Hochwaldstraße 44
66663 Merzig

Schreiben vom 05.07.2024

„zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach den §§ 11, 12, 13 und § 14 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Dies beinhaltet unter anderem, die Anzeigepflicht von Eigenwasserversorgungsanlagen (z.B. Brunnen aus denen pro Tag weniger als 10 Kubikmeter Trinkwasser zur eigenen Nutzung entnommen werden) und sogenannten Nichttrinkwasseranlagen (z.B. zur Toilettenspülung).

Da sich das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet ("Bietzener Heilquelle") befindet, weist das Gesundheitsamt an die Auflagen der hierfür zuständigen Behörde, dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz.

Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, berücksichtigt

Fragestellungen der Trinkwasserverordnung werden erst in nachgeordneten Verfahren geklärt, sind aber nicht Bestandteil der Inhalte eines Bebauungsplanes.

Eine nachrichtliche Übernahme des Heilquellenschutzgebietes ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

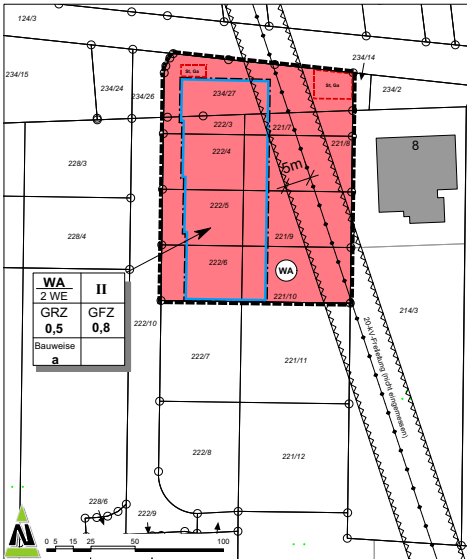
Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

1. Teiländerung des Bebauungsplans "Neustraße - Kreuzheck"

Kreisstadt Merzig



Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschosflächenzahl

GRZ 0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

2 WE Zahl Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Bauförmen, Baugestalten
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptanfertigungsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

hier: 20-kV-Freileitung der Netzwerke Merzig GmbH

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

St.Ga Flächen für Stellplätze und Garagen

Bebauungsplan

"Neustraße-Kreuzheck"



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude

2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger

und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Geschosflächenzahl (GFZ).

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Siehe Nutzungscharte.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen

Grundflächenzahl durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einem Wert von 0,5 zulässig ist.

2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 Abs.1 BauNVO)

Siehe Nutzungscharte.

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird auf maximal 1 Vollgeschoss.

2.3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 Abs.2 BauNVO)

Siehe Nutzungscharte.

Die Geschosflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan

durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungscharte.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugruben die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird hier wie folgt definiert: Die Gebäude werden einseitig an die seitliche

Grundstücksgrenze herangebaut.

Es sind folgende Hausformen zulässig: Hausgruppe (hier: Kettenhäuser)

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports im Baugruben nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen oder Carports mit

max. 36 qm Grundfläche sowie Stellplätze sind auch außerhalb des Baufußens zulässig. Zulassen zu dürfen

Stellplätze, Garagen, überbaubare Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der

überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den jeweiligen Grundstücken sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

6. BESCHRÄNKUNGEN DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB darf die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen

Wohngebiet (WA) zwei nicht überschreiten.

7. VERSORGUNGSLEITUNG (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

siehe Planzeichnung.

hier: 20-kV-Freileitung (Netzwerke Merzig GmbH)

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Frei- und Abstellflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind unverzüglich zu belassen

und erhalten als Ziel- oder Nutzflächen anzulegen. Schotterflächen, die zur Gestaltung verwendet werden

und in diesen Flächen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser

Freiflächen zu vermeiden. Wesentliche oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur

zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen vorgesehen. Abdeckungen aus natürlich

vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauerwerk) für trockenereisente

und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sollten nicht mehr als

ein Drittel der Vegetationsfläche ausmachen.

Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gründerisch anzulegen.

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mit über 100 qm unbebauter Fläche mindestens ein

einheimischer Laubbau- oder Nadelbaum zu pflanzen ist.

Dabei wird folgende Baumauswahl festgelegt:

Xp verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Pflanzliste	Sträucher:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
Rothbuche (Acer campestre)	Echter Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Engfrüchtiger Weidenröschen (Crataegus monogyna)
Rothbuche (Fagus sylvatica)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sommer-Linde (Tilia phillyfolia)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Hasel (Corylus avellana)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hundertee (Rosa canina agg.)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Kratzbeere (Rubus caesius)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)	Pflaumenblüten (Elaeagnus europaea)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea)
	Salt-Weide (Salix caprea)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Traubenkirsche (Prunus padus)
	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
	Zweigelfriger Weidenröschen (Crataegus laevigata)

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4

Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überbauten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen

Materialien (z.B. Splittsteine, Rasengesteinssteine, Rasengesteinssteine usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%)

herzustellen.

In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem

Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres

Inhaltes über ein Rücklaufvolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden

Deckflächenwasser einzuleiten.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften

siehe Planzeichnung.

hier: 20-kV-Freileitung (der Netzwerke Merzig GmbH)

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 10 m, jeweils 5 m rechts und links der Leitungsmasse. Im Bereich des

Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig.

Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone B (Heilquellenschutzgebiet, gem. § 53 WHG) des mit der Verordnung

vom 28. Februar 2006 (Amtsblatt 2006 S.400) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bietzen Wiesen“.

(Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. S. 204).

Die in der Verordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten.

Hinweise

Lage im Heilquellenschutzgebiet „Bietzen Wiesen“

Für die Ausführung vorgesehener Sanierungs-, Trag- oder Dränmaßnahmen, für die Verfüllung von Arbeitsräumen

(Kanalarbeiten, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von

geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile

enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbaulage oder LAGA-Mittlung M20 (Anforderungen an die

stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Denkmalschutz

Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die

Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 SdSchG) und das Verbot (§ 16 Abs. 2 SdSchG) wird

hingewiesen. Auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes

vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baumutzungsverordnung in der Fassung der

Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes

vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne

und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung

PlanZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

(BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli

2021 (BGBl. 2021 Nr. 176).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember

2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen

Umweltverunreinigungen durch Luftverunreinigungen,

Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Artikel 1

des Gesetzes vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt

geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar

2021 (BGBl. 2021 Nr. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen

Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten.

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1

des Gesetzes vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt

geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar

2021 (BGBl. 2021 Nr. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Planungserstellungsgesetz (PlanEG) vom 20. Mai

2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11

des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr.

1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes

S. 394), zuletzt geändert durch das Gesetz vom

13. Februar 2023 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsrechtsgesetz (KSVG) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt

des Saarlandes S. 390), zuletzt geändert durch das Gesetz

vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland

(Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), Artikel 1

des Gesetzes Nr. 1292 zur Neuordnung des Saarländischen

Naturschutzgesetzes vom 05. April 2006 (Amtsblatt des

Saarlandes S. 750), zuletzt geändert durch das Gesetz

vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der

Bekanntmachung vom 30. Juni 2004 (Amtsblatt des

Saarlandes S. 394), zuletzt geändert durch Artikel 173

des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG), Artikel 3

des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des

saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018

(Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert

durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021

(Amtsbl. I S. 2629).

Landesbaubauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr.

1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs-

und Baubauordnungs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt

des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1

des Gesetzes vom 16. März 2021 (Amtsbl. I S. 648).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbRG SL) vom

28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.

Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des

Bundes-Bodenschutzgesetzes (SdSchG) -

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SdSchG) Artikel 1

des Gesetzes vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt

geändert durch Artikel 10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur

Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom

21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Aufstellungsbuch

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 26.12.2022 die Teiländerung des Bebauungsplans

"Neustraße-Kreuzheck" im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB).

Der Aufstellungsbuch sowie die Bekanntmachung, dass die 1. Teiländerung des Bebauungsplans

"Neustraße-Kreuzheck" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am _____ ortsüblich

bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. §

Bauleitplanung



Städtebau | Architektur
Freiraumplanung



Umweltplanung
Landschaftsplanung



Dienstleistung
CAD | GIS

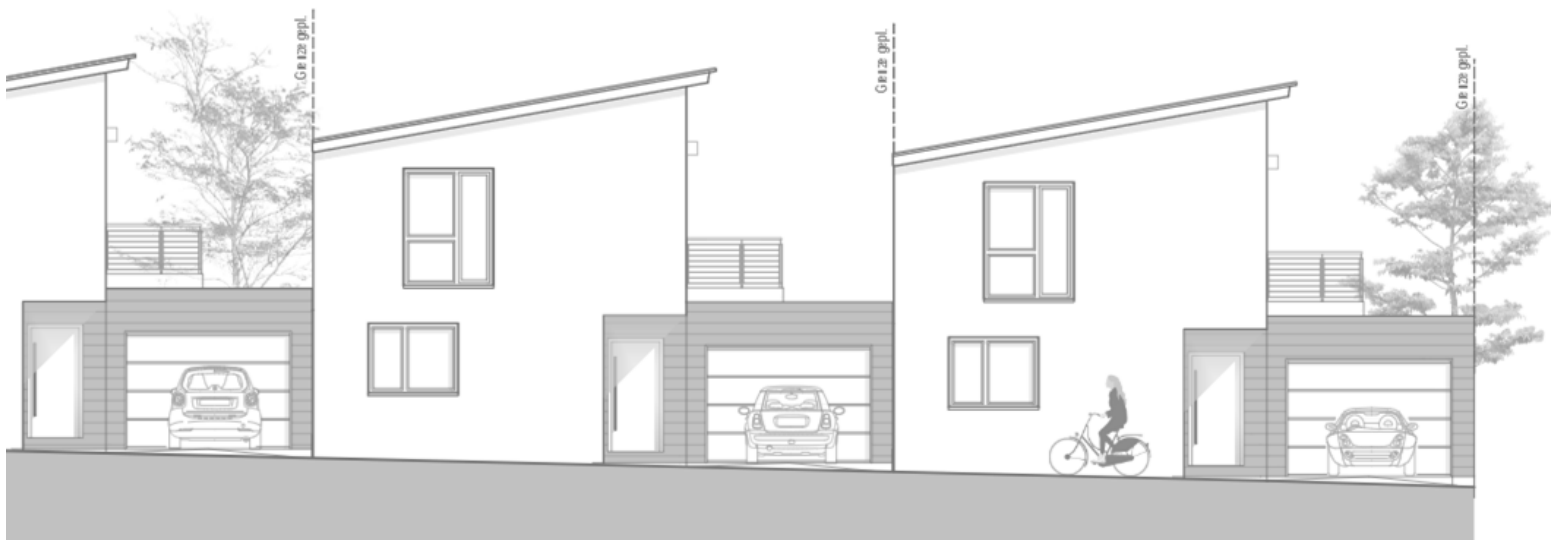


Kreisstadt Merzig

1. Änderung des Bebauungsplans „Neustraße - Kreuzheck“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



1. Änderung des Bebauungsplans

„Neustraße - Kreuzheck“

Bearbeitet im Auftrag der

Kaiser Projekt UG

Franz-Xaver-Baumann–Straße 2
67655 Kaiserslautern

Tel.: 0631/41244103



in Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Merzig

Neues Rathaus
Brauerstraße 5
66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **12.08.2024**

1	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANERSTELLUNG</u>	<u>1</u>
2	<u>ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
2.1	Realisierung einer Bebauung mit modernen eigenheimen	1
2.2	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ	1
2.3	Abweichung bzw. Überschreitung der vorgegebenen Baulinien / Baugrenzen	2
3	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
4	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
4.1	Lage des Plangebiets, Topografie	3
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
5	<u>GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME</u>	<u>6</u>
5.1	Naturraum und Relief	6
5.2	Geologie und Böden	6
5.3	Oberflächengewässer und Grundwasser	7
5.4	Klima und Lufthygiene	7
5.5	Arten und Biotope	8
5.6	Land- und Forstwirtschaft	9
5.7	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäss Fachgesetzen und Fachplänen	10
6	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>10</u>
6.1	Vorgaben der Raumordnung	10
6.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	10
6.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
6.2	Flächennutzungsplan	12
6.3	Restriktionen für die Planung	13
6.3.1	Heilquellenschutzgebiet	13
7	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>15</u>
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	15
7.2	Mass der baulichen Nutzung	16
7.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	16
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	17
7.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 85 LBO)	18
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO, § 85 LBO)	18

7.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	19
7.6	Verkehr	19
7.6.1	Verkehrliche Konzeption	19
7.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	19
7.7	Ver- und Entsorgung	20
7.7.1	Allgemeine Konzeption	20
7.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	20
7.7.3	Abwasser/ Entwässerung	20
7.7.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	20
7.8	Grün- und Landschaftsplanung	20
7.8.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	21
7.9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO wie folgt:	22
7.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
7.10.1	Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften	23
7.10.2	Heilquellenschutzgebiet	23
7.11	Räumlicher Geltungsbereich (Gemäss § 9 Abs. 7 BAuGB)	23
7.12	Hinweise	23
7.12.1	Lage im Heilquellenschutzgebiet „Bietzener Wiesen“	23
7.12.2	Denkmalschutz	23
8	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
8.1	Auswirkungen der Planung	24
8.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	24
8.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	24
8.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz	25
8.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
8.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	29
8.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	29
8.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
8.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	29
8.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans	29
8.3	Fazit	30
9	ANHANG	31
9.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand MAI 2022)	31

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANERSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 20.12.2022 auf Antrag der Kaiser Projekt UG den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Neustraße – Kreuzheck“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans „Neustraße - Kreuzheck“ verfolgt die Stadt Merzig folgende Zielvorstellungen:

2 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 REALISIERUNG EINER BEBAUUNG MIT MODERNEN EIGENHEIMEN

Die Kaiser Projekt UG beabsichtigt auf den geplanten 4 Grundstücken des noch zu erschließenden Teilbereichs des o.g. Bebauungsplanes zunächst je ein Einfamilienwohnhaus zu errichten, die eine zusammenhängende Bebauung als sogenannte Kettenhäuser ergeben.

Bei den geplanten Kettenhäusern grenzen die längsseitig geschlossenen Gebäudekanten an das Nachbargrundstück, wobei die Garagen als Bindeglied der Gebäudekette fungieren. Durch die Breiten der längsseitigen Wohnhausaußenkanten inkl. der jeweiligen Garagenbreiten ergeben sich die gleichmäßigen, schmalen Grundstücksparzellen.

Ziel ist es, durch diese Bauart eine möglichst geringe Gesamtgrundstücksfläche zu nutzen, um verhältnismäßig viel Wohnraum für Eigenheime zu schaffen. Das geplante Bauvorhaben wird so den politischen Absichten gerecht, in Zukunft möglichst verdichteten Wohnraum zu schaffen, ohne den ländlichen, familiengerechte Eigenheimcharakter aufzugeben.

Es sind bauliche Anlagen mit ansprechender, moderner Architektur geplant, die auch mit ökologischen, nachhaltigen Materialien hergestellt werden und somit für eine möglichst klimagerechte Bauweise sorgen.

Bei der Umsetzung dieses Konzeptes können jedoch die baurechtlichen Vorgaben des geltenden Baubauungsplans „Neustraße / Kreuzheck“ vom 06.08.1970 in folgenden Punkten nicht eingehalten werden.

2.2 ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die beschriebene Bauart gibt die Breite der Grundstücksparzellen vor. Die Tiefe der Grundstücke bis zu den östlichen angrenzenden Parzellen steht fest.

Diese Überschreitung resultiert in erster Linie aus der Anrechnung der Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen auf die GRZ. Aufgrund der gegenüber 1970 wesentlich höheren PKW-Dichte und der Erforderlichkeit zur Entlastung des Straßenraums, diese auf den Grundstücken unterzubringen sowie der Notwendigkeit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch im ländlichen Bereich möglichst verdichteten Wohnraum zu schaffen, unterstützt die Stadt Merzig den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes.

2.3 ABWEICHUNG BZW. ÜBERSCHREITUNG DER VORGEGEBENEN BAULINIEN / BAUGRENZEN

Damit möglichst identische, gleichwertige Grundstücksflächen für die einzelnen Parzellen entstehen, wurde im Entwurf die Baugrenze zur Straße „Fahrenwies“ überschritten. Des Weiteren entsteht so auch auf der südlich gelegenen Bebauungsfläche eine ausreichende Gesamtbreite, um ein solches Bauvorhaben als 2. Bauabschnitt umzusetzen.

Auf den Parzellen der aktuell eingereichten Planung befindet sich eine schräg verlaufende 20 KV- Oberleitung. Der Netzbetreiber schreibt einen Sicherheitsabstand vor, der beim Bau von baulichen Anlagen zu diesen Oberleitungen einzuhalten ist. Der notwendige Sicherheitsabstand zur Oberleitung wurde bei der Planung berücksichtigt.

Dies führt jedoch zur Überschreitung der westlichen Baugrenze zur sogenannten Planstraße. Bei der Planung und Positionierung der Garagen wurde berücksichtigt, dass ein ausreichender, vorderseitiger Abstand zur Planstraße für den notwendigen Stellplatz eingehalten wird.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 1970 (Quelle: Geoportal Saarland, Abfrage 04.04.2022)

3 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Neustraße-Kreuzheck“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind erfüllt:

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Bietzen.

- Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm wird durch die Planung nicht überschritten.
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen durch die Änderungen nicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht nach den gesetzlichen Vorhaben abgesehen werden.

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAFIE

Das ca. 0,16 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Bietzen südlich der Straße „Fahrenwies“.

Das Plangebiet steigt leicht von Südwest nach Nordost an. Das Geländeniveau liegt dabei zwischen ca. 237 bis 238 m über NN.

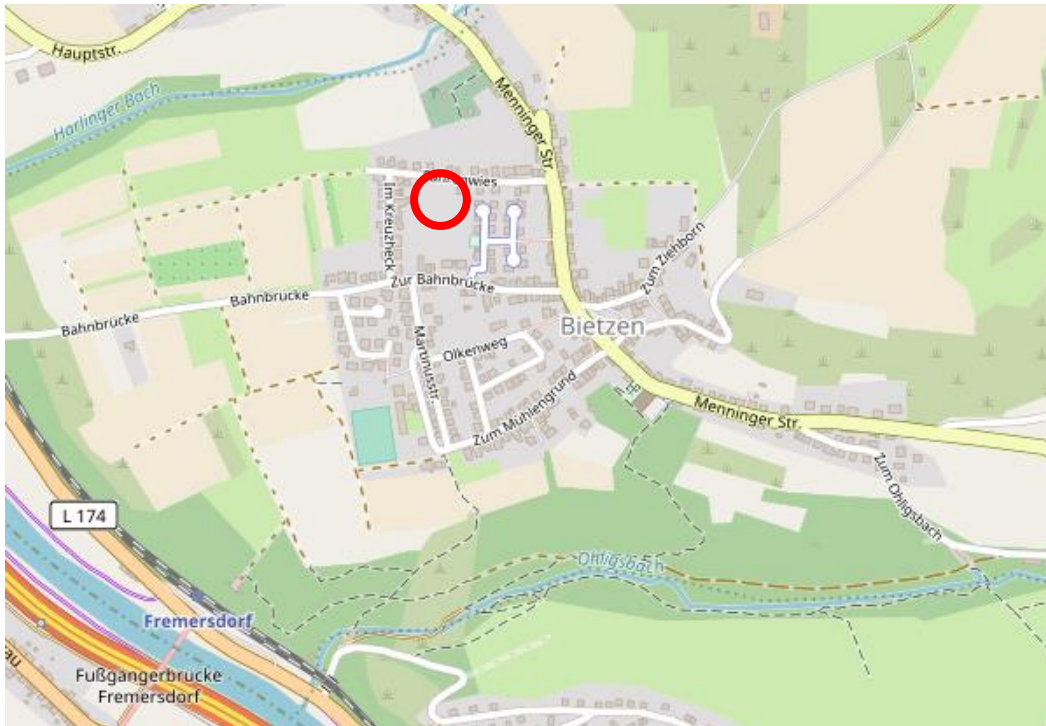


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“ umfasst derzeit folgende Parzellen:

Flurstücke 221/7, 221/8, 221/9, 221/10, 222/3, 222/4, 222/5, 222/6, 234/27 in Flur 2 der Gemarkung Bietzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: die Straße „Fahrenwies“
- Im Osten: die westliche Grundstücksgrenze des Wohngebäudes „Fahrenwies 8“
- Im Süden: Wiesenfläche, die laut rechtskräftigen Bebauungsplans für Wohnbebauung vorgesehen ist
- Im Westen: durch die neu gebaute Erschließungsstraße



Abbildung 3: Geltungsbereich Plangebiet

4.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Der vollständige Teil des Plangebietes wird durch eine Wiesenfläche eingenommen, die teilweise im Zuge von Bauarbeiten bereits stark befahren wurde und daher stark beeinträchtigt ist.

Dabei wird das Gebiet im Westen von einer Oberleitung gekreuzt.



Abbildung 4 Impressionen aus dem Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT).



Abbildung 5 Impressionen aus dem Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT).

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Osten durch Wohnbebauung geprägt. Ansonsten setzt sich jenseits der neuen Erschließungsstraße sowie in Richtung Norden die Wiesennutzung fort. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Freifläche, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“ für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, mit deren Erschließung aber nun gerade erst begonnen wurde.

5 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

5.1 NATURRAUM UND RELIEF

Das Plangebiet liegt im Naturraum 197.5 Fremersdorfer Engtal, welches zur Naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartals“ (197) gehört. Das Fremersdorfer Engtal ist gekennzeichnet als „tief und schmalsohlig eingesenkter, klimatisch begünstigter Talabschnitt der Saar mit weitgeschwungenen, gestuften Hängen, die vorwiegend von Wiesen und Obsthainen bedeckt sowie besiedelt sind; die Hänge weichen talauf zum Saarlouis-Dillinger Becken (197.3) zurück, talab zur Merziger Talweitung (197.6)“ (Schneider H. , 1972).

Aufgrund der Lage des Plangebietes, da es bereits innerhalb eines bereits größtenteils bebauten Wohngebietes liegt, ist davon auszugehen, dass das Relief innerhalb des Plangebietes bereits anthropogen verändert ist. Es befindet sich relativ eben auf 237 bis 238 m ü NN.

5.2 GEOLOGIE UND BÖDEN

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes wird der Untergrund im Plangebiet von mittlerem Muschelkalk (mm) gebildet. Den unteren Teil bilden hier bunte Mergel und Tone, wobei es sich um einen 23 bis 25 m mächtigen Schichtenstoß aus braunroten, violettroten, violettgrauen, graugrünen und blaugrünen milden Ton- und Mergelsteinen bzw. steifen Tonen und Mergeln. Sekundär gebildete Fasergipslagen können zwischengeschaltet sein.

Bei den Ablagerungen handelt es sich um periglaziäre Lagen über präquartärem Untergrund: Dolomit-, Kalkstein-, Mergel- und Tonstein, örtlich Sandstein, des Muschelkalks und Keupers.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) befindet sich das Plangebiet im Bereich der Bodeneinheit 18 Rendzina, Braunerde-Rendzina, Kalkbraunerde, Braunerde und Pelosol-Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) der Mergel-, Dolomit-, Kalk- und Tonsteinverwitterung (örtl. Gips) des Mittleren Muschelkalks mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Bodenartenschichtung: Schuttführender, lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm über schuttführendem, tonigen Lehm bis Ton
- Gründigkeit: mittel, örtl. tief - an Steilhängen auch flach
- Durchlässigkeit: in der Hauptlage mittel, in der Basislage überwiegend gering bis sehr gering
- Grundwasser: i.a. tiefer als 20 dm unter GOF

Es handelt sich laut der Karte Biotopentwicklungspotential im Geoviewer Saarland um carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen auf Standorten mit ausgeglichenem Wasserhaushalt. Das natürliche Ertragspotential ist sehr hoch, Feldkapazität und Luftkapazität sind mittel und der Boden im Änderungsbereich neigt zur Bildung von Trockenrissen.

Vorbelastungen der Böden im Plangebiet sind im Plangebiet in Form von einer Teilversiegelung sowie einer bereits umgegrabenen Fläche vorhanden. Insofern ist das Bodengefüge bereits weitgehend gestört und die ökologischen Bodenfunktion beeinträchtigt.

5.3 OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GRUNDWASSER

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstliegende Oberflächengewässer ist der Harlingerbach, der ca. 230 m nördlich des Plangebietes verläuft.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt die Fläche innerhalb von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen des Keuper und Mittlerer Muschelkalk, jeweils unterlagert vom Hauptgrundwasserleiter. Gemäß hydrogeologischer Karte Deutschland (BGR Geoviewer) ist das Plangebiet zugehörig zu der Einheit Anhydritgruppe und besitzt eine sehr geringe Durchlässigkeit. Es handelt sich um einen Grundwassergeringleiter.

Insgesamt kommt dem Untergrund im Plangebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung zu. Das zu bebauende Grundstück befindet sich zwar innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Zone B) des im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 11 v. 16.03.2006, Seite 402 ff festgelegten WSG Bietzener Wiesen, durch die bereits bestehende Bebauung und damit verbundene Versiegelung im Plangebiet selbst und im direkten Umfeld des Plangebietes sowie hierdurch verursachte potenzielle Veränderungen der Bodenschichten und damit auch Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bedeutung der Fläche vor dem Hintergrund ihrer geringen absoluten Flächengröße für die Grundwasserneubildung eher gering.

5.4 KLIMA UND LUFTHYGIENE

Das geplante Wohngebiet befindet sich in dem nordwestlichen Teil der Siedlungslage von Bietzen und grenzt an bestehende Bebauung an. Derzeit wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes von einer Grünfläche eingenommen, die die klimaökologische Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes infolge stärkerer nächtlicher Auskühlung als die angrenzenden Siedlungsflächen übernimmt. Dem Relief folgend fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Westen von der Fläche ab. Aufgrund der geringen Flächengröße ist allerdings die klimaökologische Bedeutung der Fläche für den Frischluftaustausch mit der

Siedlungslage von Bietzen insgesamt gering. Insgesamt besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Lage sowie der geringen absoluten Flächengröße keinerlei klimaökologisch relevante Funktionen.

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich mit geringen Vorbelastungen hinsichtlich der Immissionssituation durch Abgase aus den Verkehrsströmen durch Anwohner und Besucher innerhalb des Wohngebietes zu rechnen. Lärmquellen befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes, nennenswerte Vorbelastungen durch Abgasemissionen sind im Plangebiet ebenfalls nicht gegeben.

5.5 ARTEN UND BIOTOPE

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Mai 2022 im Maßstab von 1:700. Die Biotoptypen des Geltungsbereiches werden im Folgenden dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung des Saarlandes (Ministerium für Umwelt, 2001). Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

2.10 Hecke

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Hecke von ca. 1,5 m Breite, welche aus Ziergehölz besteht und das Plangebiet zur angrenzenden Fahrenwies abgrenzt.

2.2.14.2 Wiese frischer Standorte

Eine Wiese frischer Standorte ist sowohl nördlich als auch östlich im Plangebiet angrenzend an das benachbarte Grundstück in schmalen Streifen vorzufinden.

Die Wiese im nördlichen Bereich wird vor allem durch Arten wie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gew. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) eingenommen. Stellenweise kamen auch Magerkeitszeiger wie Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) und Knolliger Hahnenfuß (*R. bulbosus*) auf, vereinzelt trat zudem Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*) auf. Die Wiese im Osten zeigt eine ähnliche Ausprägung, jedoch ist sie wesentlich grasreicher und es tritt sehr häufig die Saat-Wicke (*Vicia sativa*) auf. Dominant sind dort zudem Löwenzahn und Wiesen-Fuchsschwanz.

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Wiesen aufgrund ihrer durchschnittlichen Artausprägung und geringen Flächengröße als gering einzustufen.



Abbildung 6 Wiese frischer Standorte (Foto: ARGUS CONCEPT).

3.3.1 Schotterrassen

Der Großteil des Plangebietes besteht aus Schotterrassen und Pionier-Vegetation, da diese Flächen vor kurzer Zeit umgegraben worden sind. Dort befinden sich unter anderem die Arten Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Klebkraut (*Galium aparine*), Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) sowie Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*). Randlich befinden sich Gewöhnliches Rapünzchen (*Valerianella locusta*) und Gamander-Ehrenpreis.

Die Wertigkeit der Fläche ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung als gering einzustufen.



Abbildung 7 Schotterrassen und Pionier-Vegetation im zentralen Plangebiet

3.2 Teilversiegelte Flächen

Bei den versiegelten Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um einen geschotterten Streifen im nördlichen Plangebiet, welcher einen Strommast beinhaltet und an die Wiese angrenzt.

Biotope in der Umgebung.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich hauptsächlich Wohnsiedlungen und somit Gebäude und Gärten.

5.6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt. Eine landwirtschaftliche Nutzung fand in den letzten Jahren durch Mahdnutzung statt. Die Fläche besitzt aber keine besondere landwirtschaftliche Wertigkeit.

5.7 FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES GEMÄSS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III bzw. IV (OBK) oder des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet wurden, befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes. Lediglich nordöstlich befindet sich eine ABSP-Zielfläche für Streuobst, welche nicht von der Planung betroffen ist. Ebenso sind innerhalb der Fläche keine pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Vorgaben durch das Landesprogramm (2009) vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück sowie der Zone B (Heilquellenschutzgebiet, gem. § 53 WHG) des WSG Bietzener Wiesen.

6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

6.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

6.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Die Kreisstadt Merzig wird im LEP Siedlung als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadtteil Bietzen befindet sich im **Nahbereich** dieses Mittelzentrums und ist zudem **nicht achsengebunden**.

Die Stadt wird der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes mit zumeist unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen und des demographischen Wandels ist zudem außerhalb zentraler Orte oftmals keine ausreichende Grundversorgung mehr zu gewährleisten. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind hier vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.

Im LEP Teilabschnitt Siedlung wird als Siedlungsdichteziel für Bietzen (Nahbereich im ländlichen Raum) 15 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert. Weiterhin stehen Bietzen 1,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohnern Wohnungsbaubedarf zur Verfügung.

Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.

Gemäß Ziffer 33 des LEP Siedlung ist seitens der Gemeinde für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in der Gemeinde und den Gemeindebezirken vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

In den nachfolgenden Tabellen stellt die berechneten Werte aus dem Baulückenkataster von Bietzen (Stand 2021) dar. Für den Bereich des Bebauungsplans „Neustraße Kreuzheck“ (1970) wurden 13 Baulücken berechnet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen vier der 13 Baulücken zu schließen. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen entsprechend dem Gebot der Innenentwicklung nachzukommen, indem vorhandene Baulücken im Innenbereich geschlossen werden und so die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingedämmt wird.

Bietzen	Bruchfelder	21.05.68	5	0	0	
	Bruchfelder 1. Änd.	02.10.81	2	0	0	
	Neustraße Kreuzheck	06.08.70	13	0	11	alle privat
	1. Breitengewanne	11.05.79	0	0	0	
	Unter Meiers Gärten	02.12.98	0	0	0	
899	Gesamt		20	0	11	

Abbildung 8: Auszug Baulückenbilanzierung Merzig (Stand: 2021)

Durch der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neustraße-Kreuzheck“ werden ca. 4 Wohneinheiten im Plangebiet mit einer Größe von 0,16 ha entwickelt. Der Wert ist somit mehr als ausreichend groß, um den laut LEP Siedlung vorgegebenen Dichtewert von 15 WE pro Hektar zu erreichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neustraße - Kreuzheck“ im Stadtteil Bietzen die landesplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf der höheren Planungsebene getätigten Vorgaben zuträglich ist. Die Planung trägt dazu bei, dass die Kreisstadt Merzig dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachkommt und damit gleichzeitig den erforderlichen Wohnraumbedarf weiter abdecken kann.

6.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW).

In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwiesbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“

Dies bedeutet, dass im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen und gegebenenfalls im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen sind.

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone B des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 28.02.2006 ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes „WSG Bietzener Wiesen“, zu Gunsten der Stadtwerke Merzig sowie innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für Grundwasserschutz (siehe hierzu nachrichtliche Übernahme).

Unter Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften und Verbotshinweise der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes infolge der Planungsumsetzung nicht zu erwarten.



Abbildung 9: Auszug aus dem LEP Umwelt

Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen für das Gebiet.

6.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit entspricht der Bebauungsplan den Aussagen des Flächennutzungsplans.

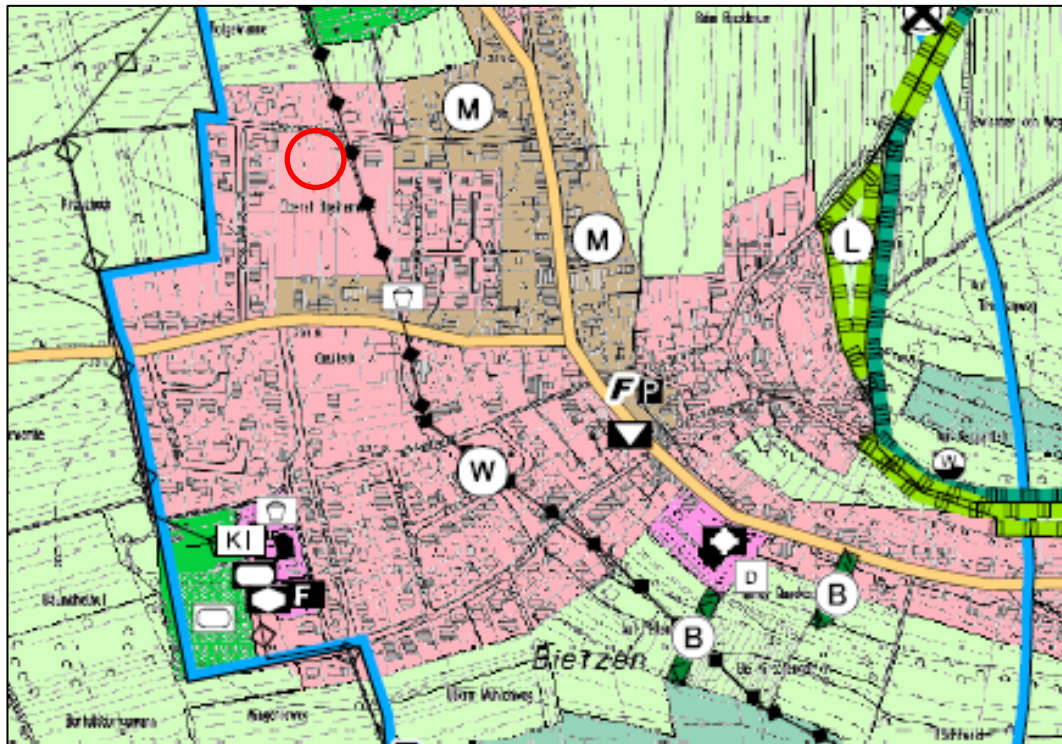


Abbildung 10: Flächennutzungsplan Kreisstadt Merzig (2015)

6.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

6.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone B (Heilquellenschutzgebiet, gem. § 53 WHG) des mit der Verordnung vom 28. Februar 2006 (Amtsblatt 2006 S. 402) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bietzener Wiesen“.

(1) Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

- Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,
- das Grundwasser anzureichern oder
- das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

§ 52 WHG

- (1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,*
- *die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,*
 - *bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,*
 - *Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,*
 - *bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,*
- *Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu dulgenden Maßnahmen vorzunehmen.*

§ 53 WHG

(1) Heilquellen sind natürlich zu Tage tretende oder künstlich erschlossene Wasser- oder Gasvorkommen, die auf Grund ihrer chemischen Zusammensetzung, ihrer physikalischen Eigenschaften oder der Erfahrung nach geeignet sind, Heilzwecken zu dienen.

(2) 1Heilquellen, deren Erhaltung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist, können auf Antrag staatlich anerkannt werden (staatlich anerkannte Heilquellen). 2Die Anerkennung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht mehr vorliegen.

(3) Die zuständige Behörde kann besondere Betriebs- und Überwachungspflichten vorschreiben, soweit dies zur Erhaltung der staatlich anerkannten Heilquelle erforderlich ist. 2Die Überwachung von Betrieben und Anlagen ist zu dulden; § [101](#) gilt insoweit entsprechend.

(4) 1Zum Schutz staatlich anerkannter Heilquellen kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiete festsetzen. 2In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. 3Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

Durch nachrichtliche Übernahme des Heilquellenschutzgebietes in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Lage im Heilquellenschutzgebiet Rechnung getragen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

7 PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

siehe Plan

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweisen zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Kreisstadt Merzig verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße – Kreuzheck“ das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneten Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B.

die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen weisen meist einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf auf, werden den erhöhten gestalterischen Anforderungen des Gebietes nicht gerecht und tragen so zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Vor allem Tankstellen bedingen zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Der festgesetzte Nutzungskatalog entspricht dem Nutzungskatalog des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1970.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) teilweise überschritten werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ ermöglicht eine Verdichtung, die zu einer dem heutigen Wohnstandard sowie der innenstadtnahen Lage angemessenen Siedlungsstruktur mit einer umfassenden Bereitstellung von möglichst hochwertigem

Wohnraum führen wird. Zudem können nur so in einem ausreichenden Umfang erforderliche interne Erschließungsflächen sowie die notwendige Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden. Damit wird eine größere GRZ zugelassen als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Festsetzungen

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 Abs. 2 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Hier ist die Festsetzung der der Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Festsetzung der Geschossfläche ein geeignetes Mittel, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen."

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt mit Bezug auf § 20 Abs. 2 in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche (GF) zulässig sind. Für die Geschossfläche sind die Außenmaße des Gebäudes in allen Vollgeschossen heranzuziehen.

Wie oben beschrieben erfolgt die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschossezahlen sowie über die Geschossflächenzahl. Die Höhenfestsetzungen werden so gewählt, dass die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes möglich ist und eine der der umliegenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung der Gebäude möglich ist. So sollen Fehlentwicklungen und zu große Interpretationsspielräume verhindert werden. Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können.

Die Geschossflächenzahl, welche auf 0,8 festgesetzt wird, unterschreitet im vorliegenden Bebauungsplan den Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Hierbei wird sich an den Festsetzungen zur GRZ von 0,5 und der maximal zulässigen Vollgeschossezahlen von 2 Vollgeschossen orientiert, um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1970.

7.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO, § 85 LBO)

Festsetzung

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird hier wie folgt definiert: Die Gebäude werden einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut.

Es sind folgende Hausformen zulässig: Hausgruppe (hier: Kettenhäuser)

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die abweichende Bauweise entsteht in erster Linie durch die städtebauliche Konzeption und der daraus hervorgehenden Realisierbarkeit von vier Kettenhäusern. Auch in diesem Punkt wird der Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 geändert, der eine offene Bauweise festsetzt.

7.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB UND § 23 BAUNVO, § 85 LBO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans werden über die Festsetzung der Baugrenzen eine ausreichende Raumgliederung gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes, ohne die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu sehr zu beschränken, erreicht. Im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 wird eine deutlich größere überbaubare Fläche sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Westen festgesetzt.

7.5 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwei nicht überschreiten.

Erklärung / Begründung

Die Regelung der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern in Bereichen, an denen es städtebaulich nicht erwünscht ist. Hier trifft der Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 keine einschränkenden Regelungen.

7.6 VERKEHR

7.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt die Straße „Fahrenwies“.

Die Straße „Fahrenwies“ mündet unmittelbar im Osten des Plangebietes in die Menninger Straße, welche über die Hauptstraße und den Harlinger Weg sowie die Saarbrücker Allee auf kurzem Wege in die Innenstadt von Merzig führt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Stichstraße, somit kann Durchgangs- und Schleichverkehr vermieden werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Planungsgebietes größtenteils auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Hier sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen und teilweise entsprechende Flächen vorgesehen.

ÖPNV

Mit Haltestellen im in der Menninger Straße (Haltestelle Ortsmitte Bietzen) und am Friedhof in Bietzen (Haltestelle Friedhof Bietzen verfügt über das Plangebiet über einen unmittelbaren ÖPNV-Anschluss. Hier verkehren u.a. die Bus-Linien 230 und 233 die eine Verbindung zwischen Bietzen zur Innenstadt Merzig sowie nach Losheim, Beckingen und Saarfeld herstellen.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist über einen straßenbegleitenden Fußweg entlang der bestehenden Planstraße sowie weiteren straßenbegleitenden Fußwegen der Straße „Fahrenwies“ erreichbar.

7.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen

zulässig. Garagen oder Carports mit max. 36 qm Grundfläche sowie Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den jeweiligen Grundstücken sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

7.7 VER- UND ENTSORGUNG

7.7.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) ist in der in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

7.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Merzig sind für die Versorgung innerhalb des Plangebietes zuständig. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann aufgrund der innerörtlichen Lage problemlos über Ortsnetzerweiterungen bzw. -anpassungen der bereits vorhandenen Versorgung hergestellt werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Netzwerke Merzig GmbH. Diese wird in den Bebauungsplan übernommen.

7.7.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung der Stadt Merzig.

Über einen Mischwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße wird das Plangebiet an das innerörtliche Abwasserentsorgungsnetz angebunden.

7.7.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Festsetzung

Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Planzeichnung,

hier: 20-kV-Freileitung (Netzwerke Merzig GmbH)

7.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher weitgehend unbebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

7.8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

Frei- und Abstellflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen zu vermeiden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen vorgesehen. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sollten nicht mehr als ein Drittel der Vegetationsfläche ausmachen.

Bepflanzung nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mit über 100 qm unbebauter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Dabei wird folgende Baumqualität festgelegt: 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14-16.

Für alle Pflanzmaßnahmen sollten die einschlägigen DIN-Normen beachtet werden und es sollten gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste

Bäume:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)
Echter Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina* agg.)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild sollten folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen beachtet werden:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 12 - 14 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erklärung / Begründung

Durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Grünzonen, welche für Pflanzen und Tiere, zumindest für störungsunempfindliche Arten, Ersatzlebensraum bieten können.

Insgesamt erfolgen damit im Plangebiet zahlreiche Anpflanzungen, die neben gestalterischer Wirkung auf das Landschafts- bzw. Stadtbild auch einen Beitrag für das ökologische Wirkungsgefüge in diesem Raum leisten.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

7.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO WIE FOLGT:

Die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen.

In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.

7.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtliche Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

7.10.1 Schutzflächen nach energierechtlichen Vorschriften

Siehe Planzeichnung,

Hier: 20-kV-Freileitung (Netzwerke Merzig GmbH)

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 10 m, jeweils 5 m rechts und links der Leitungsachse. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig.

7.10.2 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone B (Heilquellenschutzgebiet, gem. § 53 WHG) des mit der Verordnung vom 28. Februar 2006 (Amtsblatt 2006 S. 402) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bietzener Wiesen“.

Die in der Verordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten.

7.11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (GEMÄSS § 9 ABS. 7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7.12 HINWEISE

7.12.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet „Bietzener Wiesen“

Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse oder LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

7.12.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße - Kreuzheck“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt Merzig 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 vier Arbeitsschritten besteht:

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße - Kreuzheck“ eingestellt.

8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Das geplante Wohngebiet ist auf nahezu allen Seiten von Wohnnutzungen oder geplanten Wohnnutzungen umgeben, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

8.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt Merzig ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen

Bevölkerungskreisen Rechnung tragen. Hierzu trägt die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung bei, die eine gegenüber dem Jahr 1970 angepasste, modernere Bauweise ermöglicht.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

8.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Um diesen Belangen gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen (u.a. Bauweise, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, gestalterische Festsetzungen) um ein homogenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirken zum Beispiel die Festsetzungen zur Gebäudehöhe dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Durch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten.

8.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Im vorliegenden Fall wird eine Hecke, Wiesenfläche und Schotterrasen, welcher bereits anthropogen überprägt ist, überbaut. Teilweise ist das Plangebiet bereits teilversiegelt. Es sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die Planung betroffen. Infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung gehen weite Teile der genannten Fläche verloren. Die im Bebauungsplan festgelegten Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zielen lediglich auf eine Durchgrünung des Planungsgebietes und die möglichst

intensive Eingrünung des Wohngebietes ab. Weiterhin werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Gartenbereiche, intensiv durch Pflanzungen von Strauch- und Laubbaumpflanzungen begrünt. Diese intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen reduzieren die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild deutlich, eine Abwertung des Ortsbildes in diesem Raum kann damit vermieden werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Boden, Grundwasser und Klima werden infolge des geringen Versiegelungsgrades (Festsetzung einer GRZ von 0,5, wobei eine Überschreitung bis zu 0,6 zulässig ist), reduziert. Insgesamt werden nach Umsetzung der Planung bei einer vollen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,6 etwa 965 m² versiegelt sein. Dies entspricht ca. 60 % des Planungsgebietes. Die restlichen 643 m² des Planungsgebietes bleiben unversiegelt. Hier bleiben die ökologischen Funktionen der Schutzgüter für den Boden, Wasser und Klimahaushalt in ihren bisherigen Ausprägungen erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Grundwasser aufgrund der geringen Flächengröße als eher gering einzustufen, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben können vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind unter Berücksichtigung der vorgesehen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes lediglich als gering einzustufen, da es sich um eine durchschnittlich ausgeprägte Wiese und eine überformte Fläche mit Schotterrassen handelt. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumanprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Ein- und Durchgrünung sowie die Anpflanzung von heimischen Bäumen bzw. Sträuchern auf diesen Flächen kann ein geringer Ausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP), unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen

Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie bereits oben dargestellt, wird das Plangebiet von einem Schotterrasen, einer Hecke sowie einer Wiese frischer Standorte eingenommen, die durchschnittlich ausgebildet ist. Die Bedeutung der Wiesenfläche für den Arten- und Biotopschutz wird durch die geringe Flächengröße sowie die Lage am Siedlungsrand und die hier auftretenden Störeinflüsse durch den Menschen (Straße, Nachbargrundstück) sowie die anthropogene Überprägung der Fläche gemindert. Insgesamt kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz zu.

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der **Avifauna** sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist aufgrund der Siedlungslage nicht gegeben. Gehölze und damit potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in Form der Hecke vorhanden, nachteilige Auswirkungen auf die dort lebenden Vögel sind bei Beachten der Hinweise zu Rodungszeiten jedoch nicht zu erwarten. Bodenbrüter sind aufgrund des hier extrem hohen Störeinflusses auch nicht zu erwarten. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld des Plangebietes mit den ungestörteren Wiesen- und Gehölzflächen nördlich des Eingriffsbereiches höher wertige Lebensräume vorhanden. Zusätzlich werden durch die getroffenen Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes und die damit intensive Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Ersatzlebensräume für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen. Insgesamt können daher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, sofern die Hinweise zu Rodungszeiten beachtet werden.

Infolge der Siedlungslage des Plangebietes befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der **Fledermausfauna** keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Aufgrund der Störung durch die Siedlungslage wird in der vorhandenen Hecke kein Quartier vermutet. Möglicherweise wird die Fläche derzeit von störungsunempfindlichen synanthropen Arten der Fledermausfauna als Nahrungsraum genutzt. Allerdings werden durch die Anlage von Gehölzen strukturierter und intensiv begrünter Gartenflächen Ersatzstrukturen geschaffen, die auch zukünftig Nahrungshabitate für synanthrope Fledermausarten bieten. Darüber hinaus bildet die stark überformte Fläche vermutlich keinen optimalen Nahrungsraum. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen durch Umsetzung der Planung im Hinblick auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten.

Weitere streng geschützte **Säugetierarten (ohne Fledermäuse)** wie Biber, Luchs, Haselmaus und Wildkatze sind aufgrund der Störungsintensität sowie der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der **Amphibien** oder **Libellen** ist infolge des Fehlens von Gewässern in Plangebiet sicher auszuschließen. Streng geschützte Arten der Reptilien sind ebenfalls aufgrund fehlender Habitatstrukturen wie beispielsweise Mauern oder Abgrabungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Vorkommen streng geschützter Arten der Offenland-Standorte wie der Tagfalter, beispielsweise Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder Großer Feuerfalter, ist aufgrund der Biotopausstattung der Wiese und des Schotterrasens ebenfalls nicht zu erwarten. Gleiches gilt für streng geschützte Nachfalter (wie der Nachkerzenschwärmer) sowie für streng geschützte Käferarten (wie der Mattschwarze Maiwurmkäfer).

Aufgrund der Störeinflüsse durch den Menschen finden sensible Arten oder an spezielle Habitatstrukturen gebundene, streng geschützte Arten im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf potenziell vorkommende Arten der Fledermäuse oder Avifauna können durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der Hinweise ausgeschlossen werden. Weiterhin befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes Lebensräume, die mit den im Plangebiet wegfallenden Biotoptypen vergleichbar und teilweise hochwertiger ausgebildet sind. Insofern sind im nahen Umfeld des Plangebietes für ausreichend mobile Arten ausreichend Ersatzlebensräume mit vergleichbarer ökologischer Funktion vorhanden, in die die im Plangebiet durch Lebensraumverlust betroffenen, ausreichend mobilen Arten ausweichen können.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da diese nicht vorhanden sind im Plangebiet. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim vorliegenden Bebauungsplan wird § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt.

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht

ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt maximal 1.000 m², für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

8.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Im Plangebiet vorhandene Leitungen werden durch Festsetzung gesichert.

8.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

8.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Neustraße – Kreuzheck“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

8.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan schafft die Bedingungen zur Schließung bestehender Baulücken im Innenbereich des Stadtteil Bietzen und trägt somit zur Stärkung dieses Ortsteils bei.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße und der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz sehr gering.
- Die gewählte städtebauliche Konzeption trägt zur geringen Flächeninanspruchnahme sowie zur Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale bei.
- Aufgrund seiner innerörtlichen Lage mit geringen Entfernungen zur Ortsmitte Bietzen mit verschiedensten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur sowie zu Anschlusspunkte an den ÖPNV besitzt das Planungsgebiet gute Standortqualitäten.

8.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplans

An Argumenten gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit vorgebracht:

- Mögliche Überlastung des Abwasserkanals
- Verschlechterung der zukünftigen Parksituation mit Konsequenzen für die Erreichbarkeit der Grundstücke im Notfall (z.B. Brand)

8.3 FAZIT

Die Kreisstadt Merzig hat die Argumente für und gegen die Änderung des Bebauungsplan abgewägt. Aus folgenden Gründen kommt sie zu dem Ergebnis die Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren:

- Zur Vermeidung einer Überlastung des Abwasserkanals werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 8.9)
So sind die Oberflächen der Garagenzufahrten sowie der nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen usw. mit einer Sickerfläche von mind. 25%) herzustellen. In Verbindung mit § 49a Abs. 1 SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhaltes über ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachflächenwässer einzuleiten.
- Um eine Verschlechterung der zukünftigen Parksituation zu verhindern, wird noch eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen und der Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken gefordert.

Damit werden die Belange der Öffentlichkeit ausreichend berücksichtigt und durch entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan eingestellt.

9 ANHANG

9.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND MAI 2022)

Tabelle 1: Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Ajuga reptans	Kriechener Günsel	6
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	7
Bellis perennis	Gänseblümchen	6
Cardamine hirsuta	Viermänniges Schaumkraut	7
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras	6
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	X
Geranium dissectum	Schlitzblättriger Storchschnabel	5
Lolium perenne	Ausdauerndes Weidelgras	7
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	X
Plantago media	Mittlerer Wegerich	3
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut	5
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	X
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	3
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn	7
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	6
Trifolium repens	Weißklee	6
Valerianella locusta	Gew. Rapünzchen	6
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	X
Vicia sativa	Saat-Wicke	X
Mittelwert		5,7

Tabelle 2 Schotterrasen (3.3.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	7
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß	7
Euphorbia helioscopia	Sonnenwend-Wolfsmilch	7
Fumaria officinalis	Gewöhnlicher Erdrauch	7
Galium aparine	Klebkraut	8
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	?
Geranium dissectum	Schlitzblättriger Storchschnabel	5
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	8
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut	5
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	3
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	6
Senecio vulgaris	Gew. Greiskraut	8
Trifolium pratense	Wiesen-Klee	x
Valerianella locusta	Gew. Rapünzchen	6
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	X
Mittelwert		6,4

9.2 LITERATURVERZEICHNIS

- Bettinger, A. (2018). Standörtliche und pflanzensoziologische Einordnung *Festuca rubra*-*Agrostis capillaris*-reicher Grünlandgesellschaften auf Magerstandorten im Saarland und ihre naturschutzfachliche Bedeutung. *DELATTINIA* (44), S. 93-106.
- MfU Saarland. (2021). *Naturschutzdaten Saarland*. (M. f. Saarlandes, Hrsg.) Abgerufen am 30. 06 2021 von Kriterien für die Bewertung des Erhaltungszustandes. LRT Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (6510): <http://www.naturschutzdaten.saarland.de/natura2000/Natura2000/Allgemeine%20Daten%20und%20gebietsuebergreifende%20Informationen/Daten%20zu%20Lebensraumtypen%20nach%20Anhang%20I%20FFH-Richtlinie/LRT6510/bew6510.htm>
- Ministerium für Umwelt. (2001). *Methoden zur Bewertung des Eingriffs, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontoss. Leitfaden Eingriffsbewertung. 3. überarbeitete Auflage*. Saarbrücken: Ministerium für Umwelt. Saarland.
- Schneider, H. (1972). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands*.
- Schneider, T., Caspari, S., Schneider, C., & Weicherding, F.-J. (2020). *Rote Liste und Gesamtartenliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) des Saarlandes*. Saarbrücken. Landsweiler-Reden: Ministerium für Umwelt und DELATTINIA.
- Wilmann, O. (1998). *Ökologische Pflanzensoziologie. 6. Auflage*. Wiesbaden: Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co.