

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Orsrates Ballern statt.

Sitzungstermin: Montag, 09.09.2024, 19:00 Uhr

Ort, Raum: Feuerwehrgerätehaus Ballern

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Eröffnung der Sitzung

- 1 Begrüßung und Mitteilungen des Ortsvorstehers
- 2 Rückblick gemeinsamer Seniorentag 2024
- 3 Parkverbotsschilder
- 4 Fertigstellung des Stadtteilprojektes
- 5 Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohngebiet westlich der Särkover Straße" im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig; Billigung des geänderten Entwurfes und erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- 6 Verschiedenes und Bürgeranfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 7 Verpachtung einer Teilfläche eines Grundstückes im Stadtteil Ballern

Damian Specht
Ortsvorsteher

Stadtteil Ballern

Sitzung des Orsrates Ballern

siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

2024/0099

Beschlussvorlage
öffentlich



**Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Wohngebiet westlich der Särkover Straße" im Stadtteil Ballern der
Kreisstadt Merzig;
Billigung des geänderten Entwurfes und erneute öffentliche
Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 27.08.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

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

Beschlussvorschlag

Der von dem Ingenieurbüro Paulus & Partner vorgelegte, überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, wird gebilligt und die erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan befindet sich bereits im Verfahren. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB begonnen. Nach § 215a Abs. 1 gilt: Bebauungsplanverfahren nach §13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach §10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 18. 01. 2023 bis 20. 02. 2023 statt. Parallel hierzu fand auch die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

In diesem Rahmen geäußerten Stellungnahmen sind in die Begründung entsprechend eingearbeitet worden.

In der hier vorliegenden Änderung hat sich der Geltungsbereich leicht verändert und umfasst

nun ein, sich auf der anderen Straßenseite liegendes, Regenrückhaltebecken.

Aufgrund der geänderten Planung ist diese gem. § 4a BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet, mit der Möglichkeit der Stellungnahme seitens der Bürgerinnen und Bürger, zu veröffentlichen und es sind nach § 4 Abs. 2 BauGB auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

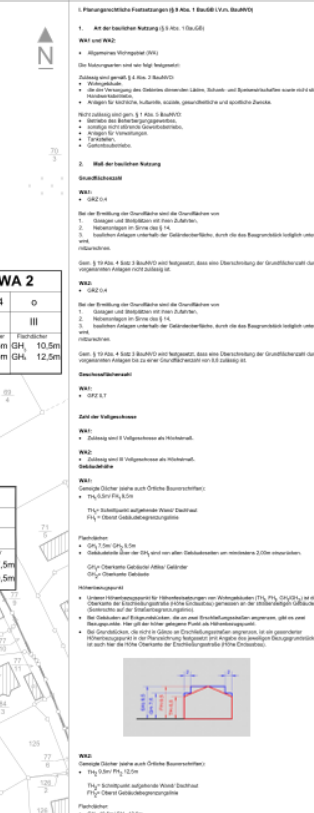
Da der Vorhabenträger bereits schriftlich erklärt hat, die Kosten für das Verfahren zu tragen, entstehen hier keine weiteren Kosten für die Kreisstadt Merzig.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Anlage/n

- 1 Entwurf des Bebauungsplans (öffentlich)
- 2 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)



4. Art der baulichen Nutzung  Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsbereich  Öbentliche Verkehrsfläche  Städtebauliche Gestaltung  Verkehrsbereich besonderer Zwecke
5. Maß der baulichen Nutzung GFZ - Grundflächenzahl 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl 0,7 Ti (max. Tischhöhe) 6,5 m F (max. Fallhöhe) 8,5 m G (max. Geländehöhe) 10,0 m StB (max. ständiger Stützdruck) 7,0 m	5. Ödlandschutz  private Grünfläche
6. Baulinien, Baugruppen  Baugruppe Offene Bauweise  Einzelbau / Einzelgrundstücksbauweise	6. Wasserwirtschaft  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserbaus und die Regelung Wasserabflusses
	7. Sonstige Planzeichen  Grenze des baulichen Geländes bei Baubegrenzung

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Begründung

The map shows a section of the Saar region. The Saar river flows from the top left towards the bottom right. Key locations include Ballern, Wiesen, and various elevation points such as 168.1, 177.4, 168.5, 176.5, 183.9, 173.4, 169.0, 169.6, 175.2, 312.6, 307.6, and 6.2. A red building icon is located near Ballern. The map also shows a railway line and a road labeled E29 A 8.

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER



Im Auftrag der
Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG
Saarlouis, im August 2024

Kreisstadt Merzig

Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	6
3. Bestandsbeschreibung	7
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	8
5. Städtebauliches Konzept.....	9
6. Verfahrensart.....	10
7. Planerische und rechtliche Vorgaben	12
7.1 Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung	12
7.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	13
7.1.1.1 Landesentwicklungsplan Umwelt	13
7.1.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung	14
7.1.2 Flächennutzungsplanung	15
8. Natur- und Artenschutz	16
9. Planerische Grundsätze.....	17
9.1 Art der baulichen Nutzung	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung	18
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
9.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	24
9.5 Geförderter Wohnungsbau	24
9.6 Nebenanlagen	25
9.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	25
9.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	26
9.9 Verkehrsflächen	27
10. Entwässerung	28
11. Grünordnung.....	29
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und	30
Vermerke	30
13. Hinweise und Empfehlungen	31

14. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen gem. § 85 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	34
14.1 Dachformen.....	34
14.2 Regenwassernutzung.....	35
14.3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge.....	35
14.4 Einfriedungen	35
14.5 Ordnungswidrigkeiten.....	35
15. Auswirkungen der Planung	35
16. Verzeichnisse.....	40
16.1 Abbildungen	40
17. Anlagen.....	40

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Einleitung

Neben den klassischen zentralörtlichen Funktionen hat die Kreisstadt Merzig als Mittelzentrum auch der ihr obliegenden Wohnfunktion Rechnung zu tragen.

Aktuell verfügt die Stadt nur über eine sehr geringe Zahl von Baugrundstücken, die dem Wohnungsmarkt zu Verfügung stehen, und auch potentielle Entwicklungsflächen sind nur begrenzt verfügbar.

Hinzu kommt, dass das ohnehin schon geringe Flächenangebot zusätzlich dadurch eingeschränkt wird, dass private Baulücken oftmals nicht zu Verfügung stehen.

Weiterhin befindet sich Merzig im Einwirkungsbereich des prosperierenden Wirtschaftsstandortes Luxemburg; durch die dadurch erhöhte Nachfrage wird der Wohnungsmarkt im Stadtgebiet zusätzlich vor Probleme gestellt.

Zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig in seiner Sitzung am 20.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Ballern gefasst.

Geplant ist zum einen die Entwicklung von Flächen für eine Bebauung mit sogenannten „Einfamilienwohnhäusern“; zum andern werden Flächen für den Geschosswohnungsbau entwickelt, wobei in etwa ein Drittel dieser Wohnungen derart geplant werden soll, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten. Entsprechend breit gefächert ist das Spektrum der Wohnungsarten, die durch den Bebauungsplan entwickelt werden.

Der Planbereich grenzt an den Betriebsbereich der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG (Baumschule Leick) und weist einen offenen, parkähnlichen Charakter auf. Entsprechend ist eine weitere Zielsetzung der Planung diesen Charakter innerhalb des Baugebietes zu erhalten, weiterzuentwickeln und die Idee eines „Wohnens im Grünen“ umzusetzen. (Hinweis: In einem gesonderten Bebauungsplanverfahren „Erlebnisgärtnerei westlich der Särkover Straße“ ist avisiert die nördlich an den Planbereich anschließenden Flächen als Flächen für eine Erlebnisgärtnerei zu entwickeln; dazu siehe auch Kapitel 5, Städtebauliches Konzept).

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB begonnen. Allerdings erging am 18.07.2023 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des

vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt. Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen.

Nach § 215a Abs. 1 gilt: Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 gilt: § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Entsprechend erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage 1).

Ergebnis der überschlägigen Prüfung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist, dass insgesamt die prognostizierten Auswirkungen der Planung als unerheblich einzustufen sind. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung des VBP „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ kann angewendet werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der erfolgten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde eine schalltechnische Untersuchung bzgl. der Lärmauswirkungen der Baumschule Leick auf den Planbereich erstellt (Anlage 2). Ergebnis ist, dass aus dem Betrieb der bestehenden Baumschule keine negativen Auswirkungen auf den Planbereich entstehen und eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet möglich ist.

Weiterhin wurde das Entwässerungskonzept überarbeitet und eine wasserrechtliche Genehmigung wurde beantragt.

Die Anbindung der Planstraße A an die Särkover Straße wurde mit dem Landesbetrieb für Straßenbau abgestimmt und zwar derart, dass im neuen Kreuzungsbereich eine Aufweitung als Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge konzipiert wird.

Betreffend die Anbindung der Planstraße A an die L.I.O. 170, Särkover Straße wurde ein Antrag auf Gestattung beim Landesbetrieb für Straßenbau gestellt. Infolge der zugrunde gelegten Verkehrsstärke ist es gemäß der aktuellen RAST notwendig, im Bereich des Hauptstroms, L170, ein Aufstellbereich zur Führung der Linksabbieger herzustellen.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Merziger Stadtteil Ballern und umfasst in der Flur 7 folgende Flurstücke:

93/5 (TF), 100(2, 98/1, 93/6, 88/1 (TF), 47, 46, 93/7, 87/1, 86/4, 86/2 (TF), 87/2 (TF), 93/8 (TF), 45 (TF), 412/44 (TF), 411/44 (TF), 43 (TF), 42 (TF), 41 (TF) (TF=Teilfläche).

In der Flur 17 umfasst der Geltungsbereich weiterhin eine Teilfläche des Flurstücks 68/9 (Verkehrsfläche der Särkover Straße).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,78 ha überplant.

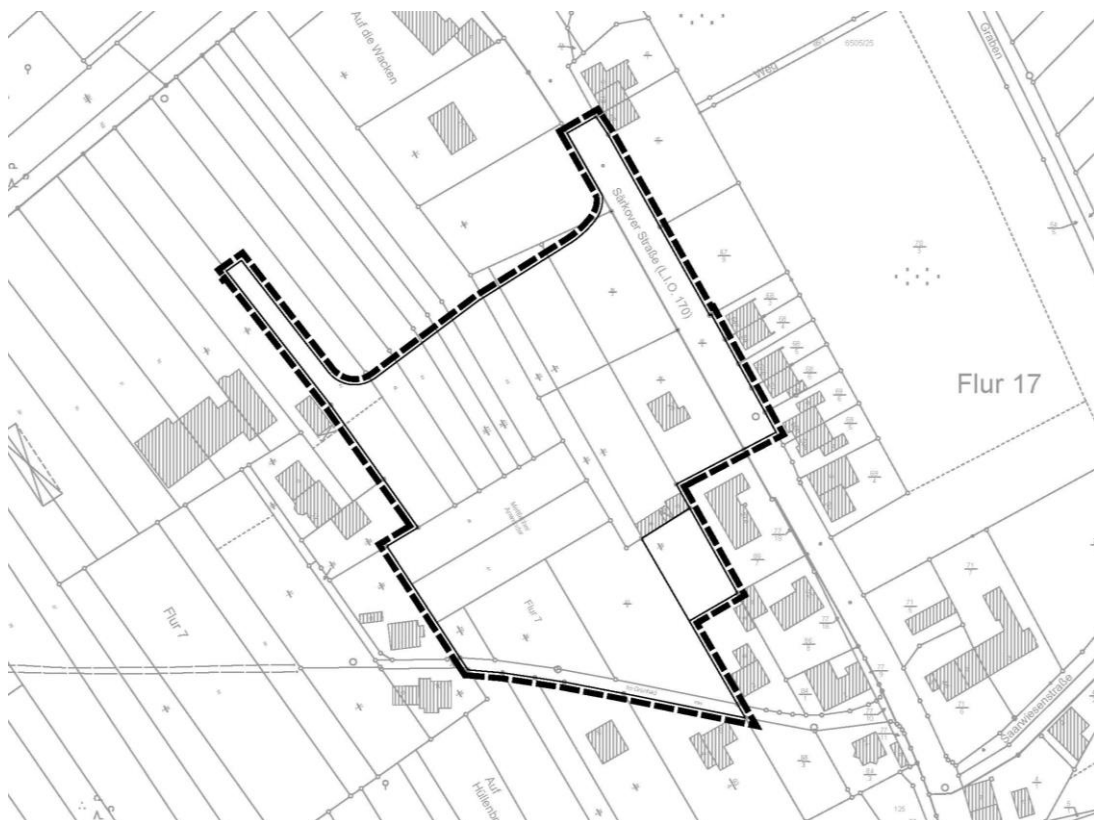


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig (ohne Maßstab).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden: von Betriebsflächen der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG bzw. Grünflächen,
- im Osten: von der „Särkover Straße“,
- im Süden: von der Straße „Im Grünfeld“,
- im Westen: Von der Wohnbebauung „Im Grünfeld 11 und 12“ und von Betriebsflächen der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG.

3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im westlich der Kreisstadt Merzig gelegenen Stadtteil Ballern.

Über die Anschlussstelle Merzig-Schwemlingen ist der Planbereich unmittelbar von der Autobahn A8 aus zu erreichen. Über die L 170, „Särkover Straße“ bindet der Planbereich an die Ortslage Ballern an.

Die örtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die „Särkover Straße“ sowie die Straße „Im Grünfeld“. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird eine neue Erschließungsstraße zur Erschließung der Baumschule Leick geschaffen, so dass zukünftig deren Betriebserschließung nicht mehr über die Straße „Im Grünfeld“ erfolgen wird.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt einer Wohnbebauung und den Flächen der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG.

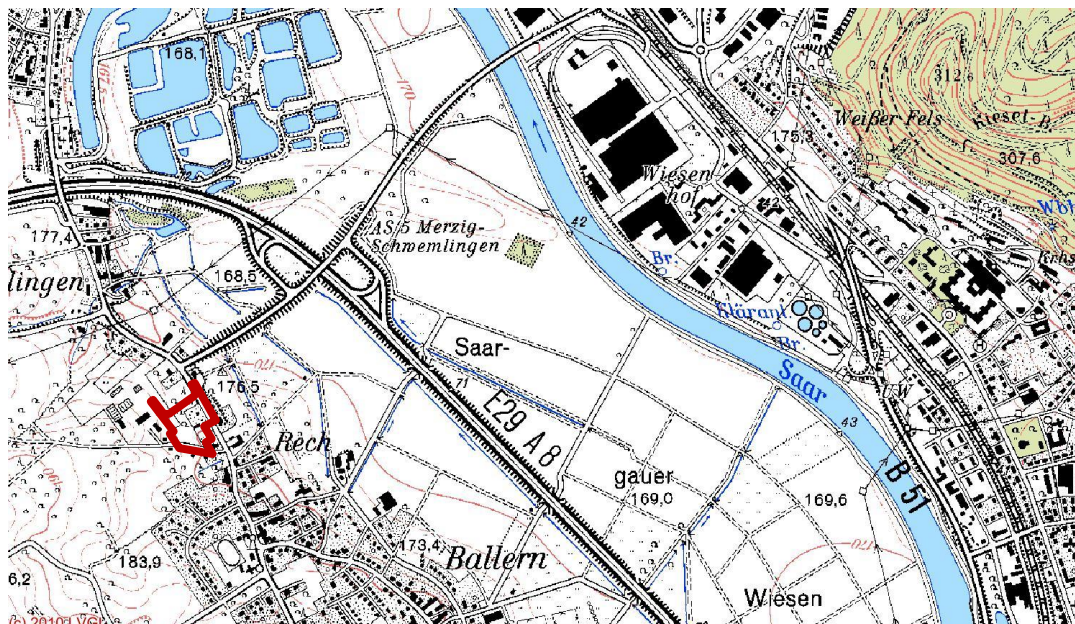


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage (rot umrandet) des Bebauungsplans (ohne Maßstab).

Entsprechend weist der Planbereich im Bestand einen offenen, parkähnlichen Charakter auf.

Innerhalb des Planbereichs befindet sich an Bauwerken derzeit ein Wohngebäude sowie zwei Garagen, die allesamt im Kontext der Planung überplant werden.

Abgesehen vom Betriebsgelände der Firma Leick sind die übrigen Teile des Geltungsbereichs aktuell in einem unbebauten Zustand und werden im Wesentlichen von Grünlandflächen und Gartenanlagen der Wohngebäude eingenommen. Diese sind von weitverbreiteten Ubiquisten ohne besondere geobotanische Bedeutung geprägt.

Das Gelände liegt links der Saar auf einer Saarterrasse und fällt leicht in nordöstliche Richtung. Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen.



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs (rot umrandet) und der angrenzenden Siedlungsbereiche (o.M.).

Insgesamt ist der Planbereich bereits stark anthropogen geprägt.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ liegt in der Entwicklung von Wohnbauflächen im Kontext der bestehenden Ortslage des Stadtteils Ballern und dem Betriebsgelände der Baumschule Leick.

Mit der Entwicklung von Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Flächen für den Geschosswohnungsbau werden die Voraussetzungen für den Bau unterschiedlicher Wohnformen und unterschiedlicher Eigentumsformen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen) geschaffen.

In etwa ein Drittel der Wohnungen für den Geschosswohnungsbau sind derart zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten. Entsprechend wird ein Beitrag für die Entwicklung von kostengünstigen Mietflächen geleistet.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen tragen dazu bei, dass das Gebiet die Anforderungen, die an ein modernes Wohngebiet gestellt werden, erfüllt.

Die kurz- und mittelfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung steht im Fokus.

5. Städtebauliches Konzept

Der Planbereich „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ ist eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept im Kontext der örtlich ansässigen Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG (Abbildung 4).

Das Gesamtkonzept sieht zum einen die vorliegende Planung zur Entwicklung von Wohnbauflächen, zum anderen die Entwicklung von Flächen für eine sogenannte „Erlebnispark“ vor (Hinweis: Der Bebauungsplan „Erlebnispark westlich der Särkover Straße“ soll ggf. in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden).

Bei der Gebietsentwicklung soll der bestehende „Grüncharakter“ des Quartierbereichs erhalten und weiterentwickelt werden.

Ein Kernpunkt der Gesamtkonzeption stellt weiterhin die Neuordnung der Erschließungssituation dar.

Derzeit wird das Betriebsgelände der Baumschule Leick über die Straße „Im Grünfeld“ erschlossen. Die geplante Verkehrskonzeption sieht nunmehr die Erschließung des Firmengeländes über eine neue Erschließungsstraße (Privatstraße) im nördlichen Bereich des Planbereichs „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ vor. Somit wird zukünftig in der Straße „Im Grünfeld“ kein Betriebsverkehr mehr stattfinden. Über die Straße erfolgt lediglich der Erschließungsverkehr der geplanten Wohnbebauung (WA 1), so dass es hier in der Summe zu einer Reduzierung der Verkehrsmengen und der Art des Verkehrs (kein Schwerlastverkehr mehr) kommen wird.

Der geplanten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ liegt folgendes städtebauliche Konzept zu Grunde (ca.-Angaben):

- Baugrundstücke für Einzelhäuser/ Doppelhäuser: 18 Stk.
(18 x 1,5 WE = ca. 27 Wohnungen)
- Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau: 3 Stk.
(3 x 16 WE = bis zu 48 Wohnungen)

Insgesamt können durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf Grundlage vorstehender Beispielkonzeption ca. 75 neue Wohnungen für die Kreisstadt Merzig entstehen. Auf Grund der grundsätzlichen Möglichkeit des Baus von Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie der variablen Wohnungszahl in Gebäuden kann die vorgenannte Wohnungszahl jedoch nur als Richtwert angesehen werden. Es können Abweichungen durch ein geändertes Verhältnis von Einzelhäusern/ Doppelhäusern, eine geänderte Wohnungszahl z.B. in Mehrfamilienwohnhäusern bzw. eine weitere Verdichtung der Bebauung entstehen.

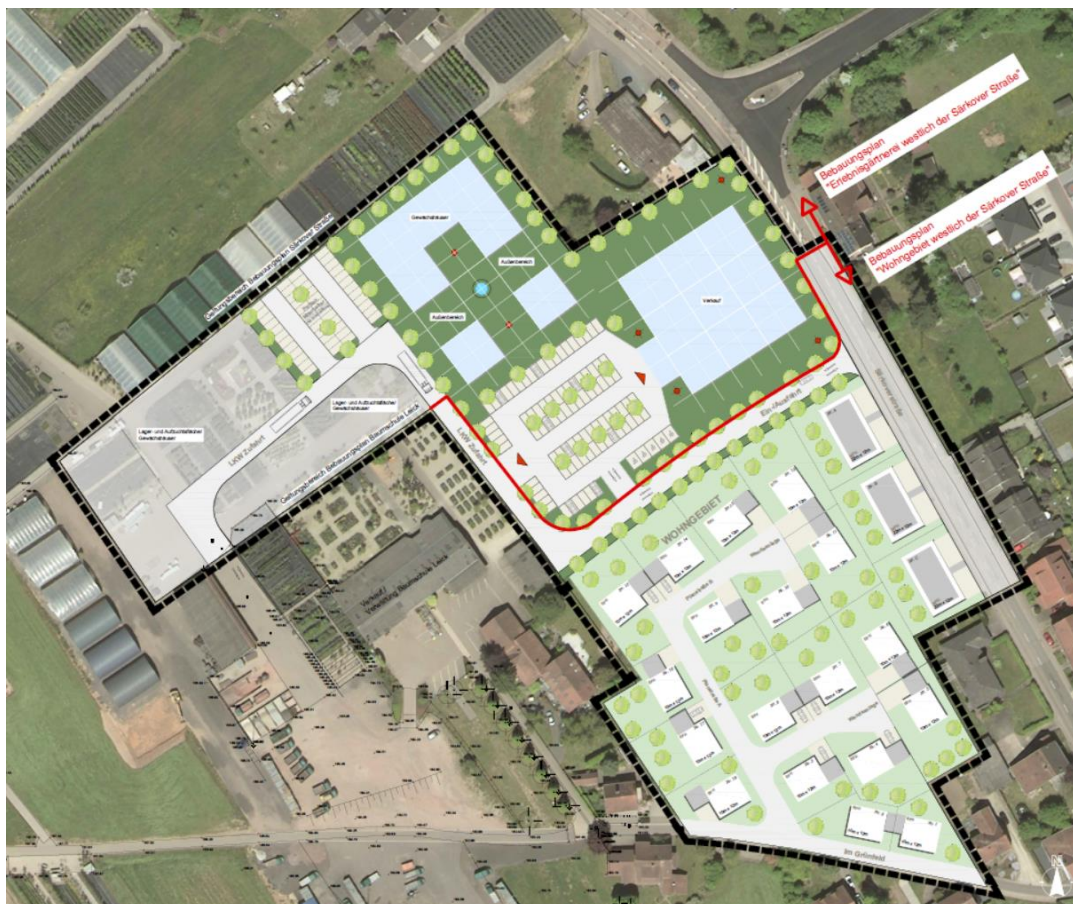


Abbildung 4: Städtebauliches Gesamtkonzept mit differenzierter Darstellung der Bebauungspläne „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ und „Erlebnisgärtnerei westlich der Särkover Straße“ (avisiert), ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen. Allerdings erging am 18.07.2023 ein Urteil des Bundes-

verwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Der § 13b BauGB wurde aufgehoben.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt. Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen.

Nach § 215a Abs. 1 gilt: Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 gilt: § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Entsprechend erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage 1).

Ergebnis der überschlägigen Prüfung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist, dass insgesamt die prognostizierten Auswirkungen der Planung als unerheblich einzustufen sind. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung des VBP „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ kann angewendet werden.

Der Bebauungsplan erfüllt unverändert die Voraussetzungen des ehem. § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 ist weniger als 10.000 m².

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Weiterhin schafft der Bebauungsplan unverändert die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichermaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ gemäß § 215a BauGB erfolgen.

Gemäß § 215a i.V.m. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

7. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Kreisstadt Merzig weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

7.1 Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Merzig im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt „Umwelt“ sowie Teilabschnitt „Siedlung“, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Merzig zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Merzig entwickelt werden kann.

7.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdi- rektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Ab- wägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

7.1.1.1 Landesentwicklungsplan Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ sind keine Vorranggebiete seitens der Landesplanung aus- gewiesen. Westlich des Geltungsbereichs ist ein Vorranggebiet Landwirt- schaft ausgewiesen und nördlich ein Vorranggebiet Gewerbe; auf Grund der räumlichen Distanz und funktionalen Trennung des Planbereichs von den beiden Gebieten sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der landesplanerischen Zielsetzungen zu erwarten.

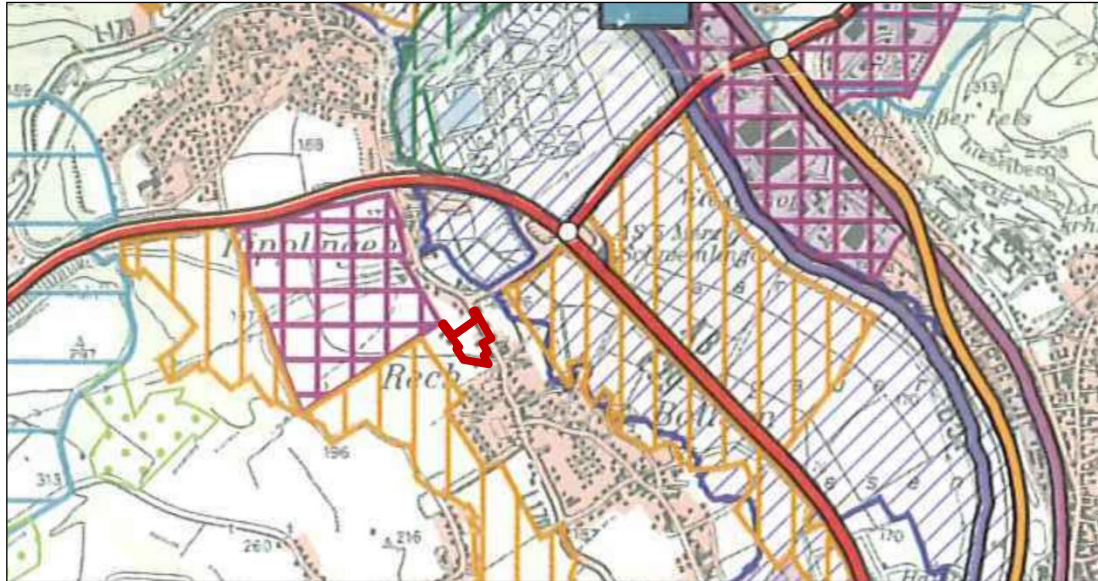


Abbildung 5: Auszug des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ (ohne Maßstab, Quelle: Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“, Saarbrücken 2004).

Landesplanung und Bebauungsplanung stehen entsprechend in Einklang.

7.1.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung

Als Mittelzentrum obliegt der Kreisstadt Merzig die Aufgabe ausreichend Wohnbauflächen und Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Über den Bedarf zur Eigenentwicklung hinaus, benötigt die Stadt Wohnbauflächen zur Kompensation von Wanderungsgewinnen, die im Kontext der Nähe zum Wirtschaftsraum Luxemburg entstehen.

Derzeit sind bestehende Flächenreserven nahezu ausgeschöpft, so dass die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dringend ist. Bestehenden Baulücken in einer Größenordnung von ca. 273 gem. Baulückenbilanzierung steht ein überschlägiger Bedarf von ca. 670 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre gegenüber.

Besonders prekär stellt sich die Situation in der Kernstadt Merzig dar; hier stehen nahezu keine Entwicklungsflächen zu Verfügung. Entsprechend muss zur Erfüllung der „Daseinsvorsorge Wohnen“ zunehmend in Stadtteile ausgewichen werden.

Der Stadtteil Ballern erfüllt entsprechend Funktionen für die Kernstadt Merzig und die Ausweisung der Bauflächen „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ kann grundsätzlich als in Einklang mit den landesplanerischen Zielen gesehen werden.

Wohnbaudichte

Der Planbereich verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1,78 ha. Abzüglich

der Verkehrsflächen und Grünflächen ergibt sich eine Wohnbauandfläche von ca. 12.627 m².

Bei einer Entwicklung von 18 Baugrundstücken für den Bau von Einzelhäusern/ Doppelhäusern (WA 1) und 3 Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau (WA 2) ergibt dies bei einem Ansatz von durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Einzelhaus/ Doppelhaus eine Zahl von ca. $18 \times 1,5 = 27$ Wohnungen zzgl. für den Bereich des Geschosswohnungsbau $3 \times 16 = 48$ Wohnungen.

D.h. im Planbereich können ca. 75 Wohnungen entstehen.

Die entsprechende Wohnbaudichte W/ha beträgt entsprechend ca. 59 W/ha und liegt damit über der empfohlenen Wohnbaudichte des LEP „Siedlung“.

7.1.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Merzig ist der Planbereich „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ in etwa hälftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der nördliche Planbereich ist als Fläche mit dem Nutzungszweck „Gärtnerei“ ausgewiesen.

D.h. der südliche Bereich des Bebauungsplans wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

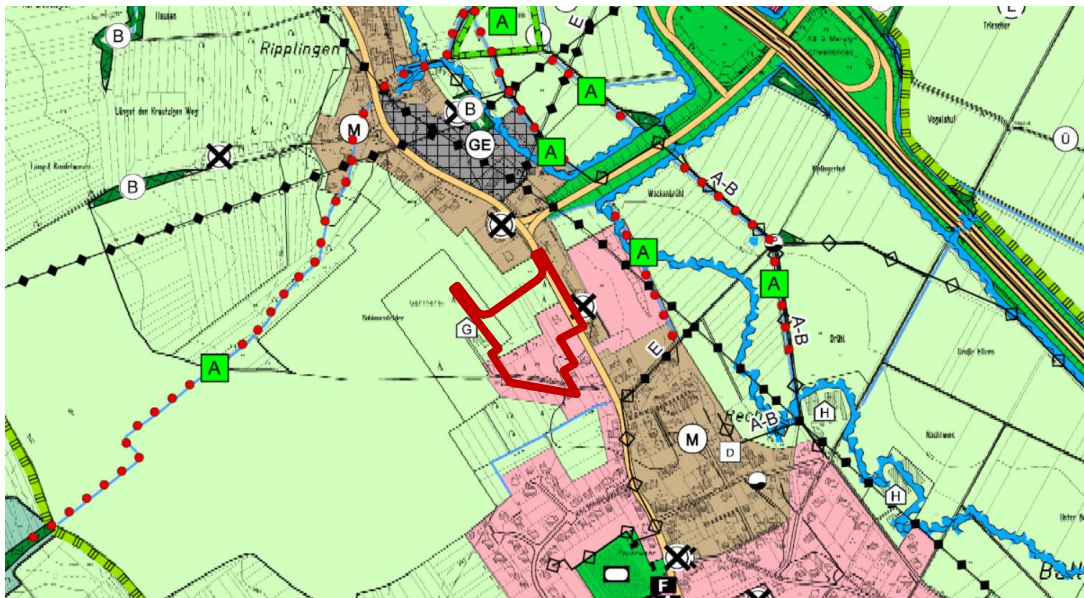


Abbildung 6: Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Merzig (ohne Maßstab, Quelle: Kreisstadt Merzig).

Für den nördlichen Planbereich findet entsprechend § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 Anwendung; der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Wege der Berichtigung angepasst.

8. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des angewandten vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Plangebiet „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ befindet sich im Kontext bestehender Siedlungsstrukturen. Die Änderung des Bebauungsplans stellt eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung des Stadtteils Ballern dar. Durch die Planung werden bereits anthropogen beeinträchtigte und damit naturschutzfachlich wenig bedeutsame Flächen einer modernen Wohnnutzung zugeführt.

Die Flächennutzung ist im Umfeld des Geltungsbereichs durch eine bestehende Wohnbebauung sowie Flächen der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG geprägt. Aus ökologischer Sicht sind keine wertgebenden Biotopstrukturen durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen betroffen.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutz ist den betroffenen Flächen, aufgrund des eingeschränkten Artenspektrums, der geringen strukturellen Vielfalt sowie der Nähe der benachbarten Siedlungsstrukturen und den hiervon ausgehenden Störungen, keine besondere Bedeutung zuzuordnen. Die Lebensraumbedingungen schließen hier ein Vorkommen wertgebender Tier- und Pflanzenarten aus. Innerhalb des Geltungsbereiches ist lediglich mit weitverbreiteten, synanthropen Ubiquisten (wie bspw. Amsel, Buchfink, u.ä.) zu rechnen, deren örtliche Populationen durch die voraussichtlichen Eingriffe nicht beeinträchtigt werden. Pflanzenarten der Roten Liste kommen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ebenfalls nicht vor.

Vorkommen geschützter Arten oder Lebensräume entsprechend des **§ 19 BNatSchG** (Arten, des Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der FFH-Richtlinie 79/409/EWG oder den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie natürliche Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten natürlichen Lebensräume sowie die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt und konnten nicht festgestellt werden. Schädigungen von Lebensräumen oder Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes können ausgeschlossen werden.

Durch die Entwicklung des Bebauungsplans entstehen für das Plangebiet keine negativen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(Siehe auch Anlage 2: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „westlich der Särkover Straße“)

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken getroffen. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

WA1 und WA2:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung:

Ziel der Planung ist die Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der Kreisstadt Merzig.

Bebauungspläne gem. § 13b BauGB begründen sich in der Entwicklung von Wohnnutzungen. Entsprechend wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Nutzungen, die im Kontext einer Wohnnutzung stehen, werden als zulässig festgesetzt und Nutzungen, die nicht im Kontext einer primären Wohnnutzung stehen, als nicht zulässig definiert.

Durch die Festsetzungen wird zudem eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs erzielt. Die zulässigen Nutzungsarten entsprechend maßgeblich dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes initiierten Gebietscharakter.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungsarten trägt zudem zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung bei und eine Zersplitterung des Plangebiets wird verhindert. Diese Nutzungsarten gehen in der Regel mit erhöhten Emissionen und einem er-

höhten Flächenverbrauch einher, was der Entwicklung der Wohnfunktion entgegensteht. Durch den Ausschluss entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

Summierend wird durch die gewählten Festsetzungen die Wohnfunktion in den Focus gestellt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und zur abschließenden Bestimmung der dritten Dimension werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

a. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist im Planbereich **WA1** ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

WA1:

- GRZ 0,4

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. 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 Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen nicht zulässig ist.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist im Planbereich **WA2** ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gleichermaßen auf 0,4 festgesetzt.

WA2:

- GRZ 0,4

Auch hier gilt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für den Bereich WA2 jedoch festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig ist.

b. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich WA 1 ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

WA1:

- GFZ 0,7

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich WA 2 ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

WA2:

- GFZ 1,2

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird allgemein dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen

der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Zielsetzung der Planung im Bereich des WA 1 ist weiterhin die Entwicklung einer Wohnbebauung mit einem erhöhten „Grünanteil“, was im Kontext der nördlich gelegenen Baumschule zu sehen ist. Entsprechend wird für diesen Bereich die Obergrenze der GRZ mit max. 0,4 definiert.

Im Bereich des WA 2 steht der Geschosswohnungsbau im Focus. Der Bereich entwickelt sich entlang der Ortsdurchfahrt der „Särkover Straße“. Städtebaulich wird Bezug auf den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau östlich der Straße Bezug genommen. Zur Entwicklung einer homogenen städtebaulichen Situation im Straßenraum werden im WA 2 entsprechend höhere Werte von GRZ und GFZ als zulässig festgesetzt.

c. Zahl der Vollgeschosse

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird weiterhin die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Bereiche WA 1 und WA 2 werden differenziert folgende Festsetzungen getroffen:

WA1:

- Zulässig sind II Vollgeschosse als Höchstmaß.

WA2:

- Zulässig sind III Vollgeschosse als Höchstmaß.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich des WA 1 wird der geplante parkähnliche Charakter innerhalb dieses Planbereichs unterstützt. Eine Anpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur des Bereichs „Im Grünfeld“/ „Am Kindergarten“ wird erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper wird entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

Im Bereich des WA 2 ist die Entwicklung von Flächen für den Geschosswohnungsbau und die Schaffung kostengünstigen Wohnraums Zielsetzung; entsprechend werden hier bis zu drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, was die Wirtschaftlichkeit von Bauten verbessert; im Bereich der „Särkover Straße“ ist stellenweise bereits eine dreigeschossige Bebauung vorhanden, so dass es durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen wird. Im Übrigen wird auch hier durch die nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

d. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der Trauf-/ First-/ Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt. Entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen wird auch diese Festsetzung in den Bereichen WA 1 und WA 2 differenziert festgesetzt.

WA1:

Geneigte Dächer (zu den zulässigen Dachformen siehe Örtliche Bauvorschriften):

- TH₁ 6,5m/ FH₁ 9,5m

TH₁ = Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut

FH₁ = Oberst Gebäudebegrenzungslinie

Flachdächer:

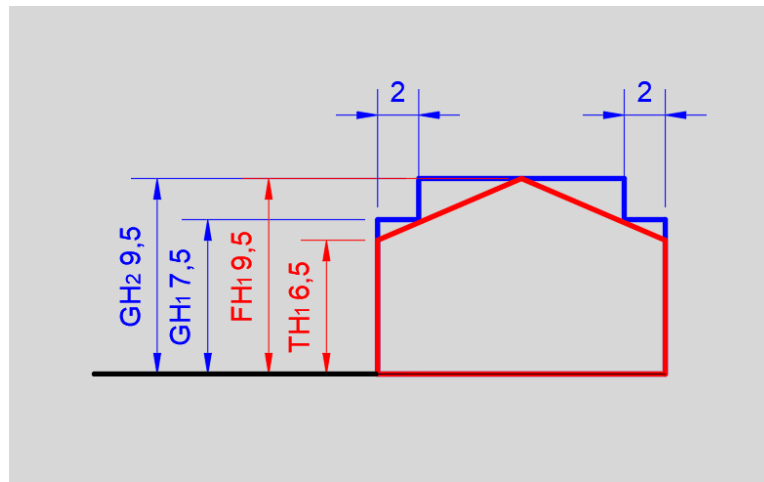
- GH 7,5m/ GH₂ 9,5m
- Gebäudeteile über der GH₁ sind von allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00m einzurücken.

GH₁ = Oberkante Gebäude/ Attika/ Geländer

GH₂ = Oberkante Gebäude

Höhenbezugspunkt

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH₁, FH₁, GH₁/GH₂) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe des jeweiligen Bezugsgrundstücks. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

**WA2:**

Geneigte Dächer (siehe auch Örtliche Bauvorschriften):

- TH₂ 9,5m/ FH₂ 12,5m

TH₂ = Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut

FH₂ = Oberst Gebäudebegrenzungslinie

Flachdächer:

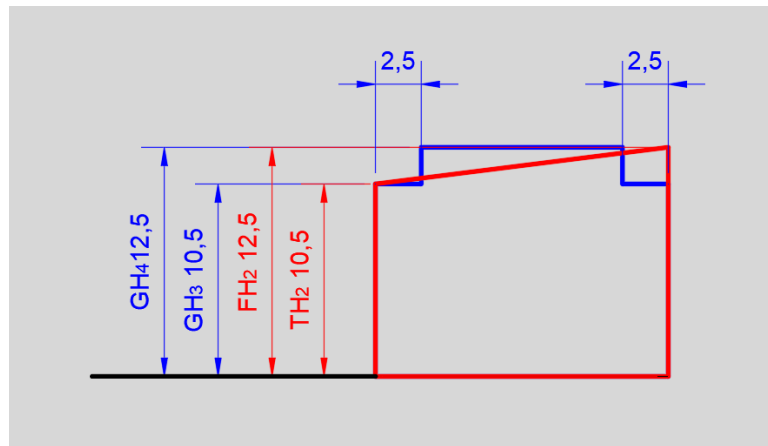
- GH₃ 10,5m/ GH₄ 12,5m
- Gebäudeteile über der GH₃ sind von allen Gebäudeseiten um mindestens 2,50m einzurücken.

GH₃ = Oberkante Gebäude/ Attika/ Geländer

GH₄ = Oberkante Gebäude

Höhenbezugspunkt

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH₂, FH₂, GH₃/GH₄) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.



Begründung:

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen (bei geneigten Dächern) bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe GH1 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Geländer, als Gebäudehöhe GH2 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Diese erfolgt wie in den vorstehenden Festsetzungen beschrieben.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ wird eine o - offene Bauweise festgesetzt.

Dabei sind zulässig, differenziert nach den Bereichen WA 1 und WA 2

WA1:

- Einzelhäuser und Doppelhäuser.

WA2:

- Einzelhäuser

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 und von Einzelhäusern im WA 2 trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen in Ballern und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

9.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der Zahl der Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

WA1:

- 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

WA2:

- 16 Wohnungen je Einzelhaus.

Begründung:

Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich WA1 wird hier die quartiertypische, ländliche Baustruktur gefördert. Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird im Gebiet zudem das entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

Im Bereich des WA 2 wird zur Ermöglichung des Baus von Mehrfamilienwohnhäusern und damit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen die Zulässigkeit von bis zu 16 Wohnungen je Einzelhaus definiert.

9.5 Geförderter Wohnungsbau

Im Baublock „C“ des WA2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten.

Begründung:

Auf Grund der Lage der Kreisstadt Merzig im Einwirkungsbereich des prosperierenden Wirtschaftsraums Luxemburg stellt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich sehr angespannt dar. Zur Schaffung von Wohn-

raum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen wird für ca. ein Drittel des Bereichs WA 2 festgesetzt, dass hier Wohneinheiten so zu planen sind, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten. Die Festsetzung ist entsprechend Grundlage für die Schaffung von kostengünstigen Wohnraum.

9.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

9.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports betreffen werden für die Bereiche WA 1 und WA 2 folgende Festsetzungen getroffen.

WA1:

- Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.
- Garagen und Carports sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen hier: Garagen/ Carports (Ga/Cp).
- Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten; eine Unterschreitung des Maßes ist zulässig, wenn automatische Garagentoröffnungssysteme Verwendung finden.

WA2:

- Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.
- Garagen und Carports sind nur zulässig im Bereich ab 5,00m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Begründung:

Im Bereich des WA 1 sind Stellplätze zulässig im Bereich der gesamten Baugrundstücke; die Regelung begründet sich in der geringen Raumwirksamkeit offener Kfz-Stellplätze.

Garagen und Carports hingegen verfügen über eine weitaus höhere städtebauliche Raumwirksamkeit und werden entsprechend begrenzt auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die Bereiche der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen. Durch die Festsetzung wird insbesondere gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen von Garagenbauten/Carports freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Straßenraums im Bereich WA 1 gesichert wird.

Die Regelung zum Stauraum vor Garagen dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich des WA 2 begründet sich gleichermaßen in der geringen Raumwirksamkeit von offenen Kfz-Stellplätzen.

Die Garagen und Carports sind hier jedoch im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig, mit Ausnahme des Bereichs im Abstand von 5,00m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Regelung ermöglicht eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke für Garagen/ Carports, sichert den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets und wahrt den offenen Charakter des Straßenraums im Bereich der Ortsdurchfahrt.

9.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie werden für den Planbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begründung:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB werden für den Planbereich Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie getroffen. Durch die Festsetzungen wird ein Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung des Planbereichs geleistet und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz wird erbracht.

Hinsichtlich des Planungsziels der Entwicklung einer offenen, parkähnlichen, mit einem hohen Grünanteil ausgestatteten Gebietsstruktur, die im Kontext einer bestehenden Baumschule zu sehen ist, kommt den Festsetzungen eine besondere Bedeutung zu, da sie zu den ökologischen Gesamtcharakter des Planbereichs verstärken und die städtebaulichen Zielsetzung unterstreichen.

9.9 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden festgesetzt:

- Bestehende Verkehrsflächen der L 170.
- „Privatstraße“ zur Erschließung des Betriebsgeländes der Baumschule Leick einschließlich der Anbindung an die L 170.
- Bestehende und geplante (verbreiterte) Verkehrsflächen der Straße „Im Grünfeld“.
- Planstraße A.
- Planstraße B mit Wendeanlage.
- Planstraße C mit Wendeanlage.

Begründung:

Im Kontext der Gebietsentwicklung erfolgt eine grundlegende Neustrukturierung der Verkehrsflächen und Verkehrsströme im Quartierbereich.

Für den **LKW-Erschließungsverkehr** der Firma Leick Baumschulen GmbH & Co. KG, der derzeit über die Straße Im Grünfeld erfolgt, ist am nördlichen Plangebietsrand eine neue Erschließungsstraße geplant, die die Anbindung des Betriebsverkehrs direkt an die „Särkover Straße“ ermöglicht. Zur planerischen Umsetzung dieser Maßnahme werden entsprechend Teilflächen der „Särkover Straße“ als öffentliche Verkehrsfläche und die neue Betriebserschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße festgelegt. Entsprechend wird zukünftig kein **LKW-Betriebsverkehr** der Firma Leick mehr über die Straße „Im Grünfeld“ erfolgen.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit im neuen Einmündungsbereich wurden die Sichtverhältnisse sowie die Schleppkurven für einen Sattelzug nachgewiesen. Zudem wird im Bereich der L170 ein Aufstellbereich zur Führung der Linksabbieger konzipiert.

Die Wohnbauflächen WA 2 werden über die bestehende „Särkover Straße“ erschlossen.

Über die Straße „Im Grünfeld“ fließt zukünftig der Verkehr der bestehenden Wohnbebauung, der Verkehr der geplanten Wohnbauflächen WA 1 **und der Kundenverkehr der Baumschule (PKW)**.

Entsprechend ergibt sich eine klare räumliche Differenzierung der beiden Verkehrsarten **(LKW-/PKW-Verkehr)**.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses im Bereich der Straße „Im Grünfeld“ ist geplant, diese entlang des Bereiches WA 1 auf eine Breite von 6,00m zu verbreitern; die übrigen Abschnitte der Straße bleiben unverändert.

Für die innere Erschließung des Bereichs WA 1 werden die Planstraßen A, B und C als öffentliche Verkehrsflächen entwickelt. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen und Wendeanlagen ermöglicht einen Begegnungsverkehr PKW/ LKW bzw. die Befahrung mit Müllfahrzeugen.

10. Entwässerung

Trennsystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle im Plangebiet gesammelt und in die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Straße „Im Grünfeld“ bzw. der „Särkover Straße“ eingeleitet wird. Über den Schmutzwasserkanal in der „Särkover Straße“ erfolgt die Weiterleitung. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Merzig.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes wird über neue Niederschlagswasserkanäle gesammelt und in südliche Richtung abgeleitet. Nach Pufferung in einem Regenrückhaltebecken erfolgt die Einleitung in den Vorfluter (Kundelgräth).

Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung

Für die Einleitung von Abwasser in den Kundelgräth ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §10 WHG einzuholen.

Versickerungsfähigkeit von Oberflächen

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. (Zum Einbau von Zisternen siehe Kap. 14.2).

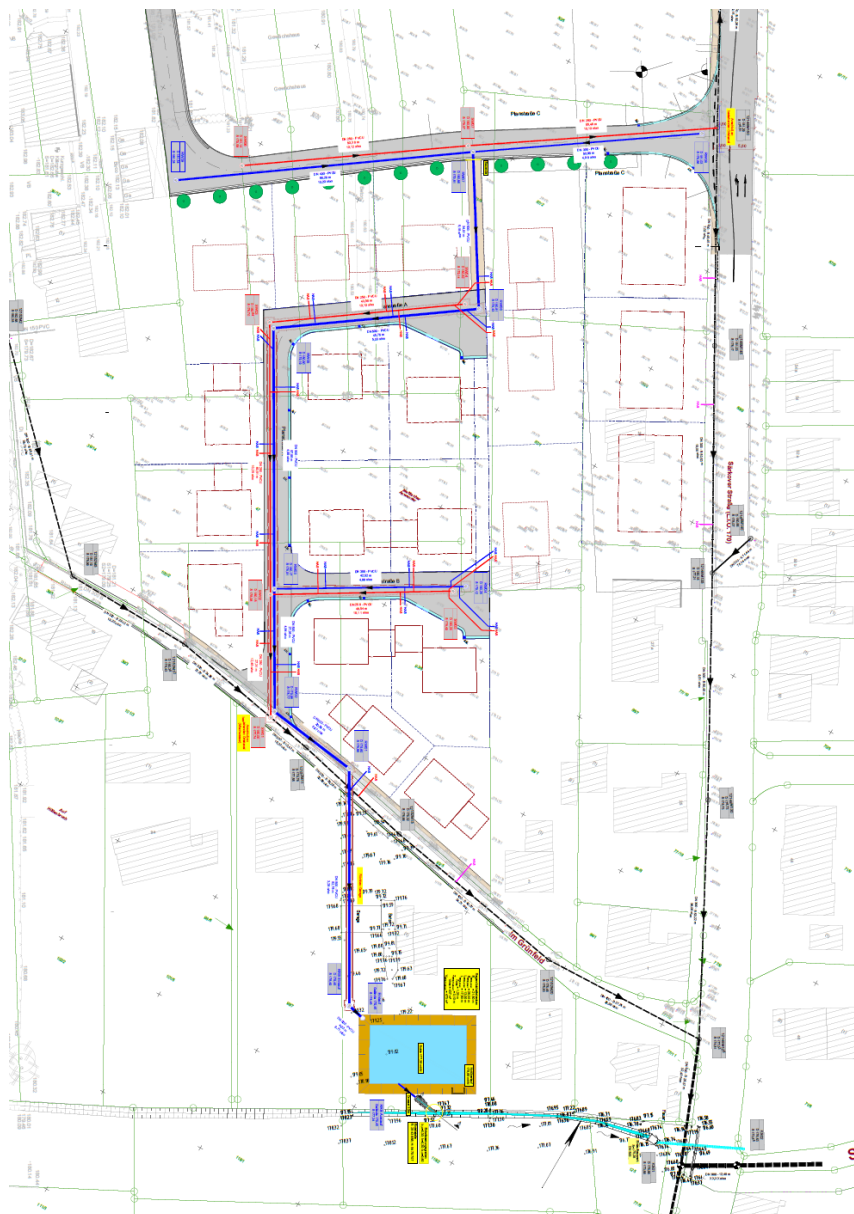


Abbildung 7: Geplantes Entwässerungssystem (ohne Maßstab, Quelle: P & P GmbH).

11. Grünordnung

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 festgesetzt. Nachfolgend sind die einzelnen Flächen und Maßnahmen dargestellt:

11.1 Baumpflanzungen

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

11.2. 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 nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

11.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

11.4 Fassadenbegrünung

Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30m²) sind mindestens zu 15% mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohneinheiten und Gebäude nach Holz- oder Holzständerbauweise sind davon ausgenommen.

11.5 Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

11.6 Quartierkontrolle

Vor dem Abriss bestehender Gebäude ist die tatsächliche Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrechtlicher Arten gutachterlich zu überprüfen.

12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,

- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretene Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 16 SNG;
- Nationalparke gemäß i.S.d. § 17 SNG;
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete;
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 1 SNG;
- Überschwemmungsgebiete;
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalsbereiche i.S.d. § 2 Abs. 2 bis 6 DSchG;
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Entsprechend werden keine nachrichtlichen Übernahmen im Plan dargestellt.

13. Hinweise und Empfehlungen

Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Behandlung von Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch ein entsprechendes Fachunternehmen und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Denkmalschutz

Bekannte spätbronzezeitliche Gräberfelder liegen benachbart zum Geltungsbereich. Deshalb sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gem. § 8 Abs. 2 i.V.M. § 10 SDSchG. Das gilt auch für den Abtrag des Oberbodens. Für alle Bauwerke, für deren Einrichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter Leitung einer Archäologen/ Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde der Veranlasser als Träger einer größeren Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Allgemein gilt, im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12, einzuhalten.

Nisthilfen

Es wird empfohlen, dass an den neuen Gebäuden Artenschutzmaßnahmen für Gebäudebrüter und Fledermäuse mittels einschlägigen Nisthilfen geschaffen werden.

Flächenbefestigungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen

zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Abfälle

Die Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsverbandes Saar (EVS) sowie die einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit nicht im Altlastenkataster erfasst, da Flächen der Baumschule, welche derzeit "im Betrieb" sind, nicht Teil des Altlastenkatasters sind. Wird ein Betrieb stillgelegt, erfolgt die Aufnahme ins Kataster. Auf Grund des Gärtnereibetriebes kann von diesem eine Gefährdung für Boden und Grundwasser ausgehen (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöl, Pflanzenschutzmitteln). Es besteht die latente Gefahr, dass bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen aufgeschloßen werden. Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenverhältnisse zu Kenntnis gelangen, sind sie gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 2,2 "Bodenschutz und Geologie" im LUA) zu informieren (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel. 0681 8500).

Pflanzenlisten

Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:

A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme
Sorbus domestica	Speierling

Mindestpflanzqualität:

3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Mespilus germanicus	Mispel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität:

2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100
- 125 cm, mind. 4 Triebe

Nachhaltige Mobilität

Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: - Wohngebäude ab 2 Wohneinheiten: je Wohneinheit min. 2 Abstellplätze - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: min. 1 Abstellplatz je 100 m² Nutzfläche - Handelsnutzungen: min. 1 Abstellplatz je 50m² In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Wohngebäude mit weniger als 3 Wohneinheiten sind davon ausgenommen.

Starkregen

Gem. dem Starkregenkonzept der Stadt Merzig gibt es im Planbereich Senkbereiche, in denen Wasser bei Starkregenereignissen bis zu 30 cm hoch stehen kann. Eine unmittelbare Überflutung ist in der Karte nicht dargestellt.

Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen wird empfohlen:

- Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
- Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
- Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen vor Gebäudeeingängen).

14. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen gem. § 85 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gem. § 9 Abs. 4 i.V. mit § 88 LBO werden zur Gewährleistung einer geordneten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und des Wohnumfeldes sowie zur Erreichung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie und Wasser der Gewinnung erneuerbarer Energien folgende Festsetzungen getroffen:

14.1 Dachformen

WA1:

Im Bereich des WA1 sind als Dachformen zulässig Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Zeldächern und Pultdächern in einem Neigungswinkel bis zu 45°.

WA2:

Im Bereich des WA2 sind als Dachformen zulässig Flachdächer und Pultdächer in einem Neigungswinkel bis zu 15°.

14.2 Regenwassernutzung

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.

14.3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

In den als WA1 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

14.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in offener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune oder Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung mit Hinterpflanzung durch Hecken / Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten. Als Durchlass für Tiere ist ein Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Bei nivelliertem Gelände notwendige Abfangvorrichtungen wie z.B. Winkelstützen sind zu begrünen. Holzzäune sind auch ohne Hecke zulässig.

14.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 87 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 250.000,--€ geahndet werden.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des im Stadtteil Merzig gelegenen Bebauungsplans „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ betreffend, wird durch die Entwicklung des Bereichs eine funktional und städtebaulich-gestalterisch sinnvolle und der Siedlungsstruktur des Stadtteils angepasste Bebauung entwickelt.

Der Bereich wird im Bestand von nahezu drei Seiten von einer Bebauung umschlossen. Die Planung füllt diese Struktur und rundet den Siedlungskörper städtebaulich sinnvoll ab.

Bestehende Erschließungsanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen werden genutzt, umgewandelt und sofern notwendig, neu errichtet. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind entsprechend positiv.

Städtebau

Unter städtebaulichen Aspekten fügt sich die Planung in das Umfeld des Quartierbereichs ein. Auf Grundlage der Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und entwickelt.

Durch die Festsetzungen im Bereich WA 1 ist gewährleistet, dass der Bereich sich in Anlehnung an die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bereichs „Im Grünfeld“/ „Am Kindergarten“ entwickelt. Durch die Festsetzungen im Bereich WA 2 ist gewährleistet, dass der Bereich sich im Kontext der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bereichs der Ortsdurchfahrt „Särkover Straße“ entwickelt.

Erschließung, Verkehr

Der Planbereich ist über die „Särkover Straße“ bzw. die Straße „Im Grünfeld“ bereits an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die geplante Bebauung im Bereich WA 2 wird unmittelbar über die „Särkover Straße“ erschlossen und nutzt die bestehenden Erschließungsanlagen. Unter Betrachtung der bestehenden Vorbelastungen im Bereich der Ortsdurchfahrt, der vorherrschenden Verkehrsströme (in nördliche Richtung, Autobahnanschlussstelle Merzig-Schwemlingen) und der Dimensionierung der geplanten Bebauung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) durch den zusätzlich entstehenden fließenden Verkehr zu erwarten.

Die Straße „Im Grünfeld“ dient derzeit der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Der maßgebliche Verkehr in der Straße resultiert jedoch aus dem Betriebs- und Kundenverkehr der Baumschule Leick, die am westlichen Ende der Straße anbindet. Dieser Verkehr wird zukünftig über die neue Privatstraße entlang des nördlichen Randes des Plangebietes abgewickelt, d.h. in der Straße „Im Grünfeld“ findet kein betriebsbedingter Verkehr der Baumschule Leick mehr statt.

Die Straße „Im Grünfeld“ dient zukünftig als Erschließungsstraße für die bestehende Wohnbebauung und die geplante Wohnbebauung im Bereich des WA 1. Auch hier ist, unter Betrachtung der bestehenden Vorbelastungen und der Dimensionierung der geplanten Bebauung (ca. 18 Baugrundstücke), von

keinen erheblichen negativen Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) durch den fließenden Verkehr auszugehen, zumal Schwerlastverkehr aus der Straße nahezu gänzlich verschwindet. Durch den abschnittsweisen Ausbau der Straße auf eine Breite von 6,00m werden zudem der Verkehrsfluss und der Begegnungsverkehr in der Straße verbessert.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Der maßgebliche Bereich des Plangebietes (WA 1) wird derart geplant, dass höhere ökologische Anforderungen erfüllt werden. Die Versiegelung ist durch Festsetzung der GRZ mit 0,4 auf ein Maß von 40% begrenzt und neue Verkehrsflächen sind entsprechend dem verkehrlich erforderlichen Mindestmaß dimensioniert. Weiterhin sind für den gesamten Planbereich grünordnerische Festsetzungen für die Baugrundstücke getroffen und die Nutzung von Solarenergie ist geregelt.

Entsprechend werden die durch das Vorhaben entstehenden negativen Beeinträchtigungen auf den Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung), die Natur (Reduzierung der ökologischen Wertigkeit von Flora und Fauna), das Klima (Erwärmung, Kaltluftabfluss) und die Gesamtheit des ökologischen Gefüges, werden aus städtebaulicher Sicht als geringfügig eingestuft. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft vermindert und auf das unvermeidbare Maß begrenzt.

Die Entwicklung des Plangebietes eignet sich sowohl aus städtebaulicher als auch ökologischer Sicht zur Ausweisung als Wohngebiet. Es stellt eine gute Abrundung und Auffüllung der vorhandenen Umgebungsbebauung dar.

Landschaftsbild

Der Planbereich ist bereits stark anthropogen geprägt. Durch seine topographische Lage auf einer flachgeneigten Saarterrasse im weit gespannten Saartal ist seine Sichtigkeit in der Landschaft begrenzt.

Die bestehende rahmenbildende Bebauung in der „Särkover Straße“ und in der Straße „Im Grünfeld“ sowie die bestehende Baumschule Leick bestimmen bereits das städtebauliche Bild des Quartierbereichs.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe wird der Rahmen für die Entwicklung des Planbereichs in der Fläche und in der Kubatur definiert. Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Entsprechend fügt sich die Planung ins bestehende Landschaftsbild ein. Das Landschaftsbild wird durch die Gebietsentwicklung nicht nachteilig beeinflusst.

Wechselwirkungen - Schallschutz

Der Planbereich entwickelt sich im Kontext der bestehenden Wohnbebauung des Stadtteils Ballern und der Baumschule Leick, die sich nordwestlich an den Planbereich anschließt.

Aus der bestehenden Wohnbebauung resultieren keine negativen Wechselwirkungen auf den Planbereich.

Die Lärmauswirkungen der bestehenden Baumschule Leick auf den Planbereich wurden gutachterlich untersucht:

SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Särkover Straße" im Stadtteil Ballern der Kreisstadt Merzig, Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den Betrieb der Leick Baumschulen GmbH & Co. KG, Sulzbach, den 27.03.2024 (Anlage 3).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert an allen Immissionsorten eingehalten wird und dass der gemäß TA Lärm [1] tags in allgemeinen Wohngebieten zulässige Spitzenpegel ebenfalls eingehalten wird.

D.h. der Betrieb der Baumschule Leick hat keine negativen Einwirkungen auf den Planbereich.

Starkregen

Gem. dem Starkregenkonzept der Stadt Merzig gibt es im Planbereich Senkbereiche, in denen Wasser bei Starkregenereignissen bis zu 30 cm hoch stehen kann. Eine unmittelbare Überflutung ist in der Karte nicht dargestellt.

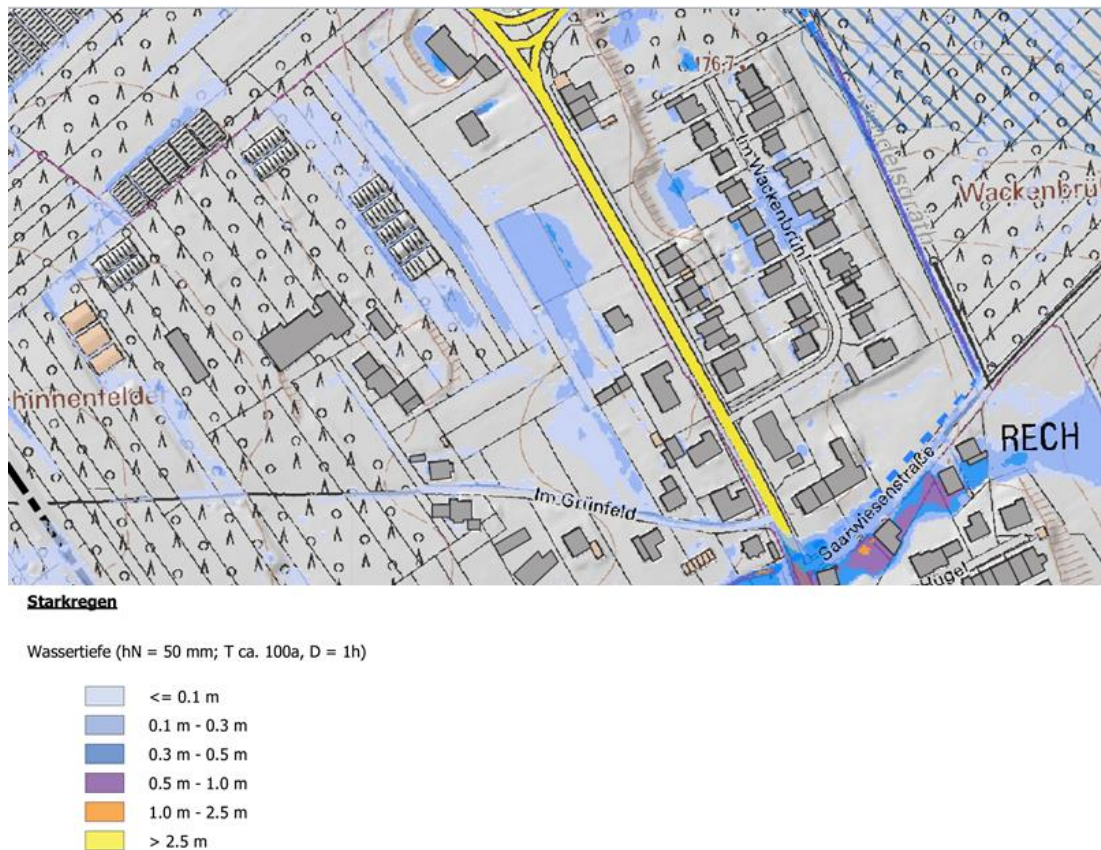


Abbildung 8: Prognostizierte Wasserstände im Fall von Starkregen (ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro eepi Luxembourg Sàrl).

Der Planbereich wird im Rahmen der Erschließung ordnungsgemäß entwässert.

Unter Berücksichtigung dessen sowie der Empfehlungen zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen sind innerhalb des Planbereichs keine maßgeblichen Gefährdungen durch Starkregen zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Entwicklung des Wohngebietes „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ stellt eine sinnvolle Entwicklung und städtebauliche Verdichtung des Stadtteil Ballerns dar. Unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten fügt sich die Planung in den Quartierbereich ein und rundet die Ortslage sinnvoll ab. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem, untergeordnetem Maß und werden nach Möglichkeit begrenzt bzw. ausgeglichen. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen in Merzig geleistet.

16. Verzeichnisse

16.1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig (ohne Maßstab).

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage (rot umrandet) des Bebauungsplans (ohne Maßstab).

Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs (rot umrandet) und der angrenzenden Siedlungsbereiche (o.M.).

Abbildung 4: Städtebauliches Gesamtkonzept mit differenzierter Darstellung der Bebauungspläne „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“ und „Erlebnispark westlich der Särkover Straße“ (avisiert), ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

Abbildung 5: Auszug des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ (ohne Maßstab, Quelle: Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“, Saarbrücken 2004).

Abbildung 6: Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Merzig (ohne Maßstab, Quelle: Kreisstadt Merzig).

Abbildung 7: Geplantes Entwässerungssystem (ohne Maßstab, Quelle: P & P GmbH).

Abbildung 8: Prognostizierte Wasserstände im Fall von Starkregen (ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro eepi Luxembourg Sàrl).

17. Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“.

Anlage 2: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung westlich der Särkover Straße“.

Anlage 3: SGS-TÜV Saar GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Särkover Straße" im Stadtteil Baltern der Kreisstadt Merzig, Geräuschimmissionen im Plangebiet durch den Betrieb der Leick Baumschulen GmbH & Co. KG, Sulzbach, den 27.03.2024.