

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Orsrates Merzig statt.

---

**Sitzungstermin:** Montag, 23.09.2024, 18:15 Uhr

**Ort, Raum:** Vereinshaus Merzig, Propsteistraße, 66663 Merzig

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

Eröffnung der Sitzung

- 1 Satzungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig
- 2 Teiländerung des Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42“ im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, betreutes Wohnen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig; Erweiterung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung
- 4 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

#### Nichtöffentlicher Teil

- 5 Abschluss eines Mietvertrages im Stadtteil Merzig
- 6 Verpachtung von 3 Grundstücken im Stadtteil Merzig
- 7 Verkauf eines Baugrundstückes im Stadtteil Merzig
- 8 Verkauf eines Grundstückes im Stadtteil Merzig
- 9 Verpachtung einer Teilfläche eines Grundstückes im Stadtteil Merzig

Timo Heß  
Ortsvorsteher

Stadtteil Merzig

**Sitzung des Orsrates Merzig**  
siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

## Satzungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 17.07.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

### Beschlussvorschlag

- a. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und soweit abwägungsbeachtlich in der beigefügten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend dem in der Anlage ersichtlichen Abwägungsvorschlag beschlossen.
- b. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Merchinger Strasse 9-11“ im Stadtteil Merzig, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B), wird als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB aufgehoben.  
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

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Merchinger Strasse 9-11“ im Stadtteil Merzig fand vom 06.06.2024 bis zum 08.07.2024 statt. Parallel hierzu fanden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind als Anlage einschließlich entsprechendem Abwägungsvorschlag beigefügt.

Bürgerinnen und Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Auswirkungen auf das Klima:**

Da es sich hier lediglich um die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes handelt und das Plangebiet inzwischen auch vollständig bebaut ist, entstehen durch die Aufhebung keine weiteren Auswirkungen auf das Klima.

**Anlage/n**

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

## KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL MERZIG

### AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „WOHNBEBAUUNG MERCHINGER STRASSE 9-11“

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 06.06.2024 bis 08.07.2024 statt. Im Anschreiben vom 05.06.2024 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. BürgerInnen haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

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

Stand: 16.07.2024

<p><b>1 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ</b>  Don-Bosco-Straße 1  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 28.06.2024</u>  AZ: 6101-0006#0032</p> <p>„zu der o.g. Planung in der Kreisstadt Merzig nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Der Standort war ehemals unter der Kennziffer MZG_1680 und der Bezeichnung „Straßenbau N. Meier &amp; Cie“ eingetragen. Die Altlast MZG_1680 in der Merchinger Straße 9-11 wurde jedoch mit Wirkung vom 10.11.2020 aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen entlassen.</p> <p>Im Übrigen sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>2 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1</b>  <b>REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG,</b>  <b>BAULEITPLANUNG</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 18.07.2024</u></p> <p>„der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne Ihrer o.a. Vorlage stehen landesplanerische Ziele nicht entgegen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>3 AMPRION GMBH</b>  Robert-Schuman-Straße 7  44263 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 07.06.2024</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>4 ARBEITSKAMMER DES SAARLANDES</b>  Postfach 10 02 53  66002 Saarbrücken</p>	

<p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>5 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN SPARTE VERWALTUNGS-AUFGABEN</b> Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN</b> Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH PLANAUSKUNFT</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 07.06.2024</u></p> <p>„die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Für folgende Leitungen bzw. Leitungsabschnitte inklusive der zugehörigen Anlagen wurde die Creos Deutschland GmbH mit der Betreuung beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.)</li> <li>· Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH</li> <li>· Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH</li> <li>· Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH</li> <li>· Gasleitungen der Villeroy &amp; Boch AG in Mettlach</li> <li>· Gasleitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH</li> <li>· Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH</li> <li>· Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH</li> </ul> <p>Für diese Leitungen bzw. Leitungsabschnitte und Anlagen erfolgt die Planauskunft durch die Creos Deutschland GmbH.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>	
<p><b>8 DEUTSCHE BAHN AG</b>  <b>DB IMMOBILIEN, CR.R-041 BAURECHT I</b>  Gutschstr. 6  76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 25.06.2024</u></p> <p>„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (Zusammenschluss aus DB Netz AG und DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Bei der geplanten - Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes - sind nachfolgenden Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Durch die -Aufhebung des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes-werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.</p> <p>Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Zu Ihrer Information weisen wir darauf hin, dass die in der Nähe befindliche Bahnstrecke am 16.04.2019 an die Gemeinde Losheim verkauft wurde und seitdem vom Museumseisenbahnclub Losheim ausschließlich als Museumsbahn betrieben wird.</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme sowie gegebenenfalls um Beteiligung der Gemeinde Losheim. Eine Beteiligung der DB AG im weiteren Verlauf des Verfahrens halten wir nicht für erforderlich.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b>  <b>PTI 11 - BAULEITPLANUNG</b>  Pirmasenser Straße 65  67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>10 DEUTSCHER WETTERDIENST</b>  <b>REFERAT LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT</b>  Frankfurter Straße 135  63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 06.06.2024</u></p> <p>„der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>	
<p><b>11 DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES NIEDERLASSUNG WEST</b> Bahnhofsplatz 1 56410 Montabaur</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>12 EISENBAHN-BUNDESAMT AUßENSTELLE FRANKFURT/SAARBRÜCKEN</b> Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 12.06.2024</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 05.06.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. - Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>13 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH</b> Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>14 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR</b> Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 21.06.2024</u></p> <p>„in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS.</p> <p>Der Sammler befindet sich in der Merchinger Straße, aber außerhalb des Planungsgebiets. Siehe Planausschnitt.</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.“</p>	
<p><b>15 HANDWERKSKAMMER DES SAARLANDES</b> Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>16 IHK SAARLAND</b> Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 04.07.2024</u></p> <p>„gegen die Aufhebung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>17 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG</b> Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>18 LANDESBETRIEB FÜR STRAßENBAU</b> Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>19 LANDESDENKMALAMT</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 19.06.2024</u></p> <p>„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</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Der Hinweis war bereits in den Planunterlagen enthalten, die dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorgelegen haben.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S 358 ff.)  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.“</p>	
<p><b>20 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND</b>  In der Kolling 310  66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 19.06.2024</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>21 MINISTERIUM DER JUSTIZ</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 17  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>22 MINISTERIUM FÜR BILDUNG UND KULTUR</b>  Trierer Straße 33  66111 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>23 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>REFERAT OBB24</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>24 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>REFERAT B 4 ZMZ</b>  Mainzer Straße 136  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p><b>25 MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ ABTEILUNG D - NATUR UND FORSTEN</b> Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.06.2024</u></p> <p>„im Geltungsbereich der Aufhebung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>26 MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ ABTEILUNG F - MOBILITÄT</b> Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 26.06.2024 – Ref. F/3</u></p> <p>„Referat F/3 meldet hier Fehlanzeige.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>27 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE REFERAT E/1</b> Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 02.07.2024</u></p> <p>„zu dem im Betreff angeführten Planverfahren bittet das Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen. Darüber hinaus bestehen seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie keine Bedenken.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>28 OBERBERGAMT DES SAARLANDES</b> Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 20.06.2024</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Merchinger Straße 9 – 11 in der Kreisstadt Merzig aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>29 PFALZWERKE NETZ AG NETZBAU, ANLAGENBAU + EXTERNE</b></p>	

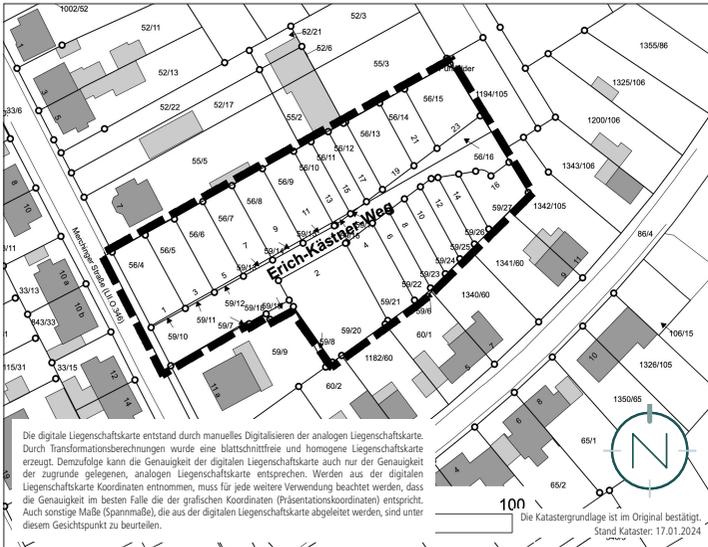
<p><b>PLANUNGEN</b> Wredestraße 35 67059 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 07.06.2024</u></p> <p>„unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, bestehen keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Verfahren / Vorhaben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb unseres Netzgebietes und es befinden sich dort somit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG und es sind derzeit keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>30 RAG AKTIENGESELLSCHAFT</b> Im Welterbe 10 45141 Essen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>31 SAARFORST LANDESBETRIEB GESCHÄFTSBEREICH 3</b> Im Klingelfloß 66571 Eppelborn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>32 SAARLÄNDISCHER RUNDFUNK FUNKHAUS HALBERG</b> 66100 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>33 IQONY ENERGIES GMBH</b> St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 05.06.2024</u></p> <p>„die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>34 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR</b></p>	

<p>Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 28.06.2024</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.06.2024.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>35 VSE VERTEILNETZ GMBH</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 26.06.2024</u></p> <p>„gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine uns gehörenden Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>36 VSE NET GMBH</b> Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>37 WASSERSTRÄßEN - UND SCHIFFFAHRTSAMT MOSEL-SAAR-LAHN</b> Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

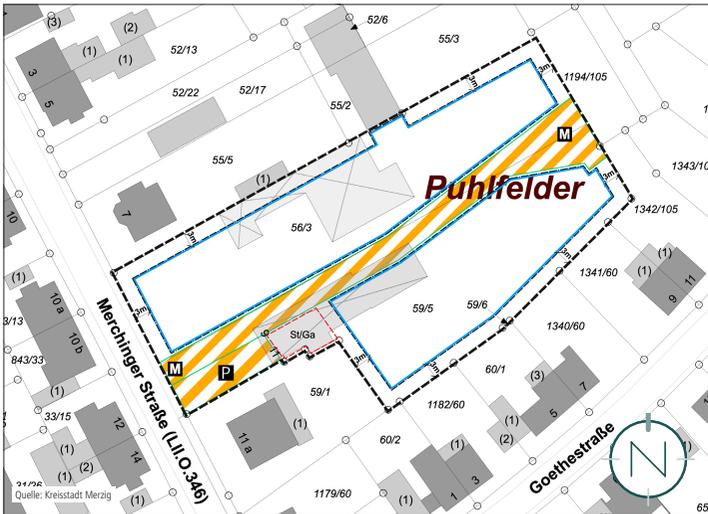
<p><b>38 KREISSTADT MERZIG TIEFBAUABTEILUNG</b> Brauerstraße 5 66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 05.06.2024</u></p> <p>„aus tiefbautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>39 STADTWERKE MERZIG GMBH</b> Am Gaswerk 5 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>40 INEXIO INFORMATIONSTECHNOLOGIE UND TELEKOMMUNIKATION GMBH</b> Am Saarlarm 1 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>41 LANDKREIS MERZIG-WADERN UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE</b> Bahnhofstraße 44 66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>42 LANDKREIS MERZIG-WADERN GESUNDHEITSAMT</b> Hochwaldstraße 44 66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 05.07.2024</u></p> <p>„zur Aufhebung des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>43 GEMEINDE BECKINGEN HERRN BÜRGERMEISTER</b> Bergstraße 48 66701 Beckingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p><b>44 GEMEINDE LOSHEIM AM SEE HERRN BÜRGERMEISTER</b> Merziger Straße 3 66679 Losheim</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>45 GEMEINDE METTLACH HERRN BÜRGERMEISTER</b> Freiherr-vom-Stein-Straße 64 66693 Mettlach</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>46 GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG HERRN BÜRGERMEISTER</b> Bouzonviller Platz 66780 Rehlingen-Siersburg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

## GELTUNGSBEREICH DER AUFHEBUNG



## BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG MERCHINGER STRASSE 9-11“ (2019)



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG MERCHINGER STRASSE 9-11“ (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER AUFHEBUNG** Gem. § 9 ABS. 7 BAUGB Siehe Plan.

## HINWEISE

- Durch die Aufhebung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ von 2019 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB künftig nach § 34 BauGB (Innenbereich).
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfundens und das Verbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdSchG) wird hingewiesen. Ferner wird auch auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzuheben, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Merzig, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

- Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung über die Aufhebung Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Merzig, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, aufgehoben (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Merzig, den \_\_\_\_\_

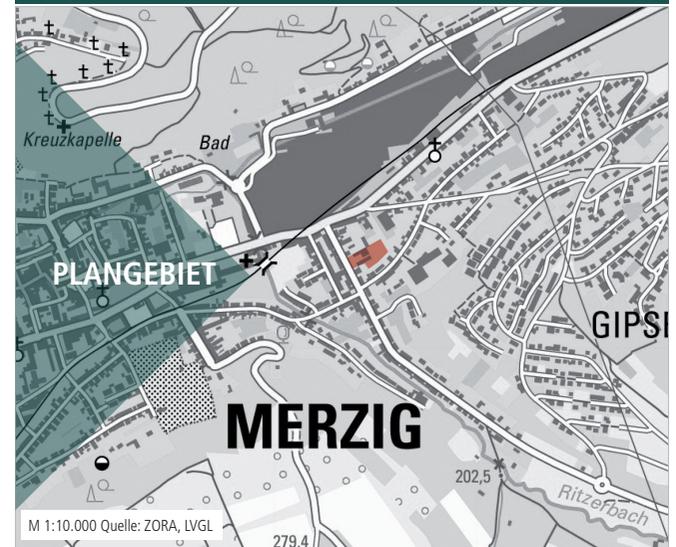
Der Oberbürgermeister

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212<<<).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

## Aufhebung Bebauungsplan „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 16.07.2024  
**SATZUNG**

Maßstab 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



**KERN  
PLAN**

# „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der  
Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig

16.07.2024, Satzung



# Aufhebung Bebauungsplan „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“

Im Auftrag:



**merzig**

Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 16.07.2024, Satzung

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

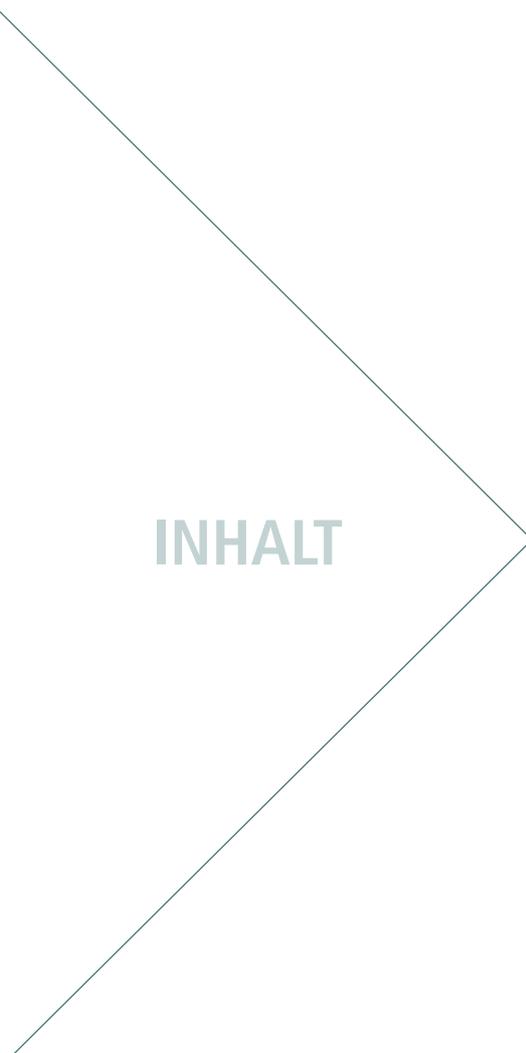
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Aufhebung	9
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	8

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ aus dem Jahr 2019 umfasst eine ehemalige Gewerbebrache im Stadtteil Merzig. Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der Potentialfläche mit Wohnbebauung geschaffen werden.

Mittlerweile wurde der Bebauungsplan vollständig umgesetzt und es hat sich zu einem Gebiet im innerörtlichen Bereich entwickelt.

Somit fehlt dem Bebauungsplan die gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorauszusetzende Erforderlichkeit.

Daher ist das Ziel des Verfahrens den vorliegenden Bebauungsplan aufzuheben. Aktuell sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt waren. Somit wird die weitere Gebietsentwicklung eingeschränkt. Der Geltungsbereich soll künftig gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sein. So wird die Möglichkeit einer flexibleren Entwicklung des Wohnquartieres insbesondere mit dem Wohnen ergänzenden Nutzungen geschaffen.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB dieselben Vorschriften wie für eine erstmalige Aufstellung anzuwenden.

Die Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

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

## Verfahrensart

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dieselben Vorschriften wie für eine erstmalige Aufstellung anzuwenden.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes zu.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Selbst bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandel ist dies maximal vorprüfungspflichtig nach UVPG.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine gemischte Fläche dar.

Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplanes, für die seit 2021 § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend gilt, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des derzeitigen Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes keine städtebaulichen Ziele durch Festsetzungen formuliert. Hierdurch entfällt die Grundlage einer planerischen Anpassung. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung bedingt die faktische Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB kein Anpassungsgebot für die vorbereitende Bauleitplanung.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Stadtteil Merzig, entlang der Merchinger Straße. Das Plangebiet umfasst die Bebauung des Erich-Kästner Weges

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die „Merchinger Straße“ mit angrenzender Bebauung und zugehörigen Gärten,
- im Norden durch die angrenzende Bebauung und zugehörige Gärten der „Merchinger Straße“,
- im Osten durch Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der „Goethestraße“ und Straße „Zum Gipsberg“,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung und zugehörige Gärten der „Goethestraße“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung für die Aufhebung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist entsprechend der Planungskonzeption des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019 mit Wohnbebauung bebaut.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzung, sowie durch mischgebietstypische Nutzungen (z. B. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe) geprägt.

Die aufzuhebende Fläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich im Eigentum von Privateigentümern. Da sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Aufhebung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sind Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen grundsätzlich im Rahmen des Einfügungsgebotes zulassungsfähig. Die vorhandenen Gebäude stehen zudem unter Bestandsschutz.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein von Süden nach Norden gerichtetes leichtes Gefälle auf. Auswirkungen auf die Topografie durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

## Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu errichtete Stichstraße Erich-Kästner Weg, die von der Merchinger Straße im Westen abgehend nach Osten in das Plangebiet verläuft. Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Merchinger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im weiteren Verlauf über die L 157 (Torstraße) im Norden. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle findet sich ca. 2 km (BAB 8 - AS 6 „Merzig“) westlich entfernt.

Da die interne Erschließung auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes zur Erschließung der Grundstücke erforderlich bleibt, besteht kein Rückbaubedarf.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert bestehen. Es besteht kein Rückbaubedarf.

## Berücksichtigung von Standort- und Planungsalternativen

Die Kreisstadt Merzig verfolgt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes die Planungsabsicht, den vollständig umgesetzten Bebauungsplan aufzuheben, um eine flexible, sich an den Maßstäben des § 34 BauGB orientierende städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

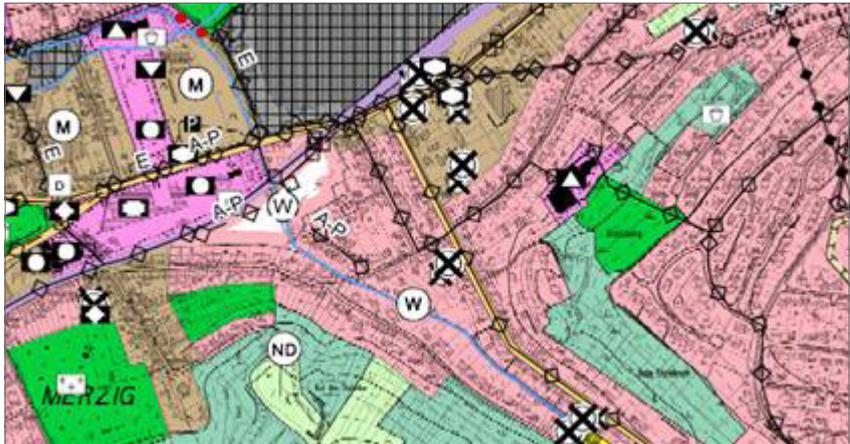
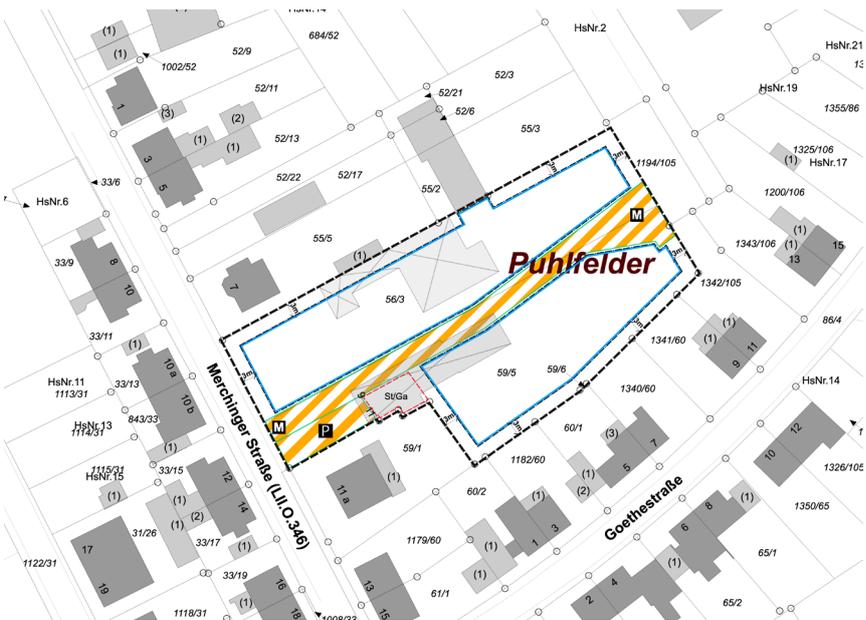
Neben der Aufhebung des Bebauungsplanes besteht eine weitere Planungsalternative. Mit der Nullvariante würde der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehen bleiben. Jedoch widerspricht dies dem § 1 Abs. 3 BauGB wonach Bebauungspläne für die städtebauliche Entwicklung und Ord-

nung erforderlich sein müssen. Die Erforderlichkeit einer Planung ist im vorliegenden Fall nicht mehr gegeben, da die Planung bereits vollständig umgesetzt wurde. Insofern soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Die genannte Planungsalternative ist aus den oben dargelegten Gründen nicht umsetzbar. Der Kreisstadt bleibt nur die Aufhebung des Bebauungsplanes.

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Mittelzentrum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> <li>keine Restriktionen für die Aufhebung</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>(Z 31): „Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit ist der jeweilige zentrale Ort einer Gemeinde (...).“: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>keine Restriktionen für die Aufhebung</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
<b>Übergeordnete umweltschutzrechtliche Belange</b>	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand August 2019) mehrere Fundorte der typischen Siedlungsfledermäuse Zwerg- und Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers im Umfeld der Planungsfläche</li> <li>keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Siedlungsumfeld</li> <li>keine ABSP-Fläche betroffen</li> <li>weder n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope noch registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsumfeldes</li> </ul>
<b>Besonderer Artenschutz</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Plangebietes ergeben sich aus natur- und aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Aufhebung des B-Planes keine Anforderungen</li> <li>Die o.g. fehlende artenschutzrechtliche Betroffenheit gilt auch für planungsinduzierte Auswirkungen gem. § 19 i.V.m. dem Umweltschadengesetz</li> <li>Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes daher möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Gemischte Baufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Merzig)</li> <li>• Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplanes, für die seit 2021 § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB entsprechend gilt, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des derzeitigen Geltungsbereiches des o.g Bebauungsplanes keine städtebaulichen Ziele durch Festsetzungen formuliert. Hierdurch entfällt die Grundlage einer planerischen Anpassung. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung bedingt die faktische Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §34 BauGB kein Anpassungsgebot für die vorbereitende Bauleitplanung.</li> </ul>  <p data-bbox="587 996 1185 1025">Ausschnitt Flächennutzungsplan Kreisstadt Merzig. Quelle: Kreisstadt Merzig</p>
Bebauungsplan	<p data-bbox="587 1153 1366 1187">Festsetzungen „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ aus dem Jahre 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes</li> <li>• Höhe der baulichen Anlagen: max. 2 Vollgeschosse, <math>GOK_{max} : 7,5m</math></li> <li>• Grundflächenzahl (GRZ) 0,8,</li> </ul>  <p data-bbox="587 1942 1251 1971">Bebauungsplan „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ Quelle: Kreisstadt Merzig</p>

# Begründung der Aufhebung

## Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ wurde 2019 aufgestellt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache.

Das Konzept eines Investors sah für den Bereich eine kleinteilige Wohnbebauung mit Reihenhäusern vor. Demnach wurde als Art der Baulichen Nutzung Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientierte sich weitestgehend an der Umgebungsbebauung. Es wurden maximal zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Das Plangebiet hat sich mittlerweile, gemäß der damaligen Planungskonzeption zu einem Gebiet entwickelt. Eine Gewerbebrache welche auch eine innerörtliche Potentialfläche darstellte konnte einer neuen und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden. Das Planungsziel wurde erreicht.

## Kommunale Planungsziele

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verfolgt die Kreisstadt Merzig folgende Ziele:

- Flexibilisierung der künftigen Nutzungen. Da sich alle künftigen Nutzungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren müssen, wäre das weitere Entwicklungspotenzial der Fläche stark eingeschränkt
- Der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgeschriebene Erforderlichkeitsgrundsatz liegt nicht mehr vor. Die Planung wurde vollständig umgesetzt.

## Schlussfolgerung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne nur aufzustellen, sobald und soweit sie für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Ein Planungserfordernis zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung war 2019 gegeben. Da die Planung wie dargelegt vollstän-



Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Merchingen Straße 9-11“ (2019), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

dig umgesetzt wurde, besteht kein weiteres Planungserfordernis

Zur weiteren Entwicklung des Quartiers ist es aus Sicht der Kreisstadt notwendig, den Bebauungsplan aufzuheben, da dieser einer Weiterentwicklung des Quartiers durch die getroffenen Festsetzungen, welche eng mit dem Konzept des Investors verknüpft waren, entgegen steht.

Da die Kreisstadt eine Aufhebung des Bebauungsplanes anstrebt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach den planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird - nach seinem Wegfall - als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB anzusehen sein. In diesem Fall ist nach § 34 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob das Plangebiet nach seiner Eigenart einem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung entspricht. Da das Baugebiet im Wesentlichen von Wohnbebauung gekennzeichnet ist, entspricht die Eigenart einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Nach § 1 Abs. 8 BauGB muss die Kommune als Planungsträgerin auch bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihre Planvorstellung 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“)

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf diesen Planungsgrundsatz zu erwarten. Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut und wird auch dementsprechend genutzt. Mit der Aufhebung finden keine weitergehenden Eingriffe in die genannten Lebensbereiche statt, da keine grundlegenden Änderungen vorgenommen werden.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine vollständig bebaute Fläche im Bereich der Merchinger Straße im Stadtteil Merzig.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinflusst, da sich das Erscheinungsbild durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ändert.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ wurde im Rahmen des Planverfahrens die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt. Eine Freistellung von der Umwelthaftung war im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich

Es entstehen durch die Aufhebung keine zusätzlichen Belastungen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate beeinträchtigt.

Die Naturgüter Relief, Boden, Geländeklima sowie die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild des betroffenen Gebietes werden durch die Aufhebung nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt, die Auswirkungen sind sogar positiv. Auch sind für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Aufhebung hat keine negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Auch neue Planungen oder Nutzungen sind nicht Ziel des Bebauungsplanes.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11“ hat keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie die Belange der Ver- und Entsorgung. Vielmehr verbleibt die aktuelle Situation unverändert.

### Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf das Mesoklima, die Klimaerhitzung, sowie die Siedlungsrobustheit bei Starkregenereignissen auf.

### Auswirkungen auf private Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans verringert sich der Wert der Grundstücke im Plangebiet für die Eigentümer nicht, da aus einem Wohngebiet bebauter Innenbereich wird. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist weiterhin möglich, richtet sich dann jedoch nach §34 Abs. 1 BauGB.

Zulässig bleibt Bebauung, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dafür kommt es maßgeblich auf die Vorbildfunktion der in

der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung an.

Die Rechtsstellung der Grundstückseigentümer wird dadurch nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Wird der durch die nähere Umgebung gesetzten Rahmen überschritten, ist ein Vorhaben nur grundsätzlich unzulässig. Kann hingegen verlässlich ausgeschlossen werden, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst oder die gegebene städtebauliche Situation verschlechtert, stört, belastet oder negativ in Bewegung bringt, kann ein Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine unzumutbaren Einschränkungen. Aufgrund des vorhandenen Verdichtungsgrades in der näheren Umgebung kann ohne weiteres von einer hinreichenden baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke ausgegangen werden.

Den Belangen von Grundstückseigentümern bereits bebauter Grundstücke wird hinreichend durch den Bestandsschutz und die Möglichkeit der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung nach § 34 Abs. 3a BauGB Rechnung getragen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keinen Wertminderungen der Grundstücke innerhalb des Plangebietes kommen, sodass die Ansprüche des § 42 Abs. 2 BauGB nicht anzuwenden sind.

Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Die vorhandenen Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz. Eine Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung unter der Berücksichtigung des Sicheinfügens weiterhin möglich.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die Aufhebung des Bebauungsplanes eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Fehlendes Erfordernis des Bebauungsplanes verlangt die Aufhebung
- Fortbestand und Sicherungen der bisherigen Nutzung nach §34 Abs. 1 BauGB
- Flexibilität bei der zukünftigen Entwicklung des Gebietes
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung; Gleiches gilt umgekehrt
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, dass der Aufhebung der Planung nichts entgegensteht.



**Teiländerung des Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42“ im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig;  
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 19.07.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Merzig (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 Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 im Stadtteil Merzig 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 25.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 im Stadtteil Merzig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024 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.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sind in dem als Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag aufgelistet.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Planung sind nicht eingegangen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**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**

Teiländerung des Bebauungsplanes  
„Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich  
Schankstraße 32 - 42

### **Beschlussvorlage zur Abwägung**

Öffentliche Auslegung gem. § 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: **08.08.2024**



<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung der Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 vorgebracht.</p>	
<p><b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</b></p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.05.2024 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurde zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p><b>10 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, NL SÜDWEST, PTI 11</b> Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 03.06.2024</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Telekommunikationslinien verlaufen in der Schankstraße. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es bei der Schließung der Baulücke zu Beschädigungen der Telekommunikationslinien kommen kann. Dennoch werden bei der Bauausführung die Hinweise der Deutschen Telekom beachtet.</p>

<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p> <p><i>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</i></p>	<p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>12 DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES</b> Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen / Saar</p> <p><u>Schreiben vom 10.06.2024</u></p> <p>„vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren.“</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass potentielle Bauherren im angefragten Bereich selbst für aus-</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden die geplanten Gebäude mit einem ausreichenden Schallschutz ausgestattet</p>

<p><i>reichend Lärmschutz zu sorgen haben (Einhaltung der DIN 4109-1). Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller in diesem Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.</i></p> <p><i>Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</i></p>	<p>werden. Allerdings sind aufgrund der topographischen Lage der Autobahn, der Entfernung zur Autobahn sowie der zwischen Autobahn und Plangebiet verlaufenden Bahnlinie und der hier vorhandenen Bestandsgebäude Lärmeinwirkungen von der Autobahn sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen im Plangebiet von der Autobahn nicht sichtbar.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>14 EISENBAHN-BUNDESAMT</b> Grülingstraße 4 66113 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 02.07.2024</u></p> <p><i>„Ihre E-Mail ist am 31.05.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3230 Saarbrücken Hbf-Karthus, W 52 (ca. in Höhe von Bahn-km 39,700 bis ca. Bahn-km 39,747).</i></p> <p><i>Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern sind während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gänzlich auszuschließen. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner/ Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstraße, 76137 Karlsruhe, Telefon +49 721 938-2345; Telefax: + 49 69 26091-3386.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Blendwirkungen vom Plangebiet auf die Bahnlinie sind aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung zwischen Bahnlinie und Plangebiet ausgeschlossen.</p> <p>Die Deutsche Bahn wurde am Planverfahren beteiligt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

## 16 EVS ABWASSER

Untertürkheimer Straße 21  
66117 Saarbrücken

Schreiben vom 17.06.2024

*„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.*

*Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!*

*Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.*

*Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.*

*Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.*

*Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.*

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

## Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

Die Abwasseranlagen des EVS verlaufen nicht im Plangebiet, sondern erst im Bereich der Straße „Zur Stadthalle“.

Daher entsteht keine Betroffenheit des EVS-Abwasseranlagen.

Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

<p><i>Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</i></p>	
<p><b>21 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ</b> Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2024</u></p> <p><i>„zu der o.g. Planung in der Stadt Merzig nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</i></p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p><i>Aus Sicht des Naturschutzes sind unsererseits keine Anmerkungen erforderlich, da keine Grünstrukturen in Anspruch genommen werden und stattdessen auf ein bereits bebautes Plan gebiet zurückgegriffen wird.</i></p> <p><i>Allerdings ist der Artenschutz in keiner Weise berücksichtigt worden, und die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass der Artenschutz nicht betroffen ist, ist nachweislich falsch.</i></p> <p><i>Durch den Abbruch der Bestandsgebäude wurden mehrere Brutplätze von Mauerseglern und Haussperlingen vernichtet, ohne dass eine erforderliche Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegen hat.</i></p> <p><i>Um diesen Umstand zu heilen, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen für den Artenschutz (je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen) zu treffen. Zur Realisierung der Artenschutz- Maßnahmen ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde im LUA Kontakt aufzunehmen (Ansprechpartner: Herr Braunberger 0681/8500-1152).</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Der Anregung des LUA wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung für den Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

*Die festgesetzten Maßnahmen sind im kommenden Baugenehmigungsverfahren durch die UBA in den Bauschein aufzunehmen.*

**Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

*Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Saar / Rückstaubereich Seffersbach, d.h. die Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In diesem Fall können sich gem. Hochwassergefahrenkarten Wasserstände bis 1,00 m über GOK einstellen.*

*Gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.*

*Die Lage innerhalb eines Risikogebietes ist in der Begründung zum BBP nicht erwähnt, entsprechend ist der Hochwasserschutz auch nicht in der Abwägung behandelt. Wir bitten daher um entsprechende Ergänzung. Wir weisen zudem darauf hin, dass spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewirkt werden sollte (§ 78 b) Nr. 2 WHG).*

Die Lage im Hochwasserrisikogebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Hochwasserschutzes wird zusätzlich noch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c) „Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.“

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme des LUA beschließt der Rat der Stadt Merzig folgende Änderungen an Plan und Begründung:

1. Festsetzung: „Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB  
Siehe Plan  
In dem im Plan gekennzeichneten Gebiet dürfen Gebäude nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden.
2. Festsetzung: „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Im Plangebiet sind je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen anzubringen.
3. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Saar / Rückstaubereich

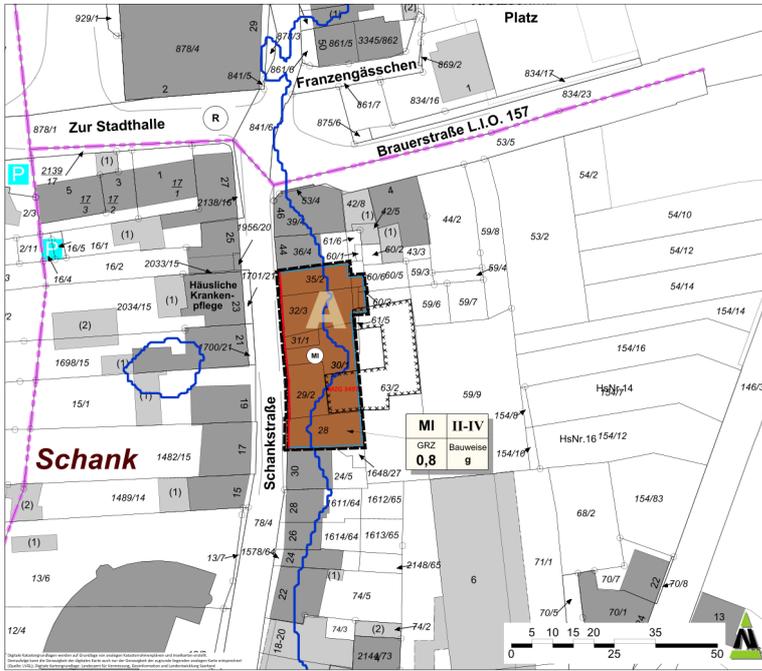
	<p><i>Seffersbach, d.h. die Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In diesem Fall können sich gem. Hochwassergefahrenkarten Wasserstände bis 1,00 m über GOK einstellen.</i></p>
<p><b>24 LANDESDENKMALAMT</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 18.06.2024</u></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Plan und Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes beschließt der Rat der Stadt Merzig die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p><i>Denkmalschutz</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></p>
<p><b>29 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b> Abteilung OBB 1 Franz-Josef-Röderstraße 17 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2024</u></p> <p><i>„der Änderung des Bebauungsplans stehen landesplanerische Ziele nicht entgegen.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Referates OBB 14 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt West“ liegt. Entsprechend sind die Vorgaben des gültigen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einzuhalten.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des ISEK „Merzig Innenstadt West“.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

<p><b>30 MINISTERIUM FÜR UMWELTSCHUTZ, KLIMASCHUTZ, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ</b> Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2024</u></p> <p><i>„gegen die Planungen bestehen keine Einwände. Durch die Schankstraße verkehren mehrere Buslinien, darunter auch die Linie R1 des Landesbusnetz. Im weiteren Verfahren sind Auswirkungen auf den Busverkehr zu minimieren. Ggf. sind bei Auswirkungen auf den Betrieb der Linie R1 das MUKMAV Referat F/4 und der Zweckverband Personennahverkehr Saarland zu beteiligen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Falls dies bei Bauarbeiten zu Auswirkungen auf den Busverkehr kommen sollte, wird sich die Stadt Merzig rechtzeitig mit den zuständigen Stellen in Verbindung setzen.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>31 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE</b> <b>ABT E: WIRTSCHAFT- UND STRUKTURPOLITIK</b> Franz-Josef-Röderstraße 17 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2024</u></p> <p><i>„zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:</i></p> <p><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></p> <p><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 inner-</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>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.</p> <p>Eine energieeffiziente Bebauung, die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur an den Wohngebäuden werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p>

<p><i>halb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.</i></p> <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung</i></li> <li>• <i>die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien</i></li> <li>• <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></li> <li>• <i>die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.</i></li> </ul> <p><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></p> <p><i>Energiewirtschaft, Montanindustrie  Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</i></p>	<p>Das Oberbergamt wurde am Planverfahren beteiligt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>61 LANDKREIS MERZIG - WADERN  GESUNDHEITSAMT</b>  Hochwaldstraße 44  66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 05.07.2024</u></p> <p><i>„zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit</p>

<p><i>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).</i></p>	<p>der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, berücksichtigt</p> <p>Fragestellungen der Trinkwasserverordnung werden erst in nachgeordneten Verfahren geklärt, sind aber nicht Bestandteil der Inhalte eines Bebauungsplanes.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
---	--

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Mischgebiete (§ 6 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl II-IV Zahl der Vollgeschosse, maximal Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Sonstige Planzeichen Umgrenzung und Kennzeichnung der Altlastenstandorte gem. Altlastenkataster LIA mit entsprechender Nummerierung (§ 9 Abs. 5 BauGB) Hochwassergefahrengebiet H0hexem Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Nutzungsschablonen

Verfahrensvermerke

- Aufteilungsbeschluss Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ... die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufteilungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig öffentlich bekannt gemacht. Die Begründung wurde gemäß (§ 10 Abs. 1 BauGB) Merzig, den ... Der Bürgermeister
- Bestellungsverfahren Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis ... durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... in Kenntnis der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB). Der Bürgermeister
- Anfertigung Die Satzung der Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 wird hiermit ausfertigt. Merzig, den ... Der Bürgermeister
- Bekanntmachung Der Beschluss der Teiländerung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Merzig, den ... Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die abgeleiteten Festsetzungen während der Ausfertigung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange genehmigt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anträge gestellt haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO) Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. 1.1 Mischgebiete M (§ 6 BauNVO) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzliche Arten von baulichen Nutzungen: 1. Wohngebäude 2. Geschäftsbetriebe 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Autarkiebereiche zulässige Arten von Nutzungen: 1. Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes 2. gemäß § 9 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind Nicht zulässige Arten von Nutzungen: Gem. § 9 Abs. 5 BauNVO werden: 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen (außer Elektrotankstellen) und V m S 1 Abs. 9 BauNVO folgende Untertypen von Vergnügungsanlagen: 1. 'Soli- und Automatenhallen 4. Nachtreise- und Partybetriebe, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind 5. Wettkampfbahnen 6. Saunagänge ausgenommen. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden: 1. Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, die im § 9 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich zulässig sind, und 2. Autarkiebereiche des Bebauungsplans.

- Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abklärung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Im gesamten Geltungsbereich sind Flächen für Elektromobilität zulässig. 6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen besondere bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserrisiko einschließlich Schäden durch Sturzfluten dienen, sowie die Art der Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) In dem im Plan gekennzeichneten Gebiet dürfen Gebäude nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden. 7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Im Plangebiet sind je 10 Gebäudeoberflächen und 3 Stellungsflächen auszuweisen anzuordnen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Dachflächen Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu bewirtschaften. Zu vermeiden ist eine normale Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Um die Dachflächen optimal nutzen zu können ist bei Substratstärke eine Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig. flächengleiche Public Spaces sollen max. 15° Grad Dachneigung aufweisen. Nutzung regenerativer Energien Wärmepumpen auf Basis erneuerbarer Energien sind erneuerten Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche soll mit Solar- oder PV-Anlagen, die in der Berechnung werden Gegenständen mit einbezogen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenstandorte (Ausgang aus dem Kataster des Landesamts für Umwelt und Arbeitsschutz). Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Bei den gekennzeichneten Standorten handelt es sich um folgende Altlastenstandorte (entsprechende Nummerierung in der Planzeichnung): MZL\_3497; Stiller 8 Bauz Gem, Schatzstraße 38-40

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Hochwassererfahrenheitsgebiet Hexem Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Saar / Ruckstaudereich Softbach, da die Flächen werden bei externen Hochwasserereignissen gefährdet. In diesem Fall können sich auch Hochwasserfahrpläne Wasserstände bis 1,00 m über GOK einstellen.

Hinweise

- Mautverpflichtungen Im Planungsbereich sind Baumgestaltungen worden nach Änderung der verfallenen Lufthäfen seitens des Landesprüfungsamtes LPF 124 Kampfmittelentsorgung mit Bombardierung und Antiraketeneinsatz durch die alliierten Luftstreitkräfte festgelegt. Eine konkrete Luftbildbewertung ist Quellgebiet vor der geplanten Baumaßnahme erforderlich.
- Bahnwegen Die auf der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden, die es im Nebenbereich von Bahnanlagen zu Inzisionen aus dem Bahnbau kommen kann. Hierzu gehören Brunnentisch, Lärm-, Erschütterungen und Beschleunigungen durch einwirkende Feder-120-Achsen-Antriebe gegenüber der 28-45 für die Errichtung von Schutzmaßnahmen im Bereich auf Lärmemissionen geteilt gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Gesetzliche Grundlagen

- Bund: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2980), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 48). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Januar 2019 (BGBl. 2019 I Nr. 9) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3781), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 19). Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan-Verordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2011 (BGBl. I S. 1882). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2017 (BGBl. I S. 2924), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2242), Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2023 (BGBl. I S. 2448). Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Februar 2023 (BGBl. I S. 200). Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Februar 2023 (BGBl. I S. 306). Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) in der rezent Fassung vom 3. Juli 2011 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Land: Saarländisches Landesplanungsgesetz (LPLG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Februar 2019 (AmtBl. S. 124). Kommunalarbeitsverwaltungsvertrag (KAVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1999 (Amtsblatt des Saarlandes S. 62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (AmtBl. S. 204). Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1552 zur Neuregelung des Saarländischen Naturschutzgesetzes vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 790), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Dezember 2011 (AmtBl. S. 2629). Saarländisches Wassergesetz (DWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 394), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2011 (AmtBl. S. 2629). Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSMG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1346 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes 2016 S. 338), zuletzt geändert durch Artikel 262 des Gesetzes vom 10. Dezember 2011 (AmtBl. S. 2629). Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubauverordnungs vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 821), zuletzt geändert das Gesetzes vom 12. Dezember 2011 (AmtBl. 2014 S. 212). Saarländisches Wohnraumbauergesetz (DWohnBauG) vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2013 (Amtsblatt S. 162). Saarländisches Baunutzungsverordnung (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 1 V. v. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1612 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1319).



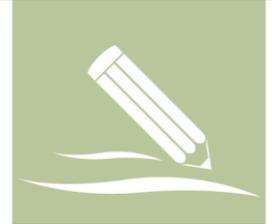
Scale: 1:500. Drawing: MZG-BP-SCHANK-24-008. Date: 12.08.2024. Author: Dipl.-Geogr. T. Eichenhut.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Kreisstadt Merzig**

Teiländerung des Bebauungsplanes  
„Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich  
Schankstraße 32 - 42

### **Begründung**

Verfahrensstand: Satzung



## Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42

Bearbeitet im Auftrag der

**AFP GmbH**

Agentur für Projektmanagement  
Rotensteiner Weg 21  
66663 Merzig



In Zusammenarbeit mit der

**Kreisstadt Merzig**

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](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **12.08.2024**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>2</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>3</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>4</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
<u>4.1</u> <u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>5</u>
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>6</u>
<u>4.3</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.3.1 Altlasten	7
4.3.2 Lage im Hochwasserrisikogebiet	8
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>10</u>
5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	10
<u>5.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>11</u>
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	12
<u>5.3</u> <u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>13</u>
<u>5.4</u> <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>13</u>
<u>5.5</u> <u>VERKEHR</u>	<u>14</u>
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	14
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	14
<u>5.6</u> <u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>15</u>
5.6.1 Allgemeine Konzeption	15
5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	15
<u>5.7</u> <u>GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>15</u>
5.7.1 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)	15
5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	16
<u>5.8</u> <u>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)</u>	<u>16</u>
<u>5.9</u> <u>KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)</u>	<u>16</u>
5.9.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	16
<u>5.10</u> <u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB</u>	<u>17</u>

5.10.1	Hochwasserrisikogebiet	17
<b>5.11</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
5.11.1	Munitionsgefahren	17
5.11.2	Bahnanlagen	17
5.11.3	Telekommunikationslinien	17
5.11.4	Fernmeldekabel und Erdkabeltrassen	17
5.11.5	Trinkwasserverordnung	18
5.11.6	Entwässerungskonzept	18
5.11.7	Fassadenbegrünung / Dachbegrünung	18
5.11.8	Denkmalschutz	18
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	19
6.1.2	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	19
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	19
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	19
6.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	19
<b>6.2</b>	<b>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</b>	<b>20</b>
6.2.1	Argumente für die Änderung des Bebauungsplans	20
6.2.2	Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes	20
<b>6.3</b>	<b>FAZIT</b>	<b>20</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	3
Abbildung 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
Abbildung 3:	Ansichten vom Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT).....	4
Abbildung 4:	Blick in die Schankstraße (links) und "Neue Mitte Merzig" aus Richtung Schankstraße (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	5
Abbildung 5:	LEP Umwelt.....	6
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig.....	7
Abbildung 7:	Karte Hochwasserrisiko mit Legende .....	9

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 25.04.2024 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Änderung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation

Im Jahr 2023 hat die Kreisstadt Merzig im Rahmen eines großen städtebaulichen Entwicklungsprojektes die sogenannte „Neue Mitte“ bekommen. Die Markthalle, ein Gebäude im Ensemble der ehemaligen Saarfürst-Brauerei, das seit Jahren leer stand wurde abgerissen und durch einen markanten Neubau ersetzt, der neben einem großen Drogeriemarkt, Büro und Praxisräume sowie Mietwohnungen beinhaltet. Hierdurch wurde die Aufenthaltsqualität der Innenstadt Merzig erhöht und ein neues attraktives Angebot an Büro- und Gewerbeflächen in der Innenstadt geschaffen.

Im Zuge des Neubaus der „Neuen Mitte“ mussten zur besseren Erschließung des Grundstücks die Gebäude mit den Hausnummern 32 – 42 in der an die „Neuen Mitte“ angrenzenden Schankstraße abgerissen werden.

Die Schankstraße ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Merzig Innenstadt Süd“.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2016 aufgestellt, um zusammen mit dem Bebauungsplan „Merzig Innenstadt Nord“ aufgestellt, um den gesamten Bereich der Innenstadt Merzig neu zu gliedern und gleichzeitig das historische Stadtbild zu erhalten. Im Wesentlichen wurden mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Merzig Innenstadt Süd“ und „Merzig Innenstadt Nord“ folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht nach den aktuellen gesetzlichen Rechtsvorschriften
- Steuerung von Vergnügungsstätten
- Steuerung des innerstädtischen Wohnens sowie der Einzelhandelsnutzung
- Umsetzung von zukunftsfähigen städtebaulichen Zielen

In erster Linie sollten im Rahmen der Bebauungspläne zeitgemäße städtebauliche Standards mit dem historischen Stadtbild der Innenstadt in Einklang gebracht werden. Somit dienen die Bebauungspläne zum einen der Sicherung des Bestandes und zum anderen der Weiterentwicklung hin zur modernen Innenstadt.

Nachdem nun der Bau der „Neuen Mitte“ abgeschlossen ist, kann die im Zuge des Abrisses entstandene Baulücke wieder geschlossen und mit neuem Leben gefüllt werden. Damit die Schließung der Baulücke in einer zeitgemäßen und wirtschaftlich angemessenen Form erfolgen kann, ist eine geringfügige Anpassung des Bebauungsplanes „Merzig Innenstadt Süd“ erforderlich. Hierbei soll die zulässige Vollgeschosszahl von 2 – 3 auf 2- 4 erhöht werden sowie ein Stellplatzschlüssel von 0,3 je Wohneinheit im Bebauungsplan verankert werden.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetznovelle 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. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Merzig. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Daher hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen, die Bebauungsplan-Änderung die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### **3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

#### **3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE**

Das ca. 820 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Rand des alten Stadtkerns von Merzig. Es umfasst mehrere ehemals bebaute Grundstücke östlich der Schankstraße zwischen der Schankstraße und dem neuen Gebäude der sogenannten „Neue Mitte“ Merzig.

Bedingt durch die ehemals vorhandene Bebauung ist das Gelände nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 177 m über NN.

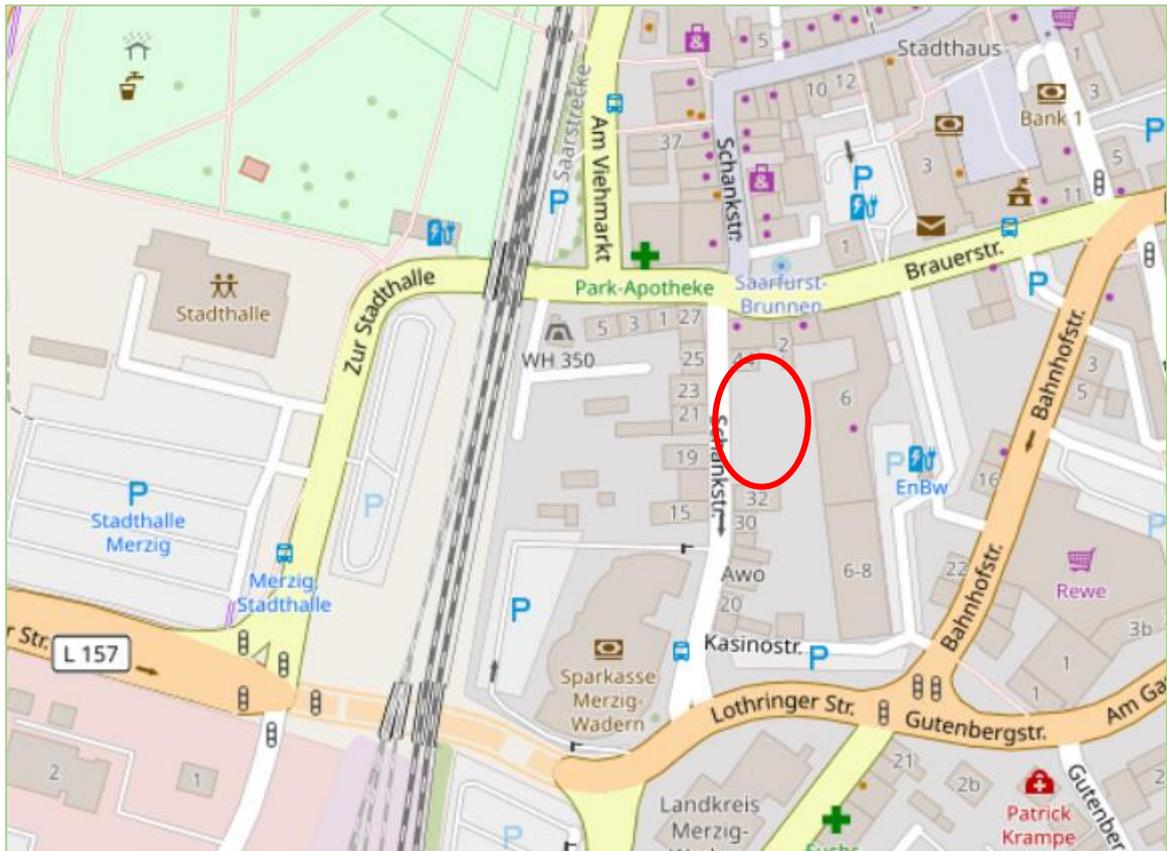


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in Flur 20 der Gemarkung Merzig:

- 28, 29/2, 30/1, 31/1, 32/3, 35/2

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Gebäudewand der Schankstraße 44
- Im Westen: durch die Schankstraße
- Im Süden: durch die Gebäudewand der Schankstraße 30
- Im Osten: durch die „Neue Mitte Merzig“ mit ihren umliegenden Flächen

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

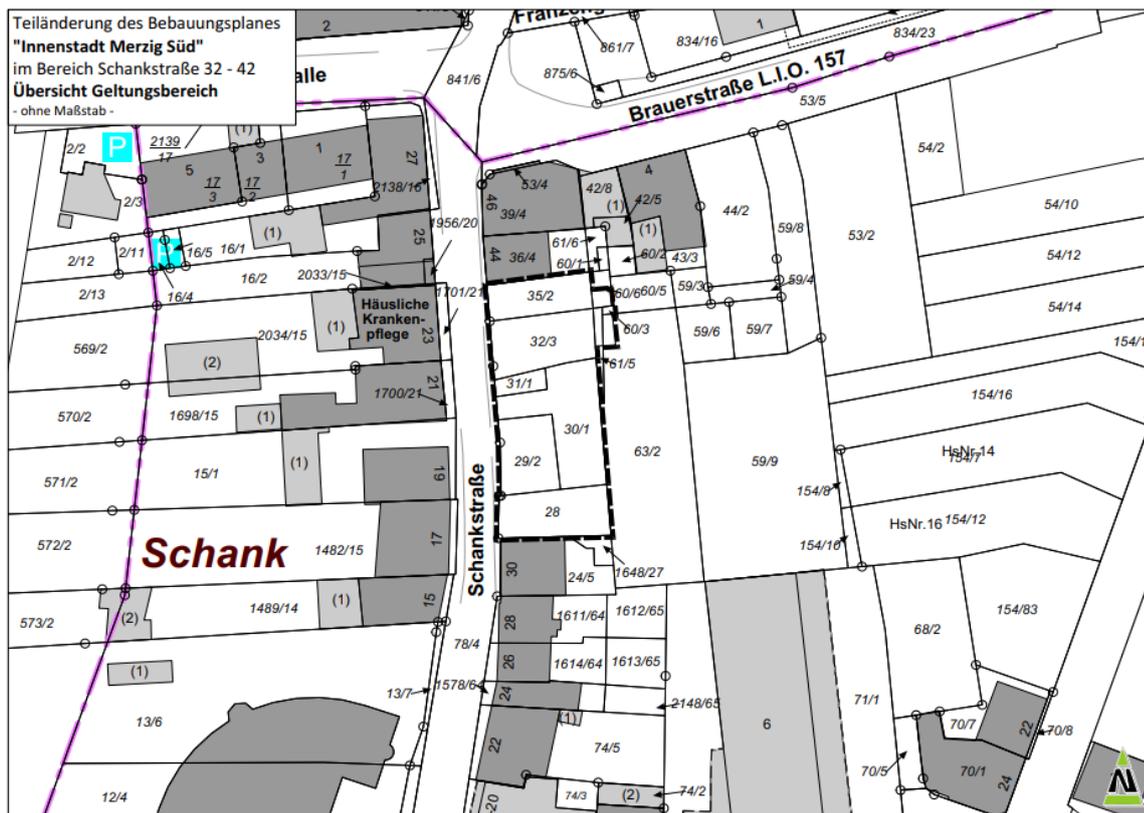


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich wie beschrieben um eine durch Abriss entstandene Baulücke in der Schankstraße. Dementsprechend findet man im Plangebiet derzeit eine durch einen Bauzaun gesicherte Lücke ohne weitergehende Nutzung. Die Fläche ist, abgesehen von einer sportadisch aufkommenden Ruderalvegetation frei von Bewuchs und stellt sich als eingeebnete Fläche mit Bauschuttresten dar, durch die noch die geteerte Baustellenerschließung der „Neuen Mitte Merzig“ verläuft.



Abbildung 3: Ansichten vom Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT)

#### Umgebungsnutzung

Die Schankstraße selbst ist durch Mischnutzung geprägt. So finden sich hier einige gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnnutzungen.

Entlang der Schankstraße finden sich größtenteils zwei bis- dreigeschossige Gebäude vor. Die oberen Etagen dienen fast ausschließlich dem Wohnen.

Östlich des Planungsgebietes ist im 2023 die mehrmals erwähnte „Neue Mitte Merzig“ mit ihrer Mischnutzung aus Drogeriemarkt, Büro-, Praxis- und Geschäftsräumen sowie Wohnen entstanden.



Abbildung 4: Blick in die Schankstraße (links) und "Neue Mitte Merzig" aus Richtung Schankstraße (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT)

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 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.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- 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“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14.07.2006 ist die Kreisstadt Merzig bezüglich der zentralörtlichen Gliederung ein Mittelzentrum. Mittelzentren als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbe- reich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch ein räumlich gebündeltes öffentliches und privates Angebot in zumutbarer Entfernung zum Wohnort. Hierzu gehören Einrichtungen und Merkmale, die über die grundzentrale Grundversorgung hinausgehen. Darüber hinaus zeichnen sie sich durch ihre Bedeutung als Siedlungsschwerpunkte, als Schwerpunkte der gewerblichen Wirtschaft, als ÖPNV-Schnittstellen sowie durch einen Einpendlerüberschuss aus.

Zur Sicherung und Förderung des großräumigen Leistungsaustausches innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg sowie zur Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsbereiche entlang leistungsfähiger

Verkehrsachsen zu konzentrieren. Die Kreisstadt Merzig befindet sich entlang der Siedlungsachse 1. Ordnung.

Desweiteren wird die Kreisstadt Merzig bezüglich der im LEP Siedlung festgelegten Raumkategorien dem ländlichen Raum zugeordnet. Als ländlicher Raum wird ein großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil bezeichnet. Der ländliche Raum ist im Verhältnis zum Ordnungsraum wesentlich dünner besiedelt, was tendenziell zu nachteiligen Erreichbarkeitsverhältnissen bei Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge führt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Stärkung der Merziger Innenstadt und entspricht damit den Vorgaben des LEP Siedlung

#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Zum Plangebiet trifft der Landesentwicklungsplan Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen. Er übernimmt lediglich die Ortslage von Merzig nachrichtlich.

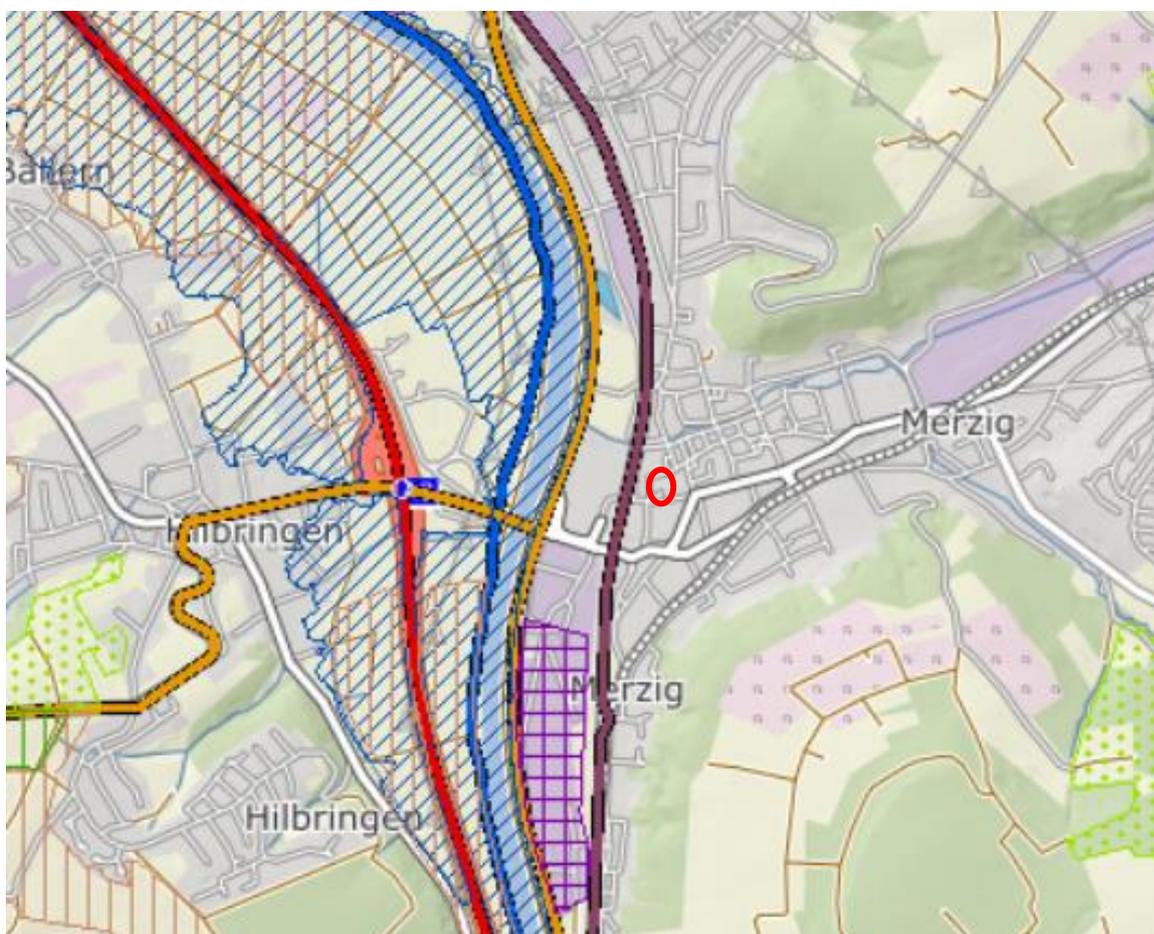


Abbildung 5: LEP Umwelt

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

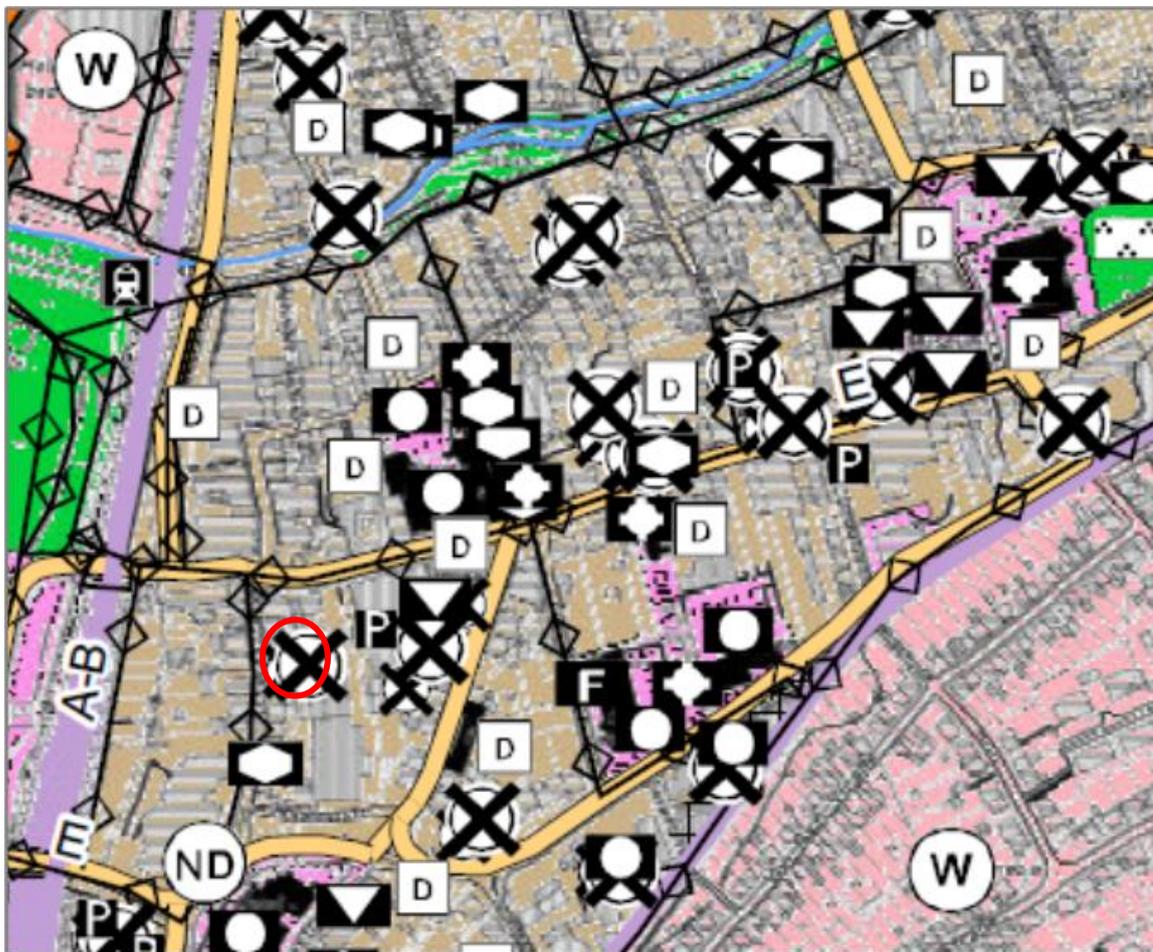


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden 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. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

##### 4.3.1 Altlasten

Eine Überprüfung des Plangebietsbereiches mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches im ALKA unter der Kennziffer MZG\_3497: Schäfer & Bautz GmbH, Schankstraße 38-40 geführt werden. Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Autowerkstatt, Schlosserei, Sanitär- und Heizungsbetriebs.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
  - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
  - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die bezeichnete Fläche ist im Bauleitplan eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU).

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem.§ 9 Abs. 2 Bau GB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, oder wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

#### **4.3.2 Lage im Hochwasserrisikogebiet**

Nach den Angaben im Geoportal des Saarlandes zum Thema Hochwasser befindet sich das Plangebiet im Bereich eines HQextrem, aber außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ 100.

HQ100 beschreibt den Hochwasserabfluss, der statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. HQextrem beschreibt den Hochwasserabfluss, der statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine sogenanntes Risikogebiet gem. § 78 b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Hier gilt:

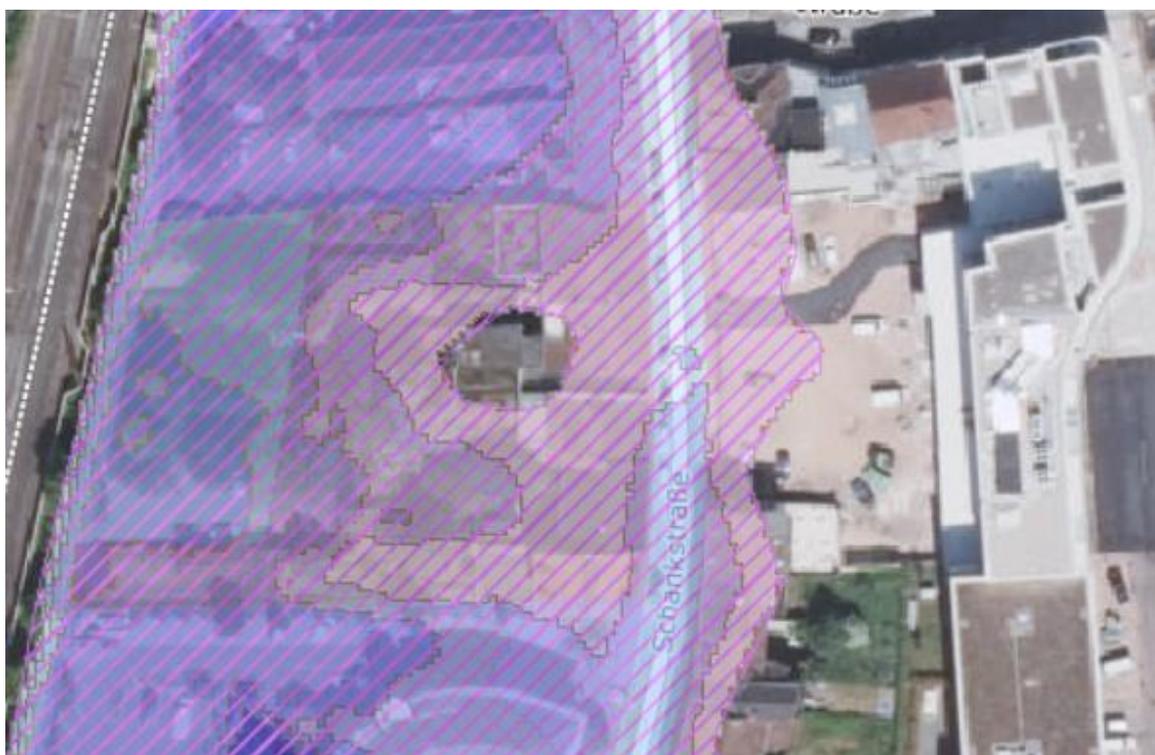
##### § 78b Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

*(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die*

überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

In den sogenannten Risikogebieten gelten somit Vorsorgekriterien (Bauvorsorge/Abwägung), so dass in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Planung erforderlich ist. Die Risikogebiete sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Zusätzlich wird hier noch eine hochwasserangepasste Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt.



HQExtrem - generalisiert	
Hochwasser HQExtrem	Keine Legende verfügbar
HQ100-generalisiert	Hochwassergefahr geschuetzter Bereich
Hochwasser HQ100	Keine Legende verfügbar
Wasserschutzgebiete des Saarlandes	Heilquellenschutzgebiet Schutzzone I Schutzzone II Schutzzone III
Überschwemmungsgebiete des Saarlandes	Überschwemmungsgebiete festgesetzt per Rechtsverordnung Neufestsetzung Überschwemmungsgebiete ab 2018

Abbildung 7: Karte Hochwasserrisiko mit Legende

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

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

##### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
2. gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen (außer Elektrotankstellen)

und i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

1. Spiel- und Automatenhallen
2. Nachlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
3. Wettbüros
4. Swinger-Clubs

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **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 allge-

mein 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 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung wird bei der Teiländerung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts des Bestandes werden einige Bereiche des Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt. Dabei sind nicht alle im § 6 BauNVO dargestellten Arten der Nutzung zulässig. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig erklärt. Zudem benötigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen Platzbedarf, der im Plangebiet nicht gegeben ist.

Da die Kreisstadt Merzig bemüht ist, in ihrer städtebaulichen Entwicklung umweltrelevante Aspekte mehr Berücksichtigung zu schenken, ist es sinnvoll, Elektrotankstellen in der Innenstadt zuzulassen. Diese „Ladestellen“ für Elektroautos benötigen wenig Platz, da an ihnen - nicht wie bei herkömmlichen Tankstellen – noch Verkaufsräume, Waschanlagen, Reparaturwerkstätten, etc. angeschlossen sind und erzeugen ferner keine schädlichen Emissionen. Daher sind sie im gesamten Geltungsbereich zulässig, da sie mit allen Nutzungen verträglich sind.

Um eine attraktive städtebauliche Entwicklung der Innenstadt der Kreisstadt Merzig mit dem Schwerpunkt „Einzelhandel“ und „innerstädtisches Wohnen“ voranzutreiben, sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des erfahrungsgemäß eintretenden Trading-Down-Effektes, den Vergnügungstätten im Umfeld häufig nach sich ziehen, getroffen (vgl. auch Spielhallenkonzept der Kreisstadt Merzig).

## 5.2 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. 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:

### 5.2.1 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Mischgebiete mit der Kennzeichnung „A“ eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete „A“ ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

Bei einem kompletten Rückbau und anschließendem Neubau ist eine Überschreitung der GRZ auf 1,0 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen in den Mischgebieten „A“ zulässig, sofern eine Dachbegrünung nachgewiesen werden kann.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Laut der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl beträgt die GRZ im Mischgebiet 0,6, d.h. innerhalb des Mischgebietes könnte theoretisch eine 60%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ausgleichende Maßnahmen für die getroffene Festsetzung bestehen in diesem Falle nicht. Die getroffene Festsetzung wird jedoch durch die Ist-Situation vor Ort begründet. Die Grundstücke waren bereits vor dem Abriss teilweise bis zu 100 % versiegelt. Im Falle von künftigen Umbaumaßnahmen gilt die festgesetzte GRZ von maximal 0,8. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche spiegelt die vorhandene Versiegelung im Plangebiet wider. Zum einen war auf manchen Grundstücken bereits heute wie beschrieben eine Versiegelung von bis zu 100% erreicht; zum anderen würden sich in vielen Bereichen die einzelnen Grundstücke aufgrund ihrer Größe und des Zuschnittes im Rahmen einer geringen GRZ auch nicht sinnvoll bebauen lassen.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet „A“ auf maximal II – IV Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosshöhen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 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.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximalen Vollgeschosshöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beschränkt, um die Errichtung eines überdimensionierten Baukörpers zu verhindern.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beruht auf Bestandsaufnahmen vor Ort, lässt aber im vorliegenden Fall im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes zur Verbesserung der städtebaulichen Dichte und einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung ein Vollgeschoss mehr zu als der bisher rechtskräftige Bebauungsplan.

Insgesamt soll mit der „Von-bis-Regelung“ ein einheitliches städtebauliches Bild erreicht werden. Somit kann gewährleistet werden, dass entlang der Straßenzüge keine zu großen Unterschiede in den Gebäudehöhen bestehen. Gleichzeitig wird mit einer definierten Obergrenze das historische Stadtbild bewahrt und überdimensionierten Gebäuden entgegengewirkt.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Mischgebiet MI „A“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **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

In der Schankstraße gibt es aktuell schon eine historisch gewachsene geschlossene Bauweise. Diese soll bei der Schließung der Baulücke wieder hergestellt werden.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

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

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen von max. 0,5 m kann zugelassen werden. Diese Gebäudeteile sind dabei näher definiert: es handelt sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in

den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstands-flächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **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 Baulinie bzw. Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO:

*Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.*

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

Durch die Anordnung von Baugrenzen und Baulinien werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt.

Zur Straßenraumbildung werden innerhalb des Plangebietes entlang der Schankstraße Baulinien festgesetzt. Aufgrund der geschlossenen Bauweise ist hier die einheitliche Gebäudeflucht entlang der Schankstraße stadtbildprägend.

In den Blockinnenbereichen und rückwärtigen Gebäudeseiten reicht die Festsetzung von Baugrenzen aus, um eine geordnete Struktur zu erreichen, da diese von den Straßen aus nicht einsehbar sind. Hier wird den jeweiligen Grundstückseigentümern ein gewisser Spielraum zur Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

## 5.5 VERKEHR

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schankstraße, die eine der wichtigsten innerörtlichen Verbindungsstraßen Merzigs darstellt.

#### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll über Stellplätze auf den Grundstücken sowie auf vorhandenen Parkplätzen im Straßenraum der Schankstraße sowie im Umfeld des Plangebietes gesichert werden.

#### **ÖPNV**

Die Innenstadt von Merzig wird durch ein dichtes ÖPNV-Netz geprägt. Im Umfeld des Plangebietes gibt es zahlreiche Bushaltestellen, die von einer Vielzahl von Buslinien mit verschiedenen Destinationen angefahren werden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die am neuen Rathaus Merzig in der Brauerstraße sowie vor der Kreissparkasse in der Schankstraße

Der Bahnhof der Kreisstadt Merzig ist in etwa einen halben Kilometer (fußläufige Verbindung) vom Plangebiet entfernt.

#### **Fußläufige Anbindung**

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege entlang der Schankstraße.

### **5.5.2 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)**

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsflächen sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach sowie einer Dachbegrünung zu versehen.

Für Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus sind pro Wohneinheit im Bauantrag 0,3 Stellplätze nachzuweisen, für alle anderen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit im Bauantrag 0,7 Stellplätze nachzuweisen.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

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.

#### **Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden. Grundversorger für Strom, Gas und Wasser sind die Stadtwerke Merzig. Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung der Stadt Merzig.

### **5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich sind Flächen für Elektrotankstellen zulässig.

## 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### **5.7.1 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**

#### **Festsetzung**

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

In dem im Plan gekennzeichneten Gebiet dürfen Gebäude nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der Lage im Hochwasserrisikogebiet und den in Kapitel 4.3.2 erläuterten rechtlichen Sachverhalte.

## **5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **Festsetzung**

Im Plangebiet sind je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen anzubringen.

### **Erklärung / Begründung**

Durch den Abbruch der Bestandsgebäude wurden mehrere Brutplätze von Mauerseglern und Haussperlingen vernichtet, ohne dass eine erforderliche Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegen hat.

Um diesen Umstand zu heilen, sind nach Forderung des LUA in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen für den Artenschutz (je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen) zu treffen.

## **5.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)**

### **Dachflächen**

Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Um die Dachflächen optimal nutzen zu können ist bei Satteldächern eine Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig, flachgeneigte Pultdächer sollten max. 15° Grad Dachneigung aufweisen.

### **Nutzung regenerativer Energien**

Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

## **5.9 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)**

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

### **5.9.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenstandorte (Auszug aus dem Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz). Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Bei den gekennzeichneten Standorten handelt es sich um folgende Altlastenstandorte (entsprechend Nummerierung in der Planzeichnung):

MZG\_3497: Schäfer & Bautz GmbH, Schankstraße 38-40

## 5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 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 nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

### 5.10.1 Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Saar / Rückstaubereich Seffersbach, d.h. die Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In diesem Fall können sich gem. Hochwassergefahrenkarten Wasserstände bis 1,00 m über GOK einstellen.

## 5.11 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen. Die Hinweise werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Merzig Innenstadt Süd“ übernommen, sofern diese auch für das Plangebiet von Relevanz sind.

### 5.11.1 Munitionsgefahren

Im Planungsbereich des Bebauungsplans wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder seitens des Landespolizeipräsidiums – LPP 124 Kampfmittelbeseitigungsdienst – Bombardierungen und Artilleriebeschuss durch die alliierten Luftstreitkräfte festgestellt. Eine konkrete Luftbilddauswertung ist objektbezogen vor einer geplanten Baumaßnahme anzufragen.

### 5.11.2 Bahnanlagen

Es ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

### 5.11.3 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdisches Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### 5.11.4 Fernmeldekabel und Erdkabeltrassen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitung der VSE Verteilnetz GmbH (hier: Fernmeldekabel Merzig, Fernmeldedienstgebäude – Betriebsstelle Merzig, FK 10) sowie der

LWL-Erdkabeltrassen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen durch die VSE Verteilnetz GmbH bzw. VSE NET GmbH erforderlich.

Eine Verlegung des Kabels ist grundsätzlich möglich, bedarf aber einer vorherigen Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH bzw. VSE NET GmbH.

Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

#### **5.11.5 Trinkwasserverordnung**

Die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

#### **5.11.6 Entwässerungskonzept**

Bei der Neubebauung von Grundstücken ist auf die Einhaltung der Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) zu achten.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Merzig unter Einbehaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen.

#### **5.11.7 Fassadenbegrünung / Dachbegrünung**

Um eine ökologische Stadtentwicklung zu fördern, soll im Rahmen von Gebäudesanierungen sowie –neubauten, wenn baulich möglich, eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

#### **5.11.8 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.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 den Bebauungsplan eingestellt.

## 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### **6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Da im Bebauungsplan die Festsetzung der Mischnutzung unverändert beibehalten wurde, sind auch keine Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

### **6.1.2 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**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schließung einer Baulücke geschaffen. Für die im Zuge des Abrisses weggefallenen Wohneinheiten wird hierdurch ein Ersatz geschaffen. Somit leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig, was sich wiederum langfristig ggf. positiv auf den Erhalt stabiler Bevölkerungsgruppen auswirken kann.

### **6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern. Es wird lediglich die geschlossene Bauweise entlang der Schankstraße wieder hergestellt und damit die unattraktive Baulücke geschlossen. Durch die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosszahlen sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Charakter der Höhenentwicklung in der Schankstraße bewahrt wird.

### **6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschließlich des Themas Artenschutz werden durch die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für die weggefallenen Strukturen für Gebäudebrüter und Siedlungsfledermäuse werden im Bebauungsplan entsprechende Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

### **6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,**

Wie beschrieben liegt das Plangebiet im Bereich eines Hochwasserrisikogebietes. Durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise und die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes in den Bebauungsplan wird hier Hochwasservorsorge getroffen.

### **6.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## 6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### 6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Änderung des Bebauungsplanes:

- Durch die Schließung der Baulücke wird das ursprüngliche Stadtbild wieder hergestellt und eine Aufwertung der Innenstadt von Merzig erreicht.

### 6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

## 6.3 FAZIT

Die Kreisstadt Merzig hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 12.08.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, betreutes Wohnen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig; Erweiterung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 08.08.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

### Beschlussvorschlag

1. Dem vorgelegten überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung wird einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches zugestimmt.
2. Die erneute Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

### Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ einzuleiten. In seiner Sitzung am 28.09.2023 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 12.10.2023 bis 13.11.2023 statt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Zur vorgelegten Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich ebenfalls geäußert.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nochmals überarbeitet und ergänzt. Gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 11.08.2023 ergibt sich, insbesondere aufgrund des Vorhabens des LfS den Knotenpunkt L.I.O. 157 / Am Gipsberg umzubauen und zu signalisieren sowie deren Anregungen, nach gemeinsamer Abstimmung, bedingt durch die geänderte Erschließungsplanung, eine Erweiterung des Geltungsbereiches von ca. 4.290 m<sup>2</sup> auf ca. 4.610 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche angepasst und Aussagen zur Altlastverdachtsfläche MZG\_3509 „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“ aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird nun wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“,
- im Osten durch die Bebauung der Straße „Zum Gipsberg“ (Hs.-Nr. 10 und 12) mit privaten Freiflächen,
- im Süden durch Wohnbebauung des Erich-Kästner-Wegs mit privaten Grün- und Freiflächen sowie
- im Westen durch Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Losheimer und Merchinger Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst aufgrund der Anpassung eine Fläche von ca. 4.610 m<sup>2</sup>. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet / der erneuten Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen zu den geänderten Planinhalten während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Die Verwaltung wird beauftragt die erneute Veröffentlichung im Internet / erneute öffentliche Auslegung und die erneute parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird parallel ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird verbindlich geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für das Verfahren zu tragen hat. Somit entstehen hier auch keine weiteren Kosten für die Kreisstadt Merzig.

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

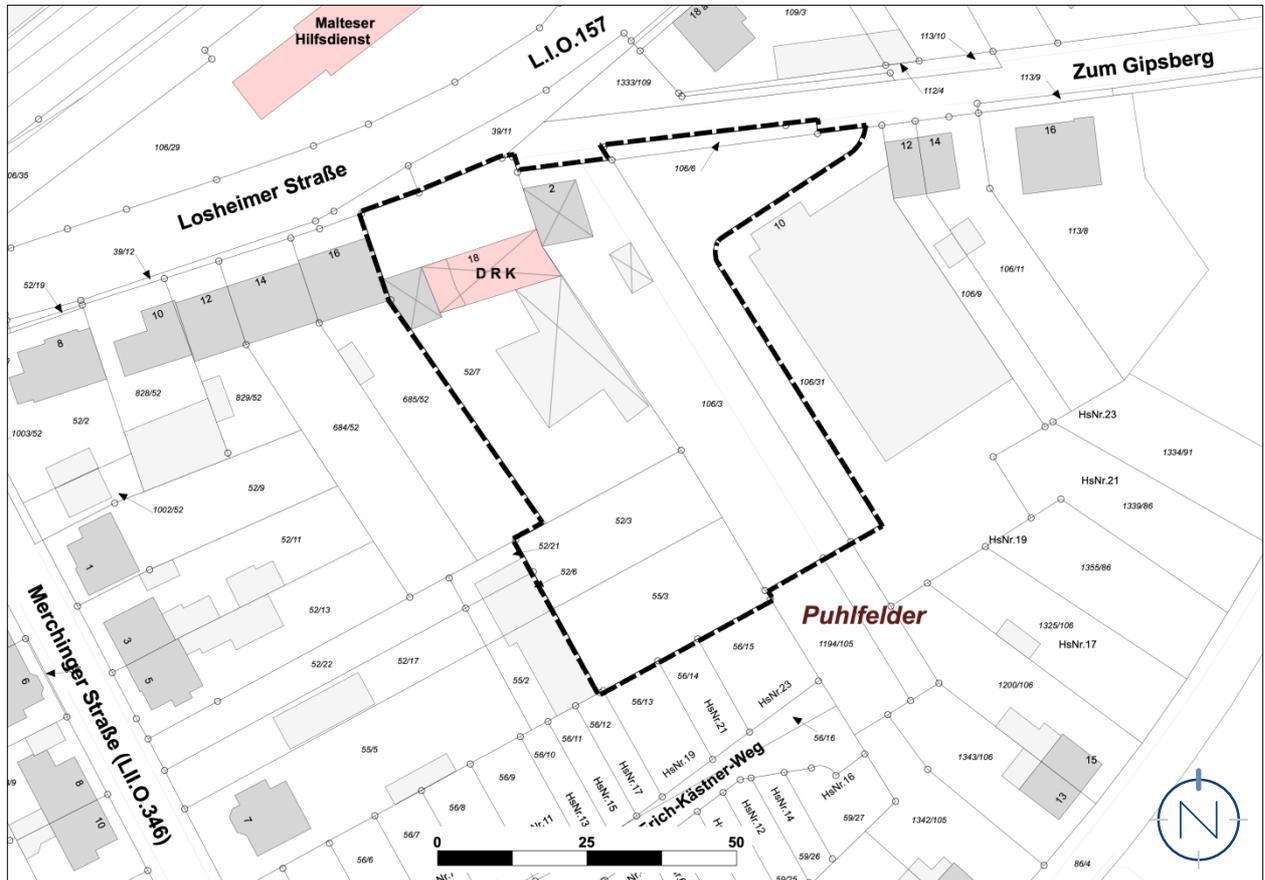
Nähere Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.

## **Anlage/n**

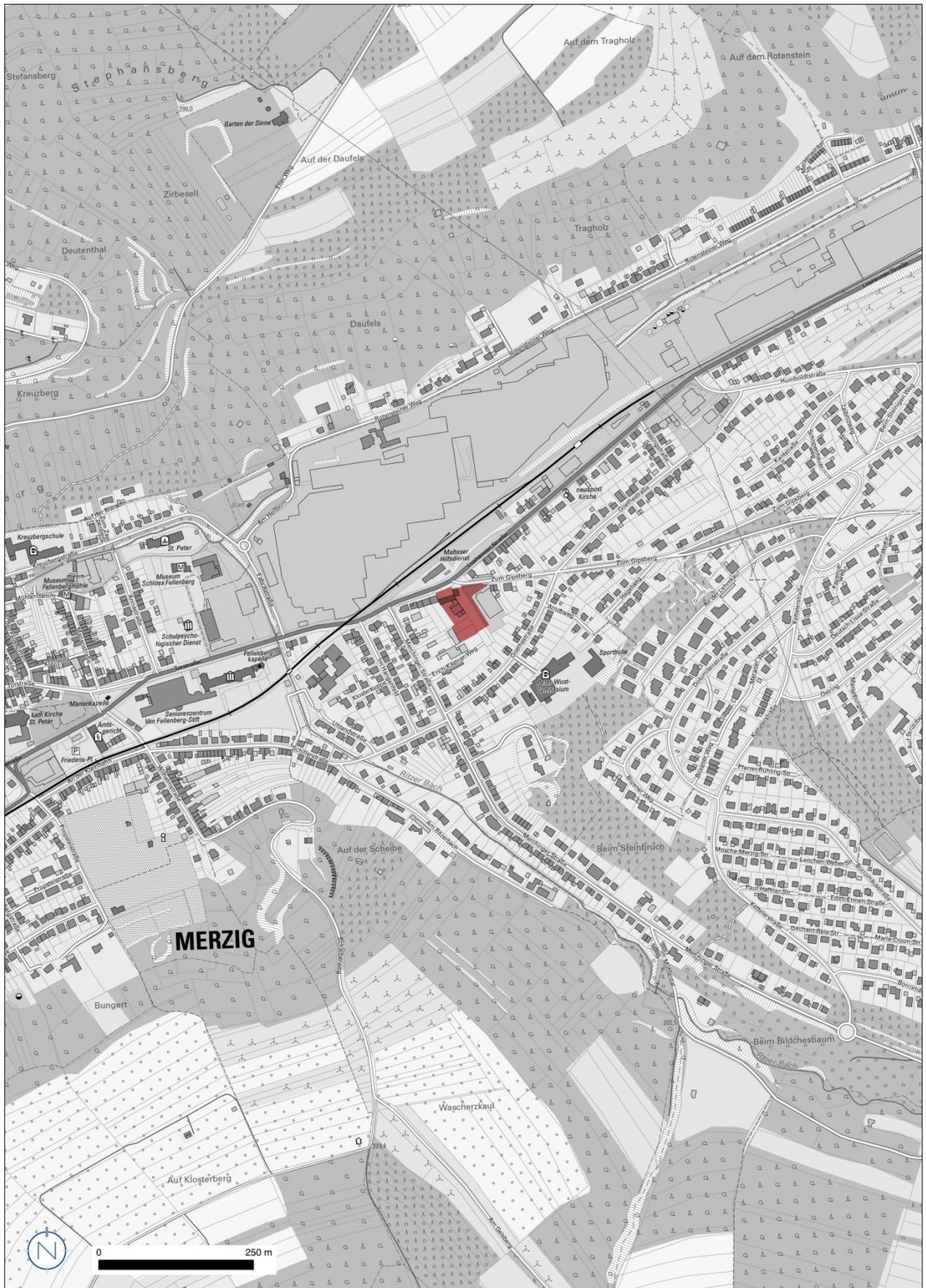
- 1 MZGÄNDFELL-Lageplan-310724 (öffentlich)
- 2 Entwurf des Bebauungsplans (öffentlich)
- 3 Entwurf der Begründung (öffentlich)

## Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 24.04.2023; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan



# Ärztehaus, Betreutes Wohnen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig

ENTWURF

08.08.2024

KERN  
PLAN

# Ärztehaus, Betreutes Wohnen

## Im Auftrag der:

Fell Vermögensverwaltung GmbH  
Losheimer Str. 17  
66687 Wadern

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 08.08.2024, ENTWURF

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

## Hinweis:

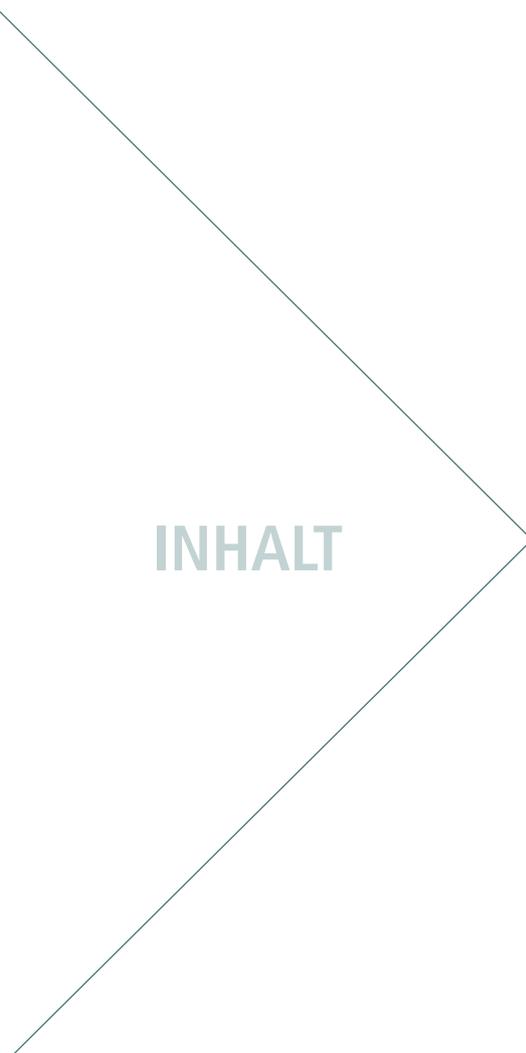
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	19

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Fell Vermögensverwaltung GmbH, plant im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig die Errichtung eines Ärztehauses sowie eines Gebäudes für Betreutes Wohnen mit 13 Wohnungen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig, im Kreuzungsbereich Losheimer Straße / Straße „Zum Gipsberg“. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Innenstadtrandlage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Losheimer Straße und die Straße „Zum Gipsberg“ gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Zufahrt jeweils von der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ aus erfolgen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung ebenfalls von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich. Auf dieser Grundlage kann jedoch die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztelhaus, Betreutes Wohnen“ beschlossen.

Gegenüber der Auslegung im Zeitraum vom 12.10.2023 bis 13.11.2023 hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenbau und der daraus resultierenden angepassten Erschließungssituation geändert. Der Geltungsbereich des vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nun anstatt ca. 4.290 m<sup>2</sup> eine Fläche von insgesamt ca. 4.610 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.610 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



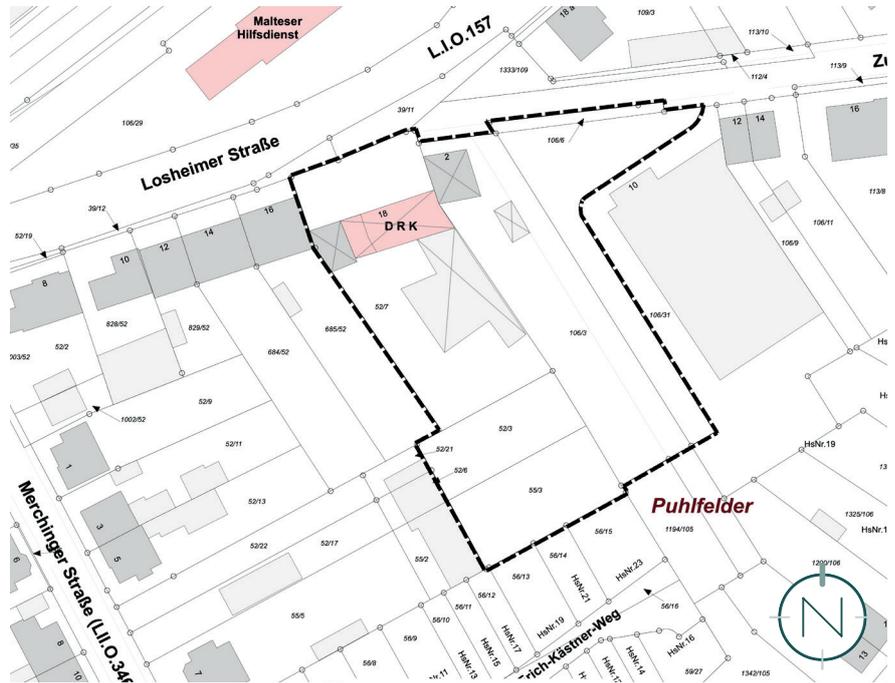
Orthophoto mit Lage des Plangebietes (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig, im Kreuzungsbereich der Losheimer Straße / Straße „Zum Gipsberg“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“,
- im Osten durch Bebauung der Straße „Zum Gipsberg“ (Hs.-Nr. 10 und 12) mit privaten Freiflächen,
- im Süden durch Wohnbebauung des Erich-Kästner-Wegs mit privaten Grün- und Freiflächen sowie
- im Westen durch Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Losheimer und Merchinger Straße.



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

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als bebauete Fläche mit Lagerfläche und Stellplatzfläche dar. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens rückgebaut.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen sowie durch das Betriebsgelände von Villeroy & Boch geprägt.

Die geplante Nutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.



Blick ins Plangebiet aus Richtung Norden

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufenster) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung, Verkehrsuntersuchung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Gipsberg“ und die Losheimer Straße, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Wei-

tere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden oberirdische Stellplätze errichtet.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Losheimer Straße und Straße „Zum Gipsberg“) bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen.

Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet bzw. nur bedingt geeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 09.05.2023)



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse)</li> <li>• (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale</li> <li>• (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen</li> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, entspricht dem Vorhaben</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt</li> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich)</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> <li>• Besonderheit Betreutes Wohnen: keine Anrechnung, da Einrichtungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) und stationäre Alten-/Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten</li> </ul>

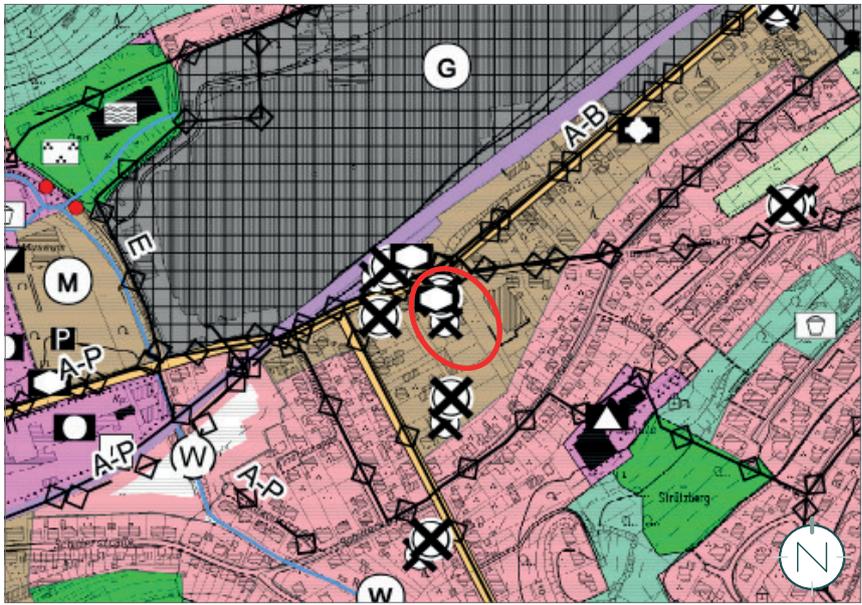
	Einwohner (31.12.2021)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
<b>Stadtteil Merzig</b>	10.965	3,5	383	0,9	25	22,5	82	278

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Merzig; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 04/2021

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes</li> <li>Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> <li>auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Losheimer Straße drei Ensemblebestandteile des Ensembles Merzig-Büschfelder-Eisenbahn</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) mehrere Fundorte der typischen Siedlungsfledermäuse Zwerg- und Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers im Umfeld der Planungsfläche</li> <li>keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Siedlungsumfeld</li> <li>keine ABSP-Fläche betroffen</li> <li>weder n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope noch registrierte Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsumfeldes</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitataustattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bei der ca. 0,44 ha großen Fläche handelt es sich um das frühere Gelände des DRK Ortsvereins, eingeschlossen ist auch ein Teil des Parkplatzes der angrenzenden Skatehalle inkl. der Begrenzungsmauer</li> <li>die Fläche liegt im Innenstadtbereich von Merzig unweit des V &amp; B Geländes</li> <li>ehemals gewerblich genutzte Fläche mit leerstehenden, bis vor kurzem noch genutzten Gebäuden (1 unterkellertes Wohnhaus mit angebautem DRK-Gebäude und rückwärtig daran angebaute Lagerhalle / Garage mit Unterstand); kleinerer Anbau an das Wohngebäude offen stehend und mit Glasbruch</li> <li>Vorplatz und Ein- / Durchfahrt zur Garage gepflastert, Parkplatz asphaltiert, die übrigen Freiflächen geschottert und stark verdichtet (auf Flurstück 106/3 Rückbaubereich)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 869 1449 952">ehem. Wohngebäude mit seitlicher Eternitplattenverkleidung (o.l.); DRK-Gebäude mit gepflastertem Vorplatz und Durchfahrt für Dienstfahrzeuge (o.r.); rückwärtiger Bereich mit gepflasterter Durchfahrt und Halle / Garage (u.l.); kleiner Anbau an Wohngebäude mit Glasbruch und offenem Zugang (u.r.)</p> <p data-bbox="587 1303 1270 1332">geschotterte und verdichtete Freifläche mit lediglich randlich aufkommender Vegetation</p> <ul data-bbox="587 1355 1449 1460" style="list-style-type: none"> <li>• Freifläche bis auf randlich aufkommende Krautsäume und Brombeerverbuschung vegetationsfrei</li> <li>• alle Flächen sind als Biotope mit geringer Wertigkeit einzustufen</li> </ul> <p data-bbox="587 1482 868 1512">Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul data-bbox="587 1523 1449 1675" style="list-style-type: none"> <li>• Lage inmitten der bebauten Ortslage von Merzig auf ehemaligem Gewerbestandort</li> <li>• Fläche überbaut, versiegelt oder geschottert und verdichtet</li> <li>• stark befahrene L 157 mit hoher Verkehrsbelastung</li> <li>• südlich angrenzende Wohnbebauung</li> </ul> <p data-bbox="587 1697 1449 1758">Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul data-bbox="587 1769 1449 2072" style="list-style-type: none"> <li>• grundsätzlich ist die überwiegend versiegelte oder verdichtete Fläche als ökologischer Defizitraum zu werten</li> <li>• der z.T. offene (Anbau an ehem. Wohngebäude) und nicht mehr genutzte Gebäudebestand (Garagen, Anbauten, Dienstgebäude, ehem. Wohngebäude) bietet Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und gleichzeitig Quartierpotenziale für synanthrope Fledermäuse (hinterlüftete Eternitplattenverkleidung)</li> <li>• auch Lücken in der Begrenzungsmauer möglicher Brutplatz des im Gebiet omnipräsenten Haussperlings</li> <li>• keine Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reptilien, namentlich die im Siedlungsbereich mögliche Mauereidechse (bekannter Nachweis an der 800 m entfernten Kreuzbergkapelle) finden lediglich in den randlichen Säumen Versteckmöglichkeiten; Ablagerungen, Müll oder sonstige Gegenstände sind auf der Fläche nicht vorhanden</li> <li>• mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• an den Gebäuden wurden (im Rahmen lediglich einer Begehung) mit Ausnahme des Hausrotschwanzes keine Hinweise auf ein Brutgeschehen beobachtet, was natürlich nicht als fehlender Nachweis gelten darf; insbesondere ist mit einer Brut des im Umfeld häufigen Haussperlings zu rechnen (z.B. an nicht erkannten Fehlstellen der Eternitverkleidung oder in den Lücken der Begrenzungsmauer)</li> <li>• aufgrund der fehlenden Dachüberstände ist die auf dem Nachbargrundstück nachgewiesene Mehlschwalbe auf der Planungsfläche auszuschließen (Altnester wären einer Beobachtung nicht entgangen); auch ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten des Mauersegler (auch diese können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden)</li> <li>• die Brut des Haussperlings wäre ebenso wie die des Mauersegler nicht <i>a priori</i> durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 gedeckt und der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wäre einschlägig</li> <li>• die größtenteils versiegelte und randlich mit aufkommender lückiger Ruderalvegetation bewachsene Planungsfläche könnte grundsätzlich auch von Reptilien zur Thermoregulation aufgesucht werden; die Wahrscheinlichkeit, dass die für den besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse auf der Fläche vorkommen oder gar lokale Populationen etabliert haben, ist jedoch sehr gering; lediglich die randlichen Säume der ansonsten verdichteten Schotterfläche bieten ein entsprechendes Lebensraumpotenzial</li> <li>• da die nutzbare Fläche sehr klein und im Siedlungsumfeld stark isoliert ist und die notwendigen Habitatrequisiten nicht vollständig vorhanden sind (keine grabfähigen Substrate zur Eiablage, kaum Versteckstrukturen), ist auch mit der noch am ehesten zu erwartenden Mauereidechse auf der Fläche nicht zu rechnen (sie ist auf der Bahnlinie gegenüber der Losheimer Str. zu erwarten); bei der halbstündigen Begehung der Fläche am 25.05. mit Schwerpunkt der randlichen Saumstrukturen und der Begrenzungsmauer ergaben sich bei optimalen Witterungsbedingungen (ca. 22 °C, sonnig) jedenfalls keine Hinweise auf eine Präsenz</li> </ul>
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Rück- oder wesentlichen Umbau der Gebäude gelten die folgenden Vorgaben: vor dem Rückbau sind Gebäude auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern zu prüfen; sollten hierbei Gebäudebrüter nachgewiesen werden, dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben; sollten Brutnach- oder -hinweise des Haussperlings oder des Mauerseglers erbracht werden, dann ist der Verlust an Brutplätzen durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand auszugleichen (dies wird auch bei einem Negativnachweis als Maßnahme empfohlen); in Absprache mit der UNB ist hierbei ggfs. eine Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, bei der auch zu klären ist, ob das Nistangebot kontinuierlich (d.h. auch während der Bauphase, dann als CEF-Maßnahme) bereitstehen muss</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Gebäudeprüfung muss auch eine Quartiernutzung durch Fledermäuse beinhalten (hinter der Eternitverkleidung, Dachstuhl, evtl. Keller); im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken; bei Quartiernachweisen an der Fassade der Gebäude gilt dies zumindest für die (gem. TRGS 519 geregelte) Entfernung der Eternitplatten; die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund darf weiterhin als gegeben gelten; für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer Kolonie oder tradierten Wochenstube (z.B. im Dachstuhl des Wohngebäudes) ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraumtyp n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (unter Anwendung der o.g. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung bei Anwendung der o.g. Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung: gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Quelle: Kreisstadt Merzig)</li> <li>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</li> </ul> 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	
Altlasten	Altlastverdachtsfläche MZG_3509 „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Stadtteils Merzig befindlichen Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig durch ein Ärztehaus und Betreutes Wohnen. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- die vorgesehenen Nutzungen weisen einen geringen Störgrad auf. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhal-

tenden Nachfrage nach besonderem Wohnraum gerecht,

- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken bzw. Mindernutzung,
- die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

## Städtebauliche Konzeption

„Ziel der Planung ist die Schaffung von Räumlichkeiten zur Ansiedlung von Ärzten. Des Weiteren soll in Verbindung mit den Arztpraxen eine Apotheke im Erdgeschoss des 1. Bauabschnittes an der Kreuzung „Zum Gipsberg - Losheimer Straße“ entstehen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist im 2. Bauabschnitt geplant Wohnraum, bzw. Räumlichkeiten für betreutes Wohnen zu schaffen.

Das bestehende Gebäude soll rückgebaut werden. An dieser Stelle soll ein Solitärgebäude entstehen. Das Ärztehaus mit Apotheke.

Das Gebäude „öffnet“ die dichte Bebauung entlang der Losheimer Straße und dreht sich parallel zu dem gegenüberliegenden Gebäude des Malteser Hilfsdienstes und nimmt die Stellung des Gebäudes Hausnummer 18a ein.



Durch die geplante Drehung entsteht ein Vorplatz, der Grün gestaltet werden soll. Dadurch wird eine Aufwertung der Gesamtsituation erreicht.

Des Weiteren können so im hinteren Bereich mehr Pkw-Stellplätze generiert werden, die den Straßenverkehr und das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Somit bleibt zwischen dem im 2. Bauabschnitt geplanten Wohnhaus und den neu entstandenen Gebäuden im Erich-Kästner-Weg Freiraum für eine großzügige Grünanlage.

Die Ein- und Ausfahrt zum Gelände und eine weitere Einfahrt, zur Entlastung der eigentlichen Ein- und Ausfahrt, wird über die Straße „Zum Gipsberg“ geleitet, um eine negative Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der Losheimer Straße zu vermeiden.

Die Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem gemäß den Auflagen der zuständigen Behördenden.

1. Bauabschnitt: Das Ärztehaus ist quadratisch konzipiert. Außenmaße ca. 22 m x 22 m. Es soll eine Fläche von ca. 320 qm Apotheke und Gesamtflächen von ca. 900 qm für Ärzte schaffen.

2. Bauabschnitt: Das Wohngebäude ist mit Außenmaße von ca. 21 m x 19 m geplant. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 1.021 qm.

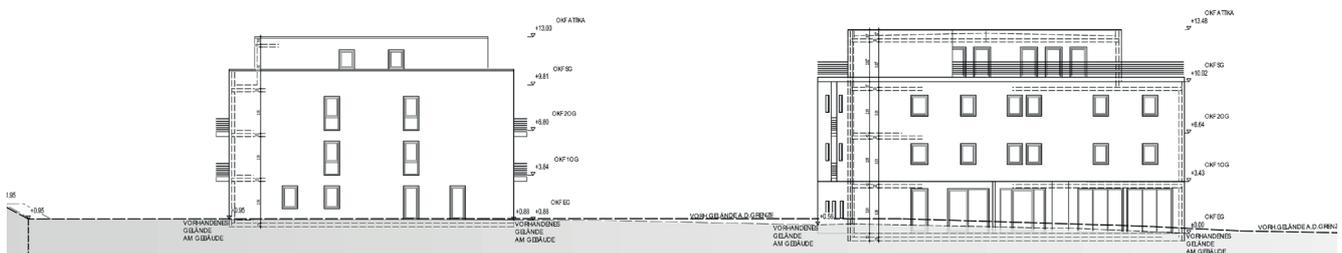
Hier sollen 13 Wohneinheiten entstehen. Davon sind 3 Wohneinheiten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl zu nutzen. 6 Wohneinheiten sind uneingeschränkt barrierefrei nutzbar.

Beide Solitäregebäude haben 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach, das begrünt und / oder als Fläche für Photovoltaik genutzt wird.“

(Quelle: Projektbeschreibung vorhabenbezogener Bauungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ in Merzig, Stand: Mai 2023, Fell Vermögensverwaltung GmbH, Losheimer Str. 17, 66687 Wadern; Bearbeitung: Kernplan, Stand: Juli 2024)



Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: Fell Das Haus GmbH; Stand: 03/2023



Ansicht Ost; ohne Maßstab; Quelle: Fell Das Haus GmbH; Stand: 03/2023

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

## Mischgebiet (MI)

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes analog § 6 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Ärztehauses und des Gebäudes für Betreutes Wohnen geschaffen.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von

Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Darüber hinaus werden Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes von Merzig und eine Beeinträchtigung durch Fremdwerbearbeiten verhindert werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert.

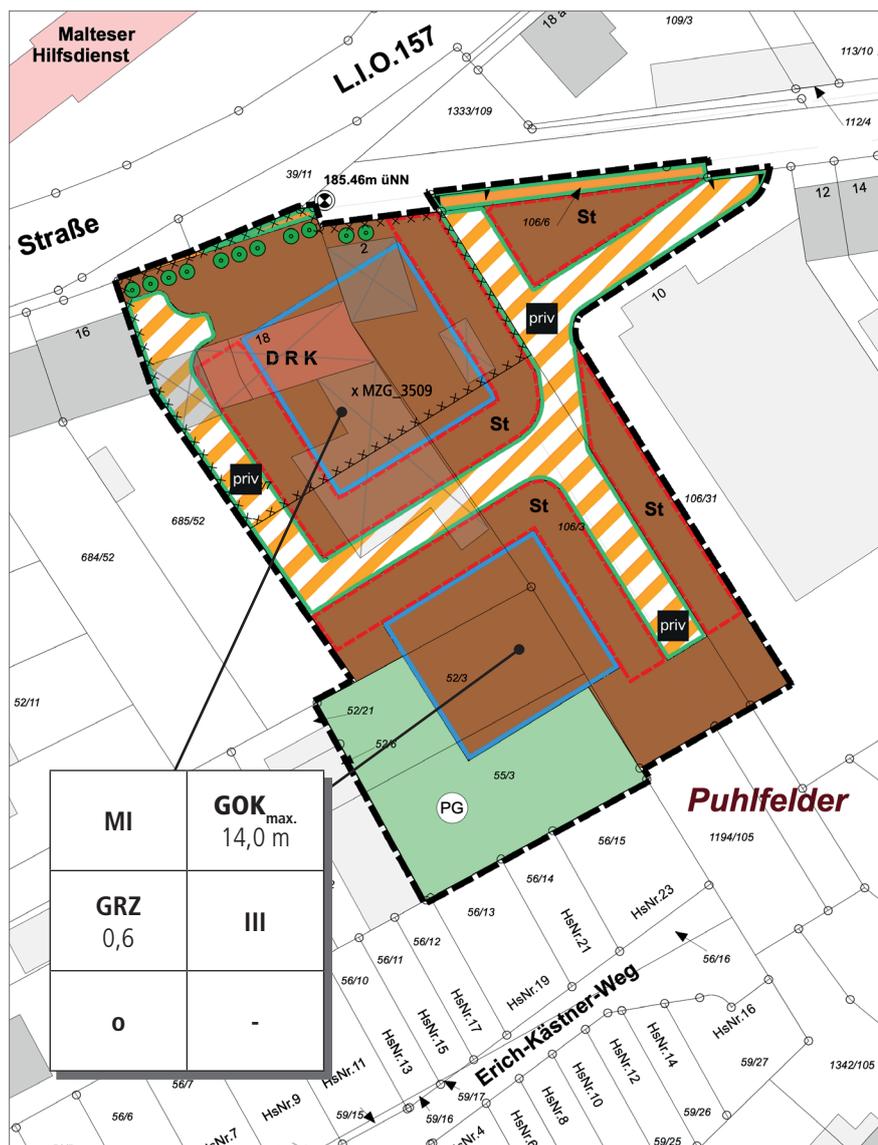
Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Analog § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“ (MZG\_3509) besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch eine nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt analog § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauli-

che Nutzung in Mischgebieten., orientiert sich an der angestrebten Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Zudem wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

## Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Abstandsflächen, die im Wesentlichen der Baustruktur der Umgebungsbebauung in offener Bauweise entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

## Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Stellplätze

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die geplanten Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an den verkehrstechnisch günstigen Positionen angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können.

Der westliche Anschluss an die Verkehrsfläche dient lediglich zur Entlastung des östlicher gelegenen Ein- und Ausfahrtbereichs. Dieser Anschluss wird deshalb ausschließlich als Zufahrt zugelassen.

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ werden im Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die interne Erschließung des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Regelbreite beträgt mindestens 5,50 m.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung des Ärztehauses und des Gebäudes für betreutes Wohnen benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

## Ausschluss von fossilen Brennstoffen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Zur Verringerung der von der geplanten Nutzung ausgehenden CO<sup>2</sup>-Emissionen sowie zum Schutz der Gesundheit der künftigen Bewohner sowie von Fauna und Flora und vor dem Hintergrund des Klimawandels erfolgt daher der Ausschluss fossiler Brenn-

stoffe (Kohle, Heizöl und Erdgas) zur Raumheizung und Warmwasserbereitschaft.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild. Außerdem wird zur Auflockerung des Straßenbildes eine alleartige Baumbepflanzung in engem Pflanzabstand entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind in Gebäuden mit Betreutem Wohnen je zwei Wohnung 1 PKW-Stellplätze zu errichten. Je 100 m<sup>2</sup> Büro-, Verwaltungs- oder Praxis-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 50 m<sup>2</sup> Handels-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Auch zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder sind in Wohngebäuden ab 2 Wohneinheiten je Wohneinheit mind. 2 Abstellplätze zu errichten. In Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche mind. 1 Abstellplatz zu errichten. Je 50 m<sup>2</sup> Handels-Nutzfläche ist mind. 1 Abstellplatz zu errichten. In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall 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“)

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden. Durch die vorliegende Planung wird ein ehemals sozial genutztes Grundstück in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei dem vorgesehenen Nutzungen im Mischgebiet handelt es sich um Nutzungsformen, die einen geringen Störgrad aufweisen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Mischnutzung (FNP) geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. mit einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel

wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von betreutem Wohnen in Merzig geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau eines Arzthauses und von Betreutem Wohnen und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Baukörper weisen maximal drei Vollgeschosse auf, sind in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügen sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätze sowie alleartige Bepflanzung entlang der Straßenverkehrsfläche) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage (das Plangebiet ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben) sowie der Bewegungsunruhe in Fol-

ge der unmittelbar angrenzenden Straßen finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der erfolgten Hinweise die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ sind ausreichend, da durch die bisherige auch bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen entstanden ist.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / den Vorhabenträger keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

#### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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