

Wohnbebauung Südlingen 12

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell,
Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Südlingen

22.06.2022, SATZUNG

K E R N
P L A N 

Wohnbebauung Südlingen 12

IMPRESSUM

Im Auftrag der:

MeKS Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Rodener Straße 35
66740 Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Merzkirchen:

Ortsgemeinde Merzkirchen
Schloßberg 6
54439 Saarburg

Stand: 22.06.2022, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter

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

Projektleitung Bebauungsplan:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen der Planung, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die MeKS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, plant in der Ortsgemeinde Merzkirchen, im Ortsteil Südlingen die Errichtung einer dörflichen Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Südlingen, entlang der Ortsdurchfahrtsstraße (L 132). Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein ehemaliges Hofgut, welches zwischenzeitlich leer steht.

Das alte Haupthaus des Hofgutes soll erhalten, fachgerecht saniert und in den neuen Wohnkomplex integriert werden. Die Wirtschaftsgebäude hingegen werden rückgebaut und durch Neubauten ersetzt.

Die Erschließung der Fläche ist über die Ortsdurchfahrtsstraße (L 132) gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen 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 „Wohnbebauung Südlingen 12“ beschlossen.

Aufgrund der während der Beteiligung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwände wurden die Planunterlagen angepasst und ergänzt. Die Öffentlichkeit, die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.800 m².

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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.800 m² 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 § 13 a 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 § 13 a 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 Verbandsgemeinde Saarburg-Kell stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

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 von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Ortsgemeinde 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 vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Südlingen, entlang der Ortsdurchfahrtsstraße (L 132).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch mit vereinzelt Gehölzstrukturen versehene Grünflächen,
- im Süden durch die Ortsdurchfahrtsstraße (L 132),
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb samt den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als leer stehendes Hofgut (Haupthaus mit Wirtschaftsgebäuden) samt privaten Grünflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen dar.

Die direkte nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch mit vereinzelt Gehölzstrukturen versehene Grünflächen geprägt. Südlich grenzt die Ortsdurchfahrtsstraße (L 132) und im weiteren Verlauf eine mit Baumreihe versehene Grünfläche an das Plangebiet an. Westlich schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb samt zugehörigen Wirtschaftsgebäuden an das Plangebiet an.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Auf-

grund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich als vergleichsweise ebene Fläche dar. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Ortsdurchfahrtsstraße (L 132), welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen mit Ausnahme der internen Erschließung, be-



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021); Bearbeitung: Kernplan

darf es zur Realisierung des Planvorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Ortsdurchfahrtsstraße) bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasser ist in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

Für zusätzliche geschaffene versiegelte Flächen ist das daraus entstehende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

Anfallendes Regenwasser soll entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von Osten in das Plangebiet mit Haupthaus und angrenzender Ortsdurchfahrtsstraße (L 132) im Bild



Blick von Nordwesten auf die Rückseite der bestehenden Wirtschaftsgebäuden im Plangebiet



Blick aus dem Innenhof auf die bestehenden Wirtschaftsgebäuden im Plangebiet



Blick aus dem Innenhof auf die bestehenden Wirtschaftsgebäuden im Plangebiet

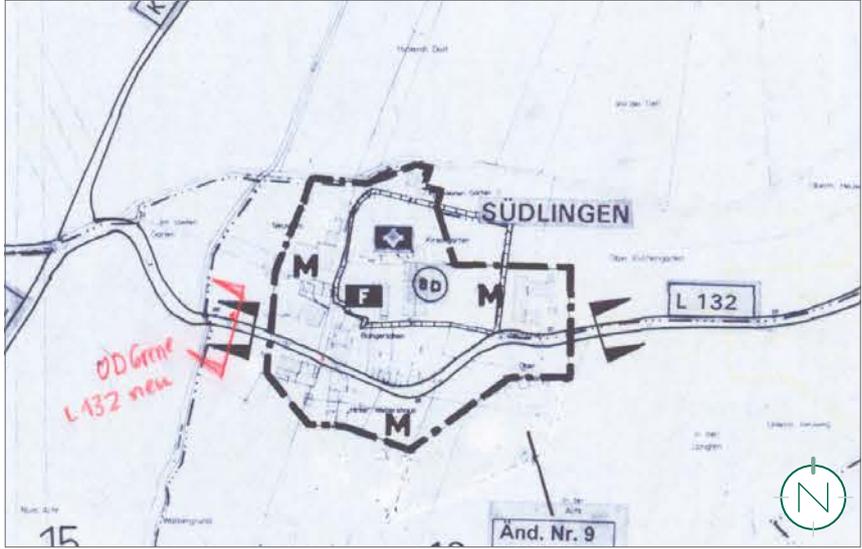
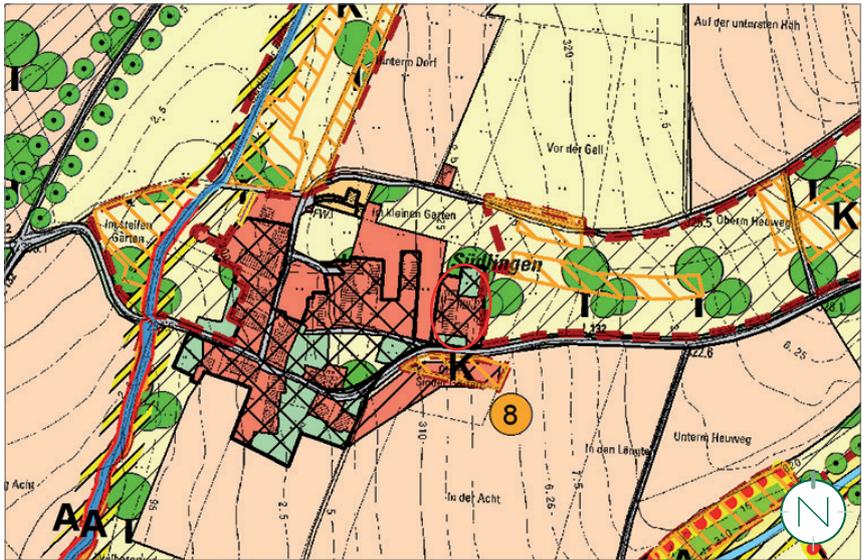
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (Entwurf Januar 2014)	
zentralörtliche Funktion	keine
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<p>Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abuf, 29.06.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 132 befindet sich eine 2007 erfasste Streuobstweide (kein FFH-LRT). gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, das überwiegend agrarisch genutzte Offenland zwischen Beuren und Südlingen umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3145492) und in der unmittelbar nördlich an die Planungsfläche angrenzenden, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten, aber auch durch größere Waldflächen gekennzeichneten Zelle (Gitter-ID 3145494) keine Arten erfasst in der ARTeFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6404 (Abuf 29.06.2021) sind neben weiteren Zug- und Rastvogelarten folgende Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Neuntöter, Weiß- und Schwarzstorch, Mittel- und Schwarzspecht, Mornellregenpfeifer, Eisvogel, Uhu, Kornweihe, Rot- und Schwarzmilan und Wespenbussard; folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Bachmuschel, Steinkrebs, Großer Feuerfalter, Spanische Flagge, Zierliche Moosjungfer, Große Smaragdlibelle, Bitterling, Groppe, Steinbeißer, Kammolch, Wechselkröte, Gelbbauchunke, Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse, Europäische Sumpfschildkröte, Haselmaus, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben einzelne Bäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<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>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 0,38 ha große Geltungsbereich umfasst ein ehemaliges Hofgut am westlichen Rand von Südlingen, die Planungsfläche beschränkt sich auf den vorderen weitgehend überbauten/versiegelten Abschnitt des Grundstücks • mehrere Wirtschaftsgebäude wurden bereits abgerissen, der Abrisschutt befindet sich noch auf der Fläche, lediglich das Hauptgebäude mit Wohnhaus und angebautem Wirtschaftstrakt (ehem. Stallgebäude) ist noch vorhanden, wobei auch der Dachstuhl des Anbaus bereits eingerissen wurde • nahezu die Hälfte der Fläche ist überbaut, versiegelt oder gepflastert (ehemaliger Innenhof) • der mit Ziergehölzen (Buchsbaumkugeln, Eiben „...) bepflanzte Vorgarten unterliegt seit der Nutzungsaufgabe der Sukzession • innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich wenige solitäre Birken und Walnussbäume mittleren Alters, daneben eine Eschen-Reihe am westlichen Grundstücksrand • in den Geltungsbereich eingeschlossen ist auch ein Teil der angrenzenden, früher als hofnahe Weide genutzten, sehr artenarmen Fettwiese (lediglich mit <i>Elymus repens</i>, <i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Phleum pratense</i>, <i>Urtica dioica</i>, <i>Holcus lanatus</i>, <i>Dactylis glomerata</i>) mit zwei ebenfalls mittelalten Obstbäumen; die Fläche wird nicht mehr gemäht • des Weiteren finden sich an zwei Stellen mit Japanischem Ampfer (<i>Rheynoutria japonica</i>) bewachsene Grünschnittlager <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der Ortslage von Südlingen, einer bäuerlichen Kleinsiedlung • dörfliche Prägung mit geringem Verkehrsaufkommen und standorttypischem Lärm- und Störpegel <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • potenzielle Brutstätten für Gebüsch-/Gehölzfreibrüter bieten die wenigen Solitäre, der einwachsende Vorgarten und eventuell die Bestände des Japanischen Ampfers • die bei der Geländetaxierung beobachteten Bluthänflinge sind mit hoher Sicherheit Nahrungsgäste • der z.T. eingefallene und offene Anbau des Wohnhauses bietet mit seinen zahlreichen Nischen, Lücken im Mauerwerk umfassende Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, z.B. für den ebenfalls beobachteten Haussperling, der auf der Fläche mit hoher Sicherheit brütet • auch der Mauersegler ist nicht auszuschließen, wurde allerdings bei der Begehung nicht beobachtet • es darf damit gerechnet werden, dass in der Zeit der früher praktizierten Tierhaltung mit Strohaufstallung und in der Folge hohem Insektenaufkommen auch Rauch- und/oder Mehlschwalbe an oder innerhalb der Gebäude brüteten, Altnester oder andere Spuren wurden im Rahmen der kurzen Taxierung jedoch nicht mehr entdeckt • da alle Wirtschaftsgebäude entweder vollständig zurückgebaut werden oder im Fall des Anbaus zumindest der Dachstuhl offen steht, sind Fledermausquartiere allenfalls im Dachstuhl des Wohngebäudes möglich; hinterlüftete Fassaden als mögliche Tagesquartiere für spaltenbewohnende Arten sind nicht vorhanden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Freiflächen mit den zahlreichen Ablagerungen und Abbruchmaterialien, das Holzlager und das Mauerwerk des Anbaus mit unverfugtem Lückensystem sind typische „Reptilienhabitate“, die zahlreichen Stellen zur Thermoregulation und Versteckstrukturen aufweisen • allerdings ist das weitgehend ackerbaulich genutzte Umfeld arm an geeigneten Strukturen und vor allem an linearen Ausbreitungskorridoren (z.B. Schienennetz oder trockene Säume), die z.B. ein Einwandern der Mauereidechse möglich erscheinen lassen; zu berücksichtigen ist auch, dass die genannten, durch den Rückbau und die Nutzungsaufgabe entstandenen Requisiten erst kürzlich entstanden sind und daher nur eine geringe Habitattradition aufweisen; am ehesten wäre am Standort noch mit der Zauneidechse zu rechnen, die im bäuerlichen Siedlungsumfeld von Südlingen möglicherweise vorkommt • mit weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu rechnen; eine Präsenz der Wildkatze als ausgesprochene Waldart ist ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus, beiden fehlen die notwendigen Habitatvoraussetzungen in Form von störungsarmen Wäldern/deckungsreichem Halboffenland resp. von dichten Nuss- und Beerenreiche Gebüschstrukturen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Siedlungslage ist davon auszugehen, dass es sich bei den auf der Fläche möglichen Gehölzbrütern überwiegend um typische Siedlungsarten mit geringer Stömpfindlichkeit handelt (z.B. die ebenfalls verhornte Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen); i.d.R. sind dies euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen • für die potenziell vorkommenden Gehölzbrüter kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist; dies gilt umso mehr, als dass das spezifische Brutangebot auf der Fläche sehr gering ist • Nahrungsgäste aus dem Umland mit etwas höheren Effektdistanzen wie z.B. dem beobachteten Bluthänfling sind vor allem seit der Nutzungsaufgabe jedoch möglich • der Tötungstatbestand kann durch die Einhaltung der Rodungsfristen vermieden werden • Baumhöhlen als möglicherweise tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen könnten, sind nicht vorhanden • allerdings bestehen an dem ehemaligen Stallgebäude zahlreiche Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, vor allem in den Lücken und Nischen im unverputzten Mauerwerk • eine erneute Prüfung des Gebäudes im Vorfeld der Rückbauarbeiten erscheint notwendig, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hier sicher ausschließen zu können • dies gilt auch in Bezug auf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse im Dachboden des Wohngebäudes • während sich der Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen und einer Bauzeitenregelung für den Gebäuderück- und -umbau (Abriss in den Wintermonaten) bei den Vögeln vermeiden lässt, ist dies bei den auf der Fläche möglicherweise vorkommenden Reptilien (Zauneidechse, evtl. Winterquartiere) nicht möglich

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten • der Gebäudebestand bietet ein Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen • hierzu zählen sowohl Gebäudebrüter unter den Vögeln (Haussperling, evtl. Mauersegler) als auch in Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse (Dachstuhl des Wohngebäudes) • um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu benennen, ist vor dem (weiteren) Rückbau ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen; die Untersuchungen sollten im Optimalfall zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, können jedoch auch über eine detaillierte Suche nach entsprechenden Spuren wie Kotresten, Fettflecken, Nester oder Nestfragmente im Winterhalbjahr zu hinreichend sicheren Ergebnissen führen • im Hinblick auf ein (wahrscheinliches) Brutvorkommen des in der Vorwarnliste geführten Haussperlings sind dann ggfs. Maßnahmen zu ergreifen, die eine ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Verbund sicherstellen (künstliche Nisthilfen am geplanten Gebäudebestand) • das Vorkommen der Zauneidechse ist im Vorfeld der Baufeldfreimachung des Geländes (Anlage der Baugrube mit schwerem Gerät/Baumaschinen) zu prüfen; hierzu ist die Planungsfläche bei geeigneten Witterungsbedingungen abzusuchen; sollten dabei Individuen entdeckt werden, dann sind notwendige Maßnahmen zu ergreifen, die eine Präsenz innerhalb des Baufeldes für diese Phase der Bauarbeiten vermeiden (z.B. Vergrämung in Nachbarflächen, Reptilienschutzzaun); nachdem die Arbeiten mit schwerem Gerät abgeschlossen sind, ist eine weitere bauzeitliche Überprüfung/Kontrolle aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens nicht angezeigt, da eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos hierbei nicht zu erwarten ist <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • die im Gebäude quartiernehmenden Fledermäuse sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG • eine Prüfung des Wohngebäudes ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen können • für alle anderen planungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten, vorausgesetzt das Gebäude ist kein tradierter Koloniestandort für Fledermäuse • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist nach erfolgter Gebäudeprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens daher möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell</p>
Ortslandschaftsplan Merzkirchen (Plan Nr. 11.8)	<ul style="list-style-type: none"> • Großteil als Wohngebiet im historischen Ortskern dargestellt, • kleine Teilbereiche als Grünflächen dargestellt, • westlich angrenzend ein Kernbereich mit dem Schwerpunkt „Sicherung bzw. Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft“, • unmittelbar westlich angrenzend Biotoptypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung, • unmittelbar östlich angrenzend durch Streuobst und/oder Gehölze geprägte Grünlandgebiete, • landespflegerisches Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung durch Streuobst und/oder Gehölze geprägter Grünlandgebiete  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell</p>
Bebauungsplan	nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Ortsgemeinde Merzkirchen herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Ortsteils Südlingen durch eine dörfliche Wohnanlage mit Gewerbeeinheit.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (Wohnen und der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude bzw. das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen), nur wenige Vorhaben. Die ge-

plante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein.

Diesen Umständen trägt die Realisierung der dörflichen Wohnanlage mit Gewerbeeinheit Rechnung.

Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- bei der vorgesehenen dörflichen Wohnanlage handelt es sich um eine Form der Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist.
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche revitalisiert und entwickelt,

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken,
- die Umgebung ist hier von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sowie Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe 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

„Entstehen wird ein moderner Neubau - hoher Komfort und dabei ressourcenschonend und mit hohen ökologischen Standards gebaut.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Schooff & Moske - freie Architekten, Perl; Stand: 09.02.2022



Visualisierung Nordwesten; ohne Maßstab; Quelle: Schooff & Moske - freie Architekten, Perl; Stand: 09.02.2022

Doch was sich im ersten Moment schon fast „zu“ modern anhört- überrascht.

Denn das alte Haupthaus des Hofgutes mit seinen, von alten Leben erfüllten Mauern und der historischen Vergangenheit, es wird erhalten, fachgerecht saniert und in den neuen Wohnkomplex integriert.

Im ersten Teil des Neubaus entstehen zwei Wohnungen, konzipiert als Einfamilienhaus mit Loggia sowie eine Erdgeschosswohnungen mit einer Größe von ca. 70m², welche über einen eigenen Garten verfügen werden. Dazwischen entsteht eine Maisonette-Wohnung mit 150m² und Balkon.

Im zweiten Neubau entstehen fünf Wohnungen in drei Ausstattungskategorien: von der Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zur Parkanlage, über die größere Variante im 1. Obergeschoss mit Balkon, bis hin zum lichtdurchfluteten Penthouse.

Die beiden Neubauten werden durch einen der Allgemeinheit dienenden Zwischentrakt verbunden, über dem eine Gewerbeeinheit mit ca. 40 m² entsteht.

Das ehemalige Herrenhaus des Hofgutes wird zukünftig vier Wohneinheiten beherbergen, welche das Flair und die Atmosphäre des Hofgutes widerspiegeln und es in neuem Glanz erstrahlen lassen werden.“

(Quelle: MeKS Projektentwicklungsgesellschaft mbH; Saarlouis)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, so dass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind geringfügige 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. § 5a BauNVO

Dörfliches Wohngebiet

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Dörflichen Wohngebietes analog § 5a BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines kombinierten Wohnkomplexes geschaffen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird detailliert auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Die direkte Umgebung ist ebenfalls durch dörflich geprägte Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dem Ziel einer nachhaltigen Nutzung bestehender Entwicklungsflächen im Innenbereich wird durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel 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).

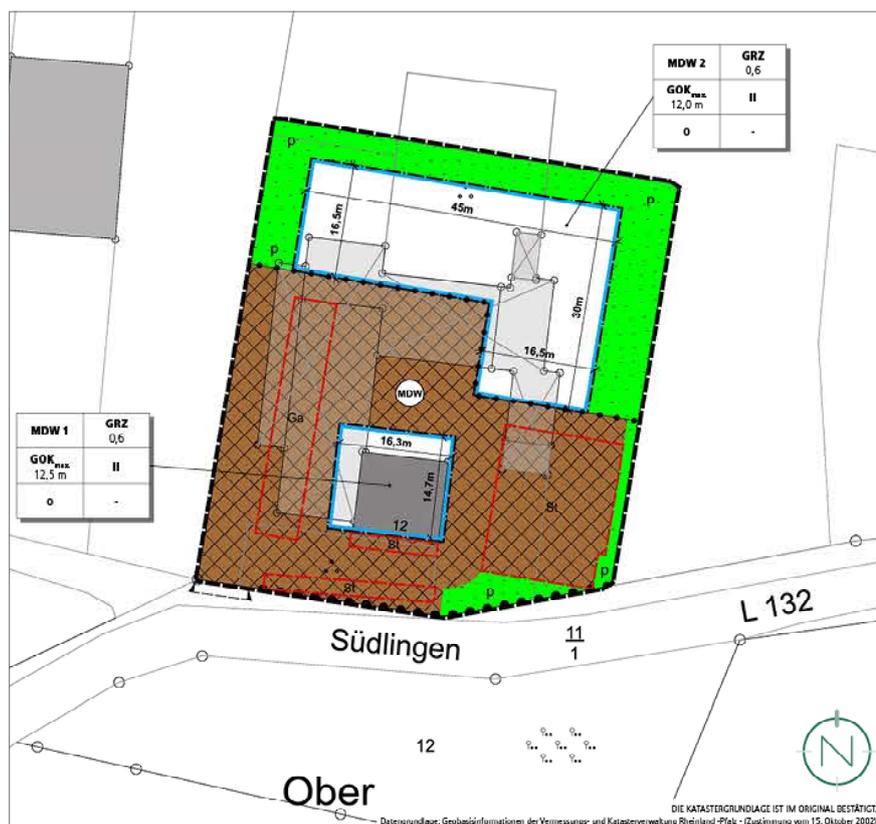
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Dorfgebieten.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO ohnehin eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die private Grünfläche als Teil des Baugrundstückes / der Grundstücksfläche anzurechnen.

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs fordern eine Überschreitung.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ 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.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre, wie dargelegt nicht realisierungsfähig.



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

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Höhe baulicher Anlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

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

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand (Haupthaus) wird durch die getroffene Festsetzung 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.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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 Ortsbildes 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 (Staf-

felgeschoss, 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 Ortsgefüge 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).

Flächen für Stellplätze / Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. 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.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des geringen Platzbedarfs auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze / Garagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 18 Wohnungen im Plangebiet trägt zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet bei und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung eines zentralen Ein- und Ausfahrtbereichs wird sichergestellt, dass die Ein-/und Ausfahrten langfristig an der verkehrstechnisch günstigen Position angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Hierüber soll insbesondere gewährleistet werden, dass der Verkehrsfluss der Landesstraße 132 (L 132) nicht negativ beeinträchtigt wird.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten wird sichergestellt, dass die

Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss auf der Landesstraße 132 (L 132) durch zusätzliche Grundstückszu- und -abfahrten nicht negativ beeinträchtigt wird.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zur angrenzenden offenen Landschaft.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen 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 Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes geschaffen wird.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemä-

ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

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

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung des Plangebietes ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird ein nachzuweisende Stellplatzschlüssel definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung 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 die Teiländerung des Bebauungsplanes 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.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben 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.

Die unmittelbare Umgebung dient dem dörflichen Wohnen und der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes auch künftig nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen 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 Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht eine dörfliche Wohnanlage. Der bestehenden Nachfrage in Merzkirchen wird somit Rechnung getragen.

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau einer dörflichen Wohnanlage sowie durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

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

Die vorgesehene dörfliche Wohnanlage weist max. zwei Vollgeschosse plus Staffgeschoss auf und fügt sich somit in die Umgebung ein

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätze) und baulichen Bauvorschriften tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Hofgut) und Vorbelastungen, resultierend aus der Siedlungsrandlage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, 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 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. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen.

Aufgrund der Lage ist lediglich mit mehr oder weniger siedlungsholden Arten zu rechnen. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG ist lediglich für gehölzbrütende siedlungstypische Arten, Gebäudebrüter und die Zauneidechse anzunehmen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die relevanten Strukturen vor dem Rückbau endoskopisch auf einen Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen. Für Gehölzbrüter stellen die Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme dar. Das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse ist im Vorfeld der Baufeldfreimachung des Geländes zu prüfen und bei Besatz entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die eine Präsenz innerhalb des Baufeldes für die Phase der Bauarbeiten vermeidet.

Unter Beachtung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Frage einer möglichen Freistellung von der Umwelthaftung gem. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist zu bejahen, da nachweislich der Erhaltungszustand der relevanten hier vorkommenden Arten und deren Lebensräume durch die Planung nicht verschlechtert wird.

Unter den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.

Umweltschützende Belange werden durch die Planung somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die angrenzend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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 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 leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf sporadischen Anwohner- und Besucherverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Ortsdurchfahrtsstraße sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Ortsdurchfahrtsstraße 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 und Hochwassers

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 / die Vorhabenträgerin 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 Nachfrage nach Wohnraum 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.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung des Siedlungskörpers, Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks
- Mit der Schaffung einer dörflichen Wohnanlage wird die Ortsgemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Merzkirchen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.