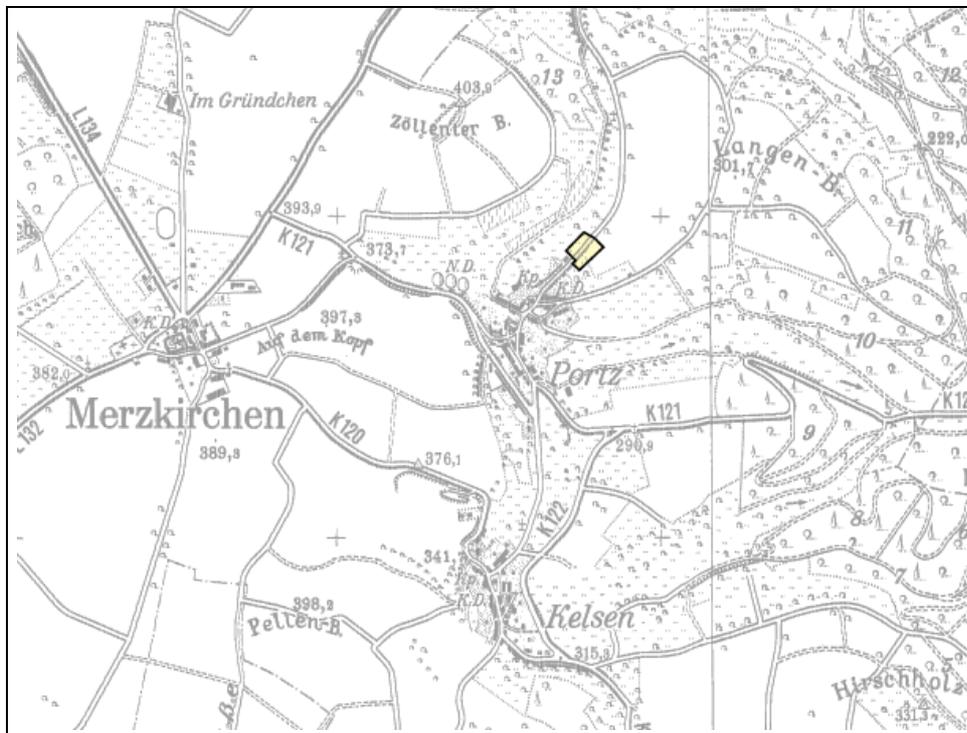


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz, Teilgebiet „Auf der Gasse“

## Begründung

in der Fassung vom  
28.04.2011

Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:

B F L Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen-Unkelbach

Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro Krämer, Saarburg

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung	5
1.4 Verkehrliche Anbindung	5
1.5 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	6
1.6 Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / Altstandorte	6
1.7 Eigentumsverhältnisse	10
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>10</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm	10
2.2 Regionaler Raumordnungsplan	11
2.3 Flächennutzungsplan	11
2.4 Bebauungspläne	11
2.5 Fachplanungen	12
2.6 Schutzgebiete / -objekte	12
2.7 Planerfordernis	12
<b>3. PLANINHALT .....</b>	<b>13</b>
3.1 Städtebauliche Ziele der Planung	13
3.2 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption	14
3.3 Flächenbedarf, -inanspruchnahme und -verfügbarkeit	15
<b>4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>17</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	18
4.3 Bauweise (§9 [1] Nr.2 BauGB)	19

4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)	19
4.5	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)	20
4.6	Landespflegerische Festsetzungen (§9 [1] Nr. 20 und 25 BauGB)	20
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)	21
4.8	Hinweise und Empfehlungen	23
<b>5.</b>	<b>VERKEHRLICHE UND INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>24</b>
5.1	Straßen	24
5.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung	25
<b>6.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>26</b>
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	26
6.2	Vorhandene Nutzungen	27
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich	28
6.4	Bodenordnung	29
6.5	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
<b>7.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>31</b>
	Flächenbilanz	31

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Ortsgemeinde Merzkirchen plant die Entwicklung kleinerer ergänzender Bauflächen für eine Wohnnutzung im Ortsteil Portz. Sie folgt damit konkreten Bauabsichten ortsansässiger Grundstückseigentümer, um diesen die Möglichkeit der baulichen Entwicklung innerhalb der Ortslage zu ermöglichen. Die Baugrundstücke werden durch die Eigentümer selbst genutzt werden. Diese haben sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Überplanung der Grundstücke und den Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten vorzunehmen. Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen – soweit diese nicht bereits in öffentlichem Eigentum stehen - insgesamt nach deren Herstellung an die Gemeinde zur öffentlichen Widmung zu übertragen. Die Bebauung erfolgt in zwei Abschnitten. Der Umfang beträgt zwei Baugrundstücke im ersten, talseitigen Abschnitt und drei Baugrundstücke im zweiten, bergseitigen Bauabschnitt.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Merzkirchener Ortsteils Portz, im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung Portz 38 und 39.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung begrenzt. Im Norden und Nordosten reicht der Geltungsbereich bis an das landwirtschaftliche Flurstück 3/2 in der Flur 31, Gewanne „Auf der Gasse“; im Süden und Südosten erstreckt sich der in Rede stehende Bereich bis an das landwirtschaftliche Flurstück 116 (Flur 30), welches südlich des Plangebietes mit einer Streuobstwiese bestanden ist.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Übrigen der Planurkunde zu entnehmen.

Die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Merzkirchen werden durch den räumlichen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans erfasst:

#### Flur 31

Flurstücke Nrn.: 4 teilw., 6/3 teilw. (Wegeparzelle), 7/2, 7/3

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt rund 0,5 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitgehend flurstücksbezogen. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die gemäß vorstehender Auflistung und den Darstellungen im Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den Eigentümern nur in Teilen in den Umfang der Planung einbezogen werden sollen. Da ein städtebauliches Erfordernis zu deren gänzlicher Beplanung nicht vorlag, wurde der Plangeltungsbereich entsprechend abgegrenzt.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier unter dem 14.03.2010 ausgegeben wurde.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Ingenieurbüros Boxleitner, Trier, mit Datum vom 17.05.2010 hinterlegt.

### **1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung**

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Portz, oberhalb und unterhalb eines landwirtschaftlichen Weges, welcher Portz mit dem Saarburger Stadtteil Kahren verbindet. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland (artenarm) genutzt und weist ein mittleres Gefälle in südwestlicher Richtung von ca. 15% auf. Westlich des Plangebietes grenzt der heutige Ortsrand von Portz an, welcher in diesem Teil durch freistehende Einzelhäuser geprägt ist. Weiter südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von rund 150 Metern der historische Ortskern von Portz.

Im Norden, Süden und Osten grenzt der in Rede stehende Bereich jeweils an die freie Feldflur an, welche durch Viehweiden charakterisiert wird. Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück eine Streuobstwiese (als Teil des eingezäunten Weidebereiches).

### **1.4 Verkehrliche Anbindung**

Unmittelbar westlich des Plangebietes endet eine namenlose Anliegerstraße, welche an den das Plangebiet durchlaufenden

landwirtschaftlichen Weg anschließt. Seine Durchgängigkeit besonders für den landwirtschaftlichen Verkehr wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht berührt. Die in Richtung Portzer Ortslage verlaufende Anliegerstraße mündet in die Kreisstraße 121, welche die Verbindung zum Hauptort Merzkirchen und dem westlich gelegenen Kleinzentrum Wincheringen darstellt. In südlicher Richtung besteht über die K 120/121 im Bereich des Nachbarortes Trassem Anschluss an die Bundesstraße 407, die Portz mit dem nahe gelegenen Mittelzentrum Saarburg und der saarländischen Kleinstadt Mettlach verbindet.

Zugangsmöglichkeiten zum öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit der Haltestelle Portz „Ortsmitte“ in rund 150 m Entfernung zum Plangebiet.

## **1.5 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Es wird in Retentionsbauwerke eingeleitet bzw. mittels Brauchwasserzisternen mit kontinuierlichem Drosselabfluss zurückgehalten und über den bestehenden Regenwasserkanal abgeführt. Der vorhandene Vorfluter verfügt über entsprechendes Rückhaltevolumen. Eine Versickerung vor Ort ist unzulässig.

Schmutz- und Regenwasserkanal werden im Plangebiet entsprechend der konkreten Bauabsicht bis zur geplanten Wendeanlage verlängert. Im Zuge der weiteren Bebauung des neuen Wohngebiets sind die Hausanschlüsse jeweils bis zum Leitungsnetz in der Wendeanlage herzustellen. Die Anschlüsse werden nicht innerhalb des heutigen Wirtschaftswegs nordöstlich der geplanten Wendeanlage verlegt, sondern sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Hierzu sind zu gegebener Zeit Dienstbarkeiten einzurichten.

Die Sammlung der Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband ART.

## **1.6 Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / Altstandorte**

Für das Plangebiet ist von der Umweltgeotechnik GmbH aus Serrig eine Bodenuntersuchung in Form eines geotechnischen Berichts erarbeitet worden. Diese ist den Planunterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Mit Hilfe von Kleinraumb Bohrungen sowie Rammsondierungen ist der Untergrund innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untersucht worden.

### Niederschlagswasser

Der geotechnische Bericht trifft unter anderem Aussagen zu den hydraulischen Eigenschaften des Bodens im Plangebiet. *„Der Bereich ist [aufgrund der Untersuchung] für eine Niederschlagsversickerung nicht geeignet“* (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 9). *„Die bindigen Ablagerungen sind nach DIN 18 130 durchweg als schwach durchlässig einzustufen. Die Bewertung nach dem Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ erbrachte für die untersuchten Teilflächen des Bebauungsplangebietes keine Eignung für Versickerungsmaßnahmen. Die Durchlässigkeitswerte von  $< 1 \cdot 10^{-6}$  m/s bekräftigen diese Einstufung“* (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 9). Es ist zu beachten, dass sich *„[i]m Bereich der bindigen Verwitterungsbildungen [...] bei einer Durchweichung des Untergrundes die Gefahr von Hangrutschungen sowie für die hangabwärts gelegenen Gebäude ein Problem durch den erhöhten Sickerwasserdrang [ergibt]“* (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 10). Als Alternative kann in diesem Zusammenhang mit Retentionsbauwerken und der Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung oder Regenwassernutzungsanlagen gearbeitet werden. Aufgrund der Erkenntnisse der Bodenuntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Diese Festsetzung ist auch in die Planurkunde Teil B übernommen.

### Gründungstechnische Hinweise

Die Bodenuntersuchung formuliert orientierende Hinweise, die bei der Gründung von Bauwerken zu beachten sind um eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Diese Anmerkungen sind als Festsetzungen auf die Planurkunde übernommen worden. Ihre Beachtung ist sicherzustellen:

- *„Bei einer Gründung der Gebäude auf Streifenfundamenten können zur Vordimensionierung die zulässigen mittleren Bodenpressungen für tonig-schluffige Böden mindestens steifer Konsistenz nach DIN 1054 (siehe folgende Tabelle [1]) herangezogen werden.*
- *Die oberflächennah angetroffenen weich-steifen Tone sind bei einer Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten vollständig zu durchhörtern oder durch trag- und verdichtungsfähige Erdmassen zu ersetzen. Ein Bodenersatz muss an der Basis allseitig um das Maß seiner Höhe über die eigentlichen Fundamentabmessungen auskragen“* (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 15).

Kleinste Einbindetiefe des Fundamentes [m]	Zulässige Bodenpressung in kN/m <sup>2</sup> bei Streifenfundamenten mit Breiten $b$ bzw. $b'$ von 0,5 bis 2,0 und einer Konsistenz		
	steif	halbfest	fest
0,5	120	170	280
1,0	140	210	320
1,5	160	250	360
2,0	180	280	400

Tabelle 1: Zulässige Bodenpressungen (in kN/m<sup>2</sup>) für tonig-schluffige Böden (TL, TM nach DIN 18 196) bei Streifenfundamenten (nach DIN 1054)

- „Die Fundamente sollten nach Möglichkeit in den bindigen Kiesen abgesetzt werden. Eine konstruktive Bewehrung der Fundamentbalken wird empfohlen.
- Eine Flachgründung der Gebäude sollte in jedem Fall frostsicher (Einbindetiefe  $\geq 80$  cm) erfolgen.
- Die im Neubaugebiet anstehenden sandigen Tone mit ihren wechselnden Kiesgehalten sind als wasserempfindlich anzusehen. Die Baugrubensohlen und –wände sind daher gegen Aufweichen durch Abdecken oder Einbringen einer Sauberkeitsschicht aus Magerbeton zu schützen. Ferner sollte das Gründungsplanum ein leichtes Gefälle erhalten. Die Tiefpunkte sind zu entwässern“ (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 16).

### Straßenbau

Zu Aussagen auf die Verwendbarkeit und Tragfähigkeit der Böden im Bereich der Kanalgräben wird ebenfalls auf das Bodengutachten verwiesen. „Zur Herstellung eines tragfähigen Straßenunterbaus wird ein vollständiger **Bodenaustausch** erforderlich sein“ (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 14).

Als Hinweise für den Straßenbau sind folgende Aussagen des geotechnischen Berichts zu beachten und in der Planung zu berücksichtigen:

- „Zur Herstellung eines tragfähigen Straßenunterbaus wird ein vollflächiger Bodenaustausch erforderlich sein.
- Bei einem witterungsempfindlichen Erdplanum, wie auf dieser Baustelle vorhanden, ist zu berücksichtigen, dass der Tragwert eine zeitabhängige Verformungsgröße widerspiegelt und demzufolge nur den momentanen Zustand zur Zeit der Prüfung kennzeichnet. Somit kann diese Kenngröße kein eigenständiges Kriterium für den Verdichtungszustand des Bodens auf Dauer sein. Es ist deshalb

*anzustreben, möglichst unter optimalen Einbauung Verdichtungsbedingungen zu verdichten.*

- *Der Verformungsmodul  $E_v$  feinkörniger Böden steht in keinem direkten Zusammenhang zum Verdichtungsgrad  $D_{Pr}$  weil er nicht nur von der Trockendichte sondern zusätzlich unmittelbar vom Wassergehalt beeinflusst wird. Der Einfluss des Wassergehaltes auf den Tragwert lässt sich z.B. über die Konsistenzzahl  $I_c$  näherungsweise abschätzen. Aus dem Handbuch der ZTVE – Kommentar mit Kompendium Erd- und Felsbau wird für eine halbfeste Konsistenz von  $I_c = 1,0$  ein Tragwert  $E_{v2}$  von  $30 \text{ MN/m}^2$  und bei Böden mit einer steifen Konsistenz ein Tragwert  $E_{v2}$  von  $15 \text{ N/m}^2$  angenommen.*
- *Eine halbfeste oder feste Konsistenz ist bei oberflächennahen Böden nur selten gegeben, da diese meist höhere natürliche Wassergehalte besitzen. Tragwerte von  $E_{v2} > 30 \text{ MN/m}^2$  lassen sich daher nur dann erreichen, wenn diese Böden verbessert werden.*
- *Außerdem ist zu bedenken, dass das Trag- und Verformungsverhalten aufgrund der jeweiligen Wasserverhältnisse sowohl zeitlich als auch örtlich wechseln kann und die Prüfergebnisse entsprechend als variable Größen beeinflusst sind. Insbesondere dann, wenn das Planum nicht sofort überbaut oder geschützt wird.*
- *Die Forderung der RStO 01; Abschnitt 3.1.1, wonach ein dauerhaft tragfähiges Erdplanum gewährleistet sein soll, ist aus vorgenannten Gründen für ein witterungsempfindliches Planum nicht realisierbar. Tatsächlich unterliegt die Fahrbahnbefestigung mit dem Planum wechselnden Trag- und Verformungsreaktionen. Das Verhalten ändert sich zwangsläufig im Zuge des jahreszeitlichen Wechsels der Witterung und der saisonalen Frosteinwirkung. Die Forderung kann somit realistischerweise nur für die Zeit der Planumsherstellung bis zur Fertigung der Oberbauschichten gewährleistet werden.*
- *Um eine dauerhafte Tragfähigkeit des Erdplanums (erf.  $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$  auf dem Erdplanum; nach ZTV E-StB 09) zu erzielen, wird [...] empfohlen, die bindigen Böden weich-steifer bis steifer Konsistenz bis in eine Tiefe von  $0,4 \text{ m}$  (lokal  $0,5 \text{ m}$ ) unter OK Erdplanum auszukoffern und durch tragfähigeres, wasserunempfindliches Material (z.B. Grobschlag bis  $0/100$ ) zu ersetzen. Die Einbaulagendicke sollte jedoch mindestens dem 3-fachen Größtkorndurchmesser entsprechen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Filterstabilität ist zwischen Bodenaustausch und Aushubsohle ein Vlies (Robustheitsklasse GRK 3) anzuordnen.“ (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 14-16).*

Im Ergebnis kann sowohl die Standfestigkeit als auch die Tragfähigkeit des Baugrunds im Plangebiet unter Beachtung der im geotechnischen Bericht zusammengestellten Untersuchungsergebnisse und Hinweise sowie Maßnahmen sichergestellt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch unzulässig. Organoleptisch wurden im

Untergrund keine Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Belastungen festgestellt. Definitive Angaben sind allerdings nur auf der Grundlage chemischer Analysen möglich.

Darüber hinaus ist überall im Plangebiet mit dem Auftreten von Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Es wird den einzelnen Bauherren empfohlen, weitergehende, objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend den Vorgaben der DIN 4020 in Auftrag zu geben. *„Für die allgemeinen Bauausführungen sind die einschlägigen DIN-Normen (z. B. DIN 4124, DIN EN 1610, DIN 18 300 etc.) und technischen Vorschriften zu beachten. Die Straßen- und Kanalbauarbeiten sind von Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen gemäß ZTVE StB 94 zu begleiten. Zur Kontrolle der Bodenverdichtung in der Leitungszone sowie der Tragschicht wird empfohlen, im Rahmen einer Fremdüberwachung Plattendruckversuche nach DIN 18 143 sowie leichte Rammsondierungen (DPL) nach DIN EN 22 476-2 durchzuführen“* (GEOTECHNISCHER BERICHT 2011: 16). Maßnahmen im Umgang mit Schicht- und Hangwasseraustritten wie Sicherung von Bodenaushub und Baugruben, Abdichtung von Kellern, etc. sind gemäß der empfohlenen bauwerksbezogenen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

*„Es wird empfohlen, das wahrscheinlich besonders auf den bergseitigen Parzellen anfallende Hangwasser in eine, am Böschungsfuß verlaufende, offene Mulden einzuleiten. Die Mulde (Tiefe: max. 30 cm, Breite: ca. 75 cm, Längsneigung: 1-2%) sollte zunächst rückwärtig und dann giebelseitig bis zum parzelleneigenen Retentionsbecken geführt und über einen Filter dort eingeleitet werden. Die Entwässerung der Terrasse kann hier ebenfalls eingeleitet werden“* (Entwässerungskonzept 2011: 5).

## **1.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stehen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wegeparzelle, welche in öffentliches Eigentum fällt, im Eigentum von ortsansässigen Privaten, die die Bebauung selbst verwirklichen wollen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV verdeutlicht die Lage des Plangebietes in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Flächen des Plangebietes einschließlich der angrenzenden Feldfluren sind ferner als Teil eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die Flächen sind nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet.

## **2.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich des Baugebietes als „Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ aus. Eine Vorrangausweisung besteht nicht.

Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Merzkirchen mit seinen Ortsteilen bestehen neben der Sicherung der Landwirtschaft (L) und der Erholungsnutzung (E) in der Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Eigenbedarfssicherung.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg weist den für eine Überplanung vorgesehenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die westlich angrenzende Ortslage von Portz ist als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (teilweiser Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung in der Gemeinde insgesamt sowie insbesondere auch innerhalb des Ortsteils) beabsichtigt die Gemeinde jedoch nicht mehr die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Vielmehr soll der in Rede stehende Bereich entsprechend der tatsächlichen Nachfragesituation als Wohnbaufläche ausgewiesen und entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund des Einleitungsbeschlusses des Verbandsgemeinderates Saarburg von Dezember 2010 im Parallelverfahren teilfortgeschrieben.

## **2.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet selbst (sowie für die gesamte Ortslage von Portz) bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 2.5 Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

## 2.6. Schutzgebiete / -objekte

Das Plangebiet liegt in Randlage des Naturparks Saar-Hunsrück. Schutzzweck des Naturparks ist die „Erhaltung der Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzem“.

Sonstige Schutzgebiete oder –objekte Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

## 2.7 Planerfordernis

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich des Ortsteils Portz der Ortsgemeinde Merzkirchen. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Dass mit der vorliegenden Planung konkret bestehende private Bauabsichten ermöglicht und gefördert werden sollen, ist städtebaurechtlich unschädlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es begründet sogar gerade die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt.

Auch sofern dabei Vorstellungen der Privaten im Rahmen der Prüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie in dem städtebaurechtlichen Abwägungsprozess hier zum Tragen kommen oder Berücksichtigung gefunden haben, ist das unschädlich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat dazu rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungs-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

*„Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der*

*gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.“*

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliche Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Plangebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen des Planbereiches zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer allgemeinen Wohnbaufläche geschaffen werden.

Das Baugebiet soll zum freien Landschaftsraum eingegrünt werden. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst sowie zum Teil außerhalb des Plangebietes auf externen Kompensationsflächen, auszugleichen.

Aufgrund der exponierten Hanglage im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage wird die Festschreibung einer standortangemessenen Bauweise (maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen, auf der Talseite Flachdachweise um ein „Überblicken“ von der bergseitigen Bauzeile aus zu gewährleisten) angestrebt.

### 3.2 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Der zu der Planung erstellte städtebauliche Entwurf, welcher durch den Ortsgemeinderat Merzkirchen in der Sitzung vom 08.06.2010 gebilligt wurde, sieht die Entwicklung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes mit maximal 5 bis 6 Baugrundstücken vor. Die zugrunde gelegten Grundstücksgrößen betragen zwischen 538 m<sup>2</sup> und 720 m<sup>2</sup>; die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 640 m<sup>2</sup>.

Es ist eine Bebauung mit (bis zu) zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Auf den bergseitigen Grundstücken (nordwestlich des landwirtschaftlichen Wegs), auf denen die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztes Satteldach auszubilden sind, soll der ergänzende Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ermöglicht werden.

Für die talseitig (südöstlich) des landwirtschaftlichen Weges gelegenen Grundstücke wird die Flachdachbauweise verbindlich vorgeschrieben, um auf diese Weise die Fernsicht der bergseitigen Gebäude auf angemessene Weise offen zu halten. In diesem Bereich soll zur besseren Nutzbarkeit des Höhenversatzes (Geländekante) zwischen landwirtschaftlichem Weg und Geländeoberkante der künftigen Baugrundstücke der Ausbau des Untergeschosses (Kellergeschoss) zu einem Vollgeschoss ermöglicht werden.

Die Festschreibung von Fachdächern zusammen mit einer Höhenstaffelung der Gebäude erscheint als geeignete Möglichkeit bei gleichzeitiger Befriedigung gängiger Bedürfnisse nach ausreichender Flächengröße des Wohnraums dem Umfeld angepasste Bauvolumen zu ermöglichen. Zusätzlich werden den Zielsetzungen des LEP IV entsprechende Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum auch für die Gebäude in zweiter Reihe realisiert.

Die vorgeschriebene Flachdachbauweise widerspricht nicht der ortstypischen Bauweise, sondern passt sich aufgrund der Einheitlichkeit talseitig der Erschließungsstraße und dem Übergang von Ortskern in die Landschaft in die Umgebung ein.

Im Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Merzkirchen heißt es in Kap. 3.1.6 Regionaltypische Bauweise wie folgt:

*„Auch in Neubaugebieten sollte auf eine regional inspirierte Bauweise geachtet werden. Dies meint die Integration der neuen Gebäude in das Ortsbild durch z. B. die Wahl der Farben, der Dachüberstände und der Fenster bzw. Gebäudeformen. Die Gebäude sollen nicht historisierend errichtet werden oder die Ortsbildprägenden Gebäude kopieren....“*

Die örtlichen Bauvorschriften des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den recht allgemein gehaltenen Forderungen aus dem Dorfentwicklungskonzeptes der

Ortsgemeinde. Gleichzeitig wird die historische Gebäudestruktur weder kopiert, noch werden historisierende Bautypen verwendet.

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße in westlicher Verlängerung des landwirtschaftlichen Weges. Die geplante innere Erschließungsstraße, welche durch den bedarfsgerechten Ausbau des landwirtschaftlichen Weges hergestellt werden soll, beinhaltet eine Wendeanlage, welche den Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.

Die infrastrukturelle Versorgung der Baugrundstücke kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig, da eine ausreichende Versickerungsfähigkeit laut geotechnischem Bericht des Büros Umweltgeotechnik, Serrig nicht gegeben ist.

Da sich die für Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen bereits im Besitz tatsächliche Bauwilliger befinden und die Flächen nicht verpachtet sind, werden durch den Bebauungsplan insbesondere keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden nicht beschnitten.

Eine Detailplanung im Rahmen der Immissionssituation bezogen auf die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe bedarf es nicht, da die relevanten Betriebe sich in mind. 150 m Abstand zum nächstgelegenen Plangebietsrand des Baugebiets befinden. Gleichzeitig ist mit einer Geruchsbelästigung nicht zu rechnen.

### **3.3 Flächenbedarf, -inanspruchnahme und -verfügbarkeit**

Die Erweiterung der Ortslage und die Ausweisung von Wohnbauflächen in Portz sind aus dem Eigenbedarf entwickelt. Er resultiert aus konkret bestehenden Bauabsichten ortsansässiger Familien, die die Grundstücke im wesentlichen selbst bebauen, teilweise aber auch veräußern werden, also letztlich diese Teilflächen dann auch der Allgemeinheit als Wohnbauland zur Verfügung stellen.

Natürlich werden durch die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke weitere Flächen auf dem Gemeindegebiet für die bauliche Entwicklung des Siedlungsraums in Anspruch genommen.

Jedoch gibt es im Ortsteil Portz selbst momentan keine weiteren kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen für Wohnbebauung. Dies trifft sowohl für innerörtliche Freiflächen als auch auf bereits bebautes Nachverdichtungspotenzial zu.

Bezogen auf die gesamte Ortsgemeinde sind unbebaute für Wohnzwecke vorgesehene Flächen zwar vorhanden, allerdings ist ihre Verfügbarkeit nur eingeschränkt gegeben. So sind die in den Ortsteilen Körrig sowie Kelsen im Zuge der letzten Bebauungsplanaufstellungen ausgewiesenen Baugrundstücke insgesamt mittlerweile bereits bebaut. Gleichzeitig liegen für das Baugebiet „Auf den Schanzen“ in Merzkirchen bereits zwölf schriftliche Anfragen verbindlich vor. Da das Baugebiet jedoch erst ab Frühjahr 2011 bebaubar ist, resultiert hieraus ein relativ großer Gesamtumfang von noch nicht genutzten Wohnbauflächen in Merzkirchen, der sich jedoch im Laufe des Jahres 2011 durch die einsetzende Bautätigkeit im Baugebiet rasch reduzieren wird. In der Folge wird die momentan verhältnismäßig hohe Baugrundstücksverfügbarkeit bei genauerer Betrachtung relativiert.

In Portz handelt sich bei der in Rede stehenden Ausweisung von max. fünf bis sechs Baugrundstücken um ein verhältnismäßig kleines Erweiterungsgebiet, welches zusätzlich in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten realisiert wird. Die zügige Bebauung der Flächen des ersten Plangebietsabschnitts ist bereits sichergestellt. Insgesamt handelt es sich um eine Flächengröße von rd. 0,49 ha. Dies umfasst sowohl den baulich genutzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Gasse“ (Wohngebiet) als auch einen bereits heute bebauten Teilbereich des Ortes (Mischgebiet), der im Zuge der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung mit in die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Art der „Berichtigung“ aufgenommen wird. Hierbei handelt es sich lediglich über den Vollzug einer bereits bestehenden Situation. Die hier in Rede stehende Ortserweiterung stellt in ihrer Größenordnung eine Reaktion auf den Eigenbedarf des Ortsteils nach Bauland dar. Eine Bevorratung von Bauland ist ausgeschlossen.

Zusätzlich ist anzumerken, dass der Verbandsgemeinderat Saarburg in seiner Sitzung im Dezember 2010 die Teilfortschreibung des Flächenutzungsplanes für den in Rede stehenden Planbereich der Ortsgemeinde Merzkirchen im Ortsteil Portz zur Aufstellung beschlossen hat. Auch auf dieser Basis erfolgt eine Bedarfsdarlegung für diese Flächeninanspruchnahme.

Das Plangebiet ist im Dorfentwicklungskonzept als mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage dargestellt. Dies qualifiziert den Bereich im Falle der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen besonders. Portz selbst verfügt kurzfristig nicht über Baulandreserven. Private Freiflächen innerorts im Gemeindegebiet werden höchstens mittelfristig aktivierbar sein.

Die Frage der Verfügbarkeit der Baugrundstücke des Plangebietes hingegen stellt sich in sofern nicht, als die Eigentümer im ersten Bauabschnitt kurzfristig bauwillig sind und aus diesem Grund auch auf einen zügigen Fortschritt der Planung drängen. Um der Größe des Ortsteils gerecht zu werden wird das verhältnismäßig kleine Baugebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt. Die Bebauung des ersten Abschnitts wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans unmittelbar vollzogen werden. Die Flächen innerhalb des zweiten Teilbereichs werden entsprechend dem Bedarf und im öffentlichen Interesse Bauwilligen verfügbar gemacht.

Im Ergebnis ist die hier in Rede stehende Ortserweiterung sowohl durch die Aussagen des künftigen Flächennutzungsplans als auch durch die des Dorfentwicklungskonzepts legitimiert und stellt in seiner Größenordnung eine Reaktion auf den Eigenbedarf des Ortsteils nach Bauland dar.

Die Absichten des LEP IV (vgl. 2.1 Landesentwicklungsprogramm) sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Entsprechend der hervorgehobenen Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes für diesen Bereich der Gemeinde wird dort ein abgerundeter endgültiger Abschluss der Ortslage angestrebt. Durch den Bau der geplanten Wendeanlage erfolgt für die verhältnismäßig lange Ortsstraße „Auf der Gasse“ nun der verkehrliche Abschluss. Gleichzeitig wird mit Hilfe von eingrünender Bepflanzung die erstmalige Ausbildung eines Ortsrandes in diesem Bereich ermöglicht. Der Zugang zum angrenzenden Landschaftsraum bleibt jedoch durch die Weiterführung des Straßenverlaufs in Form des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs erhalten. Somit ist auch in Zukunft die Nutzung der Landschaft als Naherholungsraum gewahrt. Intensiv genutztes Grünland wird in Privatgärten umgewandelt. Die angrenzenden Streuobstwiesen bleiben erhalten und in ihrer Funktion als Biotop nicht beeinträchtigt.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)**

Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu etablieren. Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für den Neubaubereich. Dies ist auch von der Planungsgemeinschaft Region Trier in ihrer Stellungnahme vom 17.11.2010 (im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 17.11.2010) in Bezug auf den tatsächlichen Nutzungscharakter des Gebiets favorisiert worden.

Für die restliche gewachsene Ortslage ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem eine diesem Gebietscharakter entsprechende Mischung aus Wohnnutzung mit verträglichem Gewerbe gemischt zu finden ist. Diese

Nutzungsmischung erscheint für die hier vorliegende Planungssituation nicht entsprechend. Gemäß der Zielsetzung, tatsächlich eine Wohnnutzung hier am Ortsrand zu ermöglichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Andere Nutzungsarten sollen auf den Altortskern beschränkt bleiben. Aus diesem Grund sind einige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Errichtung von Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen entspricht wegen des durch sie hervorgerufenen, erhöhten Verkehrsaufkommens, insbesondere auch im Nachzeitraum, nicht dem Planungsziel. Für unzulässig erklärt wurden ferner Gartenbaubetriebe, da diese aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfes mit den standörtlichen Gegebenheiten als nicht vereinbar angesehen werden. Die Nutzungsarten sind nicht mit dem dörflich geprägten Umfeld des Standorts und dessen exponierter Lage vereinbar und daher im Rahmen der Konfliktvermeidung für das Plangebiet ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe/Oberkante der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Die höchst ausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig um bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um die damit einhergehende Bodenversiegelung in angemessener Weise zu reduzieren.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden entsprechend der beabsichtigten Gebäudestaffelung (vgl. Kap. 3.2) differenziert festgesetzt.

##### Grundstücke unterhalb (talseitig) der Erschließungsstraße,

Hier beträgt die zulässige Oberkante angepasst an die bestehenden Geländeverhältnisse 6,50 Meter bezogen auf die Oberkante der bergseitig angrenzenden Straße. Dies ermöglicht in Verbindung mit der verbindlich vorgegebenen Flachdachbauweise die Errichtung von Gebäuden, die straßenseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten werden, während die straßenabgewandte talseitige Fassade, bedingt durch den Bonus des von der Straße abfallenden Geländes, regelmäßig durch Ausbau des Kellergeschosses dreigeschossig erscheinend gestaltet werden kann.

Als oberer Messpunkt wurde die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches festgesetzt.

### Grundstücke oberhalb (bergseitig) der Erschließungsstraße

Auf den Grundstücken oberhalb der Erschließungsstraße darf die Höhe der Traufe eine Differenz von 7,50 m und die Höhe des Firstes eine Differenz von 11,50 m, jeweils im Verhältnis zur Oberkante der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Mit der Regelung wird sichergestellt, dass die Gebäude straßenseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten werden. Der zusätzliche Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss bleibt hiervon unberührt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt worden. Zusätzlich wurde auf den bergseitigen Grundstücken der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss und auf den talseitigen Grundstücken der Ausbau des Untergeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss ermöglicht.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden. Weitergehende Festsetzungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

#### **4.3 Bauweise (§9 [1] Nr.2 BauGB)**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzenden Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie der geplanten Wohnbebauung - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Baugrundstücke im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der ergänzend hierzu getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Doppelhäuser und Reihenhausgruppen würden zu einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes führen. Diese werden folgerichtig ausgeschlossen.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die aus den Baugrenzen gebildeten sog. „Baufenster“ für die geplante Bebauung erhalten eine Tiefe von 13,00 m. Für die beiden südwestlichen Grundstücke wurde ergänzend vor dem Hintergrund einer besseren

Nutzbarkeit der Fläche ausschließlich für das Untergeschoss eine Bautiefe von 17,00 m festgelegt, welche die Errichtung terrassenförmig im Gelände angeordneter Baukörper ermöglicht.

Der Abstand der Baufenster zur Fahrbahnkante beträgt bergseitig mindestens 3,00 m sowie talseitig mindestens 5,00 m. Durch die getroffenen Festsetzung wird die Entstehung eines dem dörflichen Umfeld angemessen dimensionierten, optisch wirksamen Straßenraum von Hauskante zu Hauskante mit mindestens 13,00 m begünstigt.

Die Baufenster reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem, begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes sowie eine an die Geländebeziehungen angepasste Ausrichtung der Neubebauung.

#### **4.5 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)**

Die exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsbeziehungen machen des Weiteren eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

#### **4.6 Landespflegerische Festsetzungen (§9 [1] Nr. 20 und 25 BauGB)**

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl im Plangebiet als auch auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 6.3 des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen
- Niederschlagswasser
- Gründung von Bauwerken
- Mindestdurchgrünung privater Flächen

- Anlage von Baumhecken
- Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
- Pflanzung von Obsthochstämmen

Nach Abschluss aller landespflegerischen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann. In Abstimmung mit dem Forstamt Saarburg und dem Forstrevier Palzem werden daher im Waldort Abt. 11 des Kommunalwaldes von Merzkirchen (Gemarkung Merzkirchen, Flur 30, Parz.-Nr. 64 [tlw.]) Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen im Bereich des Sprengelbachtals durchgeführt. Diese umfassen auf einer Fläche von insgesamt 13.000 m<sup>2</sup> insbesondere folgende Maßnahmen:

Maßnahmenbestandteile:

- Rodung der Nadelholzbestände in der Gewässeraue (sofort im unmittelbaren Gewässerrandbereich; mit zunehmendem Gewässerabstand und abnehmender Nadelbaumdichte gestreckt über einen Zeitraum bis zu 20 Jahren [bis 2030])
- Räumung des hiebunreifen Schnittholzes und Reisigs
- Sicherung des Gewässeraue vor Tiefenerosion durch ingenieurbioökologische Maßnahmen (sukzessive Entwicklung eines Eschen- und Erlensaums)
- Neuentwicklung standortgerechter einheimischer Laubhölzer
- Durchführung von Forstschutz- und Pflegemaßnahmen

Die Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen der Ortsgemeinde Merzkirchen und der unteren Naturschutzbehörde. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist insofern entbehrlich.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)**

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die vorgefundenen Geländebeziehungen, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Ziel des Bebauungsplans ist es, nur die das Baugebiet sehr wesentlich prägenden Elemente örtlich vorzugeben. Es soll möglichst wenig auf der Basis des Bebauungsplans geregelt werden, da auch für die restliche Ortslage keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Ortssatzungen bestehen und dort lediglich anhand des Einfügungsgebots die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt wird. Der moderate Regelungsumfang im einzigen Bebauungsplan der Ortslage Portz ist einer größeren individuellen Freiheit entsprechend des maßvollen Einfügens in den bestehenden Ort und der geringen Größe des Plangebiets geschuldet. Es werden lediglich die wichtigsten Charakteristika geregelt und so Spielräume zur Interpretation der Eigenart der näheren Umgebung ermöglicht.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

- a) Für das Gesamtgebiet wird eine differenzierte Dachlandschaft vorgegeben, welche die aus der gestaffelten Anordnung der Gebäude resultierende Fernsicht begünstigt. Vor diesem Hintergrund wurde auf den talseitigen Grundstücken die Errichtung von Flachdächern verbindlich vorgegeben, wohingegen auf den bergseitigen Grundstücken ausschließlich regionaltypische Sattel-, Krüppelwalm und versetzte Satteldächer (mit einem maximalen Versatzmaß von 1,50 m) zulässig sind (vgl. 3.2 Städtebauliches Konzept/ Erschließungskonzeption). Der Einsatz erneuerbarer Energien wird ausdrücklich begrüßt und empfohlen. Die Südorientierung ermöglicht in diesem Zusammenhang besonders eine solarenergetische Optimierung und bietet ein hervorragendes Potenzial für den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Diesem steht auch beim heutigen Stand der Technik die Festsetzung von Flachdächern nicht im Weg.
- b) Die Dachneigung wurde mit Ausnahme von Flachdächern, welche eine Neigung von bis zu 5 Grad aufweisen dürfen, mit mindestens 30° und höchstens 40° festgesetzt. Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes wird durch die Vorgabe einer einheitlichen Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher roter, grauer oder schwarzer Farbgebung, erzielt. Alternativ wurde für Teile des Daches eine Eindeckung aus Glas (max. 30 % der in Glas aufgelösten Dachfläche) zugelassen. Darüber hinaus wurden Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt für zulässig erklärt.
- c) Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurden Holzhäuser in sichtbarer Rundstamm- oder Blockholbauweise ausgeschlossen.
- d) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

## **4.8 Hinweise und Empfehlungen**

Die Hinweise und Empfehlungen sind im Teil C den textlichen Festsetzungen (Teil B) angefügt. Hierbei handelt es sich um folgende Themen:

- Ingenieurgeologie
- Schutz des Oberbodens
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Drainagewasser
- Oberflächenwasser
- Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten
- Nachbarrechtsgesetz
- Schutz von Pflanzenbeständen
- Ersatzmaßnahme: Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen im Waldort Abt. 11 des Kommunalwaldes von Merzkirchen
- Abfälle
- Regenerative Energien
- Denkmalschutz
- Leuchtenstandorte
- Straßenbau
- Baugrunduntersuchungen
- Schichten- und Hangwasser
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Leuchtenstandorte

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

## **5. Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung**

### **5.1 Straßen**

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem einheitlichen Ausbaustandard mit einer Breite des Straßenraumes von insgesamt 5,00 m hergestellt.

Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall eines Lastkraftwagens mit einem Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit (erforderliche Breite 4,75 m). Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn (4,00 m Breite – ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen Mehrzweckstreifen (1,00 m Breite) zu gliedern.

In diesem können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und die Aufstellung der Straßenraumbelichtung vorgenommen werden.

Die Wendeanlage wurde anhand der Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung", in der Fassung von Januar 1997, ergänzt durch Skizzen des Bayerischen Gesetzlichen Unfallverhütungsverbandes (Bayer.GUVV) so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug unter einmaligem Zurücksetzen dort wenden kann.

In der Straße sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **5.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Gemäß dem zu der Planung durch das Ingenieurbüro Krämer, Saarburg, erstellten Entwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in einem bis zur geplanten Wendeanlage zu verlängernden Schmutzwasserkanal DN 200 gesammelt, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortslage (letzter Schacht vor Haus Nr. 38) anschließt. Von dort wird das Schmutzwasser zur Reinigung in die biologische Zentralkläranlage von Saarburg geleitet (vgl. Schmutzwasserkonzept im Entwässerungskonzept).

Da die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit laut geotechnischem Bericht des Büros Umweltgeotechnik, Serrig nicht möglich ist, wird Selbiges in Retentionsbauwerke eingeleitet bzw. in Brauchwasserzisternen mit kontinuierlichem Drosselabfluss zurückgehalten.

*„Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet bei Bauantragsstellung die Rückhaltung von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche des unbelasteten Niederschlagswassers nachzuweisen. Diese Rückhaltung kann wahlweise auch durch das Anlegen von unterirdischen Retentionsbauwerken oder Brauchwasserzisternen mit eingebautem Drosselabfluss erfolgen“* (Entwässerungskonzept 2011: 3). Folglich werden die kompletten Dachflächen in unterirdische Bauwerke entwässert. Das anfallende

Oberflächenwasser wird dann vollständig und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben. Die öffentlichen Straßenflächen werden gleichermaßen entwässert. Die hierfür vorgesehenen Bauwerke werden unter die zu errichtende versiegelte Fläche der Wendeanlage gelegt. Die Ausführungen im Entwässerungskonzept sind zu beachten.

Der kontinuierliche Drosselabfluss als Notüberlauf ist an den von der Ortslage bis zur Wendeanlage verlängerten Regenwasserkanal anzuschließen. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind separat an diesen anzuschließen. Die Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu verlegen und durch Dienstbarkeit zu sichern. Eine Versickerung des Wassers innerhalb des Plangebiets ist unzulässig (vgl. Punkt 1.6). Gesonderte Festsetzungen zu diesem Thema erfolgen auf der Basis des Bebauungsplans nicht. Es wird auf die Regelungen der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis verwiesen.

*„Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, sind für die Zufahrten, Terrassen und Zuwege nur wasserdurchlässige und teildurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von <0,5 zulässig“ (Entwässerungskonzept 2011: 3).*

Das Entwässerungskonzept wurde am 24.02.2011 mit der SGD Nord abgestimmt.

Die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen. Solche Anlagen sind jedoch gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Leistungen farblich zu kennzeichnen sind. Eine Ankoppelung an das öffentliche Netz ist an keiner Stelle zulässig.

Die Abholung der Abfälle erfolgt durch den zuständigen Zweckverband für Abfallwirtschaft im Raum Trier (A.R.T.). Hierzu sind die Hausmüllsammelbehälter am Tage der Leerung an der Erschließungsstraße sowie an der Wendefläche bereitzustellen.

## **6. Planverwirklichung**

### **6.1 Verkehrliche Auswirkungen**

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes mit maximal 6 Grundstücken und der vorgenommenen Beschränkung der Zahl der entstehenden Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung induzierten Zusatzverkehre keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Bestand hervorrufen werden.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des

Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Ortsbereichen ausgeschlossen werden kann.

## 6.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage von Portz an, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Innerhalb des Plangebietes selbst soll eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entwickelt werden. Die künftigen Gebäude werden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung konfliktfrei in die umgebende Bebauung einfügen.

Hinsichtlich der Gebäudegröße und -gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen gleichfalls in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht dominieren.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Die relevanten landwirtschaftlichen Betriebe in Portz, Hausnummer 34 sowie auf dem Flurstück 3/1 in der Flur 31 befinden sich in mind. rd. 150 m Abstand zum nächstgelegenen Rand des Plangebiets. Diese verfügen über ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten, sodass die Betriebe durch die Planung nicht beschnitten werden.

Immissionskonflikte sind aufgrund des ausreichenden Abstands ebenfalls nicht zu befürchten. Als Referenz wird an dieser Stelle das Baugebiet „Auf den Schanzen“ im Hauptort Merzkirchen angeführt. Hier wurde im Zuge einer fachgutachterlichen Ermittlung im Hinblick auf Geruchsemissionen eines im Einwirkungsbereich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes unter Zugrundelegung eines „Maximalszenarios“ (150 Tiere in Boxenlaufstall (Milchkühe) und 100 Tiere in Boxenlaufstall (Rinder) sowie Güllebehälter mit natürlicher Schwimmdecke) ein erforderlicher **Mindestabstand** zu den Laufställen von 128 m und zum Güllebehälter von 152 m ermittelt. Die im Gutachten berücksichtigte Gesamttiermasse entspricht in etwa der hier im vorliegenden Fall zu betrachtenden Betriebsstellen unter Berücksichtigung potenzieller Erweiterungen bei angenommener gleicher Bewirtschaftungs-, Stall- und Anlagentechnik sowie realistischen Kapazitätsgrenzen. Im Sinne einer plausiblen Referenzbetrachtung bedarf es diesbezüglich keiner vertieften neuen gutachterlichen Untersuchungen im Hinblick auf das Plangebiet in Portz. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine immissionstechnischen Konflikte auftreten. Die Abstände zwischen Baugebiet und den Emissionsorten der landwirtschaftlichen Betriebsstellen erscheinen selbst bei nachteiliger Betrachtung zu Ungunsten des Baugebietes per se ausreichend, so dass es keiner weiteren Untersuchung bedarf.

### **6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich**

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zwecke wurde zu der Planung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden naturschutzfachlichen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen. Diese wurden vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Als Fazit der Eingriffsprüfung bleibt festzuhalten, dass die herangezogenen Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind, um die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erreichen. In Abstimmung mit dem Forstamt Saarburg und dem Forstrevier Palzem werden daher im Waldort Abt. 11 des Kommunalwaldes von Merzkirchen (Gemarkung Merzkirchen, Flur 30, Parz.-Nr. 64 [tlw.]) zusätzlich Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen im Bereich des Sprenkelbachtals durchgeführt.

Gleichzeitig erfolgt durch die Maßnahmen eine Kompensation des Eingriffs in den Landschaftswasserhaushalt, der durch die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrunds innerhalb des Plangebiets und die damit einhergehende gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hervorgerufen wird.

Zu näheren Erläuterung ist in diesem Zusammenhang eine naturschutzfachliche Stellungnahme des den Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitenden Fachbüros eingeholt worden.

***„Ausgangslage:***

*Aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse am Projektstandort ist unter Beachtung der Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens davon auszugehen, dass anstehendes bzw. ankommendes Wasser durch technische Einrichtungen abgeleitet wird. Es soll geklärt werden, wie im Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der hierdurch bewirkte Eingriff in den Landschaftswasserhaushalt kompensiert werden kann.*

***Naturschutzfachliche Stellungnahme:***

*Aus anderen Gründen (Schutzgüter "Bodenschutz", "Landschaftsbild" u.a.) wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Saarburg eine 13.000 m<sup>2</sup> große Ersatzfläche entlang des Sprekelbachs als Kompensationsfläche ausgewählt (vgl. Umweltbericht, Stand: 18. Januar 2011, dort Tz. 6.3.3.1, S. 30 ff). Dabei sollen nicht standortgerechte Fichtenbestände in standortgerechte einheimische Laubmischwälder sowie Erlen- und Eschensäume umgewandelt werden.*

*Im Vollzug dieser bereits vorgesehenen Maßnahmen kommt es zur Beseitigung bodenversauernd wirkender Rohhumusauflagen, die regelmäßig infolge des Verschiebens des C-/N-Verhältnisses nachteilig die Fließ- und Grundwasserverhältnisse wie auch die limnologischen (süßgewässerkundlichen) Bedingungen des Gewässers einschließlich der Gewässerlebensräume insgesamt beeinflussen.*

*Die hier geplanten Maßnahmen gem. Umweltbericht sind daher ebenfalls geeignet, mögliche nachteilige Veränderungen des Landschaftswasserhaushalts auszugleichen bzw. zu ersetzen. Weiterer Maßnahmen bedarf es daher nicht*“ (BFL-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2011: Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 26.02.2011).

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Wohnbaugebiet „Auf der Gasse“ der unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar errichtet und betrieben werden kann. Die Umsetzung der Maßnahme wird über vertragliche Regelung gesichert.

#### **6.4 Bodenordnung**

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, durch eine private Baulandumlegung (Teilungsvermessung) geschaffen werden.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

#### **6.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Im Plangebiet sind die inneren Erschließungsanlagen, wie in dieser Begründung beschrieben, neu herzustellen. Die Aufwendungen hierfür belasten den kommunalen Haushalt der Ortsgemeinde nicht, da sie von den Bauleuten im Plangebiet getragen werden. Hinsichtlich der (medienseitigen) Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden rechtzeitig die notwendigen vertraglichen Regelungen mit den Trägern der Einrichtungen gemäß den Erläuterungen in dieser Begründung getroffen.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet werden diese, soweit sie nicht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in öffentlichem Eigentum stehen, gemäß den noch zu fixierenden vertraglichen Regelungen kosten- und lastenfrei an die Gemeinde (respektive an die zuständigen Versorgungsträger) übertragen und zur öffentlichen Widmung / Nutzung vorgesehen.

Die Unterhaltung der neuen öffentlichen Straßen und Wege ist Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe. Insoweit im Laufe der Zeit daraus Kosten auf die Gemeinde zukommen können, steht diesen Ausgaben zwischenzeitlich bereits aber auch ein finanzieller Zufluss, z.B. durch Steuerumlageerlöse etc., gegenüber. Diese Lasten sind daher gerechtfertigt.

## 7. Anhang

### Flächenbilanz

<b>Größe des Plangeltungsbereiches</b>	<b>4.811 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon		
<b>1. Verkehrsfläche</b>	<b>425 m<sup>2</sup></b>	<b>8,1 %</b>
davon Straßenverkehrsfläche	400 m <sup>2</sup>	
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	25 m <sup>2</sup>	
<b>2. Bauland</b>	<b>4.386 m<sup>2</sup></b>	<b>91,9 %</b>
davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	ca. 1.754 m <sup>2</sup>	

Merzkirchen, den \_\_\_\_\_

---

- Lutz -  
(Ortsbürgermeister)