

Wohnstätte WZB Merchweiler

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Gemeinde Merchweiler,
Ortsteil Merchweiler

ENTWURF

22.12.2023

K E R N
P L A N 

Wohnstätte WZB Merchweiler

Im Auftrag der:

Werkstattzentrum für behinderte Menschen der Lebenshilfe gGmbH (WZB)
Am Beckerwald 31
66583 Spiesen-Elversberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Merchweiler:

Gemeinde Merchweiler
Hauptstraße 82
66589 Merchweiler

IMPRESSUM

Stand: 22.12.2023, ENTWURF

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · 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	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Planung, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Werkstattzentrum für behinderte Menschen der Lebenshilfe gGmbH, plant im Ortsteil Merchweiler der Gemeinde Merchweiler die Errichtung einer Wohnstätte für betreutes Wohnen bzw. einer Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Ortsteils Merchweiler, an der Hauptstraße, innerhalb einer Brachfläche zwischen der Eisenbahnstraße und der Peter-Wust-Straße. Das Plangebiet wird durch die umliegende gemischt genutzte Bebauung geprägt, sowie durch die westlich angrenzenden Brachflächen und Ziergärten. Der Bereich wird heute als Spielplatz genutzt, im Übergang zur Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße befindet sich die Bushaltestelle „Abzweigung Quierschied“, welche ggf. verlegt werden soll. Es handelt sich um eine Brachfläche in integrierter innerörtliche Lage.

Die Erschließung der Fläche ist über die „Hauptstraße“ gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Zufahrt durch über die „Hauptstraße“ erfolgen.

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

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Merchweiler 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 „Wohnstätte WZB Merchweiler“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.800 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. 4.290 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 § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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

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

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



Blick in das Plangebiet von Nordosten

§ 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 Gemeinde stellt für das Plangebiet einen Spielplatz sowie eine Wohnbaufläche dar. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



Haltestelle „Abzweigung Quierschied“ (rechts liegt das Plangebiet)



Grünfläche im „Blockinnenbereich“

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Ortsteils Merchweiler, an der Hauptstraße, innerhalb einer Brachfläche zwischen der Eisenbahnstraße und der Peter-Wust-Straße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch die gemischt genutzte Bebauung mit angrenzenden Ziergärten der „Hauptstraße“ und „Eisenbahnstraße“,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der „Hauptstraße“, sowie der dahinter liegenden Bebauung,
- im Westen durch private Ziergärten und Freiflächen der „Hauptstraße“ und „Eisenbahnstraße“.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist über die Flächen verfügbare. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als mindergenutzter Spiel- und Stellplatz dar, im Übergang zur Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße befindet sich die Bushaltestelle „Abzweigung Quierschied“, welche ggf. verlegt werden soll. Es handelt sich um eine Brachfläche in integrierter innerörtliche Lage.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt.

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

Topografie des Plangebietes

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

Verkehrsanbindung, Verkehrsuntersuchung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden oberirdische Stellplätze errichtet.



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

Ver- und Entsorgung

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

Dennoch sind die landeswasserrechtlichen Vorgaben zu beachten: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Satzung nach Absatz 3 vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [...]“ (§ 49a Abs. 1 S. 1 SWG)

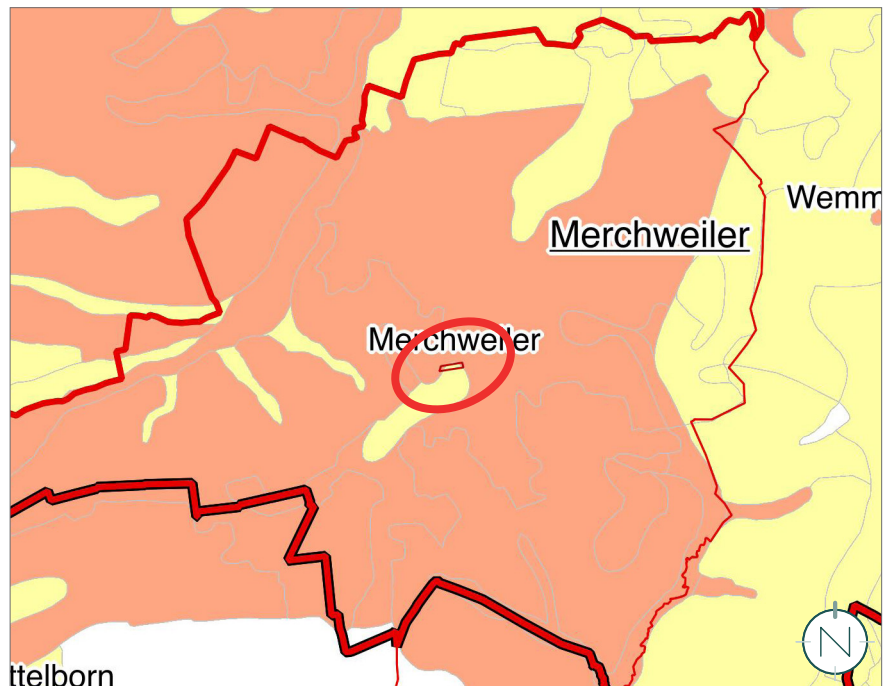
Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet bzw. nur bedingt geeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.11.2023)

Der nächstgelegene Vorfluter (Erbächelchen) liegt ca. 340 m westlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der gegenüber dem Bestand neu anzuschließenden Fläche und der dazwischenliegenden Grundstücke in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Somit ist der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG somit gegeben.

Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist vorrangig vor Ort zu versickern oder zurückzuhalten (z. B. in Zisternen). Es ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Regenwasserkanal der



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: GeoPortal Saarland (27.11.2023), Hintergrundkarte: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

angrenzend vorhandenen öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor.

Das Plangebiet ist zwar an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen, die Entwässerungsanlagen sind jedoch innerhalb des Plangebietes im modifizierten Trennsystem herzustellen, damit bei einer späteren Trennung der Abwasseranlagen der Gemeinde außerhalb des Plangebietes ein Anschluss erfolgen kann. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzende vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum 2. Ordnung (mittelzentraler Verflechtungsbereich Neunkirchen)
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse) • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale • (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, entspricht dem Vorhaben • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots • Besonderheit Betreutes Wohnen: keine Anrechnung, da Einrichtungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) und stationäre Alten-/Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten


	Einwohner (31.12.2020)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
Ortsteil Merchweiler	5.102	2,5	191	2,9	25	73	30	88

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Merchweiler; Quelle: Gemeinde Merchweiler, Stand: 03/2021

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes • Lage innerhalb des Regionalparks Saarland nachrichtlich übernommen

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) im direkten Siedlungsumfeld im Zuge der faunistischen Erfassungen zum LIK Nord wurden im südlichen Teil des ca. 180 m nördlich beginnenden Kerngebietes „Schlammweiher Hahnwies und Umfeld“ u.a. der Große Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>), das Große Mausohr, die Wasserfledermaus, der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus nachgewiesen für die genannten Fledermausarten stellt der Planungsraum mit Sicherheit keinen essentiellen Teilebensraum dar, es darf allerdings davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler auch die Planungsfläche als Jagdgebiet nutzen für den Großen Feuerfalter stellen die Zierrasenflächen keinen geeigneten Lebensraum dar keine ABSP-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches keine im GeoPortal als FFH-Lebensraum oder als n. § 30 BNatSchG geschützte Fläche betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitataustattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> der Geltungsbereich umfasst eine schmale Baulücke im ansonsten dicht bebauten Siedlungsbereich von Merchweiler, er schließt auch die zwei in das Quartierinnere zwischen Hauptstraße, Peter-Wust-Str. und Eisenbahnstraße folgenden Flurstücke ein, so dass insgesamt eine schmale und lange Baufläche entsteht der vordere Teil der Fläche wurde bis vor kurzem noch als Spielplatz genutzt, die Geräte wurden bereits entfernt das Grundstück grenzt straßenseitig an eine Bushaltestelle, dahinter befindet sich ein mit gebundener Decke befestigter Platz für 4-5 PKW-Stellplätze der Bereich des Spielplatzes ist mit einer niedrigen Formschnithecke abgegrenzt, gegenüber den Nachbargrundstücken befinden sich insgesamt 6 Solitäre (Linden u.a.), im vorderen Abschnitt neben den Stellplätzen eine mehrstämmige, ältere Linde an keinem der Bäume konnten Stamm- oder Asthöhlen entdeckt werden

Kriterium	Beschreibung
	 <p>an Bushaltestelle angrenzender PKW-Stellplatz (o.l.); vorderer Abschnitt des ehemaligen Spielplatzes mit entfernten Spielgeräten (o.r.); Blick vom Gehölzriegel auf die zur Bebauung vorgesehene Fläche in Richtung Hauptstraße (u.l.); hinteres als private Grünfläche vorgesehene Zierrasensegment mit randlicher Brombeerhecke(u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Gelände des ehemaligen Spielplatzes ist als Zierrasenfläche angelegt, das Areal endet etwa im hinteren Drittel des Geltungsbereiches mit einem eingewachsenen Gehölzriegel aus Feldahorn und einer zweistämmigen Zitterpappel mit Durchgangsmöglichkeit; dahinter schließt sich eine weitere Zierrasenfläche an, dieser Abschnitt ist im Bebauungsplan als private Grünfläche vorgesehen • damit wird die Aufteilung in vordere Stellplätze, nutzbarer (dann bebauter) Mittelbereich und Grünfläche so beibehalten werden
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Ortslage von Merchweiler an stark befahrener Durchgangsstraße mit Bushaltestelle • typische Lärm- und Stördisposition eines stärker frequentierten Ortskernbereiches • früher Bewegungsreize durch intensive Nutzung der Planungsfläche als Spielplatz, aktuell immer noch durch angrenzende Grundstücke mit Freizeitnutzung <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbebaute und als Ziergrün genutzte Freifläche mit einzelnen randlichen Solitären • mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage und der Stördisposition grundsätzlich nicht zu rechnen • lediglich begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter im schmalen eingewachsenen Gehölzriegel und kleineren auswachsenden Brombeerhecken • auch für Fledermäuse bestehen auf der Fläche keine Quartiermöglichkeiten, Baumhöhlen sind nicht ausgebildet • der Geltungsbereich wird daher von Fledermäusen wie Vögeln vor allem als Teillebensraum genutzt • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lage im Ortskernbereich und der fehlenden essentiellen Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/ Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischen Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Bezug auf die möglichen Gehölz-/Gebüschbrüter darf die Regelvermutung gelten, dass es sich um euryöke bzw. ubiquitäre Siedlungsarten handelt und in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gilt, in dem eingewachsenen Gehölzriegel sind z.B. Amsel, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke als Brutvögel möglich, der Kronenraum der wenigen Solitäre praktisch ohne Brutmöglichkeiten • bei Vögeln ist daher nicht mit Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu rechnen • dies gilt auch für Fledermäuse: Quartiere sind auf der Fläche auszuschließen; an den Solitären sind auch keine von Einzeltieren nutzbaren Borkenstrukturen wie z.B. tiefe Risse, abstehende Rindenplatten o.ä. ausgebildet; bei den auf der Fläche möglicherweise jagenden Fledermäusen ist mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwerg- und Breitflügelfledermaus; eine besondere, für den Fortpflanzungserfolg essentielle Qualität als Jagdhabitat ist nicht zu erkennen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher auch bei den Fledermäusen sicher auszuschließen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz unter Beachtung der gesetzlichen Rodungsfristen nicht zu erwarten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche und Kennzeichnung Spielplatz (Quelle: Gemeinde Merchweiler) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen  <p>Quelle: Gemeinde Merchweiler</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Das Projekt

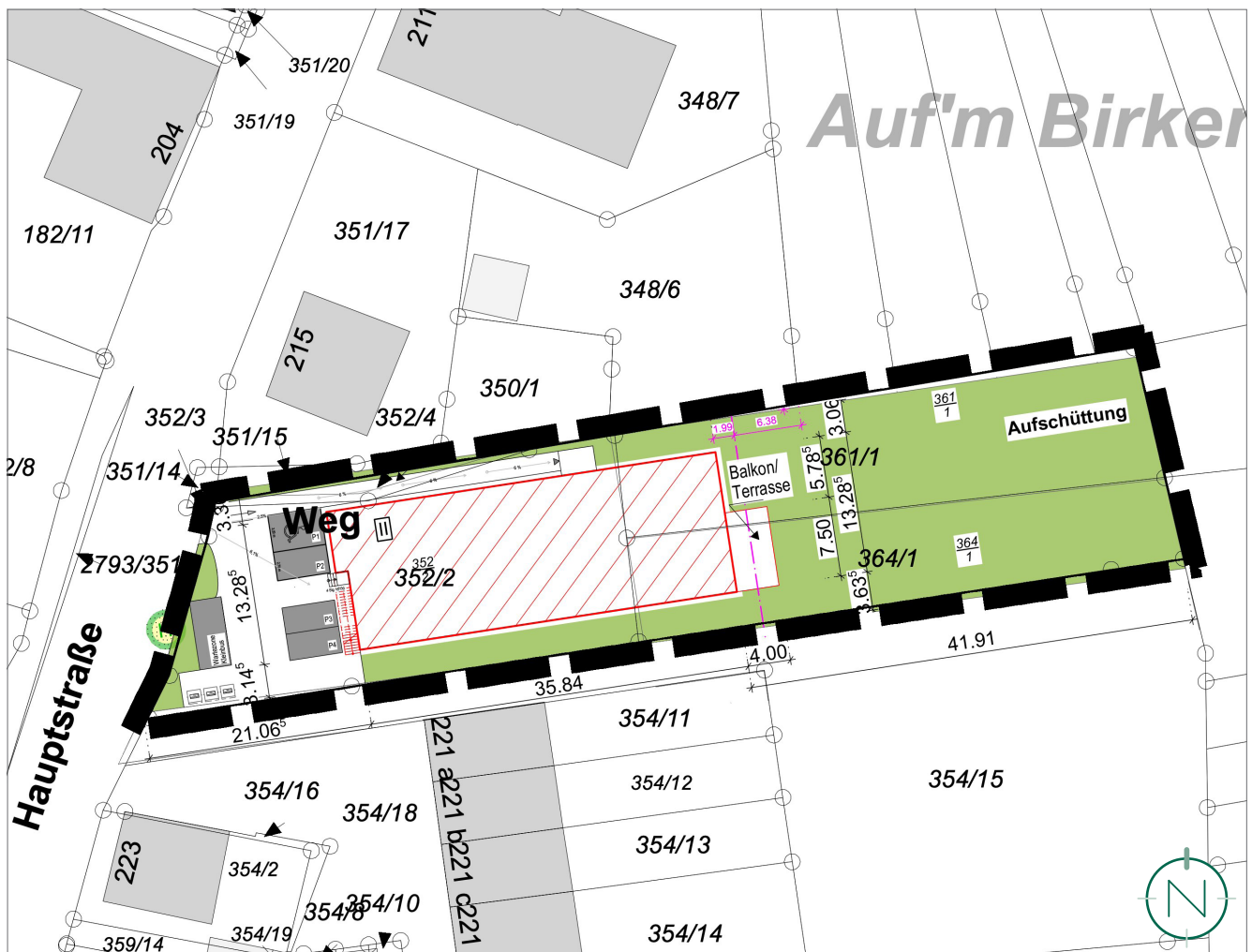
Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Ortsteils Merchweiler befindlichen Grundstückes an die Gemeinde Merchweiler herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Ortsteils Merchweiler durch betreutes Wohnen bzw. eine Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Planungsbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.
- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für betreutes Wohnen oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.
- Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstückes, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).
- Die vorgesehene Nutzung weist einen geringen Störgrad auf. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Gemeinde Merchweiler der anhaltenden Nachfrage nach besonderem Wohnraum gerecht.



Vorbau- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Kühn Architekten; Stand: 12/2023



Ansichten; ohne Maßstab; Quelle: Kühn Architekten; Stand: 12/2023

- Die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.
- Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Städtebauliche Konzeption

„Das Projekt umfasst die Errichtung einer Wohnstätte für erwachsene Menschen mit geistigen und körperlichen Beeinträchtigungen in Merchweiler. Diese Einrichtung, konzipiert als pädagogische Wohnform und nicht als Pflegeeinrichtung, zielt darauf ab, den Bewohnern, die vorwiegend in den Werken der WZB gGmbH tätig sind, ein neues Zuhause zu bieten. Die geplante

Wohnstätte dient Menschen mit Mehrfach-Behinderungen und schweren kognitiven Einschränkungen, die einen erhöhten Bedarf an Assistenz, Begleitung und Betreuung in allen Lebensbereichen haben.

Der Neubau wird 16 Bewohnern ein individuell zugeschnittenes Wohnangebot bieten, mit Einzelzimmern und adaptierbaren Räumen für Paare. Jedes Zimmer verfügt über moderne Kommunikationsanschlüsse (TV, Internet, Telefon) und ist barrierefrei gestaltet. Die Einrichtung beinhaltet außerdem gemeinschaftlich genutzte Wohn- und Essbereiche, ein Pflegebad mit mobilen Liftern, Notrufsysteme in Bädern und Wechselsprechanlagen. Die Ausstattung orientiert sich an den behinderungsspezifischen Erfordernissen und den Vorgaben der Heimdienstbauverordnung.

Die Wohnstätte ist rund um die Uhr, ganzjährig in Betrieb. Sie wird von qualifiziertem

Fachpersonal betreut. Neben der Bewohnerversorgung umfassen die Dienstleistungen auch eine externe Reinigung, Wäscherversorgung mit entsprechenden Waschmöglichkeiten und ausreichend Lagerflächen für verschiedene Bedarfsgegenstände.

Die DGNB-Zertifizierung für das Projekt Wohnstätte Merchweiler signalisiert, dass das Bauvorhaben gemäß den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen in Bezug auf Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung realisiert wird. Sie garantiert auch eine hohe Qualität in Planung und Ausführung, um Langlebigkeit und ökonomische Effizienz zu sichern.“

(Quelle: Projektbeschreibung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnstätte WZB Merchweiler“ in Merchweiler, Stand: Juli 2023, Werkstattzentrum für behinderte Menschen der Lebenshilfe gGmbH, Am Beckerwald 31, 66583 Spiesen-Elversberg)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet; hier:
„Betreutes Wohnen / Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf“

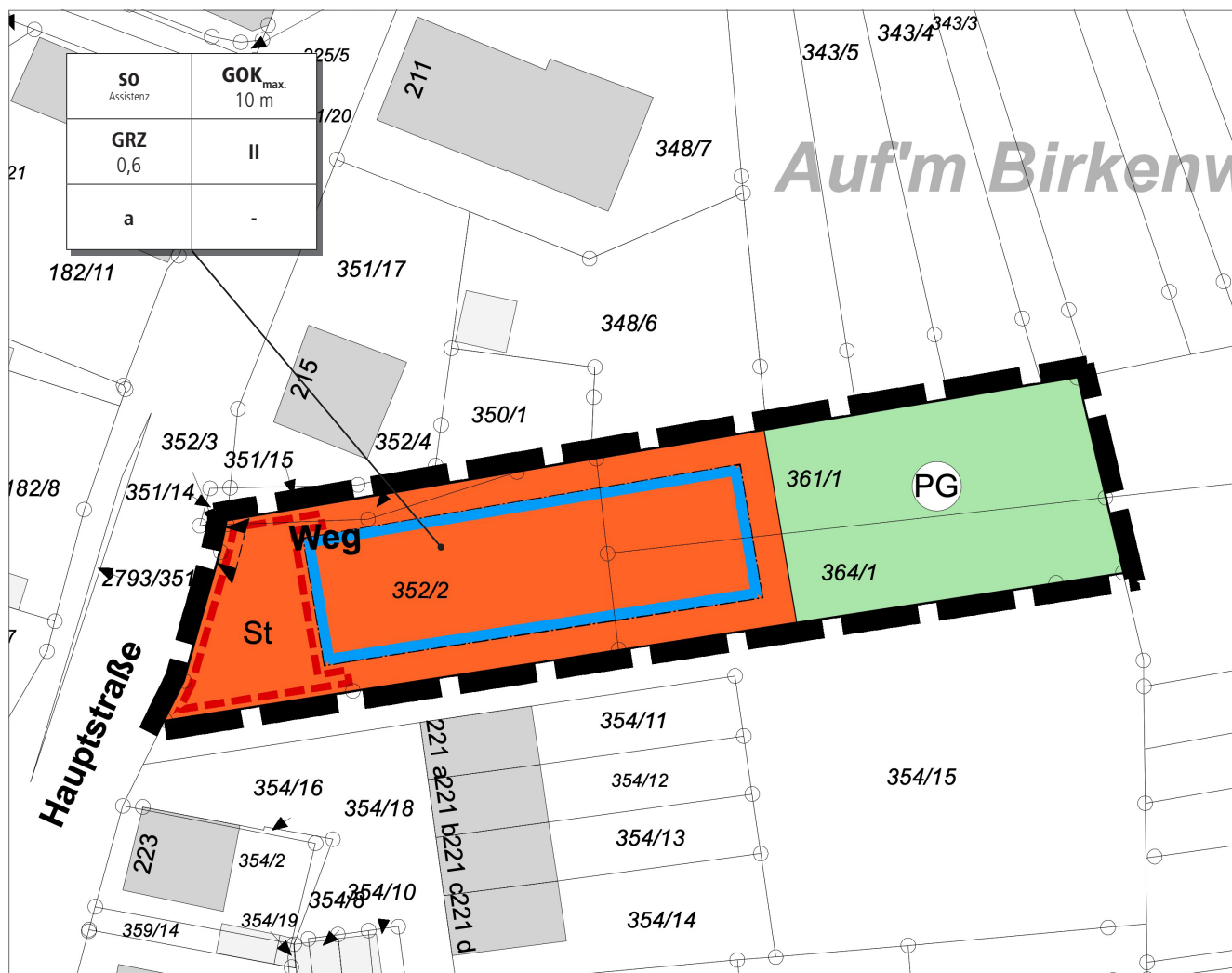
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Analog § 11 Abs. 1 BauNVO ist ein solches Gebiet als sonstiges Sondergebiet festzusetzen, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Analog Abs. 2 ist deren Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Errichtung einer Wohnstätte für Menschen mit geistiger und körperlicher Beeinträchtigung in integrierter Lage an der Hauptstraße in Merchweiler planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Wohnstätte ist als pädagogische Einrichtung zu sehen und nicht als Pflegeeinrichtung. Gemäß der jeweiligen Bedürfnisse und Behinderungsbesonderheiten werden zusätzlich grundpflegerische Leistungen durchgeführt und zum Teil einfache Behandlungspflege.

Daher sind im sonstigen Sondergebiet eine Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf sowie bauliche Anlagen, die der Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf bzw. dem betreuten Wohnen dienen zulässig.



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

Weiterhin wurde die Zulässigkeit von Anlagen festgesetzt, die der Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Funktionsräume, Nebenräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Spielplatz, etc.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 unterschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten, orientiert sich an der angestrebten Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Gemeindebildes 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 (Staffelgeschoss, 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 abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit ent-

sprechenden Abstandsflächen, die im Wesentlichen der Baustruktur der Umgebungsbebauung in offener Bauweise entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Gemeindegefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im nördlichen Grenzabstand ist eine dem Hauptgebäude untergeordnete Hauseingangsüberdachung zulässig, da dies eine Anforderung der DGNB-Zertifizierung darstellt. Zu der Hauseingangsüberdachung zählt ebenfalls eine zusätzliche Wand zum Schutz vor Witterung. Es handelt sich damit lediglich um eine geringfügige Ausweitung der gem. § 7 Abs. 6 Nr. 2 c LBO Saar ohnehin zulässigen Ausnahme bei der Bemessung von Abstandsflächen für Hauseingangsüberdachungen. In ihren vorgesehenen Maßen bleibt die zulässige Hauseingangsüberdachung darüber hinaus hinter den im Grenzabstand und ohne eigenen Grenzabstand gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 LBO Saar zulässigen Nutzungen (Garagen, Nebengebäude zum Lagern, sowie Gewächshäuser von 12 qm) zurück.

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Im nördlichen Grenzabstand ist eine dem Hauptgebäude untergeordnete Hauseingangsüberdachung zulässig, da dies eine Anforderung der DGNB-Zertifizierung darstellt. Zu der Hauseingangsüberdachung zählt ebenfalls eine zusätzliche Wand zum Schutz vor Witterung. Es handelt sich damit lediglich um eine geringfügige Ausweitung der gem. § 7 Abs. 6 Nr. 2 c LBO Saar ohnehin zulässigen Ausnahme bei der Bemessung von Abstandsflächen für Hauseingangsüberdachungen. In ihren vorgesehenen Maßen bleibt die zulässige Hauseingangsüberdachung darüber hinaus hinter den im Grenzabstand und ohne eigenen Grenzabstand gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 LBO Saar zulässigen Nutzungen (Garagen, Nebengebäude zum Lagern, sowie Gewächshäuser von 12 qm) zurück.

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

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

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

Die Zulässigkeit einer Wartezone für Busse innerhalb der Stellplatzfläche verbessert die infrastrukturelle Anbindung und Zugänglichkeit der Einrichtung. Dies ist besonders relevant für eine Einrichtung, die Menschen mit Assistenzbedarf betreut, da es deren Mobilität und gesellschaftliche Teilhabe fördert.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Stellplätze

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die geplanten Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigen Positionen angelegt bleibt und keine weitere Ein- und Ausfahrtbereich an anderer Stelle hergestellt wird.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung des Gebäudes für betreutes Wohnen bzw. die Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

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

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Gemeindebild. Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

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

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

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

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

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-

meiden gestalterische Negativwirkungen auf das Gemeinde- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern.

Bedingt durch geringfügige Höhenunterschiede im Geltungsbereich können im Rahmen der Bauarbeiten Geländemodellierungen erforderlich werden, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestalterisch vertretbar sind.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen prägen maßgeblich das Orts- und Straßensbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist eine vegetative Ausführung gefordert.

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

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden. Durch die vorliegende Planung wird eine mindergenutzte Freifläche in einem durch Wohnnutzung geprägtem Gebiet für die besondere Wohnform des betreuten Wohnens umgewandelt.

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

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

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

Über die Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. mit einem entsprechenden

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

Aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen hin zu mehr Inklusion und Selbstbestimmung sowie durch die Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention, welche die Rechte auf Teilhabe und Unabhängigkeit betonen, wächst der Bedarf an betreutem Wohnen für Menschen mit Assistenzbedarf. Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einrichtung für Menschen mit Assistenzbedarf, sowie für betreutes Wohnen in Merchweiler geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach inklusivem Wohnformen Rechnung getragen.

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

Trotz seiner modernen Ästhetik, die durch das Flachdach im Kontrast zu den umgebenden Satteldächern auffällt, trägt das nachhaltigkeitszertifizierte Bauprojekt zu einer positiven Entwicklung des Ortsbildes bei, indem es moderne, umweltbewusste Bauweisen repräsentiert und somit zur architektonischen Vielfalt des Umfelds beiträgt.

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

Der vorgesehene Baukörper weist maximal zwei Vollgeschosse auf, ist in seiner Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Baumpflanzungen, private Grünfläche) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage (das Plangebiet ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben) sowie der Bewegungsunruhe in Folge der unmittelbar angrenzenden Straßen finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

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

Lebensräume nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz unter Beachtung der gesetzlichen Rodungsfristen nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

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

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der erfolgten Hinweise die Belange des Hochwasserschutzes /

Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Die Kapazität des örtlichen Verkehrsnetzes der „Hauptstraße“ ist ausreichend, da sie bereits für höhere Verkehrsdichten ausgelegt ist und einen reibungslosen Verkehrsfluss auch bei leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen gewährleistet.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der „Hauptstraße“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

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

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

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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

Auswirkungen auf private Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

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 einer mindergenutzten Freifläche
- mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung von betreutem Wohnen wird der aus zugeleiteter Teilhabe und zunehmenden Selbstbestimmungsrechten resultierenden Nachfrage an Wohnraumangebot für Menschen mit Assistenzbedarf in integrierter Lage Rechnung getragen
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Keine negativen Auswirkungen auf das Gemeinde- und Landschaftsbild
- Keine erheblich negativen 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 Gemeinde Merchweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.