

B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz (BBauG)
zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen,
Ortsteil Merzkirchen
Teilgebiet "Deutschherren Acht"

Vorgeschichte.

Die Ortsgemeinde Merzkirchen besteht seit der Gebietsreform vom März 1974 aus den früher sechs selbständigen Gemeinden: Dittlingen, Kelsen, Körrig, Portz, Rommelfangen und Südlingen. Alle sind vorwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Nur das zentral gelegene Merzkirchen als kultureller Mittelpunkt dieser Gemeinden, bietet auch gleichzeitig die besten Siedlungsmöglichkeiten.

Da der Ortsbaubestand sich aus Gebietsteilen der vier erstgenannten Gemeinden zusammensetzt, hatten sich diese bereits vor der Gebietsreform zu einem Planungsverband zusammengeschlossen. Ziel dieses Zweckverbandes war die Koordinierung ihrer Bauleitplanungen. Es wurde ein Flächennutzungsplan mit Schwerpunkt der Siedlungsplanung um das zentrale Merzkirchen aufgestellt.

Dieser FN-Plan-Entwurf wurde nicht mehr rechtswirksam durch die Neubildung der Ortsgemeinde Merzkirchen mit zwei weiteren ehemaligen Gemeinden und infolge des gesetzlichen Planungsübergangs auf die Verbandsgemeinde-Ebene.

1. Erfordernis der Planaufstellung.

Die oben geschilderten Veränderungen bewirkten eine starke Behinderung der baulichen Entwicklung in Merzkirchen seit 1965. Seit dieser Zeit konnten nur über den Ausnahmeweg wenige Baugenehmigungen erteilt werden, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlten. Seitens der Fachbehörden waren diese an die Bedingung geknüpft, die örtliche Bauleitplanung intensiv zu betreiben.

Das Problem verstärkte sich durch die Notwendigkeit, für die aus verschiedenen Ortsteilen zusammengesetzte Ortsgemeinde Merzkirchen einen zentral gelegenen neuen Friedhof auszuweisen. Ein 1975 aufgestellter Bebauungsplan-Entwurf hatte beides als

Zielsetzung. Dieser scheiterte jedoch an der Verkaufsbereitschaft für Grundstücke zum Zwecke der Friedhofsanlage.

Eine im November 1979 vorgenommene Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab ein starkes Bauinteresse für das Gebiet "Deutschherren Acht". Vorliegende Bauanfragen erfordern dringend Maßnahmen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung dieses Gebietes.

Nach dem Verfahrensstand der einheitlichen Flächennutzungsplanung ist nicht anzunehmen, daß beide Planungsmaßnahmen gleichzeitig im Parallelverfahren durchführbar sind. Der Druck der Bauinteressenten sowie die vom Bürger nicht zu vertretenden langjährigen Verzögerungen rechtfertigen, den Bebauungsplan gem. § 8 Abs.4 BBauG vorzeitig, d.h. vor Inkrafttreten des FN-Planes aufzustellen.

2. Überörtliche Planung, Flächennutzungsplanung.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Das Baugebiet ist im einheitlichen Flächennutzungsplan-Entwurf der Verbandsgemeinde Saarburg ausgewiesen und wurde aus diesem entwickelt.

Nach den Empfehlungen der Landesplanung soll angestrebt werden, die bauliche Ortsentwicklung vorwiegend im günstigeren Siedlungsraum Merzkirchen auszurichten. Für diese Entwicklung ist jedoch ein längerer Zeitraum anzusetzen. Die vorliegende Planung ist nur ein Teilabschnitt, der auf den Eigenentwicklungsbedarf für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes abgestellt ist.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Neubaugebiet liegt im Ortsteil Merzkirchen in den Distrikten "Deutschherren Acht" und teilweise "In Ihlbüsch". Das eigentliche Baugebiet wird tangiert von der Westseite der L 134, von der Nordseite der L 132 und von der Westseite des Wirtschaftsweges Nr.59 beim Friedhof.

Der Geltungsbereich umschließt aus der Flur 11 der Gemarkung Merzkirchen nachstehende Flurstücke:

Nr. 53-58 (Bauland), Nr. 59 (Weg), Nr.67 (ehem. Kapelle), Nr. 68 (neuer Friedhof, L 132 (Streckenabschnitt v.ca. 330 m) mit den Splitterparz. (Straßenland)Nr.69/1, 69/2, 69/3 u. 69/4.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Gelände fällt ab der Kreuzung L 134/ L 132 / K 13 diagonal in Ost-West-Richtung. Das Durchschnittsgefälle beträgt etwa 3,5 %, wobei der ortsnahe Abschnitt fast flach (ca. 0,5 %), der westliche steiler ist (ca. 12 %).

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesen).

An der L 134 - Richtung Wincheringen - bestehen bereits zwei 2-geschossige Wohnhäuser. Diese haben z.Zt. provisorische Zufahrten zur klassifizierten Straße, die im Zuge der Planverwirklichung zur geplanten Ortsstraße hin orientiert werden sollen.

Das Grundstück Nr. 58 ist eine Wiese mit dichten Obstbaumbestand. Als notwendige hofnahe Fläche, die zum landwirtschaftlichen Anwesen auf Flst.Nr.81 (Haus Nr.5) gehört, wird diese als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und ist daher nicht bebaubar.

Auf dem Flurstück Nr. 68 ist der neue Zentralfriedhof für die aus sechs Ortsteilen bestehende Ortsgemeinde angelegt.

Bis zum Friedhofszugang liegt ein Oberflächenwasserkanal.

Außerhalb des Plangebietes schließen im NW unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen an, im NO das bestehende Sportfeld, im SO der bebaute Ortskern mit Pfarrkirche und nach SW wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nach der vorherrschenden landwirtschaftlichen Baustruktur und dem FN-Plan der VG Saarburg, ist das bestehende Baugebiet als "Dorfgebiet" (MD) vorgesehen.

5. Erschließung, Versorgung und sonstige Maßnahmen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der L 132 über den Wirtschaftsweg, der gleichzeitig als Friedhofszufahrt dient. Zufahrt und Anschlußbereich müssen verbreitert und verkehrsgerecht ausgebildet werden.

Die Lage für die Anbindung der Wohnstraßen an die klassifizierte Straße L 132 ist Grundsatzforderung der Straßenbaubehörde. Um dieses Ziel zu erreichen, mußte der für den Erschließungszweck sichtbehindernde alte Bildstock beseitigt werden. Dies ist inzwischen erfolgt.

Von dem als Wohnstraße zu verbreiternden Wirtschaftsweg geht ein Wohn-Stichweg ab, der die inneren Teile der langgestreckten

Grundstücke erschließt. Letztere erhält eine Fußwegverbindung zur L 134 die sich in Richtung Ortskern als 1,50 m breiter Gehsteig fortsetzt.

Anschluß an das örtliche Wasserversorgungsnetz ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlage möglich.

Kanalisation und Kläranlage für die OG Herzkirchen bestehen noch nicht; Planung und Ausbau sind in den nächsten Jahren vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind im Baufalle für die Beseitigung der anfallenden Abwässer wasserdichte Sammelgruben für Bedarfsentleerung anzuordnen, die später an den Abwasserkanal anzuschließen sind.

Für die Stromversorgung ist eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich. Der nach Angabe des RWE vorgesehene Standort ist im Plan ausgewiesen.

Nach dem Planungsziel der Gemeinde werden die Bauflächen hauptsächlich für Wohnzwecke erschlossen. In Anpassung an die landwirtschaftliche Baustruktur des Ortsgebietes sowie zur Gewährleistung des Bestandsschutzes der nahegelegenen Landwirtschaftsbetriebe, wird das Baugebiet als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung zweckfremder Nutzungen wird in Anwendung des § 1 Abs.5 BauNVO die Zulässigkeiten von Gartenbetrieben und Tankstellen - § 6 Abs.2 Nr.6 u.7 BauNVO - ausgeschlossen. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die den Wohncharakter nicht wesentlich stören, sind allgemein zugelassen.

In Anpassung an die bestehende Wohnbebauung wird die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Traufhöhe auf maximal 6,0 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, beschränkt ist.

Die textlichen Festsetzungen über notwendige Bepflanzungsmaßnahmen dienen dazu, einerseits eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, andererseits eine Abschirmung desselben gegen mögliche Geruchsbelästigungen durch die in der Nähe befindlichen Landwirtschaftsbetriebe zu erreichen.

Bodenneuordnung.

Die vorhandene Grundstücksstruktur ist großflächig und langgestreckt. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung nach Maßgabe des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BBauG erforderlich.

Im Bebauungsplan eingetragene Grenzen der neuen Baugrundstücke sind unverbindlich. Diese gelten als Richtmaß für die Grundstücksbemessung.

6. Überschlägige Kostenermittlung.

Straßenausbau:	
ca. 3000 m ² x 65 DM/m ²	195.000.- DM
Fußweg:	
ca. 100 m ² x 35 DM/m ²	3.500.- DM
Kanal:	
ca. 440 m x 200 DM/m	88.000.- DM
Wasserversorgung:	
ca. 360 m x 120 DM/m	43.200.- DM
Straßenbeleuchtung:	
ca. 8 Leuchten zu je 3.500 DM	28.000.- DM
Schutzpflanzung f. Grünzone:	
720 m ² x 30 DM/m ²	21.600.- DM
	<hr/>
	379.300.- DM

Abzügl. 10 % Gemeindepflichtanteil:
rd. 380.000 - 38.000 = 342.000.- DM

Die auf die Grundeigentümer umlegungsfähigen Erschließungskosten werden auf rund 345.000 DM geschätzt.

7. Planungsstatistik:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs: rd. 3,37 ha.

Davon entfallen auf:

Verkehrsflächen	rd. 0,29 ha
Netto-Bauflächen	rd. 1,86 ha
landwirtsch. Nutzflächen	rd. 0,30 ha
Friedhofsfläche	rd. 0,92 ha
	<hr/>
	rd. 3,37 ha

Baustellen: 18
davon neu: 16

--- ---



Ortsgemeinde Merzkirchen
Merzkirchen, den 6. Mai 1981
Ortsbürgermeister

Ausgearbeitet:
Kreisverwaltung Trier-Saarburg
- Ortsplanung -
Trier, im Februar 1981