

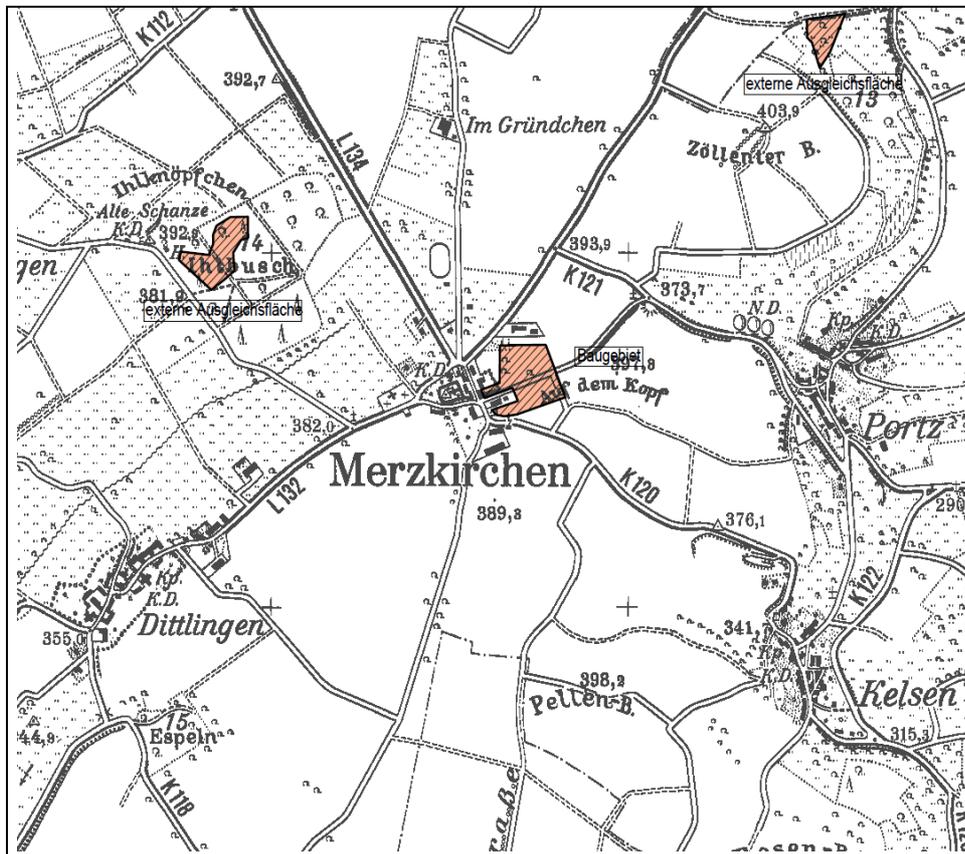
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Teilgebiet „Auf den Schanzen“

Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom
23. Februar 2010

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:

Deges & Bah GmbH, Trier

1. AUSGANGSLAGE	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung	5
1.4 Verkehrliche Erschließung	6
1.5 Altlasten	6
1.6 Eigentumsverhältnisse	7
1.7 Untergrundverhältnisse	7
1.8 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	8
a) Getreidetrocknungsanlage	8
b) Windkraftanlagen	10
c) Straßenverkehr	10
d) Viehhaltung	11
2. PLANUNGSBINDUNGEN	13
2.1 Ziele der Raumordnung	13
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
2.4. Fachplanung	14
2.5. Schutzgebiete / -objekte	15
3. PLANINHALT	15
3.1 Bedarf an Grund und Boden	15
3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung	16
3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption	17
4. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	17

4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
4.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	20
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen	20
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.8	Öffentliche und private Grünflächen	21
4.9	Naturschutzfachliche Regelungen	22
4.10	Örtliche Bauvorschriften	22
5.	ERSCHLIEßUNG	25
5.1	Straßen und Wege	25
5.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	25
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	27
6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich	28
6.3	Vorhandene Nutzungen	29
6.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	31
6.5	Flächenbilanz	31

1. Ausgangslage

Die Großgemeinde Merzkirchen, bestehend aus dem Hauptort Merzkirchen und den Ortsteilen Portz, Kelsen, Dittlingen, Südlingen, Rommelfangen und Körrig, plant die Erschließung eines Baugebietes im Bereich östlich der Kirche des Hauptortes Merzkirchen. Vor diesem Hintergrund hatte die Gemeinde bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saarburg eine entsprechende Flächendarstellung angestrebt, welche nach Abschluss des Verfahrens auch zur Genehmigung gelangte.

Nachdem die Grundstücke in den jüngeren Baugebieten in den Ortsteilen Körrig („Großwies“ - 2004) und Kelsen („Portzer Weg“ - 2008) zwischenzeitlich nahezu vollständig veräußert wurden und die Gemeinde auch im Baugebiet „Deutschherren Acht“ im Hauptort Merzkirchen über kein Bauland mehr verfügt, welches sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.11.2007 den hier in Rede stehenden Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf den Schanzen“ aufzustellen.

1.1 Lage des Plangebietes

Die nun für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Merzkirchen, im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung in der *Raiffeisenstraße*. Sie wird im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung, darunter auch die Fläche des ehemaligen Gasthauses „Zur Zentrale“, welches gegenwärtig zu Wohnzwecken (Appartementhaus) umgebaut wird, begrenzt. Im Norden erstreckt sich das Plangebiet bis auf eine Grundstückstiefe an das Anwesen *Hauptstraße 1* (Autohaus Michels). Im Osten wird der für eine Bebauung vorgesehene Bereich durch die landwirtschaftliche Wegeparzelle, welche von der *Hauptstraße* (nördlich des Autohaus Michels) zum Raiffeisengelände führt, begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze schließlich verläuft eine Parzellentiefe unterhalb der Wohnbebauung *Raiffeisenstraße 7* und *9*.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt rd. 3,1 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist unter der Überschrift 1.1 „Lage des Plangebietes“ bereits erläutert worden und kann der Planurkunde entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Schanzen“ erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Flur 27 der Gemarkung Merzkirchen:

36 teilw. (Weg), 41, 43/1 teilw., 46, 47 48 (Weg), 50 teilw., 53, 54, 55

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zu Grunde, ausgegeben durch das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Trier unter dem 25. Januar 2008.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüro Geoplan, Trier, mit Stand vom 10. März 2008 hinterlegt.

1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung

Das Plangebiet grenzt an den östlichen Ortsrand von Merzkirchen, welcher gegenwärtig durch die Bebauung entlang der *Raiffeisenstraße* und nördlichen *Hauptstraße (L 132)* geprägt wird. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf und umfasst hauptsächlich Grünland, welches als Viehweide bewirtschaftet wird.

Das Gelände ist bis auf eine Trafostation am westlichen Plangebietsrand unbebaut und wird in Ost-West-Richtung von einem landwirtschaftlichen Weg durchzogen, welcher an seinem westlichen Ende in die *Raiffeisenstraße* mündet. Die zu überplanende Fläche ist bis auf einen abgängigen Birnbaum am nordwestlichen Plangebietsrand und eine parallel des landwirtschaftlichen Weges verlaufende Streuobstreihe frei von größeren Vegetationsstrukturen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den alten Ortskern von Merzkirchen, welcher durch die als Kulturdenkmal ausgewiesene Martinskirche und die teilweise aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammende Bebauung entlang der *Raiffeisenstraße* geprägt wird. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des seit 2007 geschlossenen ehemaligen Gasthauses „Zur Zentrale“, welches derzeit zu einem Appartementhaus umgebaut wird. Die Bebauung entlang der Zufahrtsstraße zum Plangebiet (Seitenast der *Raiffeisenstraße*) besteht aus zwei Einfamilienhäusern jüngerer Datums.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite der *Raiffeisenstraße*, welche den Hauptort Merzkirchen mit dem Ortsteil Kelsen verbindet, das Gelände des *Raiffeisen Agrarlagers* Merzkirchen. Nördlich des Plangebietes schließt in einem Abstand von rund 40 m das Gelände des Autohauses Michels an.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rund 750 Metern (Mindestabstand) der Windpark Kirf mit insgesamt 12 genehmigten (und bislang 11 errichteten) Windkraftanlagen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die *Raiffeisenstraße*, welche westlich des Plangebietes verläuft. Diese mündet im Bereich des ehemaligen Gasthauses „Zur Zentrale“ in die Landesstraßen 132 und 134, welche den Hauptort Merzkirchen mit dem nahe gelegenen Kleinzentrum Wincheringen und dem Mittelzentrum Saarburg verbindet.

Ausgehend von der *Raiffeisenstraße* zweigt in Höhe der Einmündung *Kirchstraße* ein Erschließungsast in das Plangebiet hinein ab, welcher derzeit zwei Wohngebäude erschließt und dann in das landwirtschaftliche Wegenetz übergeht.

Zugangsmöglichkeiten zum öffentlichen Personennahverkehr bestehen in fußläufiger Erreichbarkeit an den Haltestellen *Raiffeisenstraße*, *Hauptstraße* und *Zentrale*.

1.5 Altlasten

Mit Schreiben vom 26. Februar 2009 wurde durch die zuständige Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert sind.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich industrieller Altstandorte kann nicht ausgeschlossen werden, da die Überprüfung von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord lediglich die in den jeweiligen Kataster erfassten Flächen beinhaltete. Ebenfalls können Auswertungsfehler oder Abweichungen (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) auftreten.

Sofern im Zuge der Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bekannt werden sollten, ist die zuständige Regionalstelle hiervon in Kenntnis zu setzen.

Mit gleichem Schreiben wurde ferner mitgeteilt, dass eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht vorliegt. Die diesbezügliche Überprüfung habe jedoch ergeben, dass keine Auffälligkeiten aktenkundig sind.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stehen größtenteils in gemeindlichem Eigentum bzw. können von dieser erworben werden. Lediglich zwei Flurstücke unterhalb des landwirtschaftlichen Weges, welcher das Gelände der Länge nach durchquert, verbleiben (abzüglich der für die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke benötigten Straßenflächen, welche ebenfalls durch die Gemeinde erworben werden können) im Eigentum der bisherigen Eigentümer.

1.7 Untergrundverhältnisse

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf, mit Datum vom August 2008 belegt.

Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „Beurteilung der Verhältnisse für die geplante Bebauung“ in Kap. 5 u.a. wie folgt:

(Hinweis: Das Bodengutachten ist nur in Vollständigkeit gültig. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg eingesehen werden)

„Baugrund

Die Bodenverhältnisse erlauben bei erdfeuchtem Zustand die Flachgründung nicht unterkellelter Häuser auf bewehrten Streifenfundamenten oder einer elastisch gebetteten Bodenplatte.

Bei unterkellerten Gebäuden ist zu beachten, dass der verwitterte Dolomit in unterschiedlichen Tiefen ansteht, in KRB 20 - 40 < 1,5 m u.GOK, in KRB 50 > 2,9 m u.GOK.

Generell ist festzuhalten, dass man ohne nennenswerten Mehraufwand für Bodenaustausch und sonstige Maßnahmen wird gründen können.

Die zulässigen Bodenpressungen sind abhängig von der Tiefenlage der Fundamente, Keller ja/nein, der Größe der abzutragenden Lasten und der Setzungsempfindlichkeit der Neubauten.

Die konkreten Bemessungsvorgaben für die Gründung sowie Empfehlungen für die konstruktive Ausbildung der Häuser und die Dränage sind aufgrund von Bauplänen sowie ggf. ergänzender bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Diese Aussagen waren auch nicht Gegenstand dieser Untersuchungen.

Baugruben können bis 1,5 m senkrecht, danach muss im Bereich der bindigen Böden mit $\beta \leq 60^\circ$ geböscht werden.

Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich, die Böschungen müssen mit Folien vor Niederschlägen geschützt werden. In Baugruben ist eine Wasserhaltung für Niederschlagswasser vorzusehen.

*Der beim Aushub anfallende Boden kann, je nach Feuchtigkeit, zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume in später **unbefestigten** Bereichen verwendet werden, wenn er in der Zwischenzeit witterungsgeschützt gelagert wird. Unter befestigten Hofflächen, Garagenzufahrten usw. sollte körniges Fremdmaterial eingebaut werden, da der bindige Aushub schlecht zu verdichten ist.*

Keller sind mit einer Abdichtung gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser wegen der geringen Versickerfähigkeit des Untergrundes abzudichten. Gleichzeitig muss eine Dränage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an eine freie Vorflut um die Keller gelegt werden.¹

Mit Schreiben vom 20. Januar 2009 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden, da Karsterscheinungen in den im Untergrund des Planungsgebietes anstehenden Karbonatgestein (Dolomite, Kalksteine) des Keupers und darunter lagernden Oberen Muschelkalk Karsterscheinungen nicht ausgeschlossen werden können. Dies wurde als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

1.8 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die auf das Plangebiet potentiell einwirkenden Schalleinträge durch den Betrieb der Getreidetrocknungsanlage Raiffeisen, des Windkraftparks Kirf und den Straßenverkehr sowie etwaige Geruchsemissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage wurden durch die FIRUmbH und die FIRU GfL, jeweils Kaiserslautern, ermittelt und bewertet.

a) Getreidetrocknungsanlage

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Getreidetrocknungsanlage, von welcher insbesondere während der

¹ Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten Bebauungsplan Ortsgemeinde Merzkirchen Auf den Schanzen“, Mertesdorf, August 2008, S. 8 ff

Erntezeiten relevante Geräuschimmissionen ausgehen. Zu diesen Zeiten wird Getreide angeliefert und getrocknet. In Stoßzeiten findet dies auch im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr statt.

Relevante Emissionsquellen im Nachtbetrieb während der Stoßzeiten sind entsprechend der diesbezüglich eingeholten Schalltechnischen Untersuchung² die Ventilatoren der Kühl- und Trocknungsanlagen, das Förderband zum Transport des Getreides in die Silos sowie die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände.

Die Ermittlung und Bewertung der von den einzelnen Schallquellen ausgehenden Emissionen führt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Misch- und Dorfgebiete von 45 dB(A) am nächstgelegenen **bestehenden** Wohngebäude um mehr als 10 dB(A) nach den Beurteilungsmaßstäben der TA Lärm die Getreideanlieferung und -trocknung im Nachtzeitraum als Regelbetrieb nicht zulässig ist. Dies gilt – nach Auffassung der Gutachter - unabhängig davon, ob das geplante Wohngebiet verwirklicht wird oder nicht.

Im Rahmen einer Sonderfallprüfung kann der Betrieb im Nachtzeitraum dennoch als zulässig beurteilt werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich um einen nur wenige Nächte im Jahr andauernden landwirtschaftlichen Kampagnebetrieb handelt, bei dem der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nicht überschritten wird, während in der übrigen Zeit keine relevanten Geräuschemissionen von der Anlage ausgehen.

Da nach den Prognoseberechnungen auch am nächstgelegenen **geplanten** Wohngebäude keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 55 dB(A) zu erwarten ist, können die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den nächtlichen Betrieb der Getreidetrocknungsanlage, bei Zugrundelegung der gleichen Beurteilungsmaßstäbe, als zumutbar beurteilt werden. Dies gilt um so mehr, als dass beim Neubau von Wohngebäuden durch passiven Schallschutz und sonstige geeignete Maßnahmen wie Grundrissorientierung, Einbau von Lüftungsanlagen sichergestellt werden kann, dass in den wenigen Nächten im Jahr, in denen mit hohen Geräuscheinwirkungen zu rechnen ist, in Aufenthaltsräumen für Wohn- und Schlafnutzung bei geschlossenen Fenstern keine unzumutbaren Innenpegel auftreten. Verträgliche Innenpegel sind sichergestellt, wenn das resultierende Gesamtschalldämmmaß der nach Süden orientierten Außenwände der geplanten Wohngebäude mindestens $R'_{w, res} = 35\text{dB(A)}$ beträgt.

Diesem hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.09.2009 angeschlossen. Auf Empfehlung der Gutachter wurde im Bebauungsplan

² FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ´Auf den Schanzen`Merzkirchen“, Bericht-Nr.: P09-023/2, Kaiserslautern, September 2009

auf die möglichen Lärmbelastungen in den Erntezeiten im Nachtzeitraum und auf erforderliche Maßnahmen hingewiesen.

b) Windkraftanlagen

Südlich von Merzkirchen, auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Kirf, befindet sich eine Sonderbaufläche für Windkraftanlagen mit insgesamt 12 genehmigten Anlagen. Diese wurden im Zuge der unter a) zitierten schalltechnischen Untersuchung ebenfalls bewertet.

Die Anlagentypen und deren Schalleistungspegel können der folgenden Tabelle entnommen werden und entsprechen den Angaben aus dem Gutachten der AN Windenergie GmbH Bremen für den Windpark Kirf

Name	Hersteller	Leistung [kW]	Nabenhöhe [m]	Schalleistungspegel [dB(A)]
KIR1	GE Wind Energy	1.500	85	104,0
KIR2	Südwind	1.500	85	104,0
KIR3	Südwind	1.500	85	104,0
KIR4	Südwind	1.500	85	104,0
KIR5	REpower	2.000	80	107,0
KIR6	REpower	2.000	80	107,0
KIR7	REpower	2.000	80	107,0
KIR8	REpower	2.000	80	107,0
KIRZ1	Südwind	1.500	85	104,0
RWE1	Enercon	500	50	101,0
RWE2	Enercon	500	44	101,0
RWE3	Enercon	500	50	101,0

Der Betrieb der genehmigten 12 Windkraftanlagen (WKA) südlich von Merzkirchen verursacht nach den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ein Beurteilungspegel von 37,8 dB(A) am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets. Auch unter Berücksichtigung einer Standardabweichung von 1,5 dB(A) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Nachtzeitraum **sicher eingehalten**.

c) Straßenverkehr

Die Schalleinwirkungen durch die vorhandenen Landesstraße 132 und 134 sowie die Kreisstraße 120 auf das Plangebiet wurden durch die FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH ermittelt.

Die Berechnung der Emissionspegel erfolgte auf Grundlage der in der Verkehrsstärkenkarte 2005 des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz angegebenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) und der Lkw-Anteile der Zählstellen.

Im Ergebnis **unterschreiten** die Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich um rund 5 dB(A). Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind vor diesem Hintergrund nach Auffassung der Gutachter nicht erforderlich. Auch unter Berücksichtigung der durch die Planung zu erwartenden Zusatzverkehre werden an keinem geplanten Wohngebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

d) **Viehhaltung**

Die durch den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb hervorgerufenen Geruchsbelastungen wurden in einer *Fachgutachterlichen Untersuchung*³ durch die FIRU mbH, bezogen auf die jetzige Größe und auf eine mögliche Erweiterung, untersucht.

Im Einzelnen wurden in dem mit Datum von September 2009 vorliegenden Geruchsgutachten folgende Geruchsquellen bewertet:

Hofstelle Altenhofen, alt – Kirchstraße (Ortskern)
Kälberstall, Dunglege, Fahrsilo (3- fach)

Gemäß VDI 3474 – E „Emissionsminderung Tierhaltung Geruchsstoffe“ – deren Anwendung als antizipiertes Sachverständigengutachten gerichtlich mehrfach bestätigt wurde - würden sich Mindestabstände von ca. 110 m zu Wohngebieten ergeben, gegenüber „Dorfgebiet“ von ca. 55 m. Das Maß an zumutbaren Geruchsbelästigungen ist jedoch im Bestand durch bereits unmittelbar vorhandene Wohnnutzungen festgelegt. In direkter Nachbarschaft (10-20 m) der Fahrsilos befindet sich ein Wohnhaus, ebenso neben dem Kälberstall (ca. 25 m) und in östlicher Richtung (ca. 40 m). Im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme in Gemengelage sind insbesondere hier - soweit technisch möglich und zumutbar - Immissionen zu vermeiden. Dies erfolgt z.B. bei den Fahrsilos durch entsprechende Abdeckung der Anschnittflächen. Werden also unzumutbare Geruchsbelästigungen in der umliegenden Wohnbebauung (Dorfgebiet) vermieden, sind in mehr als doppelter Entfernung (ca. 40-80 m) **keine Geruchsbelästigungen** in einem geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Das geplante Wohngebiet liegt über 100 m entfernt zur alten Hofstelle.

³ Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH: „Fachgutachterliche Untersuchung zu Mindestabständen durch Gerüche im Zuge der Ausweisung eines Wohngebietes 'Auf den Schanzen' PK09-020“, Kaiserslautern, September 2009

Hofstelle Altenhofen, neu – Bestand – am Sportplatz (Ortsrand)

Relevante Geruchsquellen:

- Nr. 1: Boxenlaufstall Milchkühe, Trauf-First-Lüftung /
Gebäudelängsanströmung, 60 Tiere
- Nr. 2: Boxenlaufstall Rinder, 40 Tiere, Gebäudelängsanströmung
- Nr. 3: Güllebehälter mit natürlicher Schwimmdecke, 250 m²

Nach dem Mehrquellenverfahren ergeben sich folgende Normabstände zum nächstgelegenen Immissionsort im geplanten allgem. Wohngebiet „Auf den Schanzen“

Mindestabstände unter Berücksichtigung der erweiterten Gesamt tiermasse

	Soll	Ist (I 1)	Unterschreitung um
Stall 1	96 m	143 m	47 m
Stall 2	81 m	164 m	83 m
Güllebehälter	122 m	152 m	30 m

Im Ergebnis sind von der Hofstelle **keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen** im Plangebiet zu erwarten.

Hofstelle Altenhofen, neu – Maximalszenario – am Sportplatz (Ortsrand)

Zur Berücksichtigung möglicher Stallerweiterungen – auch unter Arrondierungsaspekten und Zusammenführung der Hofstellen – wurde folgendes theoretisches Maximalszenario mit einer Tierbesatzerhöhung um das 2,5 - fache berechnet:

Relevante Geruchsquellen:

- Nr. 1: Boxenlaufstall Milchkühe, Trauf-First-Lüftung /
Gebäudelängsanströmung, 150 Tiere
- Nr. 2: Boxenlaufstall Rinder, 100 Tiere, Gebäudelängsanströmung
- Nr. 3: Güllebehälter mit natürlicher Schwimmdecke, 500 m²

Nach dem Mehrquellenverfahren ergeben sich folgende Normabstände zum nächstgelegenen Immissionsort im geplanten allgem. Wohngebiet „Auf den Schanzen“

Mindestabstände unter Berücksichtigung der erweiterten Gesamt tiermasse

	Soll	Ist (I 1)	Unterschreitung um
Stall 1	128 m	134 m	6 m
Stall 2	106 m	162 m	56 m
Güllebehälter	152 m	162 m	10 m

Im Ergebnis sind von der Hofstelle keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten – dieses Szenario stellt damit im wesentlichen bei gleicher Bewirtschaftungs-, Stall- und Anlagentechnik die mögliche Kapazitätsgrenze dar. Die am Immissionsort

11 entscheidende Einwirkung wird durch die Güllebehälter verursacht. Durch technische Maßnahmen wie z. B. eine feste Abdeckung und ausreichend dimensionierte Güllekanäle, die ein Aufrühren und damit aufbrechende Schwimmschichten verhindert, können sich die Mindestabstände verringern.

2. Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm** weist dem Plangebiet keine besondere Funktion zu.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan** für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Mittelzentrum Saarburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet. Wincheringen erfüllt Kleinzentrenfunktion.

Die besondere regionalplanerische Funktionszuweisung für Merzkirchen besteht in der Sicherung der **Landwirtschaft (L)**. Folglich hat sich die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen in Merzkirchen und seinen Ortsteilen an der für die Eigenentwicklung benötigten Größe zu orientieren.

Auf Grund der Vorgaben des rechtsverbindlichen regionalen Raumordnungsplans liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Erholung. Innerhalb dieser Gebiete ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen in diesen Gebieten erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Nach dem Entwurf des Raumordnungsplanes liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr.

Die zu dem Planbereich hinzugenommenen Flächen (externe Ausgleichsflächen) liegen in einem Vorranggebiet für landwirtschaftliche Nutzung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt die Ortslage von Merzkirchen als gemischte Baufläche dar. Das Gelände des Raiffeisenlagers ist im nördlichen Teil ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen; die Siloanlage auf dem südlichen Betriebsgelände fällt in eine gewerbliche Baufläche. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptortes erstrecken sich nach den

Darstellungen des Flächennutzungsplans ausschließlich auf den hier in Rede stehenden Bereich „Auf den Schanzen“.

Der nun für eine Überplanung vorgesehene Bereich ist im rückwärtigen Anschluss an die Bestandsbebauung bis zu einer Tiefe von rund 180 Metern parallel zur Raiffeisenstraße als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden erstreckt sich die Flächendarstellung bis an das Anwesen des Autohauses Michels; im Süden endet die Flächendarstellung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung in der *Raiffeisenstraße 7 und 9*.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung in der Gemeinde; Aufgabe der benachbarten Gaststättennutzung) beabsichtigt die Gemeinde jedoch nicht mehr die Entwicklung einer Mischbebauung, sondern einer allgemeinen Wohnbebauung. Abweichungen ergeben sich ferner hinsichtlich der Abgrenzung der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen. Es findet eine Verschiebung des Geltungsteilbereiches des Bebauungsplanes aus der (ohnehin nicht parzellenscharf auszulegenden) Grenzziehung der FNP-Darstellungen in südlicher und östlicher Richtung statt. Im Gegenzug wird auf die Inanspruchnahme einer nördlichen Teilfläche verzichtet. Die Verschiebung resultiert vornehmlich aus der gegebenen Flächenverfügbarkeit.

Da die geplanten Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Auffassung der zuständigen Kreisverwaltung Trier-Saarburg⁴ nicht mehr mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan auf Beschluss des Verbandsgemeinderats vom 16.12.2008 im Parallelverfahren geändert.

Sollte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits abgeschlossen sein, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geändert ist, bedarf der Bebauungsplan vor der Inkraftsetzung noch gemäß § 10(2) BauGB der Genehmigung.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

2.4. Fachplanung

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

⁴ Gespräch mit Herrn Maierhofer am 12.11.2008

2.5. Schutzgebiete / -objekte

Für das Plangebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung sind keine Schutzgebietsfestlegungen bekannt.

3. Planinhalt

3.1 Bedarf an Grund und Boden

In der Großgemeinde Merzkirchen wurden seit dem Jahr 2001 Bauanträge für insgesamt 46 Wohneinheiten gestellt und genehmigt. Aufgrund dieser positiven Eigenentwicklung wuchs die Bevölkerungszahl innerhalb der vergangenen 7 Jahre um 80 Einwohner von 612 (2000) auf 692 (2007).

In den Baugebieten „In der Deutschherren Acht“ (Hauptort Merzkirchen) und „Großwies“ (Ortsteil Körrig), welche in den vergangenen Jahren erschlossen wurden, verfügt die Gemeinde über keine Grundstücke mehr, welche sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte. Auch in dem kürzlich realisierten Baugebiet „Portzer Weg“ im Ortsteil Kelsen wurden – bis auf ein Grundstück, welches sich die Gemeinde zurückbehält – zwischenzeitlich alle Bauplätze mit Bauverpflichtung veräußert.

Auch die in den Ortslagen vereinzelt noch vorhandenen Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum und sind für eine Bebauung nicht mobilisierbar. Einzelne Baulücken sind zudem auch hinsichtlich Lage und Zuschnitt ungeeignet für die Wohnbedürfnisse insbesondere jüngerer Familien und Eheleute im familienbildenden Alter. Im Ergebnis verfügt die Gemeinde Merzkirchen gegenwärtig über kein Baugrundstück mehr, welches sie Bauinteressenten zur Verfügung stellen könnte.

Mit der vorliegenden Planung bezweckt die Großgemeinde, zur Deckung des für die Eigenentwicklung benötigten Bedarfes Wohnbauflächen im Hauptort Merzkirchen im Bereich „Auf den Schanzen“ zu erschließen und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -Risiken entgegenzuwirken. Da insbesondere bei jungen Menschen im familienbildenden Alter eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist es Ziel der Gemeinde mit der Baugebietsausweisung den Überalterungstendenzen entgegen zu wirken.

Unter der Annahme eines gleich bleibenden Bedarfes an wohnbaulichen Grundstücken aus den Reihen der ortsgebundenen Wohnbevölkerung pro Jahr lässt sich folgender theoretischer Zusatzbedarf (Zielhorizont 5 Jahre bis 2013) abschätzen:

Zeitraum	Anzahl Bauanträge (für Wohnbauvorhaben)
2001 - 2008	46
Durchschnittliche Anzahl pro Jahr	ca. 5,75
Bedarf bis 2013	ca. 29 Baugrundstücke

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden zur vorliegenden Planung Alternativen untersucht. Das in Rede stehende Plangebiet erwies sich dabei als günstiger Standort.

Bei den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Merzkirchen. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke 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 den Bau von Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Dabei sollen die vorhandenen Nutzungen in der Ausübung ihrer Tätigkeit gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt werden.

Das Baugebiet soll zum freien Landschaftsraum eingegrünt werden. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Teil außerhalb des Plangebietes auf externen Kompensationsflächen, ausgeglichen werden.

Aufgrund der exponierten Lage an einem geneigten Hang im östlichen Anschluss an die Ortslage wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (ortsbildverträgliche Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, weitgehend hangparallele Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie eine maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt. Der Einsatz erneuerbarer Energien soll begünstigt werden.

3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht in Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen in der *Hauptstraße* und der *Raiffeisenstraße* die Parzellierung von 32 Wohnbaugrundstücken vor.

Es sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser geplant. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung im Planbereich am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der westlich verlaufenden Raiffeisenstraße. Von dieser zweigt gegenüber der Einmündung Kirchstraße ein teilausgebauter landwirtschaftlicher Weg in das Plangebiet hinein ab, welcher zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke auf gesamter Länge ausgebaut werden soll. Diese Erschließungsstraße wird um eine bogenförmig in nördlicher Richtung angeordnete Wohnstraße ergänzt. Im südlichen Plangeltungsbereich ermöglichen zwei kurze Stichstraßen die Tiefenerschließung der Fläche.

Die Anordnung der Bebauung orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise – auch in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung im Planbereich vorgegeben.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen.

4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als Allgemeines **Wohngebiet (WA)** zu treffen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht dem allgemeinen Zuschnitt (Eigenart) der geplanten Baugrundstücke und widersprechen den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher wurden die Gartenbaubetriebe von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des weiteren **Tankstellen**, da sie erfahrungsgemäß ein die Wohnruhe störendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten verursachen und im allgemeinen hier als gebietsfremde Nutzung angesehen werden. Im übrigen erfüllt die Lage des Baugebietes aber auch nicht die Voraussetzungen, die an heutige Tankstellenstandorte von Seiten der Betreiber gestellt werden.

Für unzulässig erklärt wurden ferner Anlagen für sportliche Zwecke, da diese eine erhöhte Schallemission verursachen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, 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 den damit einhergehenden zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

Die Regelungen zur Höhe der Gebäude wurden dergestalt getroffen, dass eine mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträgliche Höhenentwicklung ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen beträgt die zulässige **Traufhöhe** maximal 4,50 m und die höchstzulässige **Firsthöhe** 10,00 m, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Vorbeugung von Indifferenzen in Folge von baubedingten Geländeänderungen wurden die für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgeblichen Bezugspunkte grundstücksbezogen in Metern über Normalnull definiert.

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude (aufgrund des abfallenden Geländeverlaufes) wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die **talseitige Wand** in ihrer Ansicht ein Maß von 7,00 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) nicht überschreiten darf.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von bis zu 1 ½ - geschossig wirkenden Gebäuden, wobei das zweite zulässige **Vollgeschoss** zumindest zum Teil innerhalb geneigter Dachflächen vorzusehen ist. Alternativ kann bei abfallendem Gelände auch das Kellergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. In diesem Fall ist jedoch die Errichtung eines weiteren (dritten) Vollgeschosses im Dachbereich nicht mehr zulässig.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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 eingrenzbaaren Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - 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 **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** mit jeweils seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Reihenhausgruppen würden zu einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes führen. Diese wurden folgerichtig ausgeschlossen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen 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 bzw. Doppelhaushälfte. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann mit der vorliegenden Planung außerhalb des öffentlichen Straßenraumes vollumfänglich entsprochen werden. Es wurden geeignete Regelungen getroffen, wonach auf den für jede Wohnung Flächen für mindestens 2 **Pkw-Stellplätze** auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Die Anordnung von Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt möglich. Sie dürfen folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die Schaffung von öffentlichem Parkraum am Straßenrand ist u.a. auch aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zusatzkosten auf öffentlicher Seite nicht Ziel der vorliegenden Planung.

4.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im westlichen Planbereich befindet sich innerhalb der Grünfläche eine Transformatorenstation, welche nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben soll. Diesem wurde durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „**Elektrizität**“ Rechnung getragen.

Entsprechend der Beschlusslage im Gemeinderat soll der Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Häuser forciert werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine geeignete Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes durch die Festsetzungen einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „**Nahwärme**“ planungsrechtlich gesichert. Der Gemeinderat behält sich jedoch ausdrücklich vor, die endgültige Entscheidung über die tatsächliche Umsetzung eines Nahwärmenetzes in Abhängigkeit von der Bereitschaft eines Investors zur Durchführung der Maßnahme zu treffen.

Das der Planung zu Grunde liegende straßenverkehrliche Erschließungskonzept sieht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine weitest mögliche Reduzierung der Fahrbahnflächen vor.

Im Ergebnis konnten nicht alle Straßen für eine Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug dimensioniert werden. Daher müssen alle Bewohner der durch die beiden Stichstraßen im südlichen Plangebiet erschlossenen Grundstücke ihre Abfälle am Tage der Abholung an der übergeordneten

Ringstraße bereitstellen. Die hierfür benötigten Flächen wurden durch die Festsetzung als **Fläche für die Abfallbeseitigung** planungsrechtlich gesichert.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zum Zwecke der Verknüpfung der Ver- und Entsorgungsnetze wird ein Leitungskorridor zwischen Planstraße „B“ und der „Hauptstraße“ über das Flurstück 43/1 benötigt. Der Korridor wird in Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten des Abwassereigenbetriebes und der Wasserwerke der VG Saarburg festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bedürfen im weiteren noch der dinglichen Sicherung, etwa durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

4.8 Öffentliche und private Grünflächen

Nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes soll das Baugebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Da die hierfür vorgesehenen Flächen den künftigen Baugrundstücken zugeschlagen werden sollen, wurden diese folgerichtig als **private Grünflächen** festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** erfüllen unterschiedliche Zweckbestimmungen, darunter die randliche Einbindung des Baugebietes und die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Auf Beschluss des Gemeinderates soll die Grünfläche im westlichen Plangebiet (nördlich der Bestandsanwesen *Raiffeisenstraße 7* und *9*) als Optionsfläche für einen **Kinderspielplatz** vorgehalten werden. Der Gemeinderat behielt sich in diesem Zusammenhang ausdrücklich vor, die endgültige Entscheidung über dessen tatsächliche Umsetzung an diesem Standort erst nach Prüfung weiterer Alternativflächen im Bereich der Kirche zu treffen. Die planungsrechtliche Sicherung des in Rede stehenden Bereiches erfolgt durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die ebenfalls vorgesehene Anpflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen (Kompensationsmaßnahme 4) auf dieser Fläche ist nach Auskunft des mit der Erstellung des Umweltberichts betrauten Landschaftsarchitekten hierdurch nicht in Frage gestellt.

Die auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vorgeschlagenen Maßnahmen entstammen dem zu der Planung erstellten Umweltbericht, welcher als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Auf die darin enthaltenen Ausführungen, sowie die Kurzdarstellung der

naturschutzfachlich begründet Maßnahmen im nachfolgenden Kapitel wird an dieser Stelle verwiesen.

4.9 Naturschutzfachliche Regelungen

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 auf den Grundstücken im Plangebiet, als auch auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.

Im einzelnen wurden folgende Regelungen nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes aufgenommen:

- Maßnahme 1 – Anlage von Baumhecken
- Maßnahme 2 – Pflanzung von Straßenbäumen
- Maßnahme 3 – Mindestdurchgrünung privater Freiflächen
- Maßnahme 4 – Pflanzung von Obsthochstämmen
- Maßnahme 5 – Integration naturnah gestalteter Rückhaltegräben
- Maßnahme 6 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten naturschutzfachlichen Beitrages getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Nach Abschluss aller naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches auf außerhalb des Plangebiet gelegenen (externen) Kompensationsflächen ausgeglichen wird.

- Maßnahme 7 – Externe Biotopentwicklungsmaßnahmen in den Fluren 21 und 32 der Gemarkung Merzkirchen

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

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, 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).

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 zeitgemäße, abwechslungsreiche Dachlandschaft mit Dachneigung zwischen 30 und 45° bzw. für Zelt- und Spitzdächer von 22 bis 40° angestrebt. Für höhenversetzte Satteldächer wurde ergänzend vorgegeben, dass diese ein Versatzmaß von 2,00 m nicht überschreiten dürfen.

Von den zulässigen Dachformen für Hauptgebäude wurden jegliche Pultdächer, darunter auch höhenversetzte und seitlich versetzte Pulte, ausgenommen, da diese in der Region typischer Weise allenfalls auf

Nebengebäuden errichtet werden. Ausgenommen wurden ferner Tonnendächer, da diese keiner in der Region traditionell vorkommenden Dachform entsprechen.

Für die Firsthöhe / Oberkante der untergeordneten Gebäudeteile (z.B. Zwerchhaus) wurde ergänzend eine Regelung getroffen, wonach diese die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,00 Meter unterschreiten muss.

b) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher roter, grauer oder schwarzer Farbgebung, erzielt werden. Für zulässig erklärt wurden weiterhin Gründächer sowie in Glas aufgelöste Dachflächen, letzter jedoch nur bis zu einer Größe von maximal 30 % der Dachfläche.

c) Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Errichtung von Holzhäusern in Rundstambbauweise oder in Blockholzbauweise grundsätzlich ausgeschlossen.

d) Es wurden darüber hinaus geeignete Regelungen getroffen, wonach bei aneinander gebauten Doppelhaushälften eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen vorzunehmen ist.

e) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen notwendig. Vor diesem Hintergrund dürfen Stützmauern eine gebietsspezifische Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Gestaltung mit heimischen Naturstein oder Verputz bzw. als begrünte Mauer wird verordnet.

f) 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. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5 m zurück zu versetzen. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

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.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem hierarchisch abgestuften Straßensystem hergestellt.

Die Zufahrtsstraße zum Plangebiet (Planstraße A) und die für die Erschließung der nördlichen Teilfläche vorgesehene Ringstraße (Planstraße B) erhalten einen einheitlichen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 Metern. Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Fahrbahnquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit. Es wird empfohlen, diesen in eine Fahrbahn von 4,00 m Breite (ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen gepflasterten Mehrzweckstreifen (für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsnetze und die Aufstellung der Straßenraumbelichtung) zu gliedern.

Die in südlicher Richtung von Planstraße A abzweigenden Stichstraßen (Planstraßen C und D) haben eine jeweilige Länge von maximal 50 Metern und erschließen je Straße 4 Baugrundstücke. Da beide Stichstraßen auf gesamter Länge einsehbar sind, konnte vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine reduzierter Fahrbahnquerschnitt von 4,00 Metern vorgesehen werden. An den jeweils südlichen Ende erhalten die Stichstraße Wendenalgen, welche den Wendevorgang eines Personenkraftwagens (unter einmaligen Zurücksetzen) ermöglichen.

In allen Straßen 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, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die **medienseitige Versorgung** des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die

Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

In allen Straßen 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.

Die öffentliche **Wasserversorgung** inkl. der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem öffentlichen Netz grundsätzlich sichergestellt werden.

Die im Plangebiet anfallenden **Niederschlagswässer** der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen werden in separaten Regenwasserkanälen gesammelt (Trennsystem). Entsprechend der zu der Planung erstellten Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Deges & Bah GmbH, Trier, werden die im südlichen Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer in ein am südwestlichen Plangebietsrand angeordnetes Rückhalte- und Versickerungsbecken eingeleitet. Auf Beschluss des Gemeinderates wird die zur Verfügung stehende Beckenfläche von 630 m² mit einer mittleren Tiefe von 1,50 m angelegt. Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1,5 kann auf diese Weise ein Rückhaltevolumen von 700 m³ erzielt werden, was einem mehr als 200-jährigen Regenereignis entspricht.

Als ergänzende Maßnahme soll (außerhalb des Regelungsinhaltes des hier in Rede stehenden Bebauungsplans) die Errichtung eines Beckens innerhalb der Parzelle 63 (westlich des Raiffeisengeländes) vorgenommen werden. Entsprechend der Berechnungen des Büros Deges & Bah GmbH könnte hier bei einer zur Verfügung stehenden Fläche von 700 m², einer mittleren Tiefe von 1,50 m und einer Böschung von 1:1,5 ein Rückhaltevolumen von 825 m³ geschaffen werden, welches den im Bereich der Raiffeisenstraße und des Raiffeisengeländes statistisch alle 200 Jahre anfallenden Niederschlag von zusammen 650 m³ deutlich übersteigt.

Da das nördliche Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Geländebeziehungen nicht an das beschriebene Rückhalte- und Versickerungsbecken angeschlossen werden kann, wird das hier anfallende Niederschlagswasser rohrgebunden auf Flächen oberhalb des Dittlinger Baches im Bereich „Ihnbüsch“ geleitet und dort zurückgehalten. Der in Rede stehende Bereich wurde im Zuge der Aktion Blau als Versickerungsfläche vorgesehen und im Zuge der Flurbereinigung auch als solche ausgewiesen. Die Fläche ist hinreichend dimensioniert. Ein etwaig entstehender Überlauf erfolgt breitflächig in den angrenzenden Bachlauf, dessen Uferbereich vor diesem Hintergrund vorbeugend befestigt wurden

Die im Plangebiet anfallenden behandlungsbedürftigen **Schmutzwässer** werden in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in die angrenzenden Leitungsnetze abgegeben. Die Kapazität des vorhandenen Kanalsystems ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend. Das Abwasser wird über einen Sammler bis zur Gruppenkläranlage Palzem transportiert, deren Kapazität seinerzeit bei der Erstellung ausreichend ausgelegt worden ist.

Für die Verlegung eines Regenwasserkanals und eines parallel vorgesehenen Schmutzwasserkanals ist die Nutzung einer in Privateigentum stehenden Fläche (Flurstück 43/1) erforderlich. Dies wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer bereits abgestimmt. Eine entsprechende Zustimmung liegt vor. Die Sicherung der Leitungstrasse ist im weiteren Verfahren durch Eintrag einer **Dienstbarkeit** vorzunehmen. Hierauf wird hingewiesen.

Die **häuslichen Abfälle** werden durch den zuständigen Zweckverband ART im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden. Abfälle sind an der Ringstraße bereit zu stellen, Stichstraßen werden durch den ART nicht angefahren.

Entsprechend der Beschlusslage im Gemeinderat soll der Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Häuser forciert werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine geeignete Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes planungsrechtlich gesichert. Der Gemeinderat behält sich jedoch ausdrücklich vor, die endgültige Entscheidung über die tatsächliche Umsetzung eines Nahwärmenetzes in Abhängigkeit von der Bereitschaft eines Investors zur Durchführung der Maßnahme zu treffen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

Der Planbereich ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen. Er kann von der nördlich verlaufenden Landesstraßen 132 und 134 unmittelbar angefahren werden.

Die Auswirkungen der planinduzierten Verkehre auf die bestehenden Nutzungen wurden durch die FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, untersucht und bewertet. In der mit Datum von September 2009 vorliegenden schalltechnischen Untersuchung⁵ wird hierzu ausgeführt, dass die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens des

⁵ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ´Auf den Schanzen`Merzkirchen“, Bericht-Nr.: P09-023/2, Kaiserslautern, September 2009

geplanten Wohngebietes anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ wie folgt vorgenommen wurde.

„Die vorliegenden Planunterlagen sehen eine Bruttobaufläche von ca. 3 ha mit ungefähr 32 Wohneinheiten vor. Demnach können bei durchschnittlichen Kennzahlen für Bauungsart und Belegungsdichte für das voll entwickelte Wohngebiet ca. 130 Einwohner angesetzt werden. Bei hoher Wegezahl und geringem ÖPNV-Anteil, wie es in ländlichen Regionen typisch ist, kann mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 272 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Der Zusatzverkehr des Plangebietes wird gemäß der aktuellen Verkehrsverteilung auf die bestehenden Straßen umgelegt. (...) Die für die aktuelle Situation vorliegenden LKW-Anteile werden auch dem Planfall zu Grund gelegt, was im Sinne einer Abschätzung ´auf der sicheren Seite` tendenziell höhere Belastungen zur Folge hat, als die durch Wohnnutzung verursachten Zusatzverkehre erwarten lassen.“⁶

Die auf den vorgenannten Grundlagen durchgeführte Immissionsberechnung führt zu dem Ergebnis, dass an den bestehenden Gebäuden entlang der Planstraße A mit Beurteilungspegeln von bis zu 49,0 dB(A) am Tag und 40,2 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Die Zunahme des Gesamtverkehrs führt an bestehenden Gebäuden zu Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54,9 dB(A) am Tag und 46,1 dB(A) in der Nacht.

Dies wird durch die Gutachter abschließend wie folgt bewertet:

*„Auch unter Berücksichtigung der durch die Planung zu erwartenden Zusatzverkehre werden an keinem bestehenden und geplanten Wohngebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. **Die Planung führt nicht zu relevanten Zunahmen des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen.**“⁷*

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.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich

⁶ ebenda, S. 12 u. 13

⁷ ebenda, S. 18

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.

Für die innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb des umgebenden Landschaftsraums, Ersatzmaßnahmen im Offenland und im Wald umgesetzt werden. Dabei wird zum einen eine Intensivgrünlandfläche extensiviert und mit etwa 65 Bäumen der Arten Walnuss (verschiedene Sorten), Elsbeere, Speierling, sonstiges Wildobst bepflanzt; zum anderen wird eine naturferne Nadelforstfläche naturnah in einen Laubmischwaldbestand umgewandelt.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Wohnbaugebiet „Auf den Schanzen“ der Ortsgemeinde Merzkirchen 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.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Wohnbaugebiet „Auf den Schanzen“ der Ortsgemeinde Merzkirchen unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar errichtet und betrieben werden kann.

6.3 Vorhandene Nutzungen

Die vorhandene Bebauung in der *Raiffeisenstraße* wird zu Wohnzwecken genutzt und auch das ehemalige Gasthaus „Zur Zentrale“ wird nach

erfolgt dem Umbau ausschließlich Wohnappartements enthalten. Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Entwicklung einer Allgemeinen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Die Belange des nördlich gelegenen Autohandels- und –reparaturbetriebes wurden im Zuge der Planung frühzeitig berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wurde auf eine Überplanung der unmittelbar an das Betriebsgelände grenzenden Flächen abgesehen. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen für das Baugebiet dergestalt getroffen, als dass ein Mindestabstand zwischen vorhandener Gewerbenutzung und geplanter Neubebauung von mindestens 50 Metern eingehalten wird

Da der vorhandene Betrieb seine Tätigkeit ausschließlich im Tageszeitraum ausübt und darüber hinaus auch im Nachtzeitraum keine mit der Hauptnutzung verbundenen Betriebsabläufe stattfinden (z.B. Abschleppdienste, Anlieferung von Neufahrzeugen etc.), wird davon ausgegangen, dass durch die Ausweisung des Baugebietes keine weitergehenden Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit über das durch die angrenzende Bestandsbebauung vorgegebene Maß entsteht.

Die Belange der Landwirtschaft wurden in der vorliegenden Planung hinreichend berücksichtigt. Durch das zu der Planung eingeholte Geruchsgutachten wurde nachgewiesen, dass selbst bei einer Tierbesatzerhöhung um das 2,5 – fache von der vorhandenen Hofstelle keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, welche zu planungsbedingten Nachteilen für die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe führen könnten. Für weitergehenden Erläuterungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.8 dieses Begründungstextes und die diesbezüglich eingeholte fachgutachtliche Untersuchung⁸ verwiesen.

Der nächtliche Betrieb der Getreidetrocknungsanlage kann nur im Rahmen einer Sonderfallprüfung als zulässig beurteilt werden, wenn insbesondere berücksichtigt wird, dass es sich um landwirtschaftlichen Kampagnebetrieb handelt, der nur in wenigen Nächten im Jahr durchgeführt wird und nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse führt. Bei Zugrundelegung der gleichen Beurteilungsmaßstäbe sind die Geräuscheinwirkungen während der Erntzeit auch an den geplanten Wohngebäuden zumutbar. Im Bebauungsplan wurde zudem auf die möglichen Lärmbelastungen im Nachtzeitraum und auf erforderliche Maßnahmen des „architektonischen Selbstschutzes“ hingewiesen.

⁸ Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH: „Fachgutachterliche Untersuchung zu Mindestabständen durch Gerüche im Zuge der Ausweisung eines Wohngebietes `Auf den Schanzen` PK09-020“, Kaiserslautern, September 2009

6.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils in brutto inkl. MwSt.):

Baukosten:

Straßenbau	n.B.
Kanalisation und Trinkwasserversorgung	n.B.

Planungskosten:

Für Baurecht	ca. 30.000 Euro (inklusive Gutachten)
--------------	--

Landespflege:

ca. 63.500 Euro
(siehe Umweltbericht)

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Darüber hinaus kann ein Teil der Kosten durch Beitragserhebungen gedeckt werden.

Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planrealisierung voraussichtlich mindestens haushaltsneutral darstellen.

6.5 Flächenbilanz

Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches	31.067 m²	100 %
davon		
1. Straßenverkehrsflächen	3.068 m²	9,8 %
2. Grünflächen	4.050 m²	13,0 %
davon		
2.1 öffentliche Grünfläche	ca. 2.028 m ²	
2.2 private Grünfläche	ca. 2.022 m ²	
3. Geh, Fahr- Leitungsrecht	180 m²	0,5 %
4. Versorgungsfläche	24 m²	> 0,1 %
5. Allgemeines Wohngebiet	23.745 m²	76,6 %
- davon überbaubare Flächen	ca. 9.498 m ²	
Anzahl der Wohnbaugrundstücke (geplant)	ca. 32	
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 742 m ²	

Merzkirchen, den _____

- M. Lutz -
(Ortsbürgermeister)