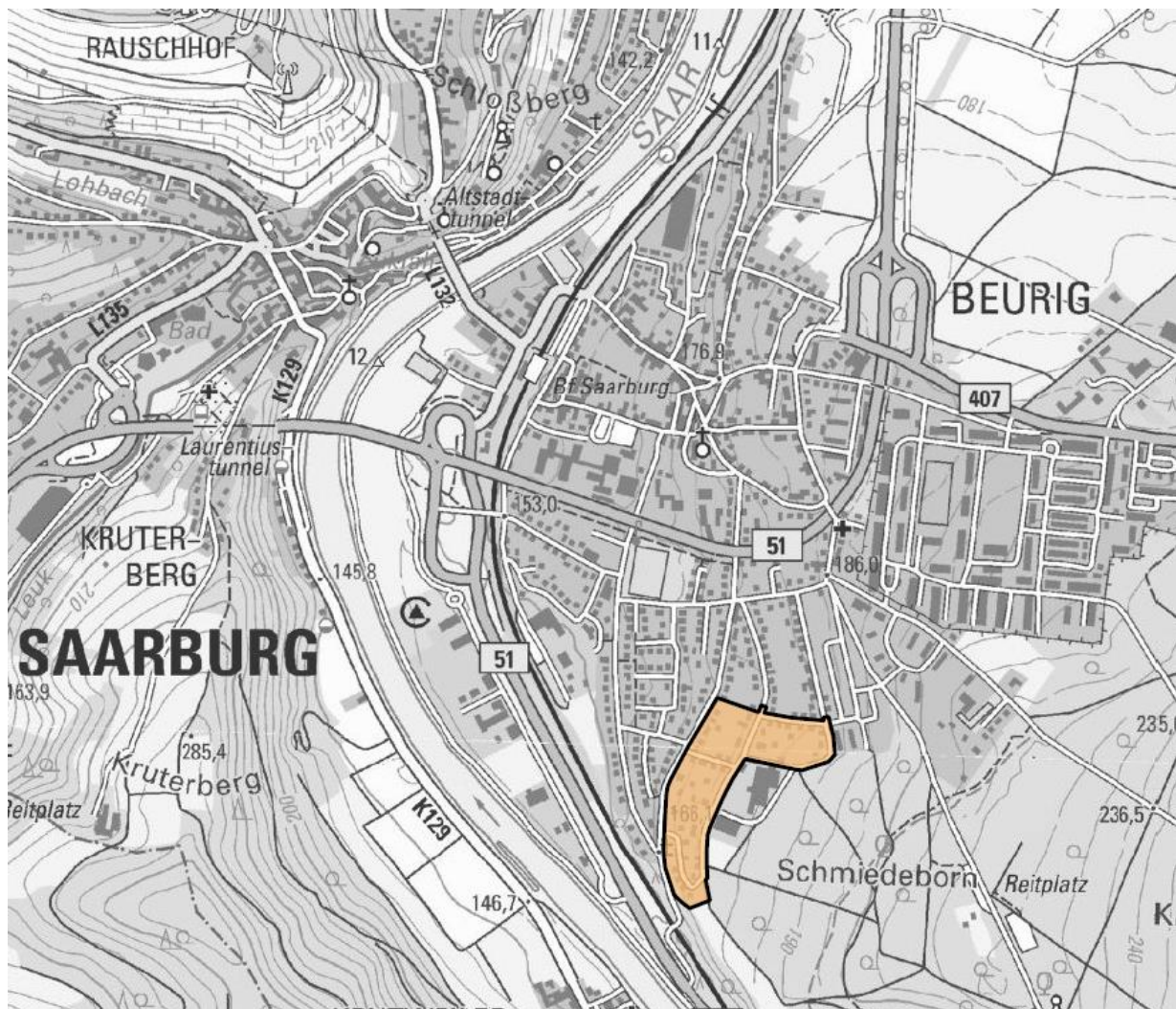


Bebauungsplan der Stadt Saarburg

Teilgebiet „Am Kammerforst“ 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass | 3 |
| 2. Verfahrenshinweise | 4 |
| 3. Bestandssituation | 5 |
| 3.1. Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung | 5 |
| 3.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz | 6 |
| 4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen | 7 |
| 4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 4.2. Gestalterische Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO | 11 |
| 4.3. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan: | 13 |
| 4.4. Naturschutzrechtliche Regelungen | 13 |
| 4.4.1. Natur und Umwelt | 13 |
| 4.4.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion | 14 |
| 4.4.3. Klima und Luft | 15 |
| 4.4.4. Wasserhaushalt und Boden | 15 |
| 4.4.5. Landschaftsbild und Kulturgüter | 15 |
| 4.4.6. Fazit | 16 |
| 5. Auswirkungen der Planungsänderung | 16 |
| 6. Änderungen zur erneuten Offenlage | 18 |
| 7. Hinweise und Empfehlungen | 19 |
| 7.1. Nutzung von Niederschlagswasser | 19 |
| 7.2. Schutz des Oberbodens | 19 |
| 7.3. Schutz von Pflanzbeständen und Herstellung von Pflanzungen..... | 19 |
| 7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange | 20 |
| 7.5. Baugrunduntersuchungen..... | 20 |
| 7.6. Altlasten..... | 20 |
| 7.7. Radonpotenzial..... | 20 |
| 7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen | 22 |
| 7.9. Westwall und Luftverteidigungszone West..... | 22 |
| 7.10. Militärische Fundgegenstände..... | 22 |
| 7.11. Archäologische Funde..... | 23 |
| 7.12. Altablagerungen | 23 |
| 7.13. Bergbau, Altbergbau | 23 |

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt in der Fassung der ersten Änderung und Erweiterung von, die am 25.06.1998 Rechtskraft erlangte.

Insgesamt umfasst das Bebauungsplangebiet den Bereich östlich der Serriger Straße.

Aufgrund der großen Baulandnachfrage in der Stadt Saarburg und dem Stadtteil Beurig wurden in den 1960er und 70er Jahren durch die politischen Gremien nach den Vorschriften des damaligen Bundesbaugesetzes und der hierzu erlassenen Verordnungen eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt, welche die städtebauliche Ordnung in diesen Baugebieten sichern sollten.

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Stadt Saarburg mit dem Regelungsinhalt älterer Bebauungspläne für Wohngebiete aus den 60er und 70er Jahren. Dabei wurde festgestellt, dass diese Bebauungspläne, die unter heutigen Gesichtspunkten erforderlichen Mindestregelungen zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht in Gänze enthalten. Dieser gewährt hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche eine unter heutigen Gesichtspunkt relativ hohe Baufreiheit, die eine für ein im Laufe der Zeit gewachsenes Einfamilienhausgebiet sehr hohe Verdichtung in den hinteren Grundstücksteilen ermöglicht. In der Folge besteht die Gefahr, dass, unter Ausnutzung des baurechtlich zulässigen Rahmens, Baukörper entstehen, die der Eigenart des Gebietes widersprechen. Zur Vorbeugung damit verbundener städtebaulicher Fehlentwicklungen hatte der Stadtrat Saarburg in den Jahren 2015 und 2016 bereits die Bebauungspläne für die Wohngebiete „Erdenbach“ und „Wiesenweg“ mit dem Ziel geändert, die überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere durch Definition einer rückwärtigen Baugrenze, neu zu fassen und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf das städtebaulich vertretbare Mindestmaß zu beschränken. Darum soll nun der Bebauungsplan „Am Kammerforst“ im Zuge dieser 2. Änderung angepasst werden.

Die bislang gültigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkten sich im Wesentlichen auf

- die Darstellung von Straßen und Baulandflächen (WA, MI und GE),
- die Festsetzung einer Ausgleichsfläche und grünordnerischer Maßnahmen,
- die Festsetzung der in aller Regel großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche,
- einzelne Kenndaten zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl,
- die Art der Bauweise.

Die ergänzend getroffenen textlichen Festsetzungen enthalten bedingt gestalterische Vorgaben, wie z. B. Fassadengestaltung-, Dachgestaltung und Dachneigung. Trotz dieser aus heutiger Sicht eher geringen Vorgaben ist eine weitestgehend homogene Bebauung entstanden. Zwischenzeitlich haben viele Gebäude den Eigentümer gewechselt und wurden durch die neuen Besitzer stilgerecht modernisiert und erweitert. Allerdings ist auch festzustellen, dass Investoren den Gebäudebestand aufkaufen, abreißen und Grundstücke durch verdichteten Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) maximal ausnutzen. Auch wenn diese Bauweise nach den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig ist, entsprechen die entstehenden Neubauten oftmals nicht der kleinteiligen Maßstäblichkeit des Gebäudebestandes. Um dieser sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklung entgegen zu wirken, soll nun eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden, mit dem Ziel, insbesondere die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zahl der Wohneinheiten maßvoll zu begrenzen.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans hat eine Flächenausdehnung von rd. 8,96 ha. Die Planung ist zwischenzeitlich fast vollständig vollzogen; es existieren dennoch einzelne Baulücken. Das Baugebiet setzt sich zusammen aus Allgemeinem Wohngebiet (WA)

im Westen, Gewerbegebiet (GE) im Osten und als Stufe zwischen WA und GE Mischgebiet (MI). Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird der latente Nutzungskonflikt zwischen GE-Gebiet und direkt angrenzendem WA-Gebiet aufgehoben. Die Störgradsystematik der BauNVO, die ein unmittelbares Nebeneinander von GE-Gebiet und WA-Gebiet nicht vorsieht, ist damit eingehalten. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich jedoch nur auf einen 6,07 ha großen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, der sich auf das Allgemeine Wohngebiet sowie einen Teil des Mischgebietes bezieht.

Ein Großteil des Bebauungsplans „Am Kammerforst“ soll nun – unter Berücksichtigung des Teilbereichs im Südwesten (Einmündungsbereich Serriger Straße/Boorwiese), der durch den Bebauungsplan „Wiesenweg“ im Rahmen seiner 3. Änderung i. d. Beschlussfassung vom 20.03.2017 überplant wurde - durch diese zweite Bebauungsplanänderung den aktuellen Rahmenbedingungen sowie o. g. Intentionen angepasst werden.

Nachverdichtungen durch erstmaliges Zulassen von neuer Bebauung auf derzeit von Bebauung freizuhaltenden oder aus sonstigen Gründen unbebauten größeren Flächen sind nicht Bestandteil der Planungskonzeption. Dies liegt darin begründet, dass die Bebauung und Erschließung im Änderungsbereich nahezu vollständig abgeschlossen ist. Neubauvorhaben werden lediglich im Rahmen einer Nachverdichtung auf den bestehenden Baulücken oder in Form von An- und Ersatzbauten möglich sein. Die gewerblich genutzten Teile des Ursprungsplans, sprich der Teil des Mischgebiets südlich der Thrasoltstraße und das Gewerbegebiet, werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans ausgeklammert. Für diese Bereiche werden auch künftig die Festsetzungen gem. der 1. Änderung (Stand Juni 1998) bindend sein.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt werden, kann diese Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Verfahrenshinweise

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden erfüllt, denn

- a) die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- b) es wird durch die Änderung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Da es sich um ein – mit Ausnahme weniger Baulücken - vollständig bebautes Gebiet handelt, kann die Bebauung als abgeschlossen angesehen werden. Es wird künftig im Wesentlichen die Umnutzung oder eine Ersatzbebauung in Betracht zu ziehen sein.

Es wird ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Grün- und Freiflächen, denen eine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann und für die erhebliche Umweltauswirkungen durch eine Überplanung hervorgerufen werden können, liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet.

Es entfallen somit das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen (s. Kapitel 4.4).

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- die Serriger Straße im Westen,
- bestehende gewerblich genutzte Flächen und Mischgebietsflächen im Osten,
- Wohnbebauung im Norden,
- Grünflächen im Süden (Wiesen und Gehölze).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Größe von rd. 6,07 ha und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 14: Nrn. 245/2, 245/3, 246/4, 246/5, 249, 252/3, 253/2, 254, 255/1, 255/2, 256, 257/2, 257/3, 257/4, 258/1, 258/2, 258/5, 159/1, 260/2, 260/3, 261/1, 262/1, 262/2, 263, 264, 265, 266/1, 268/5, 269/6, 269/7, 269/8, 273, 274/1, 275, 276, 277/1, 278/1, 279, 280/1, 281/1, 303/1, 302/1, 304/1, 305/2, 305/3, 306/2, 306/3, 307/1, 308/1, 309/1, 310/3, 311/2, 312/1, 313/3, 313/4, 313/5, 314, 315/1, 316/1, 233/26 (teilw.)

Flur 16: Nrn. 57/33, 57/34 (teilw.), 77, 78/2, 79, 82/3, 83/3, 86/3, 87/3, 90/3, 91/3, 93/1, 93/2, 94/3, 94/4, 95/3, 95/7, 97/6

Flur 19: Nrn. 8/178, 8/182, 166/1, 166/2, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 172/1, 172/2, 172/3, 177/1, 181/1, 181/2

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2018 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Die bereits realisierte Wohnbebauung im Bereich „Am Kammerforst“ besteht aus ein- oder zweigeschossiger Bebauung in Form von freistehenden Einfamilien- oder vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Das Erschließungsnetz aus Straßen und Fußwegeverbindungen ist vollständig ausgebaut.

Neben den Hausgärten sind innerhalb des Änderungsbereiches keine öffentlichen Grünflächen oder größere zusammenhängende, ökologisch bedeutsamen Grünstrukturen vorhanden.

Im Osten des Gebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung für Kunststofftechnik. Das Gewerbegebiet ist umgeben von einer Mischgebietsfestsetzung. Diese beiden Gebietsformen südöstlich der Thrasoltstraße und Waldesruh werden nicht von der 2. Änderung erfasst.

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung betreffen, sind nicht bekannt.

3.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume. Neben den vorhandenen Mittel- und Niederspannungskabeln zur elektrischen Versorgung in den öffentlichen Verkehrsflächen, bestehen Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken. Hinsichtlich einer Neu- oder Ergänzungsbebauung ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Mittel- und Niederspannungskabel im Rahmen des Planvollzugs durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich. Die vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Sollten Änderungen an den Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

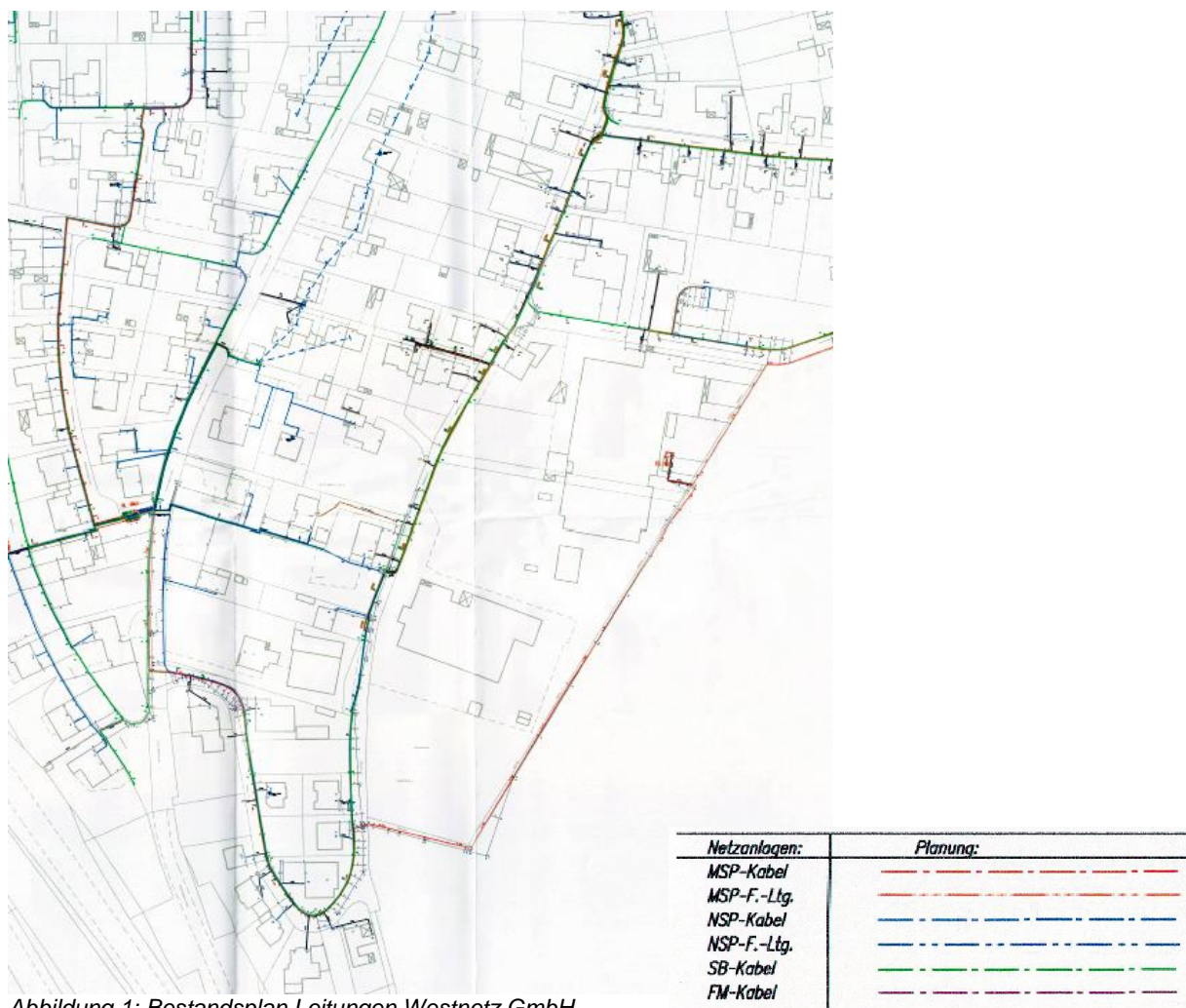


Abbildung 1: Bestandsplan Leitungen Westnetz GmbH

Insgesamt sind die dem Verkehr (Fußgänger, Auto- und Radverkehr) dienenden Straßen und Wege auch für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Da es sich im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes um eine Übernahme und Sicherung des Bestands handelt und überdies keine Neuplanung mit erforderlicher Erschließung vorgenommen wird, sind keine Änderungen hinsichtlich der Darstellung von Verkehrsflächen erforderlich. Allerdings werden die Festsetzungen von Verkehrsgrün geprüft und angepasst.

4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan von 1998 folgende Veränderungen:

4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Definition von zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen im WA und MI. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbauungsplan wird im Sinne des Nachbarschaftsschutzes übernommen. Es erfolgt lediglich die Änderung des bisher als MI festgesetzten Flurstücks 8/178, Flur 19 in ein WA. Die Abstufung zwischen GE, MI und WA wird dadurch nicht unterbrochen.

Aufgrund der Regelungen zur Gebietsart im Bebauungsplan wird der nachbarschützende Charakter somit aufrechterhalten. § 15 BauNVO stellt durch die §§ 2-14 BauNVO ergänzenden Bestimmungen, die bei der Zulässigkeitsprüfung zu beachten sind, im Interesse der Nachbarn den der jeweiligen Gebietsfunktion entsprechenden Nachbarschutz sicher. Die Gewährleistung der in diesem Fall bestehenden strukturellen Eigenart des Plangebiets und des der jeweiligen Umgebung zukommenden Schutzes vor Störungen, wird durch die gebietliche Eigenart im Einzelnen erreicht.

- Die im Bebauungsplan eingetragene 20 kV-Freileitung besteht nicht mehr. Ihre Darstellung einschließlich des damit verbundenen Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers wird künftig nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt.
- Es wird eine Regelung der max. First- und Traufhöhen vorgenommen, um eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung künftig zu vermeiden. Die Gebäudekubaturen entsprechen der Typologie eines allgemeinen Wohngebietes und einer in einem Stadtgebiet liegenden gewerblichen Nutzung. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen passen sich an den vorhandenen Höhen an. Dementsprechend werden straßenzugentsprechend zwei unterschiedliche Regelungen getroffen:

Im WA

- max. Traufhöhe 4,50 m / max. Firsthöhe 8,00 m
- max. Traufhöhe 6,50 m / max. Firsthöhe 9,50 m

Im MI

- max. Traufhöhe 6,50 m / max. Firsthöhe 9,50 m

Niedrigere Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,00 m sind lediglich entlang der westlichen Seite der Straße Waldesruh (gegenüber des MI gem. Ursprungsbauungsplan) und deren Verbindungsstück zur Serriger Straße zulässig. Dort befinden sich zur Straße nur eingeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dächern, so dass es städtebauliches Ziel ist diese Prägung auch künftig beizubehalten. Die Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses auf der Talseite der Grundstücke ist möglich. Im übrigen Geltungsbereich, in dem sich Gebäude mit von der Erschließungsstraße aus sichtbaren 2 Vollgeschossen befinden, wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m künftig zulässig sein.

Aufgrund der unterschiedlichen topographischen Gegebenheiten sind als unterer Messpunkt zwei verschiedene Bezugsebenen definiert. Bei den Baufeldern, die nahezu eben sind und sich auf einem Niveau mit der Erschließungsstraße befinden, ist jene erschließende Straße als unterer Messpunkt heranzuziehen. Bei Grundstücken, die ein Gefälle/eine Steigung zur Erschließungsstraße aufweisen, ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unterer Messpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen maßgebend. Hierzu wird die Einschränkung vorgenommen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,75 m über oder unter dem

Geländeniveau der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze liegen darf. Eine städtebauliche unangemessene Erhöhung des EG Fertigfußbodenniveaus wird auf diese Weise verhindert; Neubauten werden passend in das Gelände eingefügt.

Die jeweiligen maximalen First- und Traufhöhen sowie die zu berücksichtigenden unteren Bezugspunkte der entsprechenden Baufelder sind der Planurkunde zu entnehmen.

- Die bisher festgesetzte Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird auch künftig bestehen bleiben. Topographiebedingt kann es sein, dass bergseits lediglich die Ausbildung eines Vollgeschosses möglich ist, während talseits ein zweites Vollgeschoss sichtbar sein wird.

Damit die Ausbildung eines Staffelgeschosses, welches als drittes Geschoss wirkt, verhindert wird, wird ergänzend die Festsetzung getroffen, dass Staffelgeschosse in die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse einzurechnen sind, auch wenn es sich bauordnungsrechtlich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Das bedeutet, dass bei Ausführung eines Staffelgeschosses lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist.

Im Fall das bei einer topographieangepassten Bauweise ein Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, so sind auch bei Gebäuden mit Flachdach in diesem Sonderfall maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur ein Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss sichtbar ist. Das Kellergeschoss kann als Vollgeschoss auf der Talseite in Erscheinung treten. Mithilfe dieser Festsetzung soll eine Benachteiligung von Bauherren mit geneigten Grundstücken verhindert und eine topographieangepasste Bauweise erleichtert werden.

- Infolge der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Baukörpern, wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind.

Im MI gilt ebenfalls die offene Bauweise.

- Es werden hintere Baugrenzen definiert, um eine starke Tiefenentwicklung und unangemessene Nachverdichtung künftig zu verhindern. Dies zielt insbesondere auf die Verhinderung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Baumaßnahmen (Anbauten) in den rückwärtigen Grundstücksteilen ab, die den Einfamilienhauscharakter im Bereich entlang der Serriger Straße, der Thrasoltstraße und der Straße Waldesruh beeinträchtigen würden. Das bedeutet, dass Gebäude oder Gebäudeteile zwischen der hinteren Baugrenze und der Grundstücksgrenze künftig nicht entstehen können, sondern eine bauliche Entwicklung in den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen erfolgt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand.

Ausgenommen von dieser Regelung sind bestehende Gebäudeteile, sofern sie, wie es an vereinzelt Stellen innerhalb des Änderungsbereiches der Fall ist, über die hintere Baugrenze hinausragen. Diese unterliegen dem Bestandsschutz. Nach vollständigem Abgang der über die rückwärtige Baugrenze vortretenden Gebäudeteile und baulichen Anlagen im Bestand, ist bei einer Neubebauung die hintere Baugrenze bindend.

Für die beiden Einzelgebäude zwischen den Baufenstern entlang der Serriger Straße und der Straße Waldesruh werden objektbezogene Baufelder festgesetzt, um den Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern und die Grundstückseigentümer im Fall des vollständigen Abgangs der Gebäude nicht zu benachteiligen. Auch das Anwesen Serriger Straße 72a wird mit einem separaten Baufeld berücksichtigt, da es mit einem geringeren Abstand zur Straße als die übrige Bebauung errichtet wurde. Auch hier erfolgt die Abgrenzung im Sinne einer Bestandssicherung. Damit es im Bereich des Flurstücks 277/1, Flur 14, aufgrund der denkmalgeschützten Westwallanlage an der Straße Waldesruh nicht zu einer zu starken Benachteiligung des Grundstückseigentümers, im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kommt, wobei lediglich eine Baumöglichkeit an der Serriger Straße künftig möglich sein wird, wird in südlicher Fortsetzung der o. g.

Einzelbaufelder ein weiteres Einzelbaufeld in der gleichen Dimensionierung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Künftig wird durch die Baugrenze eine Entwicklung von Neu- und Ersatzbauten in einer Tiefe von maximal 18 - 20 m ermöglicht, was als ausreichend erachtet wird, um entsprechend der festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung eine bauliche Entwicklung vorzunehmen.

Eine maßvolle Nachverdichtung ist für das Flurstück 8/178 vorgesehen. Im Übergang vom allgemeinen Wohngebiet, über das Mischgebiet zum Gewerbegebiet besteht bereits eine dichtere Vorprägung der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, so dass eine bedingte Nachverdichtung in diesem Teil des Geltungsbereiches städtebaulich sinnig ist; es besteht eine weniger starke Einzelhaus/Einfamilienhausprägung als im Bereich zwischen Serriger Straße und Waldesruh. Mit der Regelung, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, wird sich diese Nachverdichtung in zwei Baufeldern - unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der erforderlichen Grenzabstände - sehr maßvoll darstellen. Ferner besteht gemäß des Ursprungsbebauungsplans für dieses Grundstück bereits Baurecht. Dementsprechend wird auch künftig eine Bebauung zulässig sein, um den Eigentümer der Fläche nicht zu benachteiligen. Die Erschließung ist im Fall einer Nachverdichtung ebenfalls gesichert, da die Zufahrt über die südlich verlaufende Thrasoltstraße auf Flächen des selben Grundstückseigentümers erfolgen kann. Insofern ist eine direkte Straßenanbindung gegeben.

Die baulichen und sonstigen Anlagen zwischen der hinteren Baugrenze sowie der hinteren Grundstücksgrenze sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang bauordnungsrechtlich zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen, wie Anstriche oder neue Dacheindeckungen, sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang der über die rückwärtige Baugrenze vortretenden Gebäudeteile oder bestehenden Baukörper, ist bei einer Neubebauung die hintere Baugrenze zu berücksichtigen. Eine derartige Regelung ist berechtigt, da es sich bei den vorhandenen Anlagen um einzelne im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang handelt.

In Zukunft werden Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht in den straßenzugewandten Grundstücksteilen, d. h. zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Auf diese Weise wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass sich solche baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen und den straßenabgewandten Grundstücksteilen konzentrieren. Ursprünglich waren die Baufelder im rückwärtigen Grundstücksbereich größer. Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die hinteren Baugrenzen jedoch deutlich zurück genommen sind, würde eine Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in den hinten Grundstücksbereichen zu ungewollten Härten führen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, damit keine baulichen Anlagen entstehen, welche die im Laufe der Zeit gewachsenen Hausgartenbereiche dominieren würden. Unter stadtgestalterischen Gründe werden Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO für Teile des Änderungsbereiches ausgeschlossen und ein offener, durchgrünter Bereich zwischen den Bebauungszeilen entlang der Erschließungsstraßen gesichert.

Entlang der Serriger Straße besteht ein größerer Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße. Dieser ist aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen worden und bildet die demzufolge mit einem größeren Abstand zur Straße entstandenen Gebäude ab. Eine Anpassung - und das damit

verbundene Vorverlegen der Baugrenze näher zur Straße - würde das städtebauliche Bild entlang des Straßenzugs stören, wenn die dominierende Bauflucht unterbrochen würde.

- Damit durch eine restriktivere Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nachteile für die Anlage von Stellplätzen und Garagen impliziert werden, wird diesbezüglich die Regelung in den Textfestsetzungen getroffen, dass Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) – unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von Garagen zur Straßenverkehrsfläche - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind entlang der Serriger Straße analog des restlichen Geltungsbereiches zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu wahren, um die Prägung des Erscheinungsbilds des von Vorgärten geprägten Straßenzugs nicht zu stören.

- Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen pro Einzelhaus wird auf zwei bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Regelung schafft eine vertretbare Ausschöpfung des Baulands bei gleichzeitiger Orientierung an dem bereits realisierten Bestand mit Einfamilienhäusern. Die Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus eröffnet die Möglichkeit zur Etablierung einer Einlieger- oder Ferienwohnung in einem ansonsten als Einfamilienhaus genutzten Gebäude. Auch eine Anpassung an die künftigen Lebensumstände der Bewohner, bspw. durch Teilung einer Wohneinheit ist möglich. Mehrfamilienhäuser sollen hingegen nicht entstehen können.

Eine Ausnahmeregelung wird jedoch für die bestehenden Mehrfamilienhäuser innerhalb des Änderungsbereiches getroffen. Sofern die im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten im Bestand überschritten wird, darf die in der Planzeichnung gekennzeichnete bestehende Anzahl an Wohnungen auch in Zukunft erhalten bleiben. Auch wenn baugenehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, bleibt die bestehende Anzahl an Wohneinheiten weiterhin zulässig. Erst nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung ist die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie einer Wohnung pro Doppelhaushälfte bindend.

Mithilfe der Reglementierung der Wohneinheiten wird ferner zur Vermeidung von Verkehrskonflikten beigetragen. Würden im Plangebiet in Zukunft vermehrt Mehrfamilienhäuser entstehen, würde auch das Verkehrsaufkommen zunehmen und der Straßenraum überdies vermehrt von parkenden Fahrzeugen in Anspruch genommen werden. Auch wenn je neuer Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist das Aufkommen von zusätzlichen Fahrzeugen je Haushalt und Besuchern nicht außer Acht zu lassen. Im Sinne des Nachbarschutzes und der Rücksichtnahme in einem Einfamilienhausgebiet, soll dieser in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene Gebietscharakter in Zukunft gesichert werden. Im Fall der gewerblichen Nutzung im Mischgebiet und im Gewerbegebiet, ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Planvollzugs nachzuweisen.

- Es werden erstmalig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese beziehen sich zum einen auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum anderen auf allgemeine grünordnerische Festsetzungen. Um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern, sollen zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen versickerungsfähige Materialien Verwendung finden. Des Weiteren soll künftig je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf künftige Bauvorhaben; die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ist davon ausgenommen.

- Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wurden seinerzeit Straßenbäume festgesetzt. Diese sind nicht angepflanzt worden, so dass die Darstellung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes entfällt.
- Es wird eine Anpassung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsgrüns im Süden des Geltungsbereiches vorgenommen. Die bislang nicht realisierten Grünflächen werden entsprechend der aktuellen Parzellierung als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießen. Betroffen hiervon ist die Flurstücksnummer 277/1 (Flur 14).

Der betroffene Bereich im Flurstück 277/1 wird in der Planzeichnung mit der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Erhaltungs- und Umgebungsschutz unterliegen, gekennzeichnet, da die Lage des Bunkers Bekannt ist. Die Baugrenze wird dahingehend modifiziert, dass eine Überbauung dieses geschützten Bereichs künftig nicht möglich sein wird.

4.2. Gestalterische Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

Vor dem Hintergrund, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in einem „Quartier“ nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat, kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu. Speziell unter Berücksichtigung einer immer stärkeren Globalisierung von Bauweisen und Materialien, verbreiten sich vermehrt nicht regionstypische Bauweisen. In einem städtebaulich harmonisch gewachsenen Bereich wie dem Teilgebiet „Am Kammerforst“ würden gewisse Bauformen, wie z. B. ein Blockhaus, wie ein Fremdkörper wirken. Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bestand für solche Entwicklungen noch kein Risiko, so dass diese Änderung des Bebauungsplanes nun zum Anlass genommen wird, um auf eine nicht orts- und regionstypische Entwicklung von Baukörpern zu reagieren. Dementsprechend werden die Textfestsetzungen um Regelungen (örtliche Bauvorschriften) zur Dach- sowie Fassadengestaltung und Staffelgeschossen nun ergänzt bzw. aktualisiert.

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, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und 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 an 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 verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des

Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss der Bebauungsplanänderung gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

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 nachbarschaftlicher Konflikte.

- Um die Straßenverkehrsfläche und die Bürgersteige von parkenden Autos frei zu halten, wird eine Regelung getroffen, dass pro Wohneinheit mindestens 2 freianfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen sind.

Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird und nicht durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist. Möglicherweise auftretende verkehrstechnische Probleme werden vermieden.

Im Fall einer gewerblichen Nutzung ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze je nach Umfang und Art im Bauantrag nachzuweisen.

- Gemäß dem städtebaulichen Ziel nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind stark reflektierende Materialien wie z. B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel unzulässig.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum ebenfalls festgesetzt. Gemäß dem Wunsch nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind in Anlehnung an die bestehenden Dachfarben im Gebiet ausschließlich nicht glänzende Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler Färbung, d. h. schwarzer, anthraziter, oder brauner Färbung zulässig. Dies unterstreicht einerseits die Geschlossenheit des Baugebiets und lässt dennoch andererseits durch das breit gefächerte Farbspektrum eine vertretbare Individualität zu.

Die zulässige Dachneigung wird mit maximal 40° limitiert.

Damit ein einheitliches Bild entsteht, sollen überdies Doppelhäuser in ihrer Dachgestaltung aneinander angepasst werden.

- Für den Änderungsbereich sollten regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch weiterentwickelt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich darum einerseits auf den Ausschluss von Holzhäusern in sichtbarer Rundstambbauweise. Andererseits sind leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien zur Fassadengestaltung nicht gestattet. Derartige Materialien passen aufgrund ihres Erscheinungsbilds nicht in den regional- und ortstypischen Zusammenhang.

- Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse wie ein zusätzliches 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse, die zwar 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, aber nicht allseitig von den Gebäudeaußenwänden zurückspringt nicht zugelassen. Bei künftigen Bauvorhaben muss ein Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten mindestens 1,25 m zurückspringen.
- Die Festsetzung zur Dachgestaltung wird gelockert, so dass die Regelung zu Dachaufbauten künftig entfällt.

4.3. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Die bestehenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch künftig aufrechterhalten. Zum einen werden sie im Rahmen der 2. Änderung berücksichtigt und zum anderen bleiben die Festsetzungen im Osten des Geltungsbereichs der Ursprungsplanung erhalten, da dieser Teilbereich nicht durch die 2. Änderung erfasst wird. Hier gelten auch weiterhin die textlichen und zeichnerischen Regelungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kammerforst“ i. d. F. von Juni 1998.

Insgesamt werden für künftige Bauvorhaben die gleichen Maßgaben gelten, wie sie auch für die Bestandsbebauung zu berücksichtigen waren. Nachbarschaftliche Konflikte durch eine unangemessene bauliche Dichte oder Nutzungsart im Gebiet werden infolgedessen verhindert. Des Weiteren besteht aufgrund des Festhaltens an den ursprünglichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Vertrauensschutz für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Plangebiet.

Folgende Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes werden auch weiterhin Gültigkeit behalten:

- Art der baulichen Nutzung (WA, MI)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise

Die Eigenart eines Baugebiets ergibt sich zum einen aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets. Ferner wird die Eigenart entscheidend geprägt durch die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Infolge der Beibehaltung der quantitativen Festsetzungen (nach Maß und Zahl), wird die konkrete Entwicklung im Plangebiet entsprechend der bislang realisierten Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weitergeführt.

4.4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Am Kammerforst“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Im vereinfachten Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

4.4.1. Natur und Umwelt

In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung dominiertes Wohngebiet mit Hausgärten im geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage als innerörtliche Fläche zu bezeichnen.

Die Planung sieht eine Ergänzung der seinerzeit getroffenen Mindestregelungen im Bebauungsplan zur langfristigen Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung vor. Der Gefahr der Ausnutzung des baurechtlich zulässigen Rahmens soll künftig angemessen begegnet werden.

Künftig wird lediglich eine Nachverdichtung (wo möglich und bauplanungsrechtlich zulässig) oder eine Folgebebauung den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, da bestehende infrastrukturelle Einrichtungen wie Erschließungsmaßnahmen obsolet sind.

Im Allgemeinen handelt es sich um einen vor wenigen Jahrzehnten anthropogen überformten Bereich, der infolge der Errichtung der Gebäude durch bauliche Maßnahmen und Erdbewegungen bereits verändert wurde.

Das Plangebiet dient nicht als Trittstein im Biotopverbund. Ein geringfügiger Flächenverlust unversiegelter Flächen durch punktuelle Nachverdichtung oder Anbauten kann zwar nicht in Gänze ausgeschlossen werden, dennoch bleibt in den unbebauten Bereichen durch die Privatgärten eine vegetative Gestaltung auch künftig erhalten. Im Bebauungsplan wird dementsprechend geregelt, dass die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden sollen.

4.4.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion

Insgesamt ist im Plangebiet mit anthropogen genutzten Wiesen und intensiv genutzten Grünflächen von einem typischen Spektrum an Tierarten auszugehen, dem eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugemessen wird. Relevante Vorkommen bestandsgefährdeter Tierarten sind aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Nahrungsräume für Tiere sind aufgrund der o. g. anthropogenen Struktur nur in äußerst geringem Maße betroffen. Ökologisch höherwertige Gehölzbestände sind nicht anzutreffen. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Gehölzbeständen der Privatgärten heimische Tierarten (insbesondere Vogelarten) anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Eine Einstufung als schutzbedürftiger Lebensraum zur Arterhaltung wäre auch bei einem Fund nicht gerechtfertigt, da es sich höchstens um Einzelfunde handeln kann. Das Plangebiet vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen. Gleichwertige Ersatzräume für die Fauna befinden sich im Falle einer punktuellen Nachverdichtung in den angrenzenden Hausgärten und dem vorhandenen Waldbestand.

Da die Flächen mit nur einer geringen Funktion für den Naturraum eingestuft werden können und somit die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang auch bei Realisierung eines Bauvorhabens (Neu-, An- oder Umbau) erhalten bleibt, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Verkehrsanlagen sowie der bestehenden anthropogenen Nutzungen sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen ohnehin wenig geeignet.

Die Bedeutung des Gebietes – bezogen auf die Biotopfunktion – kann wie folgt umschrieben werden:

- gärtnerisch angelegte Rasenfläche,
- Fehlen biotopwertiger Bereiche,
- geringe Strukturdiversität (aufgrund der geringen Anzahl an Gehölzstrukturen),

- mittlerer Grad der Einwirkung äußerer Störeinflüsse (Lage im Wohngebiet an einer Ortsstraße).

Insgesamt ist der Änderungsbereich neben Vögeln auch für andere geschützte Arten nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Erhaltung der Population einzustufen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme bei einer Nachverdichtung oder Folgebebauung die ohnehin eher niedrige ökologische Funktion des Gesamtbereichs nicht negativ beeinflusst wird. Die Bebauungsplanänderung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind.

4.4.3. Klima und Luft

Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst sowie in der direkten Umgebung ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen, so dass die vorhandene Bebauung bereits eventuelle bodennahe Luftströmungen reduziert.

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen, sind für die Schutzgüter Klima und Luft insgesamt jedoch nicht zu befürchten. Das sich innerörtlich befindende, bebaute und vollständig erschlossene Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und topografischen Ausprägung keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und die Kaltluftversorgung der umgebenden Flächen. Schädliche Aspekte für Klima und Luft werden weitgehend vermieden.

4.4.4. Wasserhaushalt und Boden

Infolge der anthropogenen Überprägung der überbaubaren Grundstücksflächen als Rasen und Hausgarten ist das künftig mögliche Eingriffspotenzial als gering zu bewerten, besonders da mit der bestehenden baulichen Nutzung und Erschließung im Änderungsbereich bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan durch die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen angestrebt, um die Oberflächenversiegelung zu minimieren. Gleichzeitig kann durch Reduzierung der versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen der Versiegelungsgrad reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle gefördert werden.

4.4.5. Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Saarburg im Stadtteil Beurig. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der bebaubaren Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers nicht weiter vorangetrieben, als es ohnehin nicht bereits bauplanungsrechtlich zulässig war. Es wird sogar durch die stärkere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine unsachgemäße Erweiterung/Ergänzung der Bebauung in die Grundstückstiefe künftig verhindert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.

Die "Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier" stellt im Plangebiet keine Kulturgüter dar. Zur Vermeidung kleinräumig wirksamer Beeinträchtigungen werden für den Änderungsbereich gestalterische Festsetzungen formuliert, um nicht regionstypische Architektur zu vermeiden

(Ausschluss von Blockhäusern, reflektierende Materialien an Dächern und Fassaden sowie Festsetzung eines Farbspektrums zur Dachfarbe).

4.4.6. Fazit

Die Änderung des Bebauungsplanes für diesen räumlich bereits von Bebauung vorgeprägten sowie vollständig erschlossenen Bereich im Stadtteil Beurig trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als Planungsträger Rechnung. Die Änderung bezieht sich auf eine im Innenbereich befindliche Fläche. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes mit einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht als erheblich einzustufen.

Es ist ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen vorgesehen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits gegeben. Außerdem wird dem baugesetzlich definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen (Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verwendung versickerungsfähiger Materialien zur Flächenbefestigung bei Neubaumaßnahmen). Ebenso wird der fachgesetzlich (u. a. durch das BNatSchG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht im planungsrelevanten Umfeld. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind schon allein aufgrund der topografischen Situation und der innerörtlichen Lage nicht zu befürchten.

Die Bebauungsplanänderung, die sich auf die Ergänzung der Textfestsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung konzentriert, ist mit den bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar und wird sich in diese nahtlos einfügen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

5. Auswirkungen der Planungsänderung

Das folgende Kapitel fasst die zu erwartenden Auswirkungen der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen.

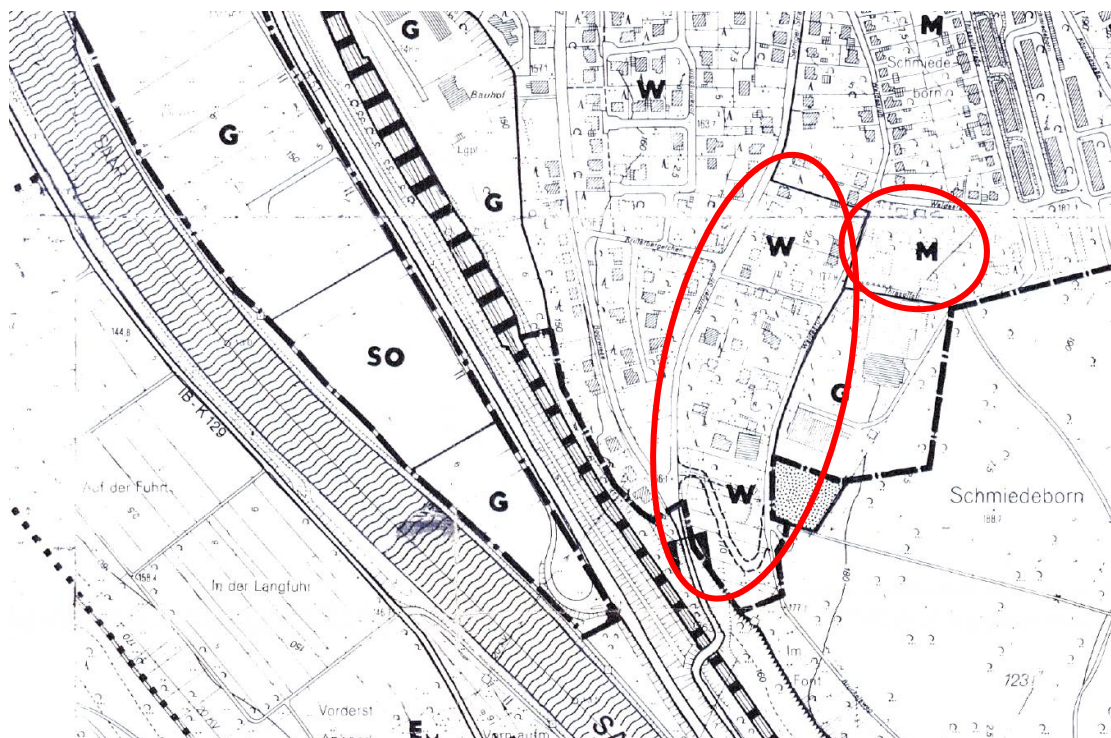
Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier.

Die hier vorgestellten Änderungen berühren die Vorgaben der Raumordnung nicht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ bzw. „gemischte Baufläche (M)“ dar. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine punktuelle Anpassung im Nordosten des Plangebietes ist im Rahmen einer Fortschreibung vorzunehmen.



Schutzgebiete und Objekte

Durch die Änderungen werden kein Schutzgebiete und Objekte über die bisherige Planung hinaus erfasst oder beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich liegt, wie die gesamte Stadt Saarburg im Naturpark Saar-Hunsrück.

Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes berühren, sind nicht bekannt und werden auch von den Änderungen nicht betroffen.

Städtebauliche Auswirkungen

Die bisherigen Textfestsetzungen, die bereits als Satzung beschlossen wurden, entfalten keinen allzu starken restriktiven Charakter in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper. Diese Baufreiheit soll auch künftig für Neu- und Ersatzbauten aufrechterhalten werden. In der Vergangenheit hat sich innerhalb des Geltungsbereiches eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die weitestgehend abgeschlossen ist; es sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Infolgedessen soll keine detaillierte städtebauliche Steuerung durch Ergänzung weiterer Festsetzungen vorgenommen werden. Ziel ist es eine nicht angepasste städtebauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern und unangemessen dimensionierten Flachdachgebäuden, die auch mit einem Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss als dreigeschossig wirken.

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse.

Die Baufenster werden an den realisierten Gebäudebestand angepasst. Mit Hilfe der Festsetzung von hinteren Baugrenzen wird eine bauliche Entwicklung in hinteren Grundstücksteilen verhindert, so dass dort eine hausgärtnerische Prägung aufrecht erhalten bleibt. Eine moderate Nachverdichtung ist zulässig.

Ferner soll künftig die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet gesteuert werden, um den Einfamilienhauscharakter zu bewahren sowie das Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen nicht zu erhöhen.

Nachbarrechtliche Spannungen sind daher nicht zu besorgen, da die bauplanungsrechtlichen Grundlagen, abgesehen von den in Kapitel 4.1 und 4.2 erläuterten Ergänzungen/Änderungen, gewahrt bleiben. Künftige Baumaßnahmen werden sich in die bestehende Struktur einfügen, so dass auch der Nachbarschaftsschutz gewährleistet wird.

Verkehr

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf den Verkehr, da unabhängig von einer punktuellen Nachverdichtung keine zusätzlichen Verkehre entstehen werden.

Immissionsschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf den Immissionsschutz, da keine zusätzlichen Emissionen verursacht werden.

Ver- und Entsorgung

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung, da das Erschließungskonzept unverändert bleibt.

Bodenordnung

Auswirkungen, die eine Bodenordnung erforderlich machen, ergeben sich nicht.

Natur und Umwelt

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf Natur und Umwelt, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Bauland unverändert bleiben.

Artenschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz. Ergänzende Bauvorhaben, An- oder Ersatzbauten stellen keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da das Gebiet bereist langfristig anthropogen überprägt ist.

Mit der Durchführung der 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches werden keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, die städtebaurechtlich relevant wären. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen.

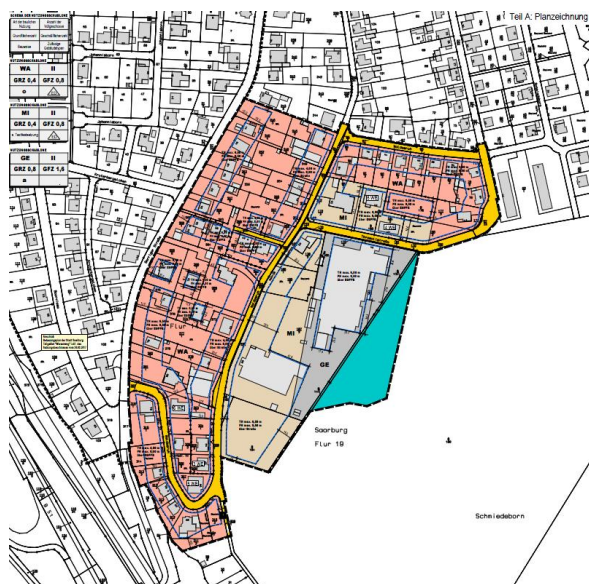
6. Änderungen zur erneuten Offenlage

Änderungen an der Planzeichnung sowie eine ergänzende Festsetzung machen die erneute Offenlage des Bebauungsplans erforderlich. Die entsprechenden Änderungen/Ergänzungen stellen sich wie folgt dar:

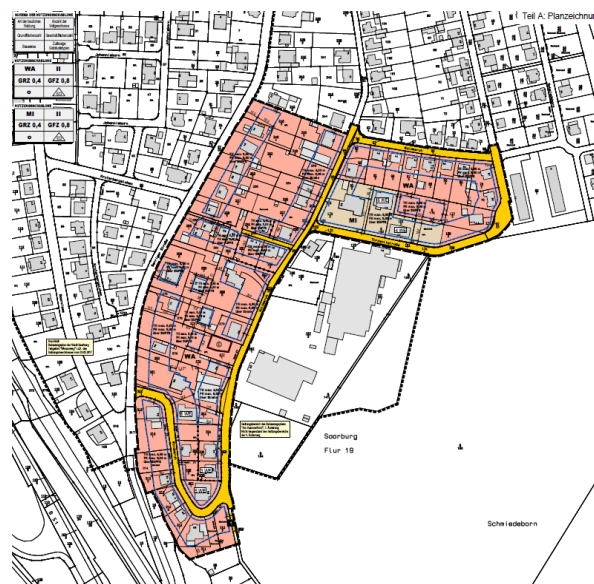
- Aufgrund vielfacher Bedenken der Bewohner der angrenzenden Grundstücke wird von der im Rahmen der ersten Offenlage vorgesehenen Änderungen für die Ausgleichfläche zugunsten eines Mischgebietes abgesehen. Des Weiteren sind das Gewerbegebiet und

das Mischgebiet südlich der Thrasoltstraße nicht länger Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans.

- Ergänzung der Textfestsetzungen in Bezug auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bei Flachdachbauten. Künftig sollen bei Gebäuden mit Flachdach bergseitig ein Vollgeschoss zzgl. Staffel und auf der Talseite zwei Vollgeschosse zzgl. Staffel zulässig sein, wenn das Kellergeschoss ein Vollgeschoss nach LBauO darstellt.
- Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“ werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Darstellung eines Bunkers als Gesamtanlage, die dem Erhaltungs- und Umgebungsschutz unterliegt und damit verbunden eine Anpassung der Baugrenze.
- Redaktionelle Ergänzungen, Anpassung der Begründung.



Planung Stand 1. Offenlage



Planung Stand 2. Offenlage

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

7.2. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

7.3. Schutz von Pflanzbeständen und Herstellung von Pflanzungen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Trassenbereich von Erdkabeln und -leitungen 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 Ver- und Entsorgungslinien nicht behindert werden.

7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

7.5. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7.6. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.7. Radonpotenzial

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für

Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

7.9. Westwall und Luftverteidigungszone West

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießen.

Betroffen hiervon ist die Flurstücksnummer 277/1 (Flur 14). Eine Neubebauung würde zur Zerstörung oder zur erheblichen Beeinflussung der Westwall-Relikte führen, was den gesetzlichen Vorhaben des Denkmalschutzgesetzes zuwider liefe. Gemäß § 6 BauGB wird das Objekt innerhalb des Flurstücks 277/1 in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

7.10. Militärische Fundgegenstände

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.

7.11. Archäologische Funde

Im Geltungsbereich sind der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch befindet sich unmittelbar angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kammerforst“ Fundstellen der Römischen Kaiserzeit, weshalb bei Erdeingriffen mit archäologischen Funden nach § 16 DSchG RLP und somit Kulturdenkmälern nach § 3 DSchG RLP zu rechnen ist.

Daher wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

7.12. Altablagerungen

Im Plangebiet sind folgende Altablagerungen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst:

- Ablagerungsstelle Saarburg, Waldesruh, Reg.Nr. 235 05 118 – 0216; abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Siedlungsabfälle; Haus-, Sperr- Gewerbemüll (hausmüllähnlich.)
- Ablagerungsstelle Saarburg, Bunker Waldesruh, Reg.Nr. 235 05 118 – 0231; übererdeter ehem. Bunker

Diese Flächen werden derzeit jeweils als nicht altlastverdächtig bewertet.

Es wird empfohlen, von einer Bebauung der Ablagerungsstelle Saarburg, Bunker Waldesruh, zu klären, ob hier Kampfmittel zu erwarten sind.

7.13. Bergbau, Altbergbau

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. Landesamt für Geologie und Bergbau kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Eine topographische Karte aus dem Jahr 1887 enthält einen Hinweis auf eine Sandgrube im Bereich des Bebauungsplanes. Weitere Informationen und Unterlagen hierzu liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Saarburg, den _____

- Dixius -
(Stadtbürgermeister)