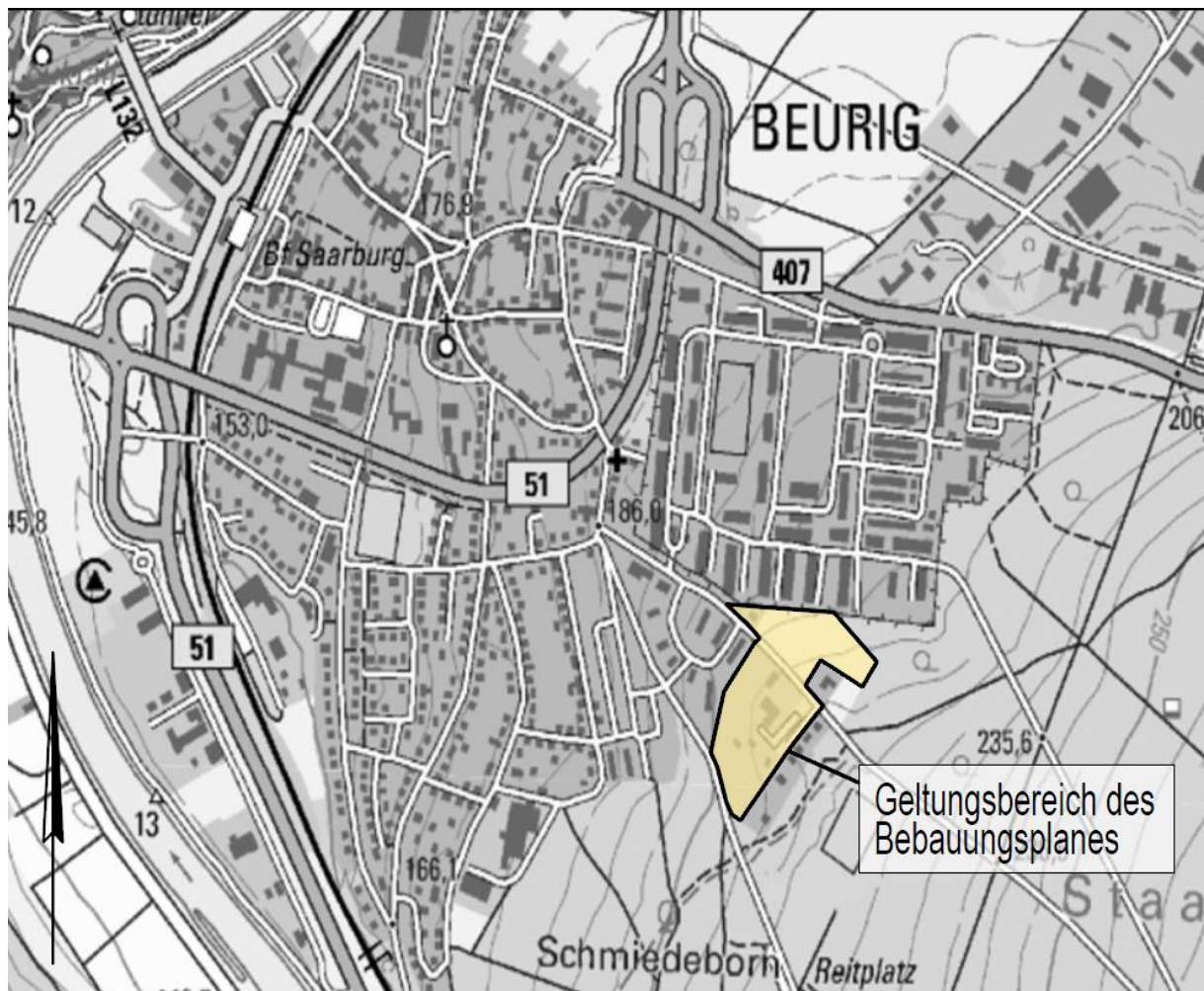


# Bebauungsplan der Stadt Saarburg

## Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2018)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Verfahrenshinweise</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	5
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	6
3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
3.4. Natur und Landschaft .....	7
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1. Flächennutzungsplan.....	7
4.2. Bebauungspläne.....	7
4.3. Fachplanungen.....	8
4.4. Schutzgebiete/-objekte .....	8
4.5. Altablagerungen.....	9
4.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	9
4.7. Immissionsschutz .....	9
<b>5. Planungskonzeption</b> .....	<b>10</b>
5.1. Städtebauliche Konzeption .....	10
5.2. Erschließung.....	11
5.3. Elektrische Versorgung.....	12
<b>6. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	14
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
6.2.1. Grundflächenzahl .....	14
6.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	14
6.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	15
6.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	16
6.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	16
6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
6.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	17
6.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	17
6.9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	17
6.10. Schutzabstand zum Wald.....	18
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....	<b>18</b>
7.1. Stellplätze und Garagen .....	19

7.2.	Dachgestaltung.....	19
7.3.	Fassadengestaltung .....	19
7.4.	Staffelgeschosse .....	20
<b>8.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>20</b>
8.1.	Niederschlagswasser.....	20
8.2.	Schutz des Oberbodens .....	20
8.3.	Schutz von Pflanzenbeständen und Herstellung von Pflanzungen.....	20
8.4.	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	20
8.5.	Baugrunduntersuchungen.....	21
8.6.	Altlasten.....	21
8.7.	Bodenschutz / Abfallwirtschaft .....	21
8.8.	Radonpotenzial.....	21
8.9.	Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen.....	23
8.10.	Bergbau, Altbergbau .....	23
8.11.	Westwall, Kampfgebiet.....	23
8.12.	Baulast.....	24
<b>9.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Regelungen.....</b>	<b>24</b>
9.1.	Natur und Umwelt.....	24
9.2.	Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion .....	25
9.3.	Klima und Luft.....	26
9.4.	Wasserhaushalt und Boden.....	27
9.5.	Landschaftsbild und Kulturgüter.....	27
9.6.	Fazit.....	27
<b>10.</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>28</b>

## 1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

---

Anlass der Planung ist die Planungsabsicht in der Stadt Saarburg an ihrem östlichen Ortsrand eine Nachverdichtung in einem allgemeinen Wohngebiet zu betreiben und gleichzeitig den Gebäudebestand bauplanungsrechtlich zu sichern. Ferner wird dadurch die Möglichkeit gegeben bei Um- oder Anbaumaßnahmen sowie einer Folgebebauung Bauanträge nach den Maßgaben des Bebauungsplanes zu bewerten.

Bedingt durch die Flächenverfügbarkeit, der vorhandenen infrastrukturellen Anbindung über die Schadallerstraße sowie der Möglichkeit der Aktivierung ungenutzter Innenpotentiale handelt es sich kurzfristig um einen sehr günstigen Standort für eine Bauflächenausweisung. Alternative Standorte für die Bereitstellung von Baugrundstücken in der Stadt Saarburg im Rahmen der Innenentwicklung sind insbesondere aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erkennbar.

Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB. Die Planmaßnahmen sind zusätzlich zur bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung insgesamt als Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn der § 13a BauGB zielt auf die „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ ab. Bebauungspläne der Innenentwicklung setzen demnach Maßnahmen fest, die neben der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile ebenso die Fortentwicklung - auch die räumliche - im Fokus haben.

## 2. Verfahrenshinweise

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und eine Neubebauung an der Schadallerstraße geschaffen werden.

Gegenstand der Planung ist im Einzelnen:

- a) Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet),
- b) Festsetzung einer GRZ im gesamten Plangebiet,
- c) Festsetzung von Baugrenzen und Bauweise,
- d) Festsetzung von max. Gebäudeoberkanten,
- e) Festsetzung der Geschossigkeit,
- f) Regelung zu Nebenanlagen,
- g) Regelung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- h) Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.

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

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); es werden Lücken im Bebauungszusammenhang geschlossen,

- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

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. Infolgedessen 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<sup>1</sup>. 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.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13a 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.

Im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vorliegenden Fall werden in Kapitel 9 alle Umweltbelange beachtet und in die Abwägung eingestellt. Die relevanten Umweltbelange beschränken sich auf den Umgang mit geplanten Maßnahmen auf bislang unbebaute Flächen und den Artenschutz.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der (Wieder-) Nutzbarmachung von Flächen für nicht mehr beabsichtigte andere bauliche Nutzungen (ehem. Hotel), aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung anstelle unbebaute Flächen im Außenbereich heranzuziehen) dient.

---

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Ökologik GbR (2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung. Stadt Saarburg – Bebauungsplan Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“. Kuhnshöfen

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4,3 ha und erstreckt sich auf dem Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 16: Nrn. 110/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 14/1 (Schadallerstraße), 15 (Schadallerstraße), 20/1 (Schadallerstraße), 20/3, 20/4, 21, 24/1, 27/1, 31, 32, 35/7 (Schadallerstraße), 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/13, 35/14, 208 (Schadallerstraße), 209/5 (Schadallerstraße), 211/3, 211/7, 211/9, 211/10, 211/11, 211/12, 211/13, 211/14, 211/15, 211/16, 211/17, 213/6, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 215.

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

### **3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Dort befinden sich unterschiedliche Nutzungsformen.

Neben Wohngebäuden mit Hausgärten im Süden, besteht im Zentrum des Geltungsbereiches eine Kindertagesstätte mit Außenanlagen im ehem. Casino der französischen Garnison. Nördlich davon befindet sich ein leerstehendes Hotel, für das eine Umnutzung als Seminarräumlichkeit vorgesehen ist. Zwei Gebäude im Südwesten des Geltungsbereiches sind nicht über die Schadallerstraße erschlossen, sondern über die Königstraße.

Entlang des Seitenastes der Schadallerstraße befinden sich vier Baugrundstücke von denen drei bereits in jüngster Vergangenheit mit Einfamilienhäuser bebaut wurden.

Im Norden der Schadallerstraße besteht ein unbebauter Streifen Wiesenfläche. Dieser soll im Rahmen der Bebauungsplanung als Baugrundstücke (7 Baustellen) ausgewiesen werden. Bei diesem Bereich handelt es sich in Teilen um von Schafen beweidete Flächen, auf denen sich kleine Obstgehölze befinden. Der nördliche Teilabschnitt, welcher aktuell als Grün- und Weidefläche genutzt wird, wird durch eine kleine Baumhecke geteilt. Diese Baumhecke verläuft von Süden nach Norden in Richtung Kaserne.

Nördlich an das Plangebiet schließt das Areal der ehem. Kaserne de Lattre an, für welches eine Planungskonzeption für eine Wohnbebauung besteht. Im Westen/Südwesten befindet sich das Gebiet der Cité Süd, für welches seit 2011 ein Bebauungsplan vorliegt.

Im südlichen Geltungsbereich sind bereits seit längerem Wohnhäuser vorhanden. Die einzelnen Parzellen haben große Gärten und sind teilweise von Altgehölzen bewachsen. In diesem Abschnitt sind drei neue Baufelder vorgesehen. Im Bereich des östlichen neuen Baufelds müssen von einer erstmaligen Bebauung Gehölzrodungen durchgeführt werden. Alle anderen Teile des zur Königstraße hin orientierten Teils des Plangebietes fließen als Bestandsnutzung in die neue Planung mit ein. Bauliche Umstrukturierungen sind dort nicht beabsichtigt.

### **3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch durch die Verbandsgemeinde Werke erschlossen. Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen (Schadallerstraße). Ein innergebietsliches Wegenetz ist derzeit nicht vorhanden und für die bisherige Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht notwendig.

Insgesamt sind die dem Verkehr dienenden Straßen (Schadallerstraße und Seitenast) auch für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Für die Schadallerstraße liegt eine Straßenplanung für einen Neuausbau vor. Dieser entsprechend wird die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan angepasst.

Da es sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend um eine Übernahme und Sicherung des Bestands handelt und überdies keine Neuplanung mit erforderlicher Ersterschließung vorgenommen wird, ist, abgesehen von der Anpassung des neu auszubauenden Abschnitts der Schadallerstraße, keine von der Katastergrundlage abweichende Darstellung von Verkehrsflächen erforderlich.

### 3.4. Natur und Landschaft

Da teilweise gehölzbestandene Flächen entfernt werden, und somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten potentiell betroffen sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden, wenn eine Neubebauung realisiert wird, wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt.<sup>2</sup>

## 4. Planungsrechtliche Situation

---

### 4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 werden die vom Geltungsbereich erfassten Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

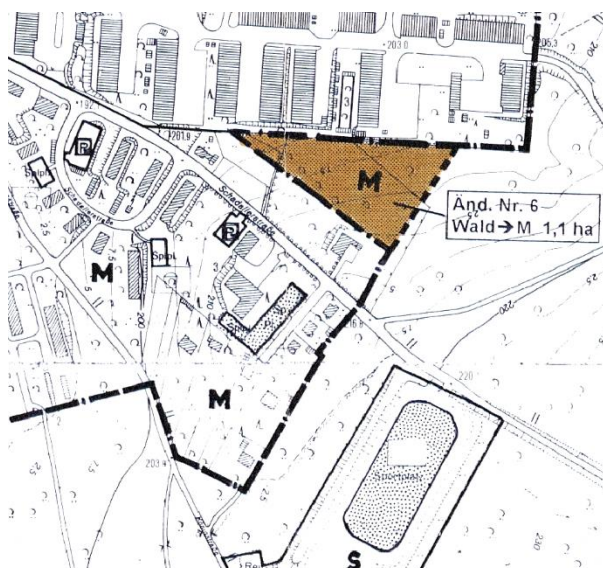


Abbildung 1:  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan,  
unmaßstäblich

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er, obwohl er von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, laut § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Voraussetzung dazu, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird, ist als erfüllt anzusehen. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4.2. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Planänderung besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

---

<sup>2</sup> Vgl. Ökologik GbR (2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung. Stadt Saarburg – Bebauungsplan Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“. Kuhnhöfen



### 4.3. Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

### 4.4. Schutzgebiete/-objekte

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine internationalen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerkes (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Auch liegen keine Biotoptypen, Biotopkomplexe und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale vor.

Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig im Naturpark Saar-Hunsrück. Grenzüberschreitende Nebeneffekte sind nicht erkennbar.

Im Süden und Westen befindet sich das schutzwürdige Biotop „Staatsforst am Schmiedeborn südöstlich von Saarburg“ (BK-6405-0201-2007). Da die bestehende Bebauung bereits direkt daran angrenzt und als Puffer zwischen dem Geltungsbereich und dem schutzwürdigen Biotop fungiert, werden keine naturschutzfachlichen Nachteile auf das schutzwürdige Biotop durch die Planung gesehen.

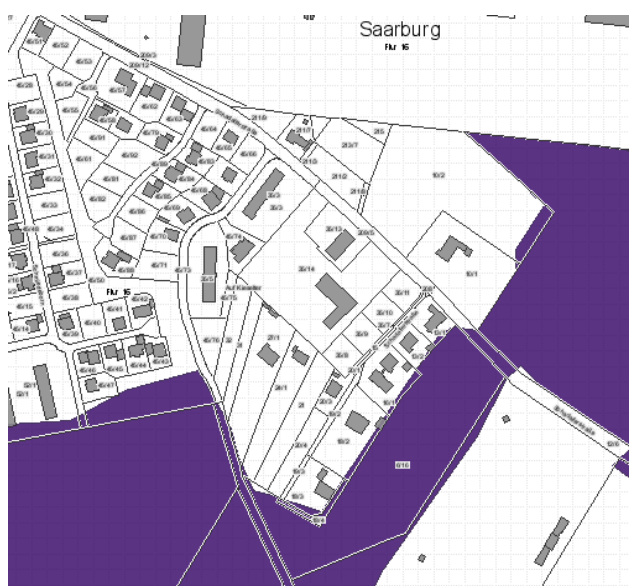


Abbildung 2:  
Lage schutzwürdiges Biotop „Staatsforst am Schmiedeborn südöstlich von Saarburg“

Es wird darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich im Nordwesten unmittelbar an das FFH-Gebiet „Serriger Bachtal, Leuk und Saar“ angrenzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des FFH-Gebiets dahingehend, dass zwischen den Grundstücksgrenzen der einzelnen nördlich der Schadallerstraße gelegenen Baugrundstücke ein Abstand von über 70 m besteht und dass dieser Bereich als unbebaute öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan integriert ist. Die Entfernung zwischen den Baufeldern und dem FFH-Gebiet ist noch größer gefasst, so dass ein negativer Einfluss der Neubebauung nicht erkennbar ist.

Es werden keine ausgewiesenen Lebensraumtypen überplant, noch werden Habitatstrukturen von Anhang II Arten – auch aufgrund der Ausweisung von Grünfläche entlang des FFH-Gebiets - zerstört. Somit sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung gegeben. Durch die Ausweisung einer Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich wird ein Schutzbereich zum FFH-Gebiet etabliert, der negative Wirkungen durch Bauvorhaben unterbindet. Es gehen keine „essentiellen“ Leitstrukturen verloren, welche in das FFH-Gebiet



(Wald) führen und eine Durchgängigkeit aufweisen, noch werden essentielle Nahrungshabitate zerstört.

Im südlichen Planareal wird Bestandsbebauung rechtlich gefestigt, so dass es auch hier zu keiner Beeinträchtigung kommt. Weiterhin werden nur wenige Gehölze und Sträucher ohne Quartierpotential nördlich der Schadallerstraße für die Ausweisung der Neubaugrundstücke entfernt, so dass eine Beeinträchtigung der Mopsfledermaus oder xylobionter Käferarten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Aufgrund fehlender Gewässer ist eine Beeinträchtigung von gewässergebundene Arten ausgeschlossen.

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausweisung einer großflächigen Grünfläche zwischen der Neubebauung und dem FFH-Gebiet, einer Entfernung von über 70 m zwischen den Bauparzellen und dem FFH-Gebiet, keiner Überplanung von Lebensraumtypen nach Anh. I sowie des Erhalts bzw. Ersatz von Habitatstrukturen ausgewiesener Anh. II Arten keine Beeinträchtigungen des Natura 2000 Gebiets FFH-6405-303 "Serriger Bachtal und Leuk und Saar" zu erwarten.

#### **4.5. Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt zwar teilweise in der im Bodenschutzkataster des Landes erfassten „FFA-Wohnsiedlung III Saarburg“, Reg.-Nr. 235 05 118 – 0007, im Zuge von orientierenden Untersuchungen an Heizöltankanlagen (Bericht des Büros für Umweltplanung vom Feb. 2013 zur ehemaligen FFA Wohnsiedlung Saarburg I „Cite Nord“ und ehemaligem Casino / Hotel de Garnison) wurden jedoch keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt.

#### **4.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich abgesehen von den privaten, bebauten Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt.

#### **4.7. Immissionsschutz**

Im Umfeld des Sportplatzes und des Reitplatzes befinden sich bereits Wohn- und Mischnutzungen, die westlich (außerhalb) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Für die bisher bebauten Grundstücke sind keine Beeinträchtigungen bekannt. Daher kann für den Sportplatz und den Reitplatz sowie der Wohnnutzung, von einem gesunden Nebeneinander ausgegangen werden. Des Weiteren befindet sich zwischen den Sporteinrichtungen und der Bestandsbebauung ein dichter Waldgürtel, der für den Immissions- und den Lärmschutz eine wichtige Rolle spielt.

Auf die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens wird darum verzichtet.



## 5. Planungskonzeption

---

### 5.1. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Ausweisung von Bauland zur Errichtung einer Ergänzungsbebauung von Wohnhäusern im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung (WA 1). Mit Grundstücksgrößen von etwa 680 m<sup>2</sup> bis 850 m<sup>2</sup> können nördlich der Schadallerstraße sieben Baugrundstücke ausgewiesen werden. Eine Neubebauung an dieser Stelle kann als Lückenschluss auf der Nordseite der Schadallerstraße erfolgen. Entsprechend der bestehenden Bebauung sind dort Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen. Sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die Parzellierung der Grundstücke soll orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Nördlich bzw. nordöstlich der für eine erstmalige Bebauung vorgesehenen Grundstücke an der Schadallerstraße wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht einer ausgleichbedürftigen Maßnahme zugeordnet, sondern soll zukünftig, wenn der Bedarf dazu besteht als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Die Zugänglichkeit wird über einen Weg von der Schadallerstraße aus möglich sein, der ebenfalls als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet ist. Über diese Achse wird es möglich sein zwecks Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen in die öffentliche Grünfläche zu gelangen.

Die Neubebauung im WA 1 entlang des Seitenastes der Schadallerstraße (drei der vier Baugrundstücke sind bereits bebaut) wird ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die neu entstandenen Gebäude sind somit in einem

Bebauungsplan erfasst, so dass künftige bauliche Maßnahmen nach den Festsetzungen des Bauleitplanes bewertet werden können.

Im Bereich der Kindertagesstätte und des ehem. Hotels (WA 2) erfolgt eine Bestandssicherung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, so dass die Kita an diesem Standort bauplanungsrechtlich gesichert ist und in dem Hotelbau eine wohngebietsverträgliche Folgenutzung untergebracht werden kann. Um in verträglichem Umfang eine Erweiterungsmöglichkeit zu gewährleisten, wird die Baugrenze um den Hotelbau in einem Abstand von 3,0 m zum Baukörper festgelegt. Überdies wird der geplante Freispielbereich der Kita in der Planung berücksichtigt. Der künftigen Dimensionierung entsprechend wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freispielbereich im Bebauungsplan dargestellt.

Auch die Bestandsbebauung im WA 3 wird gesichert. Dort werden mit einem angemessenen Spielraum für eine kleinräumige bauliche Erweiterung, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstände, Baugrenzen um die Bestandsbebauung gelegt. Im südwestlichen Teil des WA 3 wird zudem die Möglichkeit zur Errichtung von drei weiteren Wohnhäusern eingeräumt. Somit wird eine innerörtliche Baulücke für eine Ergänzungsbebauung genutzt. Die Erschließung erfolgt, ebenso wie für die Anwesen Hausnummer 12 und 14, über die Königstraße. Die Modalitäten dazu sind mit den VG-Werken im Rahmen des Planvollzugs abzustimmen; gleiches gilt für die Erschließungskosten. Damit die Erschließung der sodann vor dem Gebäude der Königstraße 12 und des im Norden der Parzellen 31 und 32 gelegenen neuen Baufelds sichergestellt ist, wird jeweils entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich einer Privatstraße in der Planung berücksichtigt.

Die Gärten im Süden des WA 3 werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergehen im Bebauungsplan dargestellt, so dass sie für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Ausgenommen sind untergeordnete Wege zum Anschluss an die Königstraße.

### **5.2. Erschließung**

Die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung im Plangebiet ist grundsätzlich gegeben.

Für den Ausbau der Schadallerstraße in einem 1. Bauabschnitt liegt eine Entwurfsplanung vor, die im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Wenn es zu einer Neubebauung im Süden des Geltungsbereichs an der Königstraße kommt und ein Gebäude vor dem Anwesen Königstraße 12 errichtet wird, wird die Erschließung des Bestandsgebäudes durch eine Privatstraße mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Ebene des Bebauungsplans gesichert.

Im Fall der Neubebauung der Flurstücke 31 und 32 wird die Erschließung des nördlichen Baufeldes ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Privatstraße gewährleistet werden.

Falls über das bestehende Erschließungsnetz zur Wasserver- und -entsorgung bzw. zur medienseitigen Erschließung Maßnahmen erforderlich werden sollten, ist dies im Fall der Einzelobjektplanung zu berücksichtigen und mit dem entsprechenden Erschließungsträger abzustimmen. Grundsätzlich ist die Möglichkeit zur Wasserver- und -entsorgung im gesamten Plangebiet wie folgt gegeben:

#### **Flächen WA1, nördlich der Schadallerstraße**

- Die Grundstücke können über Mischwasseranschlüsse an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schadallerstraße angeschlossen werden. Jedes Grundstück erhält einen separaten Anschluss.
- Für die Wasserversorgung gilt analoges.

### **Flächen WA1, nord-westlich der Stichstraße zum Forstamt (Flächen der ehemaligen Tennisanlage)**

- Die Grundstücke sind an den Anschlusskanal des KITA-Gebäudes angeschlossen. Aus hydraulischen Gründen darf nur Schmutzwasser über die Grundstückanschlüsse in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu bewirtschaften und über flache Mulden (Tiefe < 30 cm) oder über Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen.

Ab einem vorhandenen Retentionsvolumen von > 50 l/(m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche), darf ein Notüberlauf an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Das Volumen von Regenwasserzisternen darf hierbei nicht angerechnet werden.

- Die Wasserversorgung erfolgt über Anschlüsse an die öffentliche Wasserleitung in der Stichstraße zum Forstamt.

### **Grundstücke nord-östlich der Königstraße, südwestlich der KITA**

- Die Parzellen mit den Flurstücksnummern 32, 31, 27/1 und 14 grenzen an die Königstraße und können an den Abwasserkanal (Mischsystem) in der Königstraße angeschlossen werden.

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gilt das gleiche.

- Die Parzellen mit den Flurstücksnummern 21, 20/3 und 20/4 sind nicht über öffentliche Abwasserkanäle erschlossen. Es ist nicht möglich diese ohne Inanspruchnahme von fremden Grundstücken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Ein Anschluss dieser Grundstücke muss über die Eintragung von Leitungsrechten auf Fremdgrundstücken zu Gunsten dieser Grundstücke gesichert werden. Da für diese Flurstücke keine weitere Neubebauung durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, sind weitere Regelungen zur Erschließung im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

## **5.3. Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Anwesen erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Mittel- und Niederspannungsnetz der Westnetz GmbH.

Die vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.





Abbildung 3: Bestandsplan Leitungen Westnetz GmbH

Für die vorhandenen sowie die geplanten Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzung, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Bei den vorhandenen Erdkabeln handelt es sich um Hausanschlüsse auf den Privatgrundstücken, in deren Bereich keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Weitere Maßnahmen, wie genehmigungsfreie Bauten oder Anpflanzungen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Eine Berücksichtigung der vorhandenen Niederspannungskabel kann somit erst im Rahmen des Planvollzugs durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen.

Sollen Änderungen der Leitungen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den vorhandenen Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

## 6. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

## **6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet umfasst zum einen Bestandsbebauung, die bauplanungsrechtlich gesichert wird und zum anderen Neubaugrundstücke, für die erstmals Baurecht für Wohnzwecke geschaffen wird.

Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die städtebauliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

### **6.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, die i. d. R. dichter bebaut sind als in Ortsrandlage, und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen sollen, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim. Dies entspricht dem Wunsch nach größtmöglicher Baufreiheit.

### **6.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der maximalen Firsthöhen bzw. der Oberkante der Attika geregelt. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, bei denen der höchste Punkt der Attika als Bezugspunkt angenommen wird.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen der Bebauung unter Berücksichtigung der maximal zwei oder drei zulässigen Vollgeschosse, in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

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 (WA 1). 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 (WA 2 und 3). Hierzu wird die Einschränkung vorgenommen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über dem gemittelten Geländeniveau auf der der Erschließung zugewandten Baugrenze liegen darf. Eine städtebauliche unangemessene Erhöhung des EG Fertigfußbodenniveaus wird auf diese Weise verhindert; Neu- und Ersatzbauten werden passend in das Gelände eingefügt. Indem das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als Bemessungsgrundlage herangezogen wird, besteht die Möglichkeit einen Neubau in das Gelände einzugraben, das bedeutet, dass ein Kellergeschoss als nicht Vollgeschoss auf der Talseite im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Maßgaben aus dem Gelände herauschauen kann (Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse (vgl. § 2 Abs. 4 LBauO RLP)).

Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

### **6.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Ausgenommen davon ist der Bereich der Kita und des ehem. Hotels. Dort sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, um einen eventuellen Neubau topographiebedingt nicht zu stark einzuschränken. Da das Gelände zur Schadallerstraße hin abfällt, könnte sich ein Kellergeschoss ggf. als Vollgeschoss darstellen. Eine augenscheinliche Dreigeschossigkeit von der Park- und Wendefläche vor den beiden Gebäuden wird aufgrund der Festsetzung der maximalen Firsthöhe und einer Mindestdachneigung jedoch unterbunden.

### **6.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung einer locker gestaffelten Bebauung am Ortsrand. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.



Im Bereich der Kita und des ehem. Hotels, in dem eine Bestandssicherung im Bebauungsplan erfolgt, sind im Gegensatz zum restlichen Plangebiet lediglich Einzelhäuser zulässig. Damit wird die dort vorhandene Struktur mit Einzelgebäuden aufgegriffen.

#### **6.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile können im Rahmen der Landesbauordnung (gemäß § 8 Absatz 5 LBauO) zugelassen werden.

Damit es auch möglich ist in den hinteren Grundstücksteilen oder auf der Grundstücksgrenze Nebenanlage zu errichten, sofern bauordnungsrechtlich zulässig, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass keine Nachteile für die Anlage von Stellplätzen und Garagen impliziert werden. Sie sind unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von Garagen zur Straßenverkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Garagen und Carports die Regelung vor, dass die Zufahrtsseite dieser Anlagen ein Mindestmaß von 5,0 m zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten haben, solange sie nicht im Baukörper des Hauptgebäudes integriert sind, d. h. sich die Garage direkt im Erdgeschoss des entsprechenden Hauses befindet. Dies wurde für Eckgrundstücke noch weiter differenziert. Hier ist ein Abstand von mind. 3,0 m zu beachten.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Da die Grenzen der bebaubaren Flächen mind. 3,0 m von den Verkehrsflächen entfernt liegen, wird es bei Einhalten dieses Mindestabstands der Hauptgebäude zum Straßenrand dazu kommen, dass Garagen und Carports weiter zurück versetzt stehen, und in der Folge verstärkt nur als Nebenanlage in Erscheinung treten werden. Ein Widerspruch zu den Erläuterungen unter Punkt 6.4 ist nicht gegeben. Danach sind Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen in den hinteren Grundstücksteilen zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in den straßenzugewandten Grundstücksteilen ausgeschlossen.

Bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind ferner Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser, in den privaten Grünflächen zulässig.

#### **6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Um die Erschließung des Anwesens Königstraße 12 sicher zu stellen, welches nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und der damit verbundenen bauplanungsrechtlich möglichen Bebauung davor zukünftig in zweiter Reihe liegen kann, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag festgesetzt.

Ferner wird im Fall einer Neubebauung auf den Parzellen 31 und 32 die Erschließung des hinteren Baufelds durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Privatstraße gesichert.

### **6.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Einzelhäusern bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

### **6.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Entsprechend des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzunehmen. Da, mit der vorliegenden Planung, einzelne Wiesen, Weiden und auch Gehölze überplant werden, werden dennoch im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes landespflegerische Maßnahmen festgesetzt. Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

Es werden erstmalig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese beziehen sich zum einen auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum anderen auf allgemeine grünordnerische Festsetzungen und den Artenschutz.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert.

Zur Begrünung der Grundstücke wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder zwei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen sind. Hinsichtlich der Sortenauswahl sollten heimische Arten gem. der Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden. Vorhandener Baumbestand kann hierfür angerechnet werden.

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

Innerhalb der privaten Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Eigentümergearten“ ist die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Königstraße zulässig. Hierüber erfolgt bereits eine Anbindung der Grundstücke, die auch künftig bauplanungsrechtlich gesichert sein soll.

Indem die Rodung von Flächen auf den Zeitraum von Januar bis März beschränkt wird, wird der Tötungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei vermieden.

### **6.9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden zwei Bereiche mit privaten Grünflächen festgesetzt. Zum einen handelt es sich um eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergearten an

der Königstraße. Für diesen Randbereich in unmittelbarer Nähe zum Wald ist keine Bebauung vorgesehen. Die Erschließung der Flurstücke 20/4 und 21 ist nicht ohne Weiteres möglich. Ferner ist eine Anbindung an den öffentlichen Abwasserkanal nicht gegeben und es besteht keine Möglichkeit die Grundstücke ohne Inanspruchnahme von fremden Grundstücken an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die bestehende Nutzung als Garten mit Gehölzstrukturen soll damit erhalten bleiben.

Zum anderen wird der Freispielbereich der Kita als private Grünfläche mit eben dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich an der Planung für das Außengelände.

#### **6.10. Schutzabstand zum Wald**

Im Südwesten angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet WA3 befindet sich der Waldrand der Abt. 122 b des Staatsforstes. Zu diesem ist ein Schutzabstand von 30 m zu berücksichtigen, der in der Planzeichnung eingetragen ist.

Um eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes auszuschließen liegen die Baufelder außerhalb der Abstandszone und weisen so einen Abstand von mind. 30 m zur Grenze des o. g. Waldrandes auf. Unabhängig davon sind die Erschließungsmaßnahmen der künftig überbaubaren Grundstücksflächen.

### **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

---

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 östlichen Stadtrand von Saarburg würden gewisse Bauformen, wie z. B. ein Blockhaus, wie ein Fremdkörper wirken. Zum damaligen Zeitpunkt, als die bestehende Bebauung entstanden ist, bestand für solche Entwicklungen noch kein Risiko, so dass die Aufstellung 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) zu Stellplätzen, zur Dach- sowie Fassadengestaltung und Staffelgeschossen ergänzt.

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 des Bebauungsplans 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.

### **7.1. Stellplätze du Garagen**

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.

### **7.2. Dachgestaltung**

Gemäß dem städtebaulichen Ziel nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind glänzende Oberflächen 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, grauer oder dunkelroter 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 für geneigte Dächer mit maximal 40° limitiert; bei Pultdächern darf die Neigung max. 25° betragen.

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

### **7.3. Fassadengestaltung**

Für das Plangebiet sollten regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Geltungsbereich 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.

#### **7.4. Staffelgeschosse**

Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse wie ein zusätzliche 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse, die zwar 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, aber nicht allseitig von den Gebäudeaußenwänden zurückspringt nicht zugelassen. Bei künftigen Bauvorhaben muss ein Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten mindestens 1,25 m zurückspringen.

### **8. Hinweise und Empfehlungen**

---

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

#### **8.1. 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 (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind in Abstimmung mit den Werken mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

#### **8.2. 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19 731 und der DIN 18 915 zu berücksichtigen.

#### **8.3. Schutz von Pflanzenbeständen 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.

#### **8.4. 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.

## 8.5. 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.

## 8.6. 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.

## 8.7. Bodenschutz / Abfallwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise in der im Bodenschuttkataster des Landes erfassten „FFA-Wohnsiedlung III Saarburg“, Reg.-Nr. 235 05 118 – 0007.

Im Zuge von orientierenden Untersuchungen an Heizöltankanlagen (Bericht des Büros für Umweltplanung vom Feb. 2013 zur ehemaligen FFA Wohnsiedlung Saarburg I „Cite Nord“ und ehemaligem Casino / Hotel de Garnison) wurden keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt.

Sollten aufgrund der früher im Gebäude ehem. Hotel de Garnison ermittelten Auffälligkeiten künftig im Umfeld des Gebäudes Heizölbelastungen des Untergrundes festgestellt werden, wäre hierzu eine Neubewertung vorzunehmen.

## 8.8. 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 Radonenschutzgesetz 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/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

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/m<sup>3</sup> 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 kBq/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.

### **8.9. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

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

### **8.10. Bergbau, Altbergbau**

Der Bebauungsplan „Östliche Schadallerstraße“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Beurig“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Diesen Unterlagen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, 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 den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

### **8.11. Westwall, Kampfgebiet**

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere untertägig bekannte Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Im Bereich des Bebauungsplanes können sich somit noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden. Die genaue Lage kann bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Hauptstelle Koblenz – Sparte Verwaltungsaufgaben -, Moltkestraße 15, 54292 Trier, eingesehen werden.

Weiterhin liegt die zu betrachtende Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die 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.

### **8.12. Baulast**

Bei einer Doppelhausbebauung wird auf das Erfordernis einer Baulasteintragung zulasten des Nachbargrundstücks hingewiesen.

## **9. Naturschutzrechtliche Regelungen**

---

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei 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:

### **9.1. Natur und Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand Saarburs.

In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung dominiertes Gebiet im weitestgehend geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage zwar als innerörtliche Fläche, jedoch in Ortsrandlage zu bezeichnen.

Die Planung sieht eine Regelung zur langfristigen Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung vor. Der Gefahr der Ausnutzung des baurechtlich zulässigen Rahmens soll künftig angemessen gesteuert 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 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 Bereich 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.

## 9.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion

### Ausgangslage

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Beurteilung durch Ökologik GbR (Artenschutzrechtliche Beurteilung. Stadt Saarburg – Bebauungsplan Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“) durchgeführt.

Der Artenschutzbeitrag bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies wird wie folgt begründet:

- Im Süden wird Bestandsbebauung rechtlich gesichert und nicht gehölzbestandene stark beanspruchte Weideflächen überplant → artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.
- Im Nordwesten wird eine großflächige Grünfläche zum FFH-Gebiet und den angrenzenden Bereichen ausgewiesen. Somit besteht hier ein großer Pufferbereich zwischen diesen Arealen und artenschutzrechtliche Randeffekte auf die ehemalige französische Kaserne mit der Mausohrwochenstube sind nicht erkennbar.
- Auch werden keine älteren Gehölze mit Quartierpotential oder Lebensraum für xylobionte Käferarten zerstört → artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Ist eine Betroffenheit der Mausohr-Wochenstube im direkten Umfeld zu befürchten, d. h. im Bereich der Kaserne deLattre, ist der Artenschutz diesbezüglich durchzuführen und kann nicht auf angrenzende Vorhaben ausgeweitet werden, wo eine Konfliktsituation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Eine Art-zu-Art Darstellung mit Prüfprotokollen ist bei einer weiterführenden artenschutzrechtlichen Studie durchzuführen.

Bei einer Strukturkartierung bzw. Habitatpotentialabschätzung und keinen erkennbaren Anzeichen für die Erfüllung eines Verbotstatbestands gem. §44 BNatSchG bei der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, ist die durchgeführte Darstellung der Ergebnisse ausreichend.

### Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Beurteilung werden im Folgenden zusammengefasst:

Insgesamt ist im Plangebiet mit anthropogen genutzten Wiesen von einem typischen Spektrum an Tierarten auszugehen, dem eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugemessen wird.

Es werden im südlichen Geltungsbereich gehölzfreie und stark beanspruchte Weiden überplant. Dort sind keine Konflikte erkennbar, somit ist keine weiterführende Studie durchzuführen.

Die betroffenen Bereiche im Nordwesten weisen junge Gehölze und Strauchbereiche ohne Baumhöhlenpotential (Höhlungen, Spalten, Risse, Abbrüche, etc.) auf. Ältere Gehölze bleiben durch die nordwestliche Grünflächenausweisung erhalten. Somit ist auch hier nicht erkennbar, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten betroffen sind.

Aufgrund der vorliegenden Habitatvoraussetzungen kann eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten/Artengruppen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Auch sind keine planungsrelevanten Brutvogelarten vom Vorhaben betroffen.<sup>3</sup>

Mauersegler und Dohlen sind nicht betroffen, da keine Gebäude abgerissen, saniert oder anderweitig umgebaut werden.

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie,

---

<sup>3</sup> Vgl. Ökologik GbR (2017): Artenschutzrechtliche Beurteilung. Stadt Saarburg – Bebauungsplan Teilgebiet „Östliche Schadallerstraße“. Kuhnshöfen

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.

Auch wenn keine direkten Beeinträchtigungen erkennbar sind, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Worst-Case-Annahmen zu beachten und durchzuführen. Nur bei Durchführung besagter Maßnahmen ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen und wird gutachterlich bestätigt.

Die Flächen im Süden des Geltungsbereiches, die zur Königstraße orientiert sind, in denen sich Hausgärten und Gehölzbestände befinden und künftig für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollen, wurden hinsichtlich des Artenschutzes untersucht. Die Flächen im Süden, die künftig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen sollen, werden gem. Darstellung im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergearten“ festgesetzt. Diese Flächen werden in Zukunft entsprechend ihrer aktuellen Gestaltung als Grünfläche, d. h. Hausgärten und Gehölzbestand, erhalten bleiben. Es wird einzig die Ausnahme getroffen, dass eine Wegeverbindung zur Königstraße und die Errichtung von Nebenanlagen zulässig sind. Damit wird insbesondere auch einer Bestandssicherung Rechnung getragen. Die Erschließung eines weiteren Baufeldes in diesem Bereich ist aufgrund der Hindernisse in Bezug auf die Ver- und Entsorgung städtebaulich nicht sinnvoll.

Da die Flächen im Geltungsbereich 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, Bebauung sowie der bestehenden anthropogenen Nutzungen, sind die Flächen für seltene und i. d. R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen ohnehin wenig geeignet.

Auch wenn keine direkten Beeinträchtigungen erkennbar sind, sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und durchzuführen. Nur bei Durchführung besagter Maßnahmen ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen und wird gutachterlich bestätigt.

Es empfiehlt sich vor der eigentlichen Rodung von Gehölzen im Planungsareal die betroffenen Bereiche von einer fachkundigen Person (Biologe/Landschaftsökologe/sonstiges anerkanntes Fachpersonal) auf Besatz (Vogel, Fledermäuse und Haselmaus) zu untersuchen.

### **9.3. Klima und Luft**

Kaltluft fließt überwiegend in das Tal Richtung Westen ab. 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. Das vergleichsweise kleine Halboffenland des Plangebietes selber trägt nur in geringem Maße zum klimatischen Ausgleich in der Ortslage bei.

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.

#### **9.4. 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.

#### **9.5. Landschaftsbild und Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Saarburg. Durch die Planung wird die Erweiterung der bebaubaren Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers nicht weiter vorangetrieben. Es wird eine Lücke im Bebauungszusammenhang zwischen den Anwesen Schadallerstraße 24 und 38 geschlossen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten, denn dieser Bereich, für den eine erstmalige Bebauung vorgesehen ist, wird nach Norden hin durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begrenzt, an die das Entwicklungsgebiet der Kaserne de Lattre anschließt.

Auch eine Nachverdichtung an der Königstraße um zwei weitere Wohngebäude wird bauplanungsrechtlich ermöglicht. Die umgebenden vorhandenen Grünstrukturen sorgen für eine geeignete Einbettung der Neubauten in die umgebende Landschaft.

Die "Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier" stellt im Plangebiet keine Kulturgüter dar. Zur Vermeidung kleinräumig wirksamer Beeinträchtigungen werden für den Geltungsbereich gestalterische Festsetzungen formuliert, um nicht regionstypische Architektur zu vermeiden (Ausschluss von Blockhäusern, reflektierende Materialien an Dächern und Fassaden sowie Festsetzung eines Farbspektrums zur Dachfarbe).

Der Landschaftsraum weist insgesamt eine hohe touristische Attraktivität und naturraumbezogene Erholungsfunktion auf. Die Lage im Stadtrandbereich in Verbindung mit den resultierenden Vorbelastungen führt jedoch zu einer sehr geringen Erholungsfunktion bzw. landschaftsräumlichen Bedeutung. Ein relevanter Einfluss der überbaubaren Fläche auf das Landschaftsbild geht von der Planung nicht aus, da durch die Festsetzung von Grünflächen eine randliche Einrahmung nach Süden, Osten (private Grünflächen) und auch nach Norden zum Quartier um die ehem. Kaserne de Lattre.

#### **9.6. Fazit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen räumlich bereits von Wohn- und öffentlichen Nutzungen vorgeprägten sowie vollständig erschlossenen Bereich trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als Planungsträger Rechnung. Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine im Innenbereich befindliche Fläche. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet.

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.

Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind schon allein aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der innerörtlichen Lage nicht zu befürchten.

Die Textfestsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, sind mit den bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar, so dass sich eine Neu- oder Folgebebauung sich in diese nahtlos einfügen wird. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

## **10. Planungsalternativen**

---

Es macht wenig Sinn, für die Ausweisung von weiteren Baugrundstücken andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da die hier beplante Fläche bereits städtebaulich überformt ist und eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Bestehende Infrastruktur wird dabei genutzt. Ferner trägt die Nachverdichtung zu einem sinnvollen Lückenschluss zwischen dem Bereich um die Kita und der Entwicklungsfläche der ehem. Kaserne de Lattre bei.

Mit der Lage des Plangebietes in der Ortsrandlage und der Schadallerstraße als Anbindung an die Ortsmitte, wird dem Grundsatz einer Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben in besonderem Maße entsprochen.

Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden nur gering beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben sich in das Siedlungsbild einfügt. Eine Ergänzungsbebauung an der Schadallerstraße und dem Königsweg steht im Einklang mit der bestehenden Wohnbebauung und kann nicht als untypisches Landschaftselement angesehen werden.

Das Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang der Ortslage realisierbare Fläche innerhalb der Stadt Saarburg dar.

Saarburg, den \_\_\_\_\_

---

- Dixius -  
(Stadtbürgermeister)