

Bebauungsplan der Stadt Saarburg

Teilgebiet „Wiesenweg“ 3. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (März 2017)



Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass.....	3
2. Änderungshistorie und Geltungsbereichsabgrenzung.....	4
3. Verfahrenshinweise.....	5
4. Bestandssituation	5
4.1. Abgrenzung des Plangebietes	5
4.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
4.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz.....	6
5. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	7
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2. Gestalterische Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO	10
5.3. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan:	12
5.4. Naturschutzrechtliche Regelungen	12
5.4.1. Natur und Umwelt	12
5.4.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion	13
5.4.3. Klima und Luft	14
5.4.4. Wasserhaushalt und Boden	14
5.4.5. Landschaftsbild und Kulturgüter	14
5.4.6. Fazit	15
6. Auswirkungen der Planungsänderung	15
7. Hinweise und Empfehlungen.....	17
7.1. Nutzung von Niederschlagswasser	17
7.2. Schutz des Oberbodens	17
7.3. Schutz von Pflanzbeständen und Herstellung von Pflanzungen.....	18
7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange	18
7.5. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen.....	18
7.6. Baugrunduntersuchungen.....	18
7.7. Bergbau / Altbergbau	18
7.8. Bundesstraße 51	19
7.9. Lärmschutz	19

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Der Ursprungsbebauungsplan der Stadt Saarburg für den Bereich „Wiesenweg“ erlangte am 29.08.1967 Rechtskraft. Nach Prüfung der Entwicklung der seitdem eingetretenen Ergebnisse und Entwicklungen der Sach- und Interessenslagen, die den Inhalt des Bebauungsplanes in Frage stellen könnten, wurde der Bebauungsplan am 24.07.1992 rückwirkend rechtsverbindlich, weil die Ursprungsplanung an einem Ausfertigungsmangel litt.

Insgesamt umfasst das Bebauungsplangebiet den Bereich zwischen der Bundesstraße 51, dem Gewerbegebiet Am Bahndamm und der Serriger Straße.

Aufgrund der großen Baulandnachfrage in der Stadt Saarburg und dem Stadtteil Beurig wurden in den 1960er 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, so auch der Bebauungsplan „Wiesenweg“. Dieser gewährt eine unter heutigen Gesichtspunkt relativ hohe Baufreiheit. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkten sich im Wesentlichen auf

- die Darstellung von Straßen und Baulandflächen,
- 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 in der Regel keine gestalterischen Vorgaben, wie z. B. Dachform 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 Wohneinheit maßvoll zu begrenzen.

Der Ursprungsbebauungsplan hat eine Flächenausdehnung von rd. 24 ha. Innerhalb des Plangebietes bestanden seinerzeit bereits 31 Wohngebäude; weitere 160 Bauplätze waren in der Planung enthalten. Die Planung ist zwischenzeitlich fast vollständig vollzogen; es existieren lediglich einzelne wenige Baulücken. Das Baugebiet ist überwiegend Reines Wohngebiet (WR), in der westlichen Hälfte auch Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Gesamtbebauungsplan soll nun – unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit ausgeschlossenen Teilbereiche „Wiesenweg – Bereich Gewerbegebiet“ (i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.07.1992), „Boorwies – Wiesenweg (Neu)“ (i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.07.1992), „Boorwies – Wiesenweg (Neu)“ – vereinfachte Änderung (i. d. F. der Bekanntmachung vom 05./06.10.1998), Seniorenzentrum St. Marien“ – 1. Änderung (i. d. F. vom 18.10.2012) und „Wiesenweg – 2. Änderung (i. d. F. vom 01.11.2015) - durch diese dritte 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 Bereich „Wiesenweg“ vollständig abgeschlossen ist. Neubauvorhaben werden lediglich im Rahmen einer Nachverdichtung auf den bestehenden Baulücken oder in Form von An- und Ersatzbauten möglich 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. Änderungshistorie und Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ ist im Vergleich zur ursprünglichen Abgrenzung des Plangebietes im Norden und Westen reduziert. Anlass dazu ist die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Teilbereiche des Gebietes „Wiesenweg“ überplant haben. Hierauf wird mit den folgenden Erläuterungen Bezug genommen.

Im Jahr 2004 wurde eine erste Änderung an dem Ursprungsbebauungsplan vorgenommen. Mit dieser 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wurde ein öffentliche Grünfläche (Spielplatz) auf dem Flurstück 145 in der Flur 14 in eine private Grünfläche umgewandelt. Die fußläufige Anbindung des Spielplatzes erfolgte über die Parzelle 142. Anlass dazu war der Umstand, dass eine Spielplatznutzung ist auf diesem Grundstück nicht vorhanden und auch nicht erforderlich war, da neben dem Kindergarten Beurig in unmittelbarer Nähe ein neuer naturnaher Spielplatz errichtet worden ist. Für die vorhandenen Stromkabel und die Trafo-Station sind in den abzuschließenden Kaufverträgen entsprechende Geh- und Leitungsrechte zugunsten der RWE Rhein-Ruhr AG zu vereinbaren.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2015. Im Zuge dessen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Investitionsabsicht in Form eines Wohnhauses auf dem Flurstück 188/5 im nördlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Wiesenweg“ geschaffen. Aufgrund der aktuellen Detailplanung für dieses Grundstück ist der Geltungsbereich der 2. Änderung aus dem der 3. Änderung ausgeklammert.

Für das Teilgebiet „Wiesenweg – Bereich Gewerbegebiet“ ist mit der Bekanntmachung vom 22.07.1992 ein eigenständiger Bebauungsplan rechtskräftig. Das Gebiet Am Bahndamm, welche ursprünglich Teil des Bebauungsplans „Wiesenweg“ war ist somit ebenfalls nicht Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung. In dem Streifen des allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße Boorwies erfolgt allerdings eine erneute Hereinnahme dieses Bereiches mit Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenweg – Bereich Gewerbegebiet“ von 1992 wurde dieser Teil des Ursprungsbebauungsplanes „Wiesenweg“ überlagert. Aufgrund der vollzogenen städtebaulichen Entwicklung analog der Wohnbebauung im Teilgebiet „Wiesenweg“ und der architektonischen Einheit sollen auch in diesem Straßenabschnitt westlich der Boorwies künftig die gleichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sowie der Nachbarschaftsschutz wie im Teilgebiet „Wiesenweg“ gelten.

Der Bereich des Sportplatzes zwischen der Bundesstraße 51, der Greiffenclaustraße und der Straße Boorwiese wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boorwiese – Wiesenweg (Neu)“ vom 22.07.1992 integriert. Aus diesem Grund ist das Gebiet nicht Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wiesenweg. Für eine Überplanung des Bebauungsplanes „Boorwiese – Wiesenweg (Neu)“ an dieser Stelle wird kein Erfordernis gesehen.

Einen weiteren Ausschlussbereich stellt die Bebauung entlang eines Seitenastes der Greiffenclaustraße östlich des Sportplatzes dar, welches ebenfalls in den „Boorwiese – Wiesenweg (Neu)“ vom 22.07.1992 aufgenommen wurde. Mit der Bekanntmachung vom 05./06.10.1998 ist für diesen Bereich eine vereinfachte Änderung rechtskräftig.

Durch einen Vorhabenträger wurde zwecks einer konkreten Planungsabsicht der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“ der Antrag gestellt, den mit Datum vom 18.12.2002 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan (auch hier erfolgte 2002 eine Überplanung und damit eine Ausklinkung aus dem Geltungsbereich „Wiesenweg“) erstmalig zu ändern. Am 18.10.2012 wurde die 1. Änderung für das Teilgebiet „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“ als Satzung beschlossen.

3. 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. 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. 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 5.4).

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.

4. Bestandssituation

4.1. Abgrenzung des Plangebietes

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

- die Bundesstraße 51 und den Sportplatz im Norden
- das Gewerbegebiet Am Bahndamm sowie die Bahnlinie im Osten,
- die Bebauung entlang der Serriger Straße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 16,3 ha und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 12: Nrn. 3/2, 19/6 (teilw.) (Serriger Straße)

Flur 14: Nrn. 1/1, 2/1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (Greiffenclaustraße), 10/1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 23/1, 24/1, 24/2, 25, 26/3, 27/13, 27/34 (teilw.) (Serriger Straße), 31/2, 32, 33, 34/3, 34/4, 36/3, 38/2, 39, 40 (Johannisborn) 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 (Johannisborn), 53, 54, 55, 56, 57 (Johannisborn), 58, 59, 60, 61, 62 (Johannisborn), 63/1, 63/2, 64/1, 64/3, 64/4, 65/1, 66, 67/1, 67/2, 67/3, 68/2, 68/3, 69/1, 70/1, 70/2, 70/5, 70/7, 70/8, 71, 72/1, 73/4, 73/5, 75/1, 76, 77, 79/1, 80/2 (Kruterbergelchen), 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89/2, 90, 91 (Kruterbergelchen), 92, 93, 94, 95, 96, 97/1, 98/1, 99, 100, 102/1, 103, 104/3, 105/1, 106/1, 107/1, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1 (teilw.), 112/1, 113/1, 114/1, 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120/1, 121/1, 122/1, 123/1, 124/7 (teilw.), 128/1, 129/1, 130/4 (teilw.) (Boorwiese), 131/1, 132 (Bahnhofstraße), 134/1, 135, 136, 137, 138/1, 138/2, 139, 140, 141 (teilw.) (Bahnhofstraße), 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 158/1, 159/6, 160/2, 161/4, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173/3 (Wiesenweg), 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184/1, 185, 186, 189/13 (teilw.) (Bahnhofstraße), 189/14, 219/2 (Greiffenclaustraße), 317 (Serriger Straße), 318 (Boorwiese)

Flur 16: 57/26 (teilw.) (Greiffenclaustraße)

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

4.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

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

Zwischen der Bahnhofstraße, dem Wiesenweg und der Straße Boorwiese ist ein Nahversorger (Treff 3000) vorhanden, der mit ca. 630 m² Verkaufsfläche allerdings nicht unter das Kriterium der Großflächigkeit fällt, aber dennoch als wichtiger Träger der Grundversorgung im Stadtteil Beurig gilt.

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

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung betreffen, sind nicht bekannt.

4.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume.

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 3. 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 realisierten Gegebenheiten des Fußwegenetzes geprüft und angepasst.

5. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan von 1967 folgende Veränderungen:

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Definition von zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen im WR und WA. Die Abgrenzung des WR und WA aus dem Ursprungsbauungsplan werden im Sinne des Nachbarschaftsschutzes übernommen.

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.

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für den Bereich des Nahversorgers. Hiermit erfolgt eine Bestandsübernahme sowie -sicherung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Als Hauptsortiment sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Saarburger Sortimentsliste“ (Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Kap. 9.2) zulässig.

- Änderung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 145 in der Flur 14 in eine in allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung, da es keinen Bedarf mehr für eine Grünfläche, respektive einen Kinderspielplatz an dieser Stelle gibt.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) im SO „Einzelhandel“ beträgt für Gebäude (Treff 3000) GRZ 0,5. Damit liegt die zulässige Grundfläche für Gebäude unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO von GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete. Sie entspricht der GRZ für Mischgebiete analog der Nutzung und des Maßstabes der umgebenden Gebiete.

Die zulässige Grundfläche von GRZ 0,5 darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,5 entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstückes im Zuge der Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle und lässt eine bestmögliche Ausnutzung des vergleichsweise gering dimensionierten Grundstücks zu. Dadurch wird auch die ergänzende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO begründet, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Eine Überschreitung bis 1,0 ist erforderlich, da das Grundstück vergleichsweise klein ist, und die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten ansonsten nicht auf dem Grundstück untergebracht werden könnten.

- Es wird eine Regelung der max. First- und Traufhöhen vorgenommen, um eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung künftig zu vermeiden. Die

Gebäudekubaturen entsprechen denen eines typischen von Einfamilienhäusern geprägten allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen entsprechen den vorhandenen Höhen. Dementsprechend werden drei unterschiedliche Regelungen getroffen:

- max. Traufhöhe 4,75 m / max. Firsthöhe 8,00 m
- max. Traufhöhe 5,50 m / max. Firsthöhe 9,00 m
- max. Traufhöhe 6,50 m / max. Firsthöhe 9,50 m

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 0,3 m über oder unter dem Geländeniveau der 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 berücksichtigten unteren Bezugspunkte der entsprechenden Baufelder sind der Planurkunde zu entnehmen.

Für das Sondergebiet wird bewusst auf die Festsetzung einer maximalen Oberkante verzichtet. An dieser Stelle im Geltungsbereich geht es um eine reine Bestandssicherung des vorhandenen Nahversorgers. Eine alternative Nutzung des Grundstückes ist nicht städtebauliches Ziel, sondern die Nahversorgung im Gebiet soll langfristig gesichert werden.

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

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

- 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.

Damit die Anlage von Stellplätzen im SO „Einzelhandel“ nicht eingeschränkt werden, sind Stellplätze in diesem Bereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die bauliche Entwicklung, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarburg zulässig wären, nicht zu unterbinden, wird von einer Kennzeichnung von Flächen für Stellplätze abgesehen.

- 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 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 Nachbartschutzes und der Rücksichtnahme in einem Einfamilienhausgebiet, soll dieser in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene Einfamilienhauscharakter in Zukunft gesichert werden.

Eine Ausnahmeregelung wird für vier Mehrfamilienhäuser im Norden des Änderungsbereiches (Greiffenclaustraße und Johannisstraße) getroffen. Dort befinden sich drei Gebäude mit jeweils sechs Wohneinheiten und ein Gebäude mit vier Wohneinheiten. Dort wird auch nach eventuellem Abgang und Neubau der Gebäude die vorhandene Zahl der Wohneinheiten von max. sechs bzw. max. vier zulässig sein. Dies ist städtebaulich gewollt, da es sich um einen Teil des Änderungsbereiches handelt, in dem aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Teilgebietes „Seniorenzentrum St. Marien“ 1. Änderung - mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten - Mehrfamilienhäuser im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich unschädlich sind und den Einfamilienhauscharakter des Plangebietes nicht stören.

- 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 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.

5.2. 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 „Wiesenweg“ würden gewisse Bauformen, wie z. B. ein Blockhaus, wie ein Fremdkörper wirken. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ende der 60er Jahre, 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.

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 erfolgt 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 sind 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.

- 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 glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler Färbung, d. h. schwarzer, anthraziter, brauner 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.

- Für das Teilgebiet „Wiesenweg“ 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

Fasadengestaltung nicht gestattet. Derartige Materialien passen aufgrund ihres Erscheinungsbilds nicht in den regional- und ortstypischen Zusammenhang.

- 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.

5.3. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan:

Der Bebauungsplan gewährte bislang eine unter heutigen Gesichtspunkt hohe Baufreiheit. Die bestehenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch künftig aufrechterhalten. Damit werden für künftige Bauvorhaben die gleichen Maßgaben gelten, wie sie auch für die Bestandsbebauung zu berücksichtigen waren. Nachbarschaftliche Konflikte durch eine unangemessene bauliche Dicht 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 (WR 1, WR 2 und WA)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse

Die Eigenart eines Baugebiets ergibt sich zum einen aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets. Zum anderen 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.

5.4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Wiesenweg“ 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:

5.4.1. Natur und Umwelt

Das Plangebiet stellt einen Teil des 1967 aufgestellten Bebauungsplans für diesen Bereich im Stadtteil Beurig dar. In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung dominiertes Wohngebiet mit dörflichem Charakter 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 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.

5.4.2. 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.

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 Lebensraumansprüchen 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.

5.4.3. 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 und nahezu lückenlose 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.

5.4.4. 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.

5.4.5. 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).

5.4.6. Fazit

Die Änderung des Bebauungsplanes für diesen räumlich bereits von Wohnnutzungen 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.

6. 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 der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Bereich des Nahversorgers ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf, Verwaltung gekennzeichnet. Dies ist im Wege einer Anpassung zu korrigieren.

Schutzgebiete und Objekte

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

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, haben keinen restriktiven Charakter in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper entfaltet. 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.

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.

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 5.1 und 5.2 erläuterten Ergänzungen, 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 keine zusätzlichen Verkehre entstehen werden.

Bezüglich des in der Vergangenheit realisierten Fußwegenetzes wird der Bebauungsplan im Zuge der 3. Änderung angepasst; nicht hergestellte, jedoch im Ursprungsbebauungsplan dargestellt Wege, werden künftig nicht weiter berücksichtigt, sondern als WA- bzw. WR-Fläche gekennzeichnet.

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

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Bodenordnung, da keine zusätzlichen Baugrundstücke geplant sind.

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 3. 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.

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 (TrinkwV2001) 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.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Anlagen des Flächendenkmals Westwall, die infolgedessen lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen.

Da das Planungsgebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können weiterhin bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

7.5. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

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

7.6. 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.

7.7. Bergbau / Altbergbau

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Wiesenweg“ ist kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergausicht erfolgt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau diesbezüglich 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 Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

7.8. Bundesstraße 51

Die Bauverbotszone von 20 m zur freien Strecke (auch im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt) der Bundesstraße ist, gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt auch für Anbauten, Wintergärten, Gartenhäuser, Werbeanlagen, etc.

Die verkehrliche Erschließung hat wie vorgesehen über das städtische Straßen- und Wegenetz zu erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der Bundesstraße ist nicht gestattet.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich evtl. geplanter Anpflanzungen / erforderlicher Einfriedungen entlang der freien Strecke der Bundesstraße sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten.

7.9. Lärmschutz

Falls eventuell das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der Bundesstraße ergeben, auftreten sollte, sind diese durch die Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

Eine Regelung zu Lärmschutzmaßnahmen und der Benennung von Lärmpegelbereichen ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen, sondern ist eine Angelegenheit des Baugenehmigungsverfahrens.

Saarburg, den _____

- Dixius -
(Stadtbürgermeister)