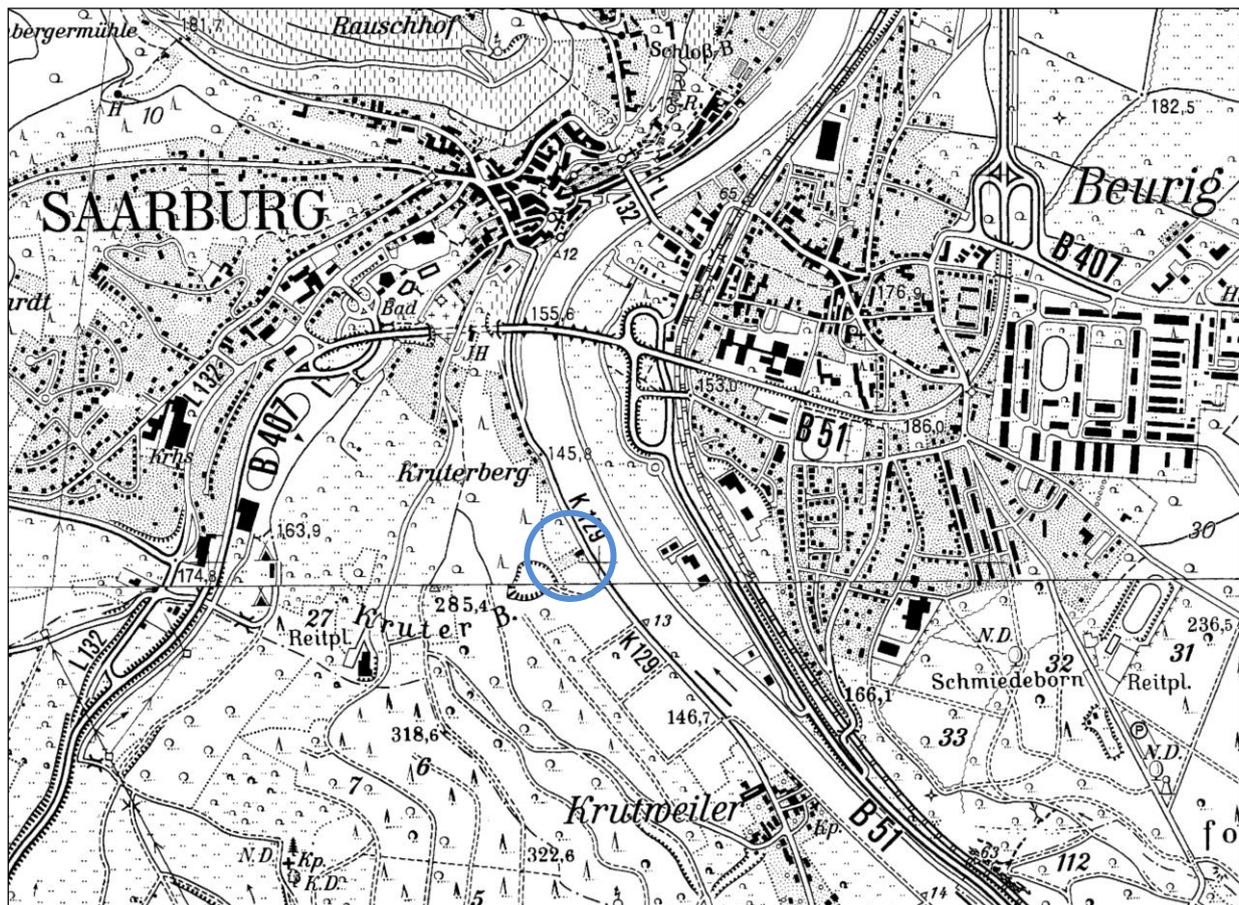


Verbandsgemeinde Saarburg

Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet „Bei den Gärten ; Im Sabel“

Entwurfsbegründung (Teil 1)

Umweltbericht (Teil 2)



Stand: Satzungsbeschluss (Juli 2015)

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH

Maximinstraße 17b 54292 Trier

Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0

Fax: +49 (0) 651 / 299 78

www.bks-trier.de info@bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass | 4 |
| 2. Erfordernis der Planung | 4 |
| 3. Bestandssituation | 5 |
| 3.1. Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung | 5 |
| 3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung | 5 |
| 3.4. Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 3.4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) | 6 |
| 3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) | 6 |
| 3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP) | 6 |
| 3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne | 7 |
| 3.4.5. Fachplanungen | 7 |
| 3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen | 7 |
| 3.4.7. Überschwemmungsbereich | 8 |
| 4. Planungskonzeption | 13 |
| 4.1. Planung | 13 |
| 4.2. Erschließung des Plangebietes | 14 |
| 4.3. Ver- und Entsorgung | 15 |
| 4.3.1. Medienseitige Erschließung | 15 |
| 4.3.2. Entwässerung | 15 |
| 4.4. Grünordnung | 15 |
| 4.5. Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen | 16 |
| 4.6. Denkmalpflege | 16 |
| 5. Begründung der Planinhalte | 17 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 5.2.1. Grundflächenzahl | 17 |
| 5.2.2. Höhe baulicher Anlagen | 17 |
| 5.2.3. Zahl der Vollgeschosse | 18 |
| 5.3. Bauweise | 18 |
| 5.4. Stellung der baulichen Anlagen | 18 |
| 5.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 18 |
| 5.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | 18 |
| 5.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) | 18 |
| 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) | 19 |
| 6.1. Dachgestaltung | 20 |
| 6.2. Fassadengestaltung | 20 |
| 6.3. Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen | 21 |

| | |
|--|----|
| 7. Hinweise und Empfehlungen..... | 21 |
| 7.1. Radon | 22 |
| 8. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags..... | 23 |
| 9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen..... | 24 |
| 10. Bodenordnende Maßnahmen..... | 24 |
| 11. Kosten..... | 24 |
| 12. Planungsalternativen..... | 25 |
| 13. Quellen..... | 25 |

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht ein am südlichen Rand der Stadt Saarburg außerhalb des Siedlungskörpers gelegenen Fremdenbeherbergungsbetrieb mit Gaststättenbetrieb planungsrechtlich zu sichern, sowie eine zukünftige bauliche Erweiterung des Fremdenbeherbergungs- und Gaststättenbetriebs zu ermöglichen.

Die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung soll den wirtschaftlichen Betrieb und die Sicherung des Fremdenbeherbergungsbetriebsstandortes auch für die Zukunft gewährleisten. Die Abgrenzung des Erweiterungsbereichs wurde so gewählt, dass eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Entwicklung des Fremdenbeherbergungsbetriebs ermöglicht wird.

2. Erfordernis der Planung

Die Stadt Saarburg gehört zu einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Sie ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit zentralen Verwaltungs- und Einkaufsfunktionen der Region Saarburger Land und spielt eine wichtige Rolle für den Tourismus der Region. Sie besitzt gemäß gültigem regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion Erholung, die auch im neuen regionalen Raumordnungsplan enthalten sein wird.

Entsprechend stützt sich diese besondere Funktion neben den natürlichen Voraussetzungen für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung vor allem auch auf das Angebot an Beherbergungskapazitäten sowie die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur für sonstige Freizeitaktivitäten.¹ Insbesondere kommen hierfür qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des Gastronomischen Angebotes sowie der Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung in Betracht.²

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneuE) (Stand 14.02.2014) sind diese Ziele und Grundsätze ebenfalls enthalten: *„Diesen Gemeinden kommt daher die Aufgabe zu, ihre touristische Infrastruktur [...] zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, [...] auch auf die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Erholungslandschaft hinzuwirken.“*³

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der bisherigen und auch der zukünftigen Raumordnungsplanung und dient primär der Sicherung des vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebs am jetzigen Standort und dem zukünftigen weiteren wirtschaftlichen Betrieb.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung des Sondergebietes „Fremdenbeherbergungsbetrieb“ zu schaffen.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich gemäß Flächennutzungsplan um Siedlungsflächen im Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

¹ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 17; Einleitung zum Kapitel 2.3;

² Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 47; Kapitel 3.5.2;

³ Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014; Seite 33; Kapitel II.2.4.4;

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

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

- die Kreisstraße 129 im Nord-Osten,
- Wiesenflächen im Norden und Süden
- Waldflächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4.193 m² und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 21:

Nummer 313/2 (teilw.);

Flur 34:

Nummern 221/1, 221/2, 222/1, 222/2;

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im April 2014 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Auf dem Flurstück 222/1 befindet sich bereits heute ein als Pension bzw. Fremdenbeherbergungsbetrieb genutztes freistehendes III geschossiges Gebäude. Das Gebäude wurde ca. 10 m südwestlich der Kreisstraße 129 errichtet. Im vorderen zur Kreisstraße hin offenen Bereich befindet sich die zur Gaststätte gehörende Terrasse.

Nördlich des Gebäudes auf dem Flurstück 222/2 führt eine teilweise befestigte Zufahrt hinter das Gebäude. Dieser hintere Bereich wird teilweise als unbefestigte geschotterte Parkplatzfläche teilweise direkt am Gebäude als Terrasse bzw. Aufenthalts- oder Freizeitbereich für die Gäste genutzt. Im weiteren Verlauf des Flurstücks 222/1 nach Südwesten befinden sich zwei Baumgruppen mit größeren Bäumen sowie ein Hühnerstall mit Hühnerfreilauf.

Das südöstlich des Gebäudes befindliche Flurstück 221/2 wird vollständig als Streuobstwiese genutzt.

Die nördlichen und nordwestlichen Flächen des Geltungsbereichs werden als intensiv Acker- bzw. Wiesenflächen genutzt.

3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Saarburg direkt an der Kreisstraße 129 (K 129). Der Geltungsbereich kann somit direkt über die K 129 verkehrlich erschlossen werden.

Bei der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, dass über die bereits vorhandene und geduldete Zuwegung zur K 129 über die Flurstücke 222/1 und 222/2 keine neue oder eine Erweiterung der vorhandenen Zuwegung erfolgen darf. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurde dies berücksichtigt. Die Erschließung des Geltungsbereichs darf nur über die Flurstücke 222/1 und 222/2 erfolgen.

Des Weiteren sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die in der Planurkunde eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Hecken und Gehölzen frei zu halten.

3.4. Planungsrechtliche Situation

3.4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Stadt Saarburg als Mittelzentrum, das dem Oberzentrum Trier zugeordnet ist. Der Bereich wird als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Südlich von Saarburg werden Waldflächen mit landesweit bedeutsamen Schutz- und Erholungsfunktionen gekennzeichnet. Landesweit bedeutsame Flächen für die Landwirtschaft werden nicht tangiert.

3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Saarburg die Funktion eines Mittelzentrums mit gewerblicher Entwicklungsfunktion und liegt in einem Schwerpunktbereich für die weitere Fremdenverkehrsentwicklung. Insbesondere soll hier der infrastrukturintensive Fremdenverkehr konzentriert werden. Des Weiteren soll eine Erweiterung des Bettenangebotes im gesamten Gebiet des Schwerpunktgebietes angestrebt werden.⁴

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt, nördlich einer Fläche die als Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs der als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet ist.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneuE) (Stand 14.02.2014) wird die Stadt Saarburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird darüber hinaus als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Die Ausweisung von sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen ist entfallen.

Auch besteht eine Flächenausweisung für Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung (übertage). In den Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffsicherung ist bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen an diese Lagerstätten im Einzelfall zu prüfen, inwieweit der einen oder anderen Nutzung eine Priorität eingeräumt werden kann. Im vorliegenden Fall besteht bereits eine bauliche Nutzung. Abbau innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung finden allerdings nicht statt. Ferner ist auch nicht bekannt, dass Abbau aufgenommen werden soll. Da bereits jetzt eine bauliche Nutzung auf dem beplanten Grundstück besteht, die lediglich erweitert wird, werden auch künftig vergleichbare Rahmenbedingungen für einen potentiellen Abbau auf dem Privatgrundstück bestehen. Die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes ist darüber hinaus als eine langfristige Sicherung von Rohstoffvorkommen zu betrachten, so dass zum jetzigen Zeitpunkt bei der gegebenen privaten Nutzung, als auch künftig die Verträglichkeit der Planung mit dem Vorbehalt der Rohstoffsicherung als vereinbar anzusehen ist.

3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2002 ist ein Teil der in Rede stehenden Fläche als Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellt, mit dem Ziel der Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft.

Allerdings ragt die Neuplanung über diesen als Siedlungsfläche gekennzeichneten Bereich heraus. Der Bebauungsplan kann allerdings aus dem FNP entwickelt werden. Denn regelmäßig ist ein Abweichen von den Darstellungen des FNP, wie dies mit der in Rede stehenden Bebauungsplanung in geringem Maße erfolgt, unbeachtlich, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt wird, wie es hier der Fall ist. Es liegt daher durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem FNP, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der

⁴ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 103; Kapitel 6.9;

Darstellungen abweicht. In diesem Fall handelt es sich um eine geringfügige Überschreitungen.

Die Stadt sieht das Bauvorhaben als aus dem FNP entwickelt an, da der Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf zu interpretieren ist. Dem Planungswillen der Stadt wird entsprochen. Eine Änderung des FNP für den betroffenen Bereich wird demzufolge nicht erfolgen, sondern erst im Zuge einer künftigen Änderung bzw. Fortschreibung berücksichtigt werden.

Überdies ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der südwestliche Bereich als Deponie und die angrenzende Kreisstraße als klassifizierte Straße dargestellt werden.

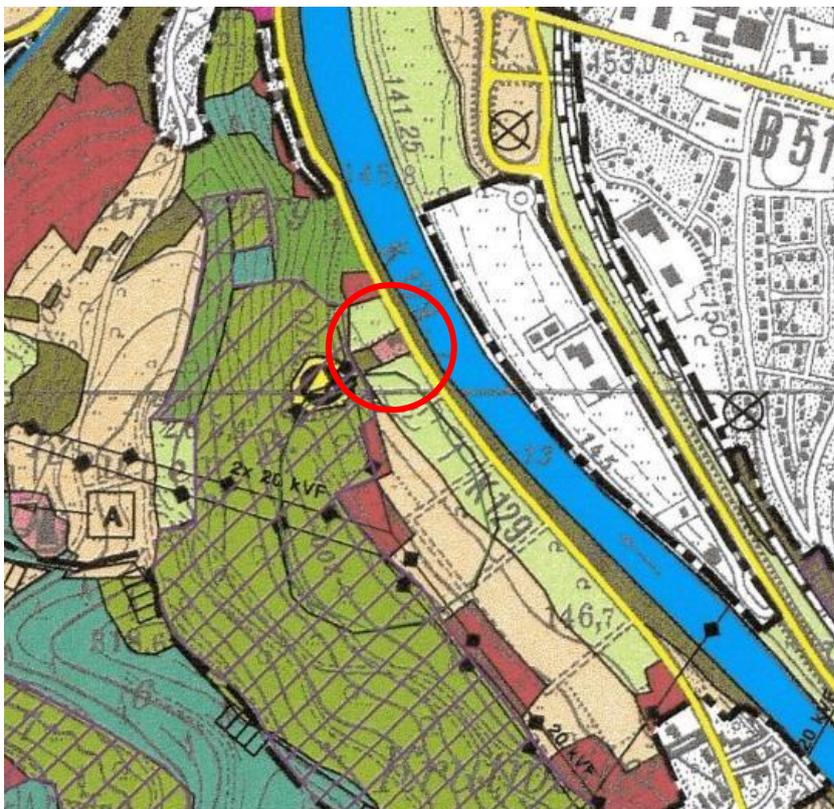


Abbildung 1:
Nicht maßstabgerechter
Auszug aus dem
Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Saarburg
aus dem Jahr 2002

3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an den Planbereich an.

3.4.5. Fachplanungen

Über die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, bekannt.

3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete.

Ca. 20 m Nördlich auf der anderen Seite der K 129 bis zur Saar befindet sich der Biotoptyp Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese) (BT-6305-0126-2012). Westlich in ca. 30 m Entfernung befindet sich der Biotoptyp Buchen-Eichenmischwald (BT-6305-1921-2007).

Der Planbereich liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Weitere Informationen zu Schutzgebieten und –objekten können dem Umweltbericht in Teil 2 der Begründung entnommen werden.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt, jedoch befindet sich südwestlich des Planbereichs eine alte bereits geschlossene Deponie bzw. Ablagerungsfläche. Da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist sie nicht von einer Überplanung betroffen. Von

Seiten der SGD Nord wurden als zuständiger Behörde zu diesem Aspekt keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

3.4.7. Überschwemmungsbereich

Das gesamte Plangebiet befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Saar gemäß §§ 88 ff Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (100-jähriges Hochwasser).

Daher sind die Regelungen des § 77 Wasserhaushaltsgesetz hier anzuwenden. Danach sind förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Soweit „überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diese Schutzzielbestimmung des Wasserhaushaltsgesetzes ist im Grunde genommen identisch mit den Festlegungen des noch verbindlichen wie in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsplans, wonach die natürlichen Retentionsräume zu sichern und die Talsohlen und die Abflussquerschnitte der Wasserläufe von abflussstörenden Nutzungen grundsätzlich freizuhalten sind (RROP mit Teilfortschreibung 1995, Kapitel 5.5.2.1).

In der Folge ist darzulegen, dass der hier betreffende Standort der Gebäudeerweiterung im Überschwemmungsbereich aus „überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls“ (§ 77 Wasserhaushaltsgesetz) gerechtfertigt ist. Dabei ist dem Aspekt der Alternativendarlegung und Alternativenauswahl eine besonders hohe Bedeutung beizumessen.

Hierzu werden die folgenden Erläuterungen gegeben:

Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt wurde, ist Saarburg mittelzentraler Ort mit einem Schwerpunktgebiet für die weitere Fremdenverkehrsentwicklung. Insbesondere soll hier der infrastrukturintensive Fremdenverkehr konzentriert werden. Des Weiteren soll eine Erweiterung des Bettenangebotes im gesamten Gebiet des Schwerpunktgebietes angestrebt werden.⁵ Entsprechend stützt sich diese besondere Funktion neben den natürlichen Voraussetzungen für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung vor allem auch auf das Angebot an Beherbergungskapazitäten sowie die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur für sonstige Freizeitaktivitäten.⁶ Insbesondere kommen hierfür qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des Gastronomischen Angebotes sowie der Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung in Betracht.⁷

Bei dem hier in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich um die bauordnungsrechtliche und wirtschaftliche Sicherung des vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebes am jetzigen Standort, sowie der Sicherung des zukünftigen wirtschaftlichen Betriebs durch Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit.

Daher werden folgende Alternativen betrachtet:

- 1.) Verbleib des Fremdenbeherbergungsbetriebes am jetzigen Standort ohne bauliche Erweiterung (Status quo)

Beim Verbleib des Fremdenbeherbergungsbetriebes am jetzigen Standort und im jetzigen Gebäudebestand entstehen zunächst keine weiteren Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit oder sonstige Veränderungen. Jedoch lässt der vorhandene Gebäudebestand einen wirtschaftlichen Betrieb der Fremdenbeherbergung kaum mehr zu. Durch die sinkende Rentabilität des Betriebes sinkt auch die Möglichkeit des Betreibers den Betrieb aufrecht zu erhalten, was letztendlich zur Aufgabe der Fremdenbeherbergung an dem vorhandenen Standort führen wird. Ein Gebäudeleerstand wäre die Folge. Ein länger andauernder Gebäudeleerstand würde das Landschaftsbild an dieser Stelle der Saar deutlich negativ beeinflussen. Die Attraktivität der freizeitgebundenen Erholung für diesen

⁵ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 103; Kapitel 6.9;

⁶ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 17; Einleitung zum Kapitel 2.3;

⁷ Regionaler Raumordnungsplan mit Teilfortschreibung 1995; Seite 47; Kapitel 3.5.2;

Landschaftsausschnitt sinkt. Mögliche neue Betreiber oder Folgenutzungen für das bestehende Gebäude müssten gesucht und etabliert werden. Die Folgenutzung könnte jedoch an der schlechten Rentabilität, durch die eingeschränkte Gebäudeerweiterung scheitern. Ein langer Leerstand wäre die Folge, der nicht dem Wohl der Allgemeinheit dient.

2.) Verbleib des Fremdenbeherbergungsbetriebes am jetzigen Standort mit baulicher Erweiterung (Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans)

Bei einer baulichen Erweiterung des jetzigen Gebäudebestandes kann der Betreiber der Fremdenbeherbergung sein Angebot ausweiten und den Betrieb wirtschaftlicher und rentabler gestalten, was die Möglichkeit des Betreibers am jetzigen Standort weiter einen Fremdenbeherbergungsbetrieb zu führen deutlich verbessert. Den Planungszielen des RROP das Angebot an Beherbergungskapazitäten zu verbessern wird hierdurch entsprochen. Die touristische Attraktivität des gesamten Standortes steigt. Der vorhandene Standort bietet zudem eine gute verkehrliche Anbindung über die K 129 an die Stadt Saarburg. Dem Wohl der Allgemeinheit wird durch den Erhalt der touristischen und landschaftlichen Attraktivität und dem Verzicht auf eine weitere größere Inanspruchnahme von Boden (siehe unten 3.c) entsprochen.

3.) Umzug des Fremdenbeherbergungsbetriebes an einen anderen Standort im Gemeindegebiet mit oder ohne bauliche Erweiterung des neuen Standortes

Bei Umzug des Fremdenbeherbergungsbetriebes an einen anderen Standort im Gemeindegebiet würde das bestehende Gebäude wie oben unter 1.) geschildert vermutlich erst einmal leer stehen. Die Suche nach einer Folgenutzung könnte an den o.g. Gründen der mangelnden Möglichkeit zur baulichen Erweiterung scheitern.

An dem anderen neuen Standort des Fremdenbeherbergungsbetriebes wären folgende Varianten möglich, die weitere Problematiken mit sich bringen:

a) Der Betrieb findet ein von der Lage, Größe und Ausstattung her passendes bestehendes Gebäude. Dieser Fall ist sehr unwahrscheinlich, da solche Objekte am Immobilienmarkt in Saarburg nicht die Regel sondern die Ausnahme sind. Dennoch würde dem RROP in diesem Fall entsprochen werden. Auch eine weitere Inanspruchnahme von Boden würde verhindert werden. Die Beeinträchtigungen, die durch die vorliegende Planung bzw. die Erweiterung entstehend würden entfallen vollständig.

b) Der Betrieb findet ein von der Lage her passendes Gebäude. Die Größe oder die Ausstattung sind jedoch nicht ausreichend, so dass hier eine bauliche Erweiterung notwendig wird. Die Problematik der Erweiterung des jetzigen Standortes wird nur verlagert, auch wenn wasserwirtschaftliche Aspekte dann eine untergeordnete Rolle spielen könnten.

c) Der Betrieb baut ein entsprechend passendes Gebäude auf die „grüne Wiese“. Dies wäre wohl die schlechteste Variante, da zum einen das bestehende Gebäude leer stehen würde und zum anderen weitere Flächen durch eine Neuinanspruchnahme verbraucht würden. Auch hier könnten je nach Standort wasserwirtschaftliche Aspekte eine Rolle spielen.

Für Fall des Umzugs des Fremdenbeherbergungsbetriebes an einen anderen Standort kann festgehalten werden, dass ein langer Gebäudeleerstand des vorhandenen Gebäudes, sowie die weitere und größere Flächeninanspruchnahme durch einen kompletten Neubau auf der „grünen Wiese“ nicht dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen.

Fazit der Alternativenbetrachtung:

Es liegen die „überwiegenden Gründe des Wohl der Allgemeinheit“ vor, die das Planprojekt bedingen. In der Alternativenbetrachtung stellt sich der mit dieser Planung in Rede stehende Standort als Ergänzung zu einem bereits bestehenden Fremdenbeherbergungsbetrieb städtebaulich als der sinnvollste Standort heraus.

Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Saar als Gewässer I. Ordnung bedarf der Genehmigung der zuständigen oberen Wasserbehörde. Eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Überschwemmungsgebiet kann nur erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 bzw. 3 WHG (im Folgenden *kursiv* gedruckt) vorliegen:

„Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,“

Siehe Ausführungen oben zur Alternativenbetrachtung.

Eine andere Möglichkeit der Erweiterung des vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebs besteht nicht. Der Standort des bestehenden Gebäudes liegt mittig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine Erweiterung auf die westlich liegenden hochwasserfreien Freiflächen ist auf Grund der großen Entfernung zum bestehenden Fremdenbeherbergungsbetrieb nicht möglich. Ein Umzug des Betriebes auf Flächen die außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen entspricht nicht dem Besitzer/Betreiber und wie oben erwähnt nicht dem Wohl der Allgemeinheit.

„2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,“

Das neu auszuweisende Gebiet grenzt nicht an ein bestehendes Baugebiet. Es wird jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes verfolgt, der in der Vergangenheit nicht erfolgt ist. Neben der Sicherung des Bestandes wird zudem eine geringe Erweiterung des bestehenden Fremdenbeherbergungsbetriebs ermöglicht, die einen zukünftigen wirtschaftlichen Betrieb sichern soll. Obwohl das neu auszuweisende Gebiet nicht an ein bestehendes Baugebiet grenzt, besteht ein direkter Zusammenhang aufgrund des vorhandenen Gebäude und einer vorhandenen Nutzung.

„3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,“

Die Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind durch eine hochwasserangepasste und sichere Bauweise sicher zu stellen. Des weiteren sind Alarm- und Einsatzpläne für einen entsprechenden Hochwasserfall für den Fremdenbeherbergungsbetrieb zu erstellen und mit den örtlichen Katastrophenschutzbehörden und –organisationen abzustimmen. Dies erfolgt jedoch im Planvollzug und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Evakuierungsmöglichkeit der Bewohner und Gäste über die K 129 ist gegeben, da diese nicht im festgesetzten Überschwemmungsbereich, sondern im Überflutungsbereich bei einem HQ 200 (200-jähriges Hochwasser) liegt.

Bei Hochwassergefahr wird die Bevölkerung durch die Hochwasserzentrale Trier gewarnt. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind bei Beachtung der oben erwähnten Punkte nicht zu erwarten.

„4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,“ – vgl. MR Ingenieure „Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG für bauliche oder sonstige Maßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, Blaues Hotel, An- und Umbau einer bestehenden Pension“, Stand: Mai 2015;

Der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst, da der Planbereich auf der westlichen Seite der Saar liegt und vom direkten Abflussbereich durch den Straßendamm der K 129 getrennt ist. Somit liegt der Planbereich in einem vom direkten Hochwassergeschehen getrennten Bereich, der lediglich nur durch die vom Hochwasser hervorgerufenen hohen Grundwasserstände und Sickerwasser durch den Straßendamm beeinflusst wird.

In dem Teil des Überschwemmungsgebietes, in dem das Plangebiet liegt, treten keine hohen Fließgeschwindigkeiten bzw. Wasserstände auf. Die maximale Wassertiefe für das Bemessungshochwasser HQ 100 beträgt auf dem Baugrundstück nach Fertigstellung der Baumaßnahme im 1,45 m, wobei die Wassertiefe dann Richtung Straße auf Null ausläuft.⁸

Erst bei höheren Wasserständen als HQ 100 wird der Straßendamm der K 129 überschwemmt und der Planbereich liegt im Hochwasserabfluss.

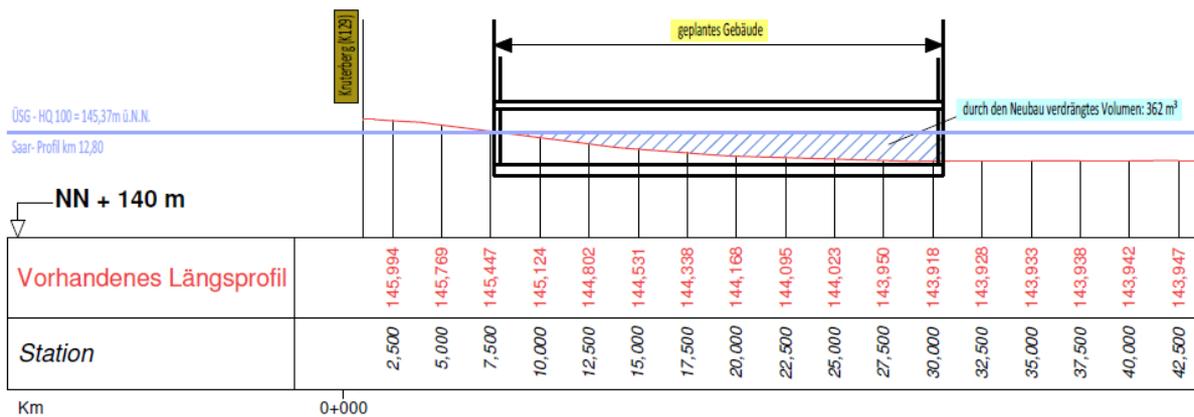


Abbildung 2: Schnitt durch das Plangebiet mit HQ 100 Hochwasserlinie; vgl. MR Ingenieure; Stand: Mai 2015;⁸

Die Höhe des Wasserstandes wird durch die mögliche bauliche Erweiterung nicht beeinflusst, da entsprechend der Baumasse der Gebäudeerweiterung neues Retentionsvolumen auf dem Baugrundstück geschaffen wird – siehe unten folgend „Nr. 5“.

„5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,“ – vgl. MR Ingenieure „Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG für bauliche oder sonstige Maßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, Blaues Hotel, An- und Umbau einer bestehenden Pension“, Stand: Mai 2015;

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum durch den neuen Baukörper wird auf dem Baugrundstück funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

Für den neuen Baukörper ergibt sich ein Volumen von 361 m³ (verdrängtes Volumen bezogen von OK Gelände bis UK Wasserspiegel = Volumen, welches in Form einer Ausgleichsmulde zur Verfügung gestellt werden muss).⁸

Als Ausgleich für den Verlust des Retentionsvolumens von 361 m³, wird durch Geländeabgrabungen und Anlegen einer Retentions- und Flutmulde das benötigte Volumen mit einer Größe von $\geq 361 \text{ m}^3$ zur Verfügung zu gestellt. Aus optischen Gründen sollte die Mulde im Bereich des natürlichen Geländetiefpunktes geplant werden und mit einer Tiefe von ca. 0,40 m unter OK Gelände sich dem vorhandenen Gelände anpassen. Die umlaufende Böschungsneigung sollte 1:3 betragen.

⁸ vgl. MR Ingenieure „Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG für bauliche oder sonstige Maßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, Blaues Hotel, An- und Umbau einer bestehenden Pension“, Stand: Mai 2015;

„8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und“

Die Belange der Hochwasservorsorge sind im Rahmen des Planvollzuges durch eine hochwasserangepasste und sichere Bauweise sicher zu stellen. Des Weiteren sind Alarm- und Einsatzpläne für einen entsprechenden Hochwasserfall für den Fremdenbeherbergungsbetrieb zu erstellen und mit den örtlichen Katastrophenschutzbehörden und –organisationen abzustimmen.

„9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.“

Entsprechende Vorgaben sind im Planvollzug zu machen.

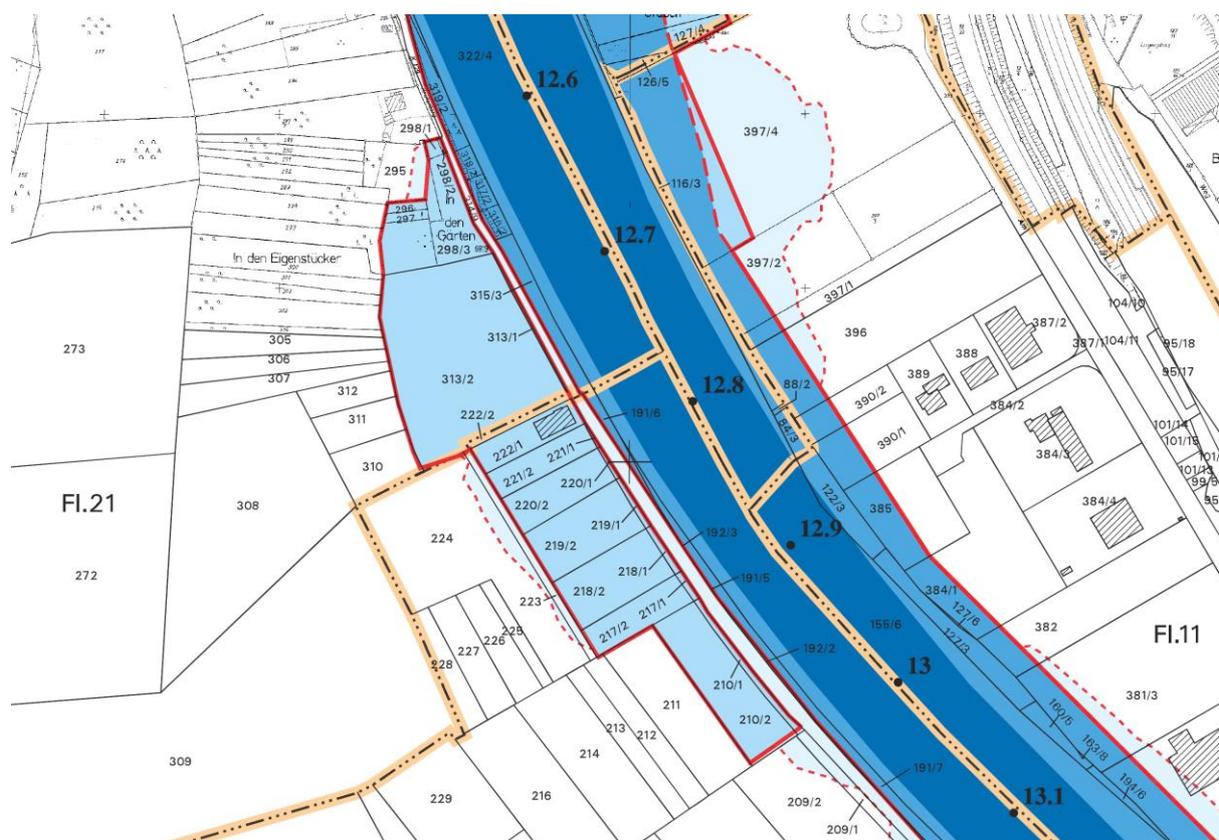


Abbildung 5: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Saar
Quelle: Wasserwirtschaftsverwaltung RLP – SGD Nord; Stand: 29.09.2003

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Fremdenbeherbergungsbetriebs, sowie die Möglichkeit zur Erweiterung des Fremdenbeherbergungsgebäudes nach Nordwesten.

Beabsichtigt ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“, das der Unterbringung eines vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebs sowie der Errichtung von baulichen Anlagen zum Zweck der Erweiterung des vorhandenen Fremdenbeherbergungsbetriebs und dessen Einrichtungen zur Beherbergung von Gästen sowie der Erweiterung der Fremdenbeherbergungseinrichtungen und sonstiger Räume im Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergungsbetriebsnutzung dient.

Im Einzelnen sollen folgende Nutzungen ermöglicht werden:

- ein Fremdenbeherbergungsbetrieb mit maximal 22 Betten,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 70 Sitzplätzen im Innenbereich und 80 Sitzplätzen im Außenbereich,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Ferienwohnungen,
- Maximal 2 Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Pächter,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Personalunterkünfte,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Stellplätze und Garagen
- die Hausverwaltung, der Empfang, Personalräume, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume und Anlieferung für den Fremdenbeherbergungsbetrieb.

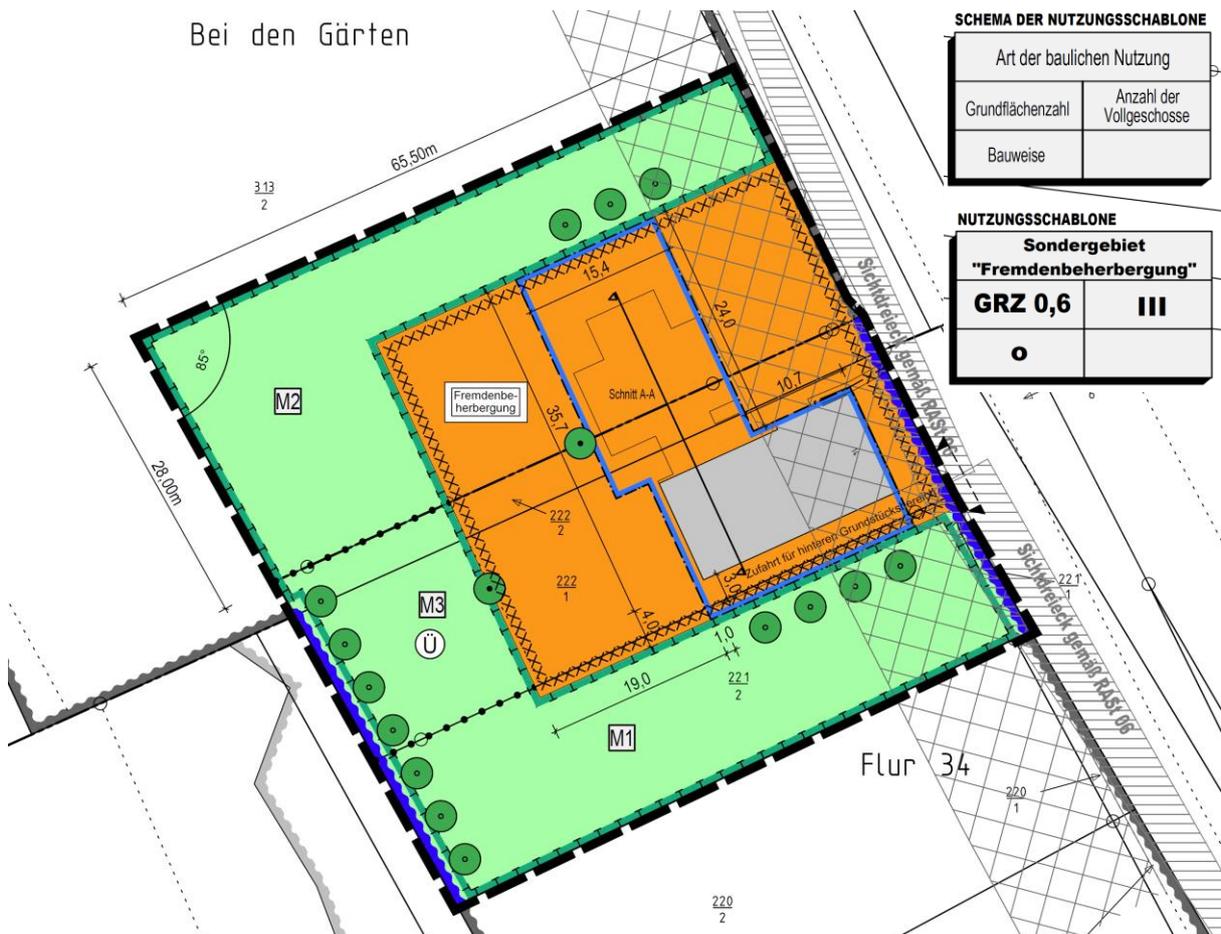


Abbildung 6: Unmaßstäblicher Bebauungsplanentwurf

4.2. Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden und erfolgt direkt an die Kreisstraße 129.

Der Planbereich liegt westlich der klassifizierten Straße K 129, zu der eine Bauverbotszone von 15 m einzuhalten ist. Zuwegungen zur freien Strecke der Landesstraße sind außerhalb der bestehenden Ein- bzw. Ausfahrt an diese nicht zulässig und durch entsprechenden Planeintrag in der Planurkunde gekennzeichnet. Die Zuwegung soll auch künftig über die bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt erfolgen. Sollten doch weitere Zufahrten geschaffen werden, handelt es sich dabei um Sondernutzungen im Sinne der §§ 41 ,43 LStrG, die der Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Trier, bedürfen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende private Flächen und Wege.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus dem vorhandenen Netz sichergestellt.

4.3.2. Entwässerung

Eine Wasserversorgung ist bereits vorhanden.

Für das geplante Gebiet sind die Entwässerungseinrichtungen bereits vorhanden. Der Bereich ist über einen Mischwasserkanal Richtung Kautenturm zu entwässern. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte möglichst am Anfallort zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser soll gesammelt und abgeleitet werden.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl versickerungsfähiger Materialien die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich. Grundsätzlich gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Wasserversorgung. Ggf. können auf Antrag Teilbefreiungen hiervon ausgesprochen werden. Dies ist im Planvollzug zu regeln.

4.4. Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert worden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Durch die Ausweisung des Baugebietes verursachte Eingriffe werden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, auf den privaten Grundstücksflächen ausgeglichen.

Maßnahme 1

Auf der südlich liegenden, privaten Grünfläche wird auf 1.041 m² die vorhandene Streuobstwiese extensiviert und eine Mindest-Anzahl von 15 Obstbäumen festgesetzt.

Maßnahme 2

Auf den westlich und nördlich liegenden, privaten Grünfläche wird auf 868 m² die Umwandlung von Intensivwiesenflächen in extensive Wiesenflächen umgesetzt.

Maßnahme 3

Durch die Umwandlung des Hühnerfreilaufs und den Rückbau des vollversiegelten Hühnerstalls sowie die Herstellung des Ursprungsgeländes werden weitere 201 m² extensive Wiesenfläche umgesetzt.

Maßnahme 4

Durch die Pflanzung von mindestens 14 mittelkronigen Laubbäumen oder Obsthochstämmen, nördlich und südlich des Gebäudekomplexes sowie entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden eine dauerhafte Eingrünung und ortstypische Biotopstrukturen sichergestellt bzw. geschaffen.

Maßnahme 5

Durch die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung wird der Anteil der Flächen mit bodenversiegelnder Wirkung gemindert.

Maßnahme 6

Es werden mind. 50 Liter je m² befestigter Fläche bei der Bemessung der Rückhaltebereiche angesetzt.

4.5. Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen

In Bezug auf das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der K 129 ergeben, wird im folgenden Teil eine überschlägige Abschätzung der Lärmemissionen der K 129 anhand der DIN 18005-1 (Juli 2002) und der aktuellen Verkehrszahlen des LBM Trier durchgeführt.

Für den Streckenabschnitt der K 129, ab Ortsdurchfahrt Krutweiler nach Norden bis zur Brücke der B 407 stehen aktuell nur die Daten von 2005 zur Verfügung. Im Zuge der elektronischen Verkehrszählung werden erst 2015 neu Daten vorliegen.

Die Auflistung (Stand 2005) zeigt die Verkehrszahlen der K 129:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KfZ/24 Stunden

230 PKW/24 Stunden

10 LKW/24 Stunden

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs direkt am Bestandsgebäude weist die Bebauung mit ca. 8 m (ohne vordere Terrasse) den geringsten Abstand zur K 129 auf. Entsprechend des Anhang A.2 Bilder A.1 und A.2 der DIN 18005-1 ergibt sich aus diesem Abstand und der aktuellen DTV, ein Beurteilungspegel Tags von 59 dB und Nachts von 52 dB.

Entsprechend der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte maßgebend einzuhalten:

| | Tags | Nachts |
|---|----------------|----------------|
| 1. in reinen Wohngebieten | 50 Dezibel (A) | 40 Dezibel (A) |
| 2. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten | 55 Dezibel (A) | 45 Dezibel (A) |
| 3. in Dorfgebieten, Mischgebieten und besonderen Wohngebieten | 60 Dezibel (A) | 50 Dezibel (A) |
| 4. in Kerngebieten und Gewerbegebieten | 65 Dezibel (A) | 55 Dezibel (A) |

Da für die hier vorliegende Planung als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt ist, richtet sich die Einstufung des Sondergebietes zu einer der o.g. Gruppen nach der beabsichtigten Nutzung als Fremdenbeherbergungsbetrieb. Es erfolgt an dieser Stelle eine Einstufung des Plangebietes zu der o.g. Kategorie Nr. 3 Dorfgebieten, Mischgebieten und besonderes Wohngebiet.

Diese Zuordnung gilt lediglich für die hier gemachte Immissionsbeurteilung und hat keinerlei städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Bedeutung.

Auf Grund der erfolgten Zuordnung zur Nummer 3 (Mischgebiet) der o.g. Kategorien sind entsprechend Tags 60 dB und Nachts 50 dB als Orientierungswerte anzusehen.

Die oben gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 1 dB unterschritten und in der nach um 2 dB überschritten werden. Aufgrund der o.g. geringen Verkehrsdichte der K 129 im Bereich der Planung und möglicher Ungenauigkeiten beim Ablesen der Bilder A.1 und A.2 des Anhangs A.2 der DIN 18005-1 können die oben ermittelten Beurteilungspegel von den tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen abweichen.

4.6. Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Sondergebiets an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. 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 „Bei den Gärten; Im Sabel“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Fremdenbeherbergungszwecke festgesetzt und dient der Errichtung von Fremdenbeherbergungsgebäuden und deren notwendigen Nebenanlagen. Als Gebietsart ist ein Sondergebiet (SO) „Fremdenbeherbergung“ vorgesehen.

Zulässig sind:

- ein Fremdenbeherbergungsbetrieb mit maximal 22 Betten,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 70 Sitzplätzen im Innenbereich und 80 Sitzplätzen im Außenbereich,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Ferienwohnungen,
- Maximal 2 Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Pächter,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Personalunterkünfte,
- dem Fremdenbeherbergungsbetrieb zugeordnete Stellplätze und Garagen
- die Hausverwaltung, der Empfang, Personalräume, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume und Anlieferung für den Fremdenbeherbergungsbetrieb.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) ist nur insoweit zulässig, als dass eine GRZ von 0,8 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist der absolut höchste Punkt des Gebäudes. Der untere Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die den Planbereich erschließende Kreisstraße 129.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Regelung der maximalen Oberkante für Satteldächer auf dem Bestandsgebäude von 12,50 m und Flachdächer für den Anbau bzw. Neubau von 10,50m ausreichend bestimmt.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten Höhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird der Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung eines Fremdenbeherbergungsbetriebs entsprochen.

5.3. Bauweise

Zur Wahrung einer landschaftsbildangepassten Bebauung wird eine offene Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben.

5.4. Stellung der baulichen Anlagen

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird im Hinblick auf eine größere Baufreiheit und die Attraktivierung zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen abgesehen. Gleichzeitig soll auch die bestmögliche Ausrichtung der Fassade zur Wärmeausnutzung gewahrt werden.

Eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen wird explizit begrüßt. Auf das Energiekonzept der Region Trier wird hingewiesen.

5.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ erhält eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie das Hauptgebäude nicht dominierende Gebäudeteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange diese nicht quer zur Fließrichtung der Saar angeordnet werden.

Zäune jeglicher Art, sowie bauliche Einfriedungen sind aufgrund der Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig wenn sie als Freizeitanlagen (z.B. Beachvolleyball-Anlage) die der Fremdenbeherbergung zugeordnet sind dienen und eine Gesamtgrundfläche von 250 m² nicht überschreiten. Für diese Anlagen sind nur teilversiegelte Flächenbefestigungen (z.B. Sand, Kies, Tennenbelag) zulässig. Aufgrund der Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet müssen die Anlagen zu jeder Zeit abbaubar und transportabel oder umklappbar sein und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen. Nicht abbaubare oder transportable Anlagen müssen ebenerdig ausgeführt werden und dürfen ebenfalls den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen

5.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Generell ist darauf zu achten, dass ein möglichst geringer Flächenanteil der Grundstücke befestigt und versiegelt wird. Für Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Gleichzeitig muss der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Hierdurch soll die Funktion des Bodens sowohl für naturschutzfachliche Aspekte als auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung weitgehend offen und entsprechend seiner natürlichen Ausprägung versickerungsfähig gehalten werden. Im Ergebnis kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern.

5.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Als naturschutzfachliche Maßnahmen sind innerhalb und am Rand der Bebauung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt der vorhandenen Obstbäume und Erhalt der vorhandenen Streuobstwiese (Maßnahme 1);
- Extensivierung von intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet (Maßnahme 2);
- Entsiegelung von überbauten Flächen und deren Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen (Maßnahme 3);
- Anpflanzung von heimischen Bäumen (Maßnahme 4);
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen (Maßnahme 5);
- Versickerungsfördernde Maßnahmen (Maßnahme 6);

Die naturschutzfachlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs können in einer detaillierten Aufschlüsselung der Maßnahmen aus dem Umweltbericht als Teil 2 der Begründung entnommen werden.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden städtebauliche Überlegungen angestellt mit dem Ziel, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel dazu sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild der Neubebauung nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, 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. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) 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 dieses 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.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen geregelt werden:

6.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um Dachformen und –typen bestmöglich an die regionstypischen Bauweisen anzupassen.

Hierzu wird explizit die vorhandene Dachform des Bestandsgebäudes (Satteldach) gesichert. Die Dachform des Satteldachs ist auch bei Umbau, Sanierung oder Ersatzbau des bestehenden Gebäudes als Dachform zu verwenden. Diese Festsetzung sichert, die im Saartal weitverbreitete klassische Dachform des Satteldaches auf einem, für die Umgebung prägenden Gebäude. Vor allem im Hinblick auf den Standort des Bestandsgebäudes direkt an der K 129 wird diese Sicherung der ortstypischen klassischen Dachform als sinnvoll erachtet.

Für den Erweiterungsbau wird zwingend ein Flachdach vorgeschrieben. Dies ist im Hinblick auf die optische Unterordnung und die getrennt eigenständige Wahrnehmung des Anbaus als moderne Erweiterung des bestehenden Gebäudes geboten. Durch die Festsetzung des Flachdachs für den Anbau zusammen mit der maximalen III-Geschossigkeit, wirkt der Anbau durch die geringere maximale Höhe und die Zurückversetzung von der K 129 als nicht dominant, sondern durch die architektonisch eingeplante „Fuge“ zwischen beiden Gebäudeteilen werden diese beiden Gebäudeteile eigenständig wahrgenommen. Es entsteht so ein Gebäude, das eine klassische Dachform mit einer modernen Dachform und einer modernen Architektursprache vereint.



Abbildung 7: 3D-Isometrie; Quelle: Architekt Lorth;

Die Festlegung der vorgenannten Dachformen erfolgte in enger Abstimmung mit dem Bauherrn. Dieser erklärt sich trotz dieser weitgehenden Einschränkungen in seine Baufreiheit mit den Festsetzungen einverstanden.

6.2. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist Naturschiefermauerwerk zu verwenden. Der Anteil muss mindesten 10% betragen. Bei der Anordnung des Naturschiefermauerwerks ist zu beachten, dass die errechnete Fassadenfläche zu zwei gleichen Teilen auf das Bestandsgebäude und den Neubauteil zu verteilen ist.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich das Gebäude in die regionstypische Bebauung der Umgebung einfügt. Obwohl der Anbau eine modere Architektursprache aufweist wird hierdurch dennoch ein Bezug zur regionaltypischen Bauweise hergestellt. Der festgesetzte Flächenanteil, der in ortstypischen Materialien herzustellen ist gewährleistet den Bezug zur regionaltypischen Bauweise des gesamten Gebäudes und lässt genügend Spielraum für die Baufreiheit des Bauherrn.

Die Festlegung der vorgenannten Fassadengestaltung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Bauherrn. Dieser erklärt sich trotz dieser weitgehenden Einschränkungen in seine Baufreiheit mit den Festsetzungen einverstanden.

6.3. Gestaltung der Freiflächen / Grundstückseinfriedungen

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den neuen Bewohnern vorbehalten bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen von der Straße abgewandten Bereiche. Aus verkehrstechnischen Sicherheitsgründen werden lediglich Vorgaben für Einfriedungen entlang der K 129 getroffen. Diese sollen vor einem unbeabsichtigten Betreten durch Passanten oder Gäste des Hotels schützen. Die Höhe aller Einfriedungen an der K 129 darf eine Höhe von 0,8m nicht unterschreiten. Es sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug Rückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Maßnahmen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Saarburg zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 129 nicht beeinträchtigen. Der seitliche Sicherheitsraum nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen- Teil "Querschnitte" (RAS-Q) ist von allen Beeinträchtigungen freizuhalten.

Gleichzeitig sind die Belange des Hochwasserschutzes mit zu beachten. Weitergehende Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität sowie der SGD Nord können erforderlich werden.

7. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzempfehlungen - Artenliste
- Schutz des Bodens
- Boden und Baugrund
- Altlasten
- Nutzung von Niederschlagswassers
- Schutz von Pflanzbeständen
- Grenzabstände für Pflanzen
- Herstellung von Pflanzungen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Baugrunduntersuchungen
- Radon
- Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten

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

7.1. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

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 kBq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

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

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

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

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

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 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 Stück/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.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

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 im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde 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. Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihm ist die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft worden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden naturschutzfachliche Festsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Obstbäume und Erhalt der vorhandenen Streuobstwiese (Maßnahme 1);
- Extensivierung von intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet (Maßnahme 2);
- Entsiegelung von überbauten Flächen und deren Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen (Maßnahme 3);
- Anpflanzung von heimischen Bäumen (Maßnahme 4);
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen (Maßnahme 5);

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die planungsrechtliche Sicherung einer bereits vorhandenen Fremdenbeherbergungs- und Gaststättennutzung. Zusätzlich dazu wird einer baulichen Entwicklung der vorhandenen Nutzung in angemessenem Rahmen planungsrechtlicher Raum verschafft, um einen wirtschaftlichen Betrieb weiterhin gewährleisten zu können.

Da der gesamte Planbereich außerhalb der geschlossenen Bebauung liegt und die nächste Bebauung nach Norden in ca. 200 m anschließt, können Wechselwirkungen mit angrenzenden Baukörpern ausgeschlossen werden.

Das künftige Gebäude fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei an die bestehende Bebauung des Fremdenbeherbergungsgebäudes an. Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der möglichen Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Einzelobjekt ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Das Vorhaben wird sich unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Entwicklung des Gebiets erfolgt in privater Trägerschaft der Grundstückseigentümer, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung von Grundstücksgrenzen kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

11. Kosten

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in privater Trägerschaft der Grundstückseigentümer, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten.

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen werden von den Bauherren auf eigene Kosten hergestellt. Planungskosten entstehen der Stadt über das hoheitliche Verfahren hinaus ebenfalls nicht.

12. Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan hat die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Fremdenbeherbergungsbetriebs und eine Möglichkeit zur baulichen Erweiterung des Fremdenbeherbergungsbetriebs zum Zweck. Da sich diese Sicherung immer auf ein spezielles Plangebiet bzw. im vorliegenden Fall auf ein spezielles Objekt bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

Saarburg, den

.....
Jürgen Dixius
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)

13. Quellen

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. mit Teilfortschreibung '95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. 206 Seiten plus Planwerk. Trier.

VG SAARBURG (2002): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg. Auszug Saarburg.