

Bebauungsplan der Stadt Saarburg

Teilgebiet „Saarblick - Jugendherberge“

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Dezember 2017)

Umweltbelange



Städtebau



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Verfahren	4
3.	Plangebiet	5
3.1.	Planungsanlass	5
3.2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3.3.	Lage und Größe des Plangebiets	6
3.4.	Nutzungen im Plangebiet.....	7
3.5.	Umgebung des Plangebietes	7
3.6.	Gasversorgung des Plangebietes	7
3.7.	Wasserversorgung des Plangebietes.....	8
3.8.	Stromversorgung des Plangebietes	8
4.	Planungsvorgaben	9
4.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	9
4.2.	Bestehendes Baurecht.....	9
4.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4.4.	Städtebauliches Konzept	10
4.5.	Planungs- und Standortalternativen	10
5.	Planinhalte	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	12
5.4.	Grünflächen / Bepflanzungen.....	12
5.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.	Hinweise und Empfehlungen	12
6.1.	Schutz des Bodens	12
6.2.	Baugrunduntersuchungen.....	13
6.3.	Radonpotential	13
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
7.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
7.2.	Verkehrliche Erschließung	15
7.3.	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung.	16
7.4.	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft.....	17
8.	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	20
9.	Bodenordnende Maßnahmen	20
10.	Kosten der Planung	20
11.	Flächenbilanz	21

1. Ausgangslage

Die Jugendherberge in Saarburg wurde im Jahr 1958 auf einem Höhenrücken zwischen dem Leukbachtal (im Westen) und dem Saartal (im Osten) errichtet. 2015 wurde sie wegen Sanierungsstau und aus brandschutztechnischen Gründen geschlossen. Die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen machten eine reine Umsetzung dieser Maßnahme für einen Weiterbetrieb nicht sinnvoll und unwirtschaftlich. Es erfolgte eine Neuplanung durch Umbau des bestehenden Gebäudeteiles und dessen Erweiterung durch Anbau. Mit der Erweiterung geht eine Vergrößerung der Jugendherberge von ursprünglich 24 Zimmer auf künftig 36 Zimmer einher. Die Modernisierung und Erweiterung der Jugendherberge zu einer modernen zeitgemäßen und damit auch langfristig wirtschaftlich betreibbaren Jugendherberge ist dadurch möglich. Bauherr ist das Deutsche Jugendherbergswerk, und darin der Landesverband Rheinland-Pfalz / Saarland e.V. Die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen erfolgen durch eine Anlagenleasinggesellschaft, die dem Betreiber die Immobilie per Leasingvertrag überlässt. Nach Ablauf der Vertragslaufzeiten fällt das Eigentum an das Jugendherbergswerk.

Für den Standort der Jugendherberge gibt es keinen Bebauungsplan. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung, und hierbei insbesondere die Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

§13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Umnutzung einer Fläche. Es geht vorliegend um die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, in diesem Fall der Jugendherberge. Es ist weder eine Erweiterung des Baugrundstückes, noch ein Verschieben der Bebauungsstruktur in den Außenbereich damit einhergehend. Der Planbereich liegt im Siedlungszusammenhang und schließt dreiseitig unmittelbar an bestehende Siedlung an. Auf der Ostseite stellt die steil zur Saar abfallende Geländekante eine topografische Begrenzung des Siedlungszusammenhanges dieses Bereiches in Saarburg dar.

§13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 6.906 qm. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen mit GRZ 0,4, Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,6, insgesamt rund 2.594 qm. In dieser Grundfläche sind alle Nebenanlagen einschließlich der Wegeflächen etc. enthalten. Damit bleibt die Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht nicht.

§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Die Jugendherberge ist bestehend. Die Erweiterung von 24 auf künftig 36 Zimmer (im Bebauungsplan wurde zukunftsorientiert eine maximale Zimmeranzahl von 50 festgesetzt) begründet nicht eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht, auch nicht die allgemeine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls nach § 3c UVPG, da der Prüfwert für Beherbergungsbetriebe (80 Zimmer und mehr) nicht erreicht wird.

§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nicht. Hierzu wird auch auf das Kapitel 6.3 sowie informativ auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung zur geplanten Modernisierung und Erweiterung der Saarblick-Jugendherberge in Saarburg, Stand April 2017 (siehe Anlage 1) verwiesen.

In den Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird aber durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen, die im BNatSchG mit den Artenschutzvorgaben der Fauna-Flora-Habitat- und der EU-Vogelschutz-Richtlinie angegeben sind. Aus der Vorprüfung liegen solche Erkenntnisse nicht vor.

3. Plangebiet

3.1. Planungsanlass

Der Planungsanlass wurde in Kapitel 1 Ausgangslage bereits erläutert. Die Stadt Saarburg hat sich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen.

3.2. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes „Saarblick – Jugendherberge“ sind:

- Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für Bestand und Erweiterung der Jugendherberge jeweils vorhabenkonkret und vorhabenangemessen.
- Es soll keine neue Nutzungsart entstehen, sondern lediglich die Jugendherberge erstmalig bauplanungsrechtlich in ihrer Nutzungsart als Beherbergungsbetrieb in einem sonstigen Sondergebiet „Beherbergungsgewerbe“ zusammengefasst werden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung bei Nutzung der Infrastruktur sowie der Erschließung.

3.3. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6.900 qm. Das Gebiet umfasst das Flurstück 324 in der Flur 26 der Gemarkung Saarburg.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden in etwa wie folgt gebildet:

- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 323/2 (in Höhe des Hauses Bottelter 1a);
- im Westen durch die Straßenkante der Straße Bottelter;
- im Süden durch die Grenze zum Flurstück 326 (nördlich von Haus Bottelter Nr. 10);
- im Osten durch die Hangkante zur Saar.

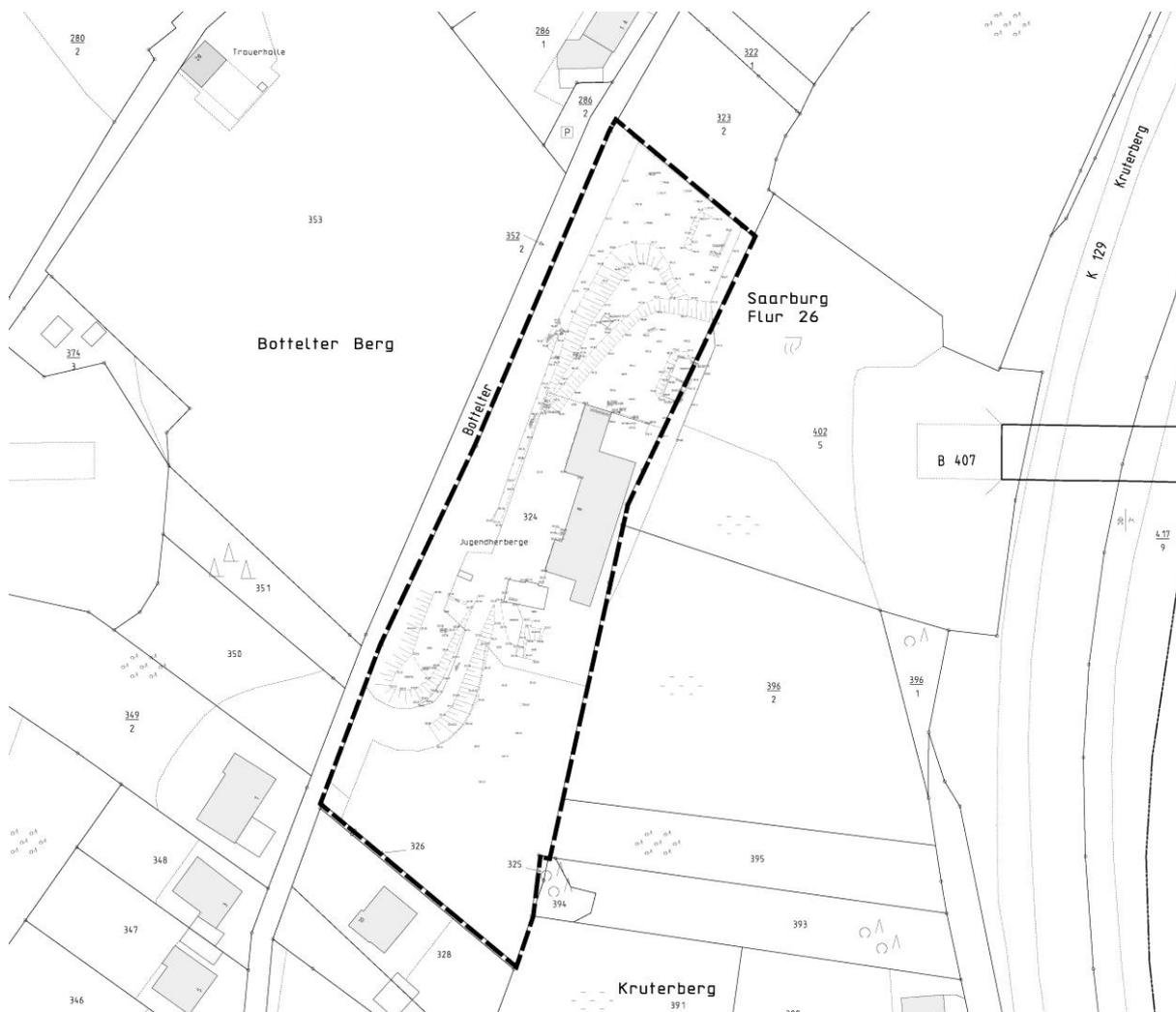


Abb. 1 Geltungsbereich B-Plan Saarblick – Jugendherberge

3.4. Nutzungen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen beschränken sich auf die bestehende Jugendherberge mit deren Außenanlagen, der Zu- und Abfahrt von der Straße Bottelter mit Stellplatzflächen und einer Gasstation sowie die Grünanlagen für Freisitz, Kinderspiel und Aufenthalt, die einen parkartigen Charakter aufweisen.



Abb. 2 Luftbild

3.5. Umgebung des Plangebietes

Die Jugendherberge befindet sich auf einem Höhenrücken mit Blick ins Saartal nach Osten und Blick ins Leukbachtal nach Westen sowie Blickbeziehung in Richtung zur Altstadt im Norden. Südlich und nördlich liegen Wohnbereiche, westlich der Friedhof der Stadt Saarburg. Eine Besonderheit ist, dass der Bottelter Berg durch die Bundesstraße 407 durch einen Tunnel unterquert wird. Die Höhenlage des Planbereiches befindet sich bei 196,17 m über NHN; die Höhenlage der B 407 auf ungefähr 160 m über NHN.

3.6. Gasversorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist an das Erdgasversorgungsnetz der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH angeschlossen. Die SWT weist darauf hin, dass bei baulichen Maßnahmen auf den vorhandenen Erdgashausanschluss Rücksicht zu nehmen ist. Eine Überbauung dieses Hausanschlusses ist nicht zulässig. Detaillierte Informationen über bestehende Erdgasversorgungsleitungen können bei der Abteilung T-G bzw. über die Internetseite www.swt.de unter Bereich Netz – Netzauskunft angefordert werden.

3.7. Wasserversorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist seitens der VG-Werke erschlossen und die bestehenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse können weiterhin genutzt werden. Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Netz abgedeckt (96 m³/h, gemäß DVGW W405).

3.8. Stromversorgung des Plangebietes

In dem von der Planung betroffenen Gebiet werden von der Westnetz GmbH verschiedene Stromversorgungsanlagen betrieben. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Dasselbe gilt für die vorhandene sowie geplante Station im Umkreis von 2 m. Sollten Änderungen dieser Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. dem zu erweiternden Mittel- und Niederspannungsnetz.

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.

4. Planungsvorgaben

4.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit dem Plansymbol „J“ als Jugendherberge dargestellt. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

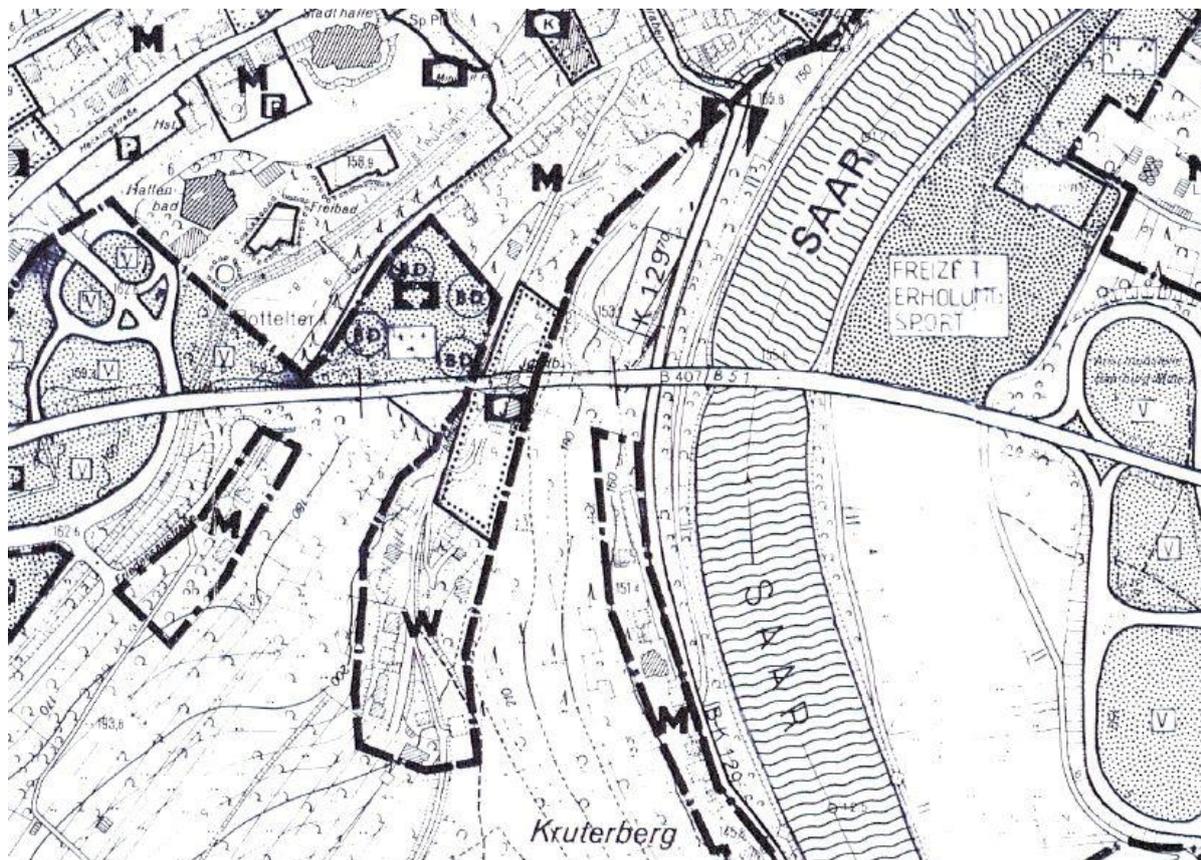


Abb. 3 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der VG Saarburg

4.2. Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich und darüber hinausgehend bestehen keine Bebauungspläne.

4.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saarburg durch

- das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Rheinland-Pfalz (derzeit LEP IV),
- den Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier

konkretisiert.

Da die Planung auf die Modernisierung und Erweiterung einer bestehenden Jugendherberge abzielt und eine Neudefinition der bestehenden Einrichtungen und Anlagen und somit eine vollständige Neuausrichtung der Art der baulichen Nutzung damit nicht begründet wird, des Weiteren die Planung dem Flächennutzungsplan entspricht und die Grenzziehung des Flächennutzungsplanes nicht überschritten wird, sind diesbezüglich keine neuen Bewertungen vorzunehmen.

4.4. Städtebauliches Konzept

Das Bestandsgebäude der Jugendherberge ist ein langgestreckter zweigeschossiger Baukörper mit einem geneigten Satteldach. Das Gelände wurde für die damalige Errichtung der Jugendherberge entsprechend als Plateau aufgeschüttet. Die Erweiterung des Gebäudes ist überwiegend in nördlicher Richtung und somit dem natürlichen Gefälle folgend vorgesehen. Auf der Südseite erfolgt lediglich ein kleiner zweigeschossiger Anbau für die Wohnung des Betriebsleiters. Der nördlich angrenzend vorgesehene Anbau setzt die Firsthöhe des Bestandsgebäudes fort. Da das Gelände nach Norden jedoch um rund eine Geschosshöhe abfällt, entsteht topografiebedingt gegenüber dem Bestandsgebäude im Untergeschossbereich ein weiteres Vollgeschoss. Das Dach des Anbaus wird ebenfalls ein Vollgeschoss sein. Insgesamt weist der Baukörper des Erweiterungsbaus somit vier Vollgeschosse auf, ohne dass die Höhe des bestehenden Bestandsgebäudes überschritten wird. An der nördlichen Kopfseite des Erweiterungsbaus ist das obere Vollgeschoss aber zurück zu staffeln, um die optische Wirkung dort von der Talseite nicht viergeschossig in Erscheinung treten zu lassen.

Zugangs- und Abfahrtsituation an der Straße Bottelter bleiben unverändert. Die Stellplatzanlage wird etwas vergrößert und die Außenanlagen werden neu gestaltet.

4.5. Planungs- und Standortalternativen

Da der Bebauungsplan mit dem Ziel der Modernisierung und Erweiterung (Nachverdichtung) eines derzeit bestehenden Beherbergungsbetriebes aufgestellt wird, bestehen keine Standortalternativen. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll, nach einem neuen Standort für die Jugendherberge in Saarburg zu suchen, da der bestehende Standort durch die Nutzung vorgeprägt, erschlossen und in großen Teilen bereits bebaut ist. Die Lage in fußläufiger Erreichbarkeit der Altstadt aber auch zum Freibad sowie zu den Ausgangspunkten von Wanderungen in der Umgebung Saarburgs weist eine hohe Eignung für die Nutzung als Jugendherberge auf. Eine geeignete, zu revitalisierende andere brach liegende Fläche in Saarburg ist nicht ersichtlich.

5. Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsgewerbe“ festgesetzt. Das im Bebauungsplan gem. § 11 BauNVO so festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Jugendherberge mit maximal 50 Zimmern einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Zulässige Nutzungen im Sinne des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes sowie betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Anlagen,

- Gebäude und Anlagen für soziale Zwecke sowie betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Anlagen,
- Anlagen und Räume für Fort- und Weiterbildung (z. B. Seminarräume), sofern diese im Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes oder der Anlage für soziale Zwecke stehen und dieser Nutzung untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie im Zusammenhang mit den Nutzungen des Beherbergungsgewerbes oder der Anlage für soziale Zwecke stehen und dieser untergeordnet sind.

Mit dieser Festsetzung wird alles, was eine moderne Jugendherberge heute ausmacht, bauplanungsrechtlich ermöglicht. Eine zeitgemäße Jugendherberge besteht heute nicht nur lediglich aus den Gästezimmern und entsprechenden Aufenthaltsräumen sowie sanitären Einrichtungen, sondern bietet des Weiteren seinen Gästen insbesondere Nutzungen, wie Cafébar / Bistro mit Snackküche, Restaurantbereich, Kinderspielbereich, Seminarräume sowie Einrichtungen für soziale Zwecke. Die dienenden Einrichtungen sind üblicherweise Küche und Speisenzubereitung, Lagerräume, Büros, sanitäre Einrichtungen, Werkstätten, Technikräume, Personalräume sowie Stellplätze und Garagen und andere Stellflächen.

Die Festsetzung folgt dem Vorhaben in der vorgenannt beschriebenen Form. Es sind nur diejenigen Einrichtungen und Anlagen zulässig, die üblicherweise mit der Fremdenbeherbergung in Verbindung stehen bzw. durch diese Nutzung ausgelöst werden. In einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ist der Katalog der zugelassenen Nutzungen als abschließend anzusehen. Darüber hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten sind nur im Wege der Befreiung gegebenenfalls möglich.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ):

Die GRZ von 0,4 (Überschreitung bis 0,6 durch Nebenanlagen) gestattet die Realisierung der geplanten Erweiterung einschließlich der Modernisierung des Altbestandes. Die GRZ bleibt unter den allgemeinen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zurück. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher grundsätzlich nicht zu besorgen. Im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen bis GRZ 0,6 ist die Herstellung der Außenanlagen (Terrassen, Treppenaufgänge, Freisitze, etc.) sowie die Herstellung der Zufahrt zum Gebäude als auch die Unterbringung von 20 Pkw-Stellplätzen, eine Bus-Kurzzeitparkbucht, Abfallgebäude, eine Fahrradgarage, Spielplätze, Grillhütte und Außenspielraum im Pavillon mit Wind- und Regenschutz möglich. Weiteres ist nicht in Planung. Die Überhänge bei der GRZ gestatten jedoch im kleinen Umfang noch ergänzende weitere Nutzungen.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen zwei Vollgeschossen des Bestandsgebäudes (zuzüglich Satteldach), einem Vollgeschoss für Anbauten, wie Fahrradgarage und überdachte Treppenanlage, zwei Vollgeschosse für den südlichen Anbau sowie dem viergeschossigen Gebäudeteil des Erweiterungsbaus, der an der nördlichen Kopfseite auf drei Geschosse herabgestaffelt wird. Die Viergeschossigkeit des Erweiterungsbaus entsteht durch ein neues Untergeschoss als Vollgeschoss, zum anderen auch durch das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss. Die Höhenentwicklung insgesamt ändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Eine Prinzipdarstellung enthält die nachfolgende Abbildung 4.

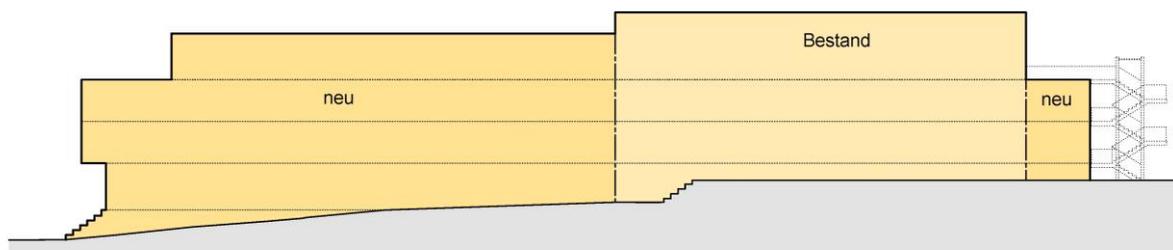


Abb. 4 Prinzipdarstellung

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass der Gebäudebestand und der Erweiterungsbau unter Wahrung von Spielräumen innerhalb des festgesetzten Baufeldes platziert werden können. Da das Grundstück eine starke Nord-Süd-Längsausdehnung hat, bestanden für die Festlegung der seitlichen Baugrenzen keine Spielräume; nach Norden und Süden ergibt sich jeweils durch die Geländetopografie eine natürliche Begrenzung des sinnvollerweise zur Verfügung stehenden Baufeldes.

Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da der Gebäudekomplex ohne Abstand zueinander in einem Stück konzipiert ist und in der Längenausdehnung 50 m überschreitet.

5.4. Grünflächen / Bepflanzungen

Der südliche Grundstücksteil wird mit einer Fläche von 2.029 qm als Grünfläche mit einer heimischen Laubhecke an der südlichen Nachbargrenze und einem großkronigen standortgerechten Laubbaum zur Anpflanzung festgesetzt. Die nördliche Grünfläche (555 qm) erfüllt die Zweckbestimmung als Spielplatz. Hier ist die Anpflanzung von Obstgehölzen im Hinblick auf das Stechrisiko durch Wespen für Kinder zu vermeiden. Ergänzend sind die Straßenböschungsbereiche zu begrünen.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

Aus ortsgestalterischen Gründen soll die Dacheindeckung geneigter Dächer analog zur bisherigen Jugendherberge in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer erfolgen. Reflektierende Materialien sind vor dem Hintergrund der weiten Einsehbarkeit des Standortes nicht zulässig.

6. Hinweise und Empfehlungen

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

6.1. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und

einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

6.2. 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.

6.3. Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal erhöhten und seltener hohen 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 Radonchutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 Bq/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 hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die mit der Planungsänderung beabsichtigte Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Jugendherberge in Saarburg ist in erster Linie durch positive städtebauliche Auswirkungen gekennzeichnet:

- die Jugendherberge wird im Bestand gesichert, zukunftsorientiert energetisch erneuert und mit einer attraktiven Neubebauung ergänzt, sodass der Standort insgesamt aufgewertet wird.
- Die vorhandene Erschließung wird genutzt und nicht erweitert.
- Es findet eine Innenentwicklung durch Flächenrecycling statt.
- Die Bebauung beschränkt sich auf die Bereiche, die heute bereits als Jugendherberge bzw. deren Außenanlagen genutzt werden.
- Die fremdenverkehrliche Bedeutung der Stadt Saarburg kann gestärkt werden.
- Nachhaltige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind auszuschließen.

Nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf:

- zusätzliche Versiegelung und Bebauung.
- Erhöhung der visuellen Wirkung aus Blickrichtung Beurig und Leukbachtal, aufgrund der künftigen stärkeren Längsausdehnung des Gebäudes.
- stärkere Frequentierung der Herberge aufgrund der Kapazitätssteigerung (Verweis auf verkehrsplanerische Stellungnahme in Anlage 2).

Insgesamt überwiegen die positiven Aspekte der Planung. Die Außenanlagen der Jugendherberge werden weiterhin als grüngestaltete Parklandschaft in Erscheinung treten. Neue Infrastrukturen sind nicht herzustellen. Versiegelungen außerhalb der Bauflächen beschränken sich auf die Bereiche mit festgesetzten Nebenanlagen. Der Baugrundstücksfläche von 4.322 qm stehen private Grünflächen von 2.584 qm gegenüber.

7.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Bottelter. Eine verkehrsplanerische Stellungnahme wurde von dem Büro VERTEC, Koblenz mit Stand Mai 2017 eingeholt. Darin erfolgt a) eine Analyse der Bestandssituation durch Verkehrszählung, b) eine Aufkommensbestimmung der künftigen zusätzlichen Verkehre im Sinne einer

Prognose und c) eine Bewertung der unmittelbaren verkehrlichen Auswirkung des Vorhabens.

Zu a)

Für die Verkehrsanalyse wurden zwei Knotenstromerhebungen und eine Querschnittszählung an den relevanten Straßenabschnitten am Donnerstag, 19. Januar 2017 im Zeitbereich von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr durchgeführt. Da die Jugendherberge seit März 2015 geschlossen ist, sind in den Erhebungsdaten keine Verkehre mit Bezug zur Jugendherberge enthalten. Die detaillierten Auswertungen der Zählungen sind der verkehrsplanerischen Stellungnahme (Anlage 2 zur Begründung) zu entnehmen.

Zu b)

Bei der Prognose der künftigen Verkehrsmengen wurde von 132 Gästen pro Tag und 25 Beschäftigten ausgegangen, woraus sich 126 Fahrten pro Tag (davon 6 Fahrten LKW / Bus pro Tag) errechnen. Diese entspricht 63 Zu- und 63 Abfahrten zur Jugendherberge.

Zu c)

Die ermittelten Querschnittsbelastungen für den Planfall wurden den Werten der Analysesituation gegenübergestellt. Hierbei kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- der Streckenzug zwischen der Jugendherberge und der Straße Auf dem Graben (Richtung Markt) erfährt eine Mehrbelastung von rund 125 Kfz / Tag. Diese zusätzlichen Verkehre resultieren ausschließlich aus dem Planungsvorhaben der Jugendherberge.
- Maßgebende Zunahmen im Schwerverkehr sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.
- Das Planungsvorhaben hat keine verkehrlichen Auswirkungen auf die weiteren Streckenzüge im Planungsgebiet (Friedensaue, Bottelter südlich der Jugendherberge, Auf dem Graben Richtung Kruterberg).
- Alle untersuchten Streckenzüge sind aufgrund der prognostizierten Belastungszahlen von unter 1.500 Kfz / Tag der Kategorie „Wohnweg“ zuzuordnen.
- Die ausgewiesenen Mehrbelastungen durch die Umbaumaßnahme der Jugendherberge führen aus verkehrsplanerischer Sicht weder hinsichtlich der Funktion (Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der betroffenen Knotenpunkte) noch bezüglich der Gestaltung (Ausbaugrad, Querschnitt der betroffenen Straßenzüge) zu Problemen.

7.3. Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Ausgehend von der schalltechnischen Berechnung der FIRU Gfl mbh, Kaiserlautern, vom 08.09.2017, werden weder im Analysefall noch im Prognosefall (P1-Fall) an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude entlang der Straßenabschnitte K129, Auf dem Graben, Friedensaue und Bottelter die Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und von 60 dB(A) in der Nacht erreicht (Kriterium 2 der 16. BImSchV).

Verkehrslärmpegelerhöhungen im Prognosefall im Vergleich zum Analysefall von mehr als aufgerundet 3 dB(A) sind an den bestehenden Gebäuden entlang der Straße Bottelter zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am

Tag und von 54 dB(A) in der Nacht werden an diesen Gebäuden allerdings nicht erreicht oder überschritten. Die Verkehrslärmpegelerhöhungen an diesen Gebäuden sind damit als nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

7.4. Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

a) Umweltanalyse

– Größe und Planung

Das Grundstück des Plangebietes hat eine Größe von 6.906 qm. Der Baugrundstücksfläche von 4.322 qm stehen private Grünflächen von 2.584 qm gegenüber. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der allgemeiner Wohngebiete und somit der Umgebungssituation.

Der Erweiterungsbau der Jugendherberge nimmt einen großen Teil, der derzeit als Rasenfläche vorliegenden Bereiche ein. Gehölze oder Biotopverbundflächen oder –komplexe werden nicht entfernt oder nachteilig beeinflusst. Entsprechend erfüllen die bestehenden Gehölze die gleiche Eingrünungsfunktion wie beim Bestandsgebäude.

– Wirkung und Belästigung der Umwelt

Umweltverschmutzungen:

Da die Jugendherberge bereits besteht, voll erschlossen ist (u.a. Abwässer), im Rahmen der Planung umgebaut und erweitert werden soll und zudem ein angrenzendes Wohngebiet besteht, ist hinsichtlich der Umweltverschmutzungen im Vergleich zur bestehenden Situation keine signifikant zunehmende Verschmutzung von Boden, Wasser und Luft zu erwarten.

Belästigungen:

Mit Belästigungen ist zum einen während der Bauphase zu rechnen. Es kommt zur Entstehung von Lärmemissionen durch den Baubetrieb und Verkehrslärm sowie zum Ausstoß von Luftschadstoffen und einer Staubentwicklung bei Bodenarbeiten. Diese Faktoren sind jedoch temporär wirkende Beeinträchtigungen, die nur auf den Nahbereich begrenzt sind. Nach Umsetzung der Modernisierung/dem Umbau der Herberge wird es zu einem Anstieg des Verkehrs kommen und demzufolge erhöhten Immissionen, jedoch wird es sich dabei nicht um einen signifikanten Anstieg handeln und wird das heutige Maß nicht wesentlich übersteigen. „Das Planvorhaben hat keine verkehrlichen Auswirkungen auf die weiteren Streckenzüge im Planungsgebiet (Friedensau, Bottelter südlich der Jugendherberge, Auf dem Graben Rtg. Kruterberg - siehe Darstellung des Verkehrsgutachtens VERTEC)

– Landschaft und Erholung

Das Plangebiet wird derzeit zu einem großen Teil von der Jugendherberge eingenommen. Des Weiteren befinden sich dort Freiflächen, Rasenflächen und Gehölze. Die Siedlungs- und Erholungsfunktion wird durch den Ausbau der Jugendherberge erhöht. Es ist mit mehr Tourismus und Fremdenverkehr zu rechnen.

Durch die Erweiterung der Jugendherberge wird sich der Gebäudekomplex deutlich vergrößern. Die Saarblick-Jugendherberge ist aufgrund der topographischen Lage (erhöht auf einem Hügel oberhalb der Stadtmitte) von der Umgebung einsehbar. Durch die Gehölze, die die Jugendherberge umgeben, ist eine Teilabschirmung des Komplexes hinsichtlich entfernter Sichtbeziehungen jedoch gegeben.

Da kein Neubau stattfindet und ein bestehendes Gebäude vergrößert/modernisiert wird, ist nicht eine Neuanlage eines technisch fremden Elementes für die Umgebung

zu erwarten, sondern die Vergrößerung eines bestehenden Komplexes. Sichtbeziehungen gehen nicht verloren, sondern ändern sich in nicht erheblichem Maße. Des Weiteren erfüllen die Gehölze und der angrenzende Biotopkomplex weiterhin die Eingrünung des bestehenden und neuen Komplexes. Auch wird die Vielfalt der Landschaft aufgrund des Bestandsgebäudes nicht neu und nachhaltig beeinflusst.

– Wasser, Boden, Klima

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer vor, die vom Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Da es hinsichtlich der rechtlich zulässigen Versiegelung (Bestands-GRZ 0,4, Planungs-GRZ 0,4) zwischen Bestand und Planung zu keiner Neuversiegelung kommt, ist rechtlich mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Aufgrund der starken Wechselwirkungen zwischen Wasser, Boden und Klima sind äquivalent zum Wasserhaushalt auch keine erheblichen neuen negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima anzunehmen.

– Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte, noch andere bedeutsame Lebensräume für Tiere und Pflanzen vor.

Weiterhin werden im Zuge der Planung keine Gehölze entfernt oder beschädigt. Wirkungen auf frei- oder höhlenbrütende Brutvögel sind somit nicht zu erwarten. Des Weiteren sind keine Quartiere von Fledermäusen oder sonstigen Säugern (Bilche) oder Insektenarten anzunehmen. Die angrenzenden Biotopkomplexe bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Für seltene Arten wird sich das Gebiet aufgrund der Nähe zu Menschen als Lebensraum nicht eignen. In der artenschutzrechtlichen Beurteilung¹ zum betroffenen Vorhaben wird angeführt, dass ein negatives Wirken auf planungsrelevante Arten bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen entgegengesteuert und vermieden werden kann.

Durch das Vorhaben werden Rasenflächen, welche im Bestand bereits als Freizeitflächen genutzt wurden, überplant. Diese niedrigwüchsigen Rasenbereiche haben eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und dessen Lebensräume. Lediglich als sekundäres Nahrungshabitat für ubiquitär verbreitete Vogelarten kann diese Fläche von Nutzen sein.

– Mensch

Da bereits die Jugendherberge besteht, wird das angrenzende Wohngebiet im Süden nicht signifikant durch zunehmenden Verkehr betroffen sein (Verkehrsgutachten VERTEC). Durch die Durchführung des Vorhabens ist keine Erhöhung der Auswirkungen auf die betroffene Bevölkerung zu erwarten.

– Bewertung der Komplexität des Eingriffs

Der Einfluss auf das Landschaftsbild ist der größte Einflussfaktor. Da jedoch keine nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind (Eingrünung, Bestandssituation eines technisch fremden Bauwerks), ist die

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung zur geplanten Modernisierung und Erweiterung der Saarblick-Jugendherberge in Saarburg. Stand: April 2017. Büro ÖKOlogik GbR

Schwere und Komplexität des Vorhabens hinsichtlich aller Schutzgüter nicht erheblich.

Dauer:

Die Dauer lehnt sich nach dem Ende der Baumaßnahmen an die Nutzungsdauer der Jugendherberge an. Die Nutzungsdauer wird als hoch eingeschätzt. Da bereits die Jugendherberge besteht, ist keine weitere Auswirkung zu erwarten.

Häufigkeit:

Die Häufigkeit der Auswirkungen des Vorhabens betrifft die gesamte Umsetzungsphase der Bauarbeiten. Diese ist jedoch nur temporär. Nach den Bauarbeiten sind keine baubedingten Störungen mehr zu erwarten.

Reversibilität:

Eine Reversibilität der Auswirkungen wäre durch einen Abriss der Jugendherberge und einer anschließenden Entsiegelung der Flächen gegeben.

Allgemein: Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

b) Schutzgebiete und FFH-Verträglichkeit

Westlich verläuft das FFH-Gebiet (FFH-6405-303) "Serriger Bachtal und Leuk und Saar". Dieses wird jedoch vom Vorhaben nicht betroffen sein.

Naturschutzgebiete nach § 23, Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 und gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG grenzen an den Vorhabenstandort. Direkt südöstlich an die Herberge angrenzend, befindet sich ein Biotopkomplex: Waldkomplex am "Kruterberg" /BK-6305-0704-2007). Durch das Vorhaben ist dieser Waldkomplex mit seinem Biotoptyp Buchen-Eichenmischwald (BT-6305-1921-2007) nicht betroffen. Auch weitere BKs im Umkreis werden vom Projekt nicht tangiert. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Es handelt sich um einen Mittelgebirgsbach (BT-6305-1920-2007), die "Leuk in Saarburg zwischen Sportzentrum und Friedhof". Dieses Biotop wird nicht beeinträchtigt.

Wasserschutzgebiete gem. § 51, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53, Risikogebiete gem. § 73 sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

c) Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Angrenzende Biotoptypen oder Biotopkomplexe werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Areal befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück, einem Raum für Freizeit und Erholung.

Es handelt sich im Bereich des Eingriffs um Flächen, die bereits bebaut sind bzw. um Freiflächen, die zur Jugendherberge gehören und dementsprechend von den Besuchern als Raum für Erholung und Freizeit genutzt werden. Diese Flächen haben demzufolge nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Für seltene Arten wird sich das Gebiet aufgrund der Nähe zu Menschen als Lebensraum

nicht eignen. In der artenschutzrechtlichen Beurteilung zum betroffenen Vorhaben wird angeführt, dass ein negatives Wirken auf planungsrelevante Arten bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen entgegengesteuert und vermieden werden kann.

Es ist eine (nicht signifikante) Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da die Jugendherberge vergrößert wird (50 Zimmer sind bauplanungsrechtlich möglich, wobei nur 36 aktuell geplant sind, zuzüglich weitere Räume für Freizeit, Essen, etc.).

Da die Versiegelung des Geltungsbereichs adäquat zum Ausgangszustand ist (GRZ-Bestand 0,4, GRZ-Planung 0,4), sind keine zusätzlichen negativen Wirkungen auf die Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird aufgrund vorhandener Eingrünungsmaßnahmen und der Bestandssituation (bestehender Gebäudekomplex) nicht erheblich beeinträchtigt. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

8. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Netz.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) ist unverändert gegenüber der bestehenden Situation möglich. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nur in der Form gegeben, dass die Haupt-Neubau-Dachfläche extensiv begrünt vorgesehen ist und damit eine Rückhaltevolumen bildet. Eine volle Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück wird durch die gegebene Beschaffenheit des Baugrundes nicht möglich sein.

Die Wasserversorgung erfolgt weiterhin am bestehenden Übergabepunkt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Soweit sich die Besitz- und Eigentumsverhältnisse aufgrund des beabsichtigten Anlagenleasings verändern, ist dieses nicht relevant für den Bebauungsplan und hat auch keine Auswirkung auf die bestehenden Flurstücke.

10. Kosten der Planung

Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich Gutachten trägt die Stadt Saarburg im Zuge ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungsmaßnahmen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die Hochbaumaßnahmen erfolgen nicht durch die Stadt Saarburg.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich 6.906 qm

davon

4.322 qm Baugrundstücksfläche

2.029 qm Grünfläche Süd

555 qm Grünfläche Nord

Baugrundstücksfläche x GRZ 0,4 = zulässige Grundfläche: 1.728,80 qm

Baugrundstücksfläche x GRZ 0,6 = zulässige Grundflächenüberschreitung für
Nebenanlagen: 2.593,20 qm

Von dem Grundstück mit insgesamt 6.906 qm können somit in Summe bis zu 2.593,20 qm
baulich genutzt bzw. versiegelt werden.

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro ÖKOlogik, Stand: Mai 2017

Anlage 2: Verkehrsplanerische Stellungnahme, VERTEC, Stand Mai 2017

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der
Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt
war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Saarburg, den _____

- Dixius -
(Stadtbürgermeister)