

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Serrig, Teilgebiet „Erlenburgert,,**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Serrig

FLUR Serrig Nr. 2, 3 und Flur 4

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Juni 1999

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	Planungsgrundlagen	5
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.1.1	Allgemeines	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1.3	Topographische Situation	6
3.1.4	Nutzungseinschränkung	6
3.1.5	Nutzungsverteilung	7
	Flächen für Versorgungsanlagen	8
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
	Flächen für Wasserwirtschaft	8
3.1.6	Erschließung	8
	Äußere Erschließung	8
	Innere Erschließung	8
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
	Nutzungsverteilung	9
	Äußere Gestaltung	9
	Rechtsgrundlagen	9
4.0	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	11
4.2	Wasserversorgung	11
4.3	Stromversorgung	11
5.0	Eigentumsverhältnisse	11
6.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	11
	Abwägung	11
	Auswahl des Plangebietes	12
	Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen	12
	Auswirkungen der DB-Strecke in lärmtechn, Hinsicht	14
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	16
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	17
9.0	Flächenbilanz	18

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2)

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich zwischen der Bebauung „Domänenstraße„ und „Saarsteinstraße„. Im wirksamen FNP der VG Saarburg ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Am wurde vom VG-Rat Saarburg die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bei dem in der Fortschreibung befindlichen FNP der Verbandsgemeinde sind für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) vorgesehen.

Mit Datum vom 11.04.1994 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg abgegeben.

Hierbei wurde die Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Standort „Hinter Erlenbungert„ nur dann mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung für vereinbar erklärt, wenn

- die Ausweisung bedarfsgerecht erfolgt
- mögliche Standortalternativen in landespflegerischer wie in ortsstruktureller Hinsicht auf ihre Eignung als Wohnbauland hin untersucht und mit den Zielen des Dorferneuerungskonzeptes abgestimmt werden.

Gleichwohl die Landesplanerische Stellungnahme vom 11.04.1994 den geplanten Standort kritisch beurteilt und auf Alternativstandorte innerorts verweist, hält die Gemeinde nach Abwägung an dem Planungsstandort fest. (vergl. Kap. 6.0)

In der OG befinden sich derzeit noch ca. 10 Baulücken. Dem steht eine jährliche Bautätigkeit von 7-8 Neubaumaßnahmen gegenüber. Darüberhinaus wurde das Plangebiet gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht um ca. 50% reduziert. Die jetzige Abgrenzung sowie die sich hieraus ergebenden Baustellen sind für eine Gemeinde mit z.Zt. 1460 Einwohnern Bedarfsgerecht und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Weitere Auflagen und Bedingungen hinsichtlich Schutzzonen von Freileitungen, Erschließung, Lärmschutz etc. sind der landespl. Stellungnahme zu entnehmen.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Gemeinde Serrig hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion Erholung. Die weiteren Funktionen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe können somit im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

Serrig befindet sich innerhalb eines Schwerpunktbereiches weiterer

Fremdenverkehrsentwicklung mit besonderer Eignung für den landschaftsbezogenen Fremdenverkehr und hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Besondere Funktionen sind aus regionalplanerischer Sicht der Bauleitplanung zugrunde zulegen und entsprechend ihren qualitativen wie quantitativen Erfordernissen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung des Gebietes knüpfen sich hieran nachstehende generelle Ziele:

- Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen
- Pflege des Ortsbildcharakters
- besondere Berücksichtigung der Belange Erholung und Fremdenverkehr bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Nach dem Stand der Fortschreibung des FNP sowie aufgrund der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist hiermit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.05.1999 durch den Ortsgemeinderat gefaßt und mit Datum vom ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Serrig, Flur 2, 3 und 4.
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2

Flurstücksnummern: 172 tlw., 173 tlw., 174 tlw., 177/1 tlw., 187/3, 187/4, 189/2, 189/3, 190/1, 195, 196/1, 197/2, 200/1, 203/1, 205/1, 210/1, 211/1, 215, 218/1, 220/1, 222/1, 224/2, 227/3, 227/4, 237/6, 324/227, 394/174, 451/208, 455/213, 493/222.

Flur 3

Flurstücksnummer: 145/3 (Weg) tlw., 156/1 tlw., 156/3 tlw., 158/1 tlw., 161 tlw., 208/1 tlw., 212/1 tlw., 215/1 tlw., 217/1 tlw., 225/1 tlw., 226/1 tlw.

Flur 4

Flurstücksnummern: 6/1, 9/1, 11, 14/1, 16/1, 18/1, 20, 21/1, 24/1, 26/4, 27/1, 27/2, 29/1, 34, 35/1, 37/2, 41/1, 41/3, 54/1, 60/1, 61, 62, 66/2, 66/3, 68, 69, 70, 71, 72/1, 74/1, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83/1, 85/1, 88/1, 90, 91, 92/1, 93, 95/1, 99/1, 100, 105, 108/1, 109, 112, 113, 114, 116/1, 117, 119/1, 121/1, 122/1, 123, 124/1, 127/1, 128, 129, 130/1, 133/1, 136 tlw., 137, 138, 139, 140/1, 143, 144, 145, 146, 147, 148/1, 149/1, 151, 153, 154, 158, 159, 165/1, 169, 170, 171, 173/1, 174/1, 176/1, 262 tlw., 263 tlw., 264, 265 tlw., 269, 270, 271, 272/1 tlw., 274/1, 295/4 tlw., 322/1, 349/99, 356/155, 357/157, 362/142, 363/142, 372/85, 396/266 tlw., 397/266 tlw., 402/101, 403/101, 404/107, 412/35, 425/106, 426/106, 454/46, 455/47, 570/31, 571/32, 572/33,

597/315, 598/314, 599/315, 600/314, 654/103, 655/104.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 11.04.1997
- Dorferneuerungskonzept
- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 6,70 ha Nettobauland ausgewiesen. Ohne Berücksichtigung von bereits vorh. Baulücken im Plangebiet sind hier bis zu 45 neue Baustellen möglich.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt. Weiterhin sind erhaltenswerte Einzelbäume zu ca. 80% im Bestand gesichert. Die Erschließung sowie Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigen in besonderer Weise die Forderung zum Erhalt von Einzelbäumen. Es wird hiermit eine umweltverträgliche Integration in die räumlichen, funktionalen und visuellen Beziehungen der Umwelt und Gestaltung des Wohngebietes angestrebt.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet,, (WA);
- „Dorfgebiet,, (MD)
- „Mischgebiet,, (MI)
- langfristige Sicherung weiterer Baulandflächen;
- Begrenzung der Wohneinheiten
- Gliederung des Baugebietes nach Nutzungsarten
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf

die Ableitung von Niederschlagswasser.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich im überwiegenden Bereich um eine relativ ebene Fläche. Die exakten Geländebeziehungen, einschl. vorh. Bewuchs, wurden durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

Das Gelände fällt vom östlichen Rand des Gebietes kontinuierlich nach Westen mit ca. 6% ab. Lediglich im östlichen Übergangsbereich zur Bebauung „Domänenstraße,“ bzw. Weinberge ist ein Gefälle von ca. 10% zu verzeichnen.

Zur Begrenzung einer max. zul. Gebäudehöhe wird im B-Plan eine auf NN bezogene EG-Fußbodenhöhe als Obergrenze festgesetzt

3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten und Biotopschutz sowie Klima.

- Bei der Beurteilung einer möglichen Vorbelastung für das geplante Baugebiet hinsichtlich Lärmeinwirkung durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie wurde auf Tabellenwerte zurückgegriffen. Als Grundlage hierfür dient ein Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 30.11.1988 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau,“. Als weiteres Beurteilungskriterium diente eine schalltechn. Untersuchung einer vergleichbaren Problemstellung. Da es sich bei den Werten der DIN 18005 um Orientierungswerten handelt und diese in begründeten Fällen geringfügig überschritten werden können, wird die Frage der Überschreitung im Rahmen der Abwägung behandelt. Hierbei ist die derzeitige Vorbelastung des Geländes ausreichend zu berücksichtigen. (vergl. Kap. 6.0)
Auf die Erarbeitung einer lärmtechn. Untersuchung wird daher verzichtet.
- Die im Norden das Plangebiet tangierende 20-KV-Freileitung stellt keine Belastung dar, da hier nur Freiflächen betroffen sind.
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden derzeit fortgeschrieben. Der derzeit noch verbindliche FNP weist für das konzipierte Baugebiet landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im Vorfeld konnten jedoch bereits schutzgutspezifische Aussagen durch das entsprechende Landschaftsplanungsbüro mitgeteilt werden. Gleichwohl die Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist, sieht die vorläufige Entwicklungskonzeption für das Plangebiet "Hinter Erl" die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Streuobst und mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor. Aus ökologischen Gründen ist eine Begrenzung der derzeitigen Ausdehnung der Siedlungsflächen erforderlich. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und eine biotopverträgliche Nutzung zu gewährleisten.
- Innerhalb des konzipierten Baugebietes befindet sich ein aufgestautes Oberflächengewässer, das aus mehreren, nacheinander angeordneten Teichen besteht und ganzjährigen Zufluß erhält. Ein ableitender Graben führt außerdem Wasser bis an die im Westen angrenzende Wohnbebauung. Durch die Siedlungsflächen verläuft eine Verrohrung, die schließlich das Niederschlagswasser in die Saar leitet.
- Das Grünland ist mit Streuobstbeständen, primär Apfelbäumen, durchzogen, wobei neben Exemplaren mit hohem Maturitätsgrad auch zahlreiche Nachpflanzungen zur Bestandssicherung festzustellen sind.
- Das Plangebiet wird von der Großen Hufeisennase (*Rhinolophus ferrumequinum*), einer vom

Aussterben bedrohten Fledermausart als Lebens- bzw. Nahrungsraum genutzt. (Weitere Ausführungen hierzu sind dem Sondergutachten bzw. dem landespfl. Planungsbeitrag zu entnehmen.)

Für die Bebauungsplankonzeption ergeben sich insgesamt Vorgaben hinsichtlich:

- Abgrenzung des Plangebietes
- starke innere Durchgrünung bei weitestgehendem Erhalt der Streuobstbestände
- Erhalt der vorh. Feuchtbereiche
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung
- Berücksichtigung lärmtechn. Erfordernisse bei der Abwägung
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Dorfgebiet“, „Mischgebiet“, und "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die Konzeption von Erschließungsanlagen und überbaubarer Flächen ist so ausgelegt das der überwiegende Teil der als zu erhaltend festgestellten Streuobstbestände im Bestand gesichert ist. Weiterhin sind die im landespfl. Planungsbeitrag ausgewiesenen Schutzbereiche durch Festsetzung gesichert.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine nutzungsspezifische Aufteilung in 6 Teilbereiche. Die hier jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Die den, -in den jeweiligen Teilbereichen angestrebte,- Gebietscharakter störende Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. (vergl. textl. Festsetzungen)

Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3)1 BauNVO sind ausschließlich bei den mit Ziffer 6 bezeichneten Bereichen zulässig und somit Teilbereichen zugeordnet bei denen eine größere öffentliche Grünfläche vorgelagert ist. (vergl. Festsetzung A 1.1)

Darüber hinaus sind, aufgrund des angestrebten Gebietscharakters einzelner Teilbereiche, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 2 je Wohngebäude beschränkt. (vergl. Festsetzung A2)

Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungseinheiten ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf, die Ausweisung von Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers (in öffentl. Grünflächen integriert), die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie sonstiger Schutzmaßnahmen.

Die für die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswasser erforderlichen Flächen sind innerhalb der das Plangebiet gliedernden öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Der Konzeption wurde in erster Linie die Versickerung vor Ort bzw. offene Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen mit bereichsweiser Versickerung zugrunde gelegt. (vergl. Ausführung in Kap. 4.1).

Die v.g. Grünzüge dienen darüberhinaus einer städtebaulich-räumlichen Gliederung des

Baugebietes.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 6,0 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden, mit Ausnahme von evtl. erforderlichen Trafo-Stationen, keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hier erfolgt teilweise eine überlagernde Darstellung mit der Kennzeichnung von wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. (vergl. hierzu landespflegerischer Planungsbeitrag und wasserwirtschaftliches Vorkonzept)

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisung liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach und Gatzert Trier zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt und vorab mit dem StAWA abgestimmt wurde.

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an die Domänenstraße (K 138) sowie Saarsteinstraße.

b) Innere Erschließung

Es wird ein abgestuftes Erschließungssystem von

- Erschließungsstraße
- Nebenerschließung (verkehrsberuhigter Ausbau) und
- Fußwegen vorgeschlagen.

Für die innere Erschließung werden vorh. Wegebeziehungen (Wirtschaftsweg) aufgegriffen und in die neuen Erschließungsanlagen integriert. Stichstraßen enden in einem für „Müllfahrzeuge“, befahrbaren Wendepunkt mit einem Durchmesser von 18 m.

Mit dem angrenzenden Baugebiet sowie zur Ortsmitte erfolgt eine Verknüpfung mittels Fußwegen. Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche wird im B-Plan verzichtet. Die endgültige Aufteilung ist dem Projektentwurf vorbehalten.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen (städtebaulicher Teil) sollen insbesondere die Nutzung und deren Verteilung im Plangebiet sowie das zu erwartende Gebäudevolumen regeln. Darüber hinaus sind bei der Gestaltung formale Bezüge zum Ortskern zu berücksichtigen. Es wird hier ein

möglichst geschlossener Siedlungseindruck angestrebt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Entspr. den städtebaulichen Zielvorgaben ist für die ausgewiesenen Neubauflächen überwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ebenfalls zulässig (vergl. Festsetzung A1.1).

Für die größtenteils bereits vorh. Bebauung entlang der „Saarsteinstraße,“ wird „Mischgebiet,“ ausgewiesen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt der unmittelbaren Nähe zur DB-Strecke.

Für die bestehende Bebauung entlang der „Domänenstraße,“ wird aufgrund der vorh. Nutzung „Dorfgebiet,“ festgesetzt.

Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftige Baumasse sowie die das Ortsbild bestimmenden Materialien der einzelnen Gebäude eindeutig regeln. Das Erfordernis derartiger Festsetzungen leitet sich aus der unmittelbaren Nähe zum Ortskern von Serrig ab.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. §9(1)25 BauGB, sowie von Öffentlichen Grünflächen gem. §9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1	§ 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB
A1.1 bis A 1.3	§ 1(4) BauNVO § 1(6) BauNVO	Der angestrebte Gebietscharakter einzelner Teilbereiche sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen erfordern eine nutzungsspezifische Aufteilung in 6 Teilbereiche. Die den, -in den jeweiligen Teilbereichen angestrebte,- Gebietscharakter störende Nutzung ist durch Festsetzung ausgeschlossen. Eine bewußte Zuordnung von Nutzungen ist auf den Teilbereich 6 aufgrund seiner besonderen Lage beschränkt.
A2	§ 9(1)6 BauGB § 15(1) BauNVO	Die als Vorschlag in der B-Plandarstellung enthaltene Parzellierung ist teilw. auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgerichtet. Ebenso die Dimensionierung der Straße. Um ein Mindestmaß an Variabilität zu bewahren, sind größere Baufelder im Plan ausgewiesen, die in offener Bauweise

		größere Baukörper ermöglichen würden. Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen
A4	§ 16(2)4 und (5) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen.
A5	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B3 u. B4).
A8	§ 31(1) BauGB	Da die Höhenlage der Gebäude als max. Obergrenze festgesetzt wurde, kann vor der endgültigen Festlegung der Grundstücksgrenzen sowie der Erstellung des Gebäudeentwurfes nicht beurteilt werden wo ein i.S. des § 2 LBauO zusätzl. Vollgeschoß im UG entsteht. Die Festsetzung ist zur Wahrung der Flexibilität erforderlich.

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1	§ 88(1)1 LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips.
B2 und B3	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B4 und B5	§ 88(1)1 LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters
B6	§ 5(2) i.V.m. § 88(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Baugebietes sowie des unmittelbar angrenzenden Ortskerns, in dem die festgesetzte Ausführung von Wand- und Dachflächen das Ortsbild prägen. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
B7 und B8	§ 88(1)1 LBauO i.V.m. § 5 LBauO	Die gewählten Materialien sind der umgebenden Bebauung angepaßt.
B9 und B10	§ 88(1) LBauO	Bedingt durch einen Abstand von teilweise weniger als 5,0 m zwischen Gebäude und Fahrbahnrand haben Grundstückseinfriedungen Wirkung auf die Straßenraumgestaltung. Insbesondere die der Einfriedung vorzulagernden privaten Grünflächen sind optisch als Teil der gesamten Straßenraumgestaltung zu betrachten.
C1 - 14 D1 E1 - 3		Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Saarburg durch das Ing.-Büro Bambach+Gatzen Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden im Vorfeld mit dem StAWA abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Entwässerungskonzept ist als gesonderte Anlage Bestandteil der Begründung.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im angrenzenden Baugebiet.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von 108.082 m². Die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen umfaßt 20.364 m². Die als bebaubar ausgewiesenen Flächen (Bauflächen) befinden sich im Privateigentum.

Die Neuordnung der Flächen soll im Rahmen einer Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB erfolgen.

6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- faunistisches Gutachten
- wasserwirtschaftl. Vorgaben

- DE-Konzept
- vorgezogene Bürgerbeteiligung.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 (1) (2) und § 4 (1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:

Auswahl des Plangebietes

In der OG befinden sich derzeit noch ca. 10 Baulücken. Dem steht eine jährliche Bautätigkeit von 7-8 Neubaumaßnahmen gegenüber. Darüberhinaus ist darauf hinzuweisen, daß, gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht, das Plangebiet um ca. 50% reduziert wurde. Die jetzige Abgrenzung sowie die sich hieraus ergebenden Baustellen sind für eine Gemeinde mit z.Zt. 1460 Einwohnern die Mindestvoraussetzung im Sinne einer geordneten baulichen Entwicklung und einer Zukunftssicherung und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen

Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Wesentliche landespflegerische Ziele beziehen sich –orientiert an den bei Bestandserhebung aktuellen Nutzungsstrukturen - auf eine ökologische Optimierung unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung:

- Umwandlung der Ackerparzellen in extensives Grünland
- Generelle weitere Extensivierung vorhandener Grünlandnutzungen
- Initiierung säumender Randstrukturen
- Vermeidung von Dauerstandweiden

Eine Doppelbelegung mit einander im Grundsatz widersprechenden, d.h. miteinander nicht kompatiblen Nutzungen ist nicht möglich. Wenn einer Umwidmung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauland grundsätzlicher Vorrang eingeräumt wird, sind Extensivierungsmaßnahmen nicht möglich. Extensivierungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken sind unrealistisch, da nicht umsetzbar.

Ein Teil der im Landespflegebeitrag Teil I aufgeführten Zielvorgaben ist durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan in der aktuellen Abgrenzung nicht mehr relevant. Zahlreiche formulierte Ziele sind aber sogar trotz der vorrangig vorzunehmenden Bebauung in der Fläche (Erhalt von Obsthochstämmen) bzw. in den landespflegerisch genutzten Bereichen (Grün- und Kompensationsflächen) umgesetzt worden.

Im Sinne der weitergehenden Bilanzierung der verschiedenen Funktionen und Potentiale ist der bei Bestandserhebung real vorgefundene Zustand, nicht die gem. Idealziel optimierte Ausprägung zugrundezulegen.

Abwägung der landespflegerischen Defizite nach fachlicher Bilanzierung des förmlichen Geltungsbereichs

Der landespflegerische Planungsbeitrag Teil II wirft zum Stand der Entwurfsfassung (Fassung für die Offenlegung) aus fachplanerischer Sicht insbesondere noch nachstehende Defizite aus:

- 5,44 ha Defizit für Eingriffe in extensiv genutzte Wiesen und Weiden
- Verlust von Lebensräumen, Jagdrevieren und Ergänzungshabitaten von gefährdeten und bemerkenswerten Tierarten (u.a. 4 Vogelarten der Roten Listen), insbesondere Beeinträchtigung einer vom Aussterben bedrohten Fledermausart.
- 1,45 ha verbleibende Eingriffe in das Boden(funktions)potential ohne nominal anrechenbare funktionale oder ersatzweise biotopentwickelnde Kompensation.

Generell ist Umfang und Inhalten der Festsetzungen zu Landespflege und Wasserwirtschaft zu entnehmen, daß die Gemeinde Serrig im Geltungsbereich starke Einschränkungen i.S. von Biotoperhalt und Biotopsicherung auf sich genommen hat.

Kompensationsdefizit für Eingriffe in extensiv genutzte Wiesen und Weiden

Bei der Ausweisung des Baugebietes wurden im Vorfeld mehrere lageverschiedene Varianten abgeprüft und dem Standort „Erlbungert“, nach langer Abwägung aus funktionalen Gründen grundsätzlicher Vorrang vor den anderen Alternativen eingeräumt.

Es ist zwar korrekt, daß an diesem Standort in weitem Umfang extensiv genutzte Wiesen und Weiden beeinträchtigt/beseitigt werden, doch ist dies ein Biotoptyp, der auf Gemarkung Serrig noch weit verbreitet ist und somit lokal nicht ins Minimum zu geraten droht auch wenn der bestehende Komplex im Norden der Ortslage von Serrig damit auf etwa die Hälfte seiner ursprünglichen Größe reduziert wird. Insbesondere verbleibt eine noch wesentlich größere Fläche in vergleichbarer Ortsrandlage im Süden von Serrig.

Beeinträchtigung von Lebensräumen von vier Vogelarten der Roten Listen

Bzgl. des Eingriffs in den Lebensraum von 4 Vogelarten der Roten Listen dient das Areal „Hinter Erl“, für drei der nachgewiesenen Arten nur als Nahrungsquelle, der primäre Aufenthalt findet anderswo statt. Gemäß Gutachten FÖA wichtigste wertgebende Biotopausstattung ist der vorhandene Obstbaumbestand. Dieser wird zu rd. 80% erhalten. Soweit eine Verdrängung durch z.B. steigenden Siedlungsdruck stattfindet, können die Vögel als i.d.R. hochmobile Arten auf vergleichbare Biotoptypen an anderer Stelle der Gemarkung Serrig bzw. auf den Gemarkungen benachbarter Gemeinden ausweichen. Die um Serrig wie auch auf den Höhen des Saargaus starke Verbreitung von noch größeren zusammenhängenden Streuobstwiesen ist belegt und darf dann lokal - d.h. insbesondere im unmittelbaren Umfeld bestehender Ortslagen - nicht entwicklungshemmend wirken, zumal die wirklich anspruchsvollen Spitzenarten wie Steinkauz oder Wendehals „Hinter Erl“, nicht nachgewiesen werden konnten. Aus Sicht der Gemeinde ist somit ein lagegebundener Ausgleich entbehrlich.

Beeinträchtigung des Lebensraums der Großen Hufeisennase

Gemäß Gutachten FÖA ist der wertgebende Teil des Areals „Hinter Erl“, die Teillebensraumfunktion als Nahrungshabitat (Vorkommen von Großinsekten) in rasch erreichbarer Entfernung zum im Serriger Kirchturm vermuteten (!) zentralen Lebensraum, der Wochenstube. Ein definitiver Nachweis hierfür liegt nicht vor, auch nicht für ein Vorkommen im Geltungsbereich; Nachweise im Raum Serrig bestehen nur für das Serriger Bachtal, das Ockfener Bachtal und den Raum Wiltingen. In übrigen Zeiten bietet das Gelände gem. Gutachten nur eine „mittlere bis geringe“, Attraktivität für Jagdausübung sowie eine „mittlere“, Eignung zum Nahrungserwerb. Die Teillebensraumfunktion für die Zeit der Wochenstube wird

aus Sicht der Gemeinde durch die erfolgende Bebauung bei fast vollständigem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Aufbau eines Netzes innerer Grün- und Kompensationsflächen nicht so signifikant herabgesetzt, daß die Vermehrung der Fledermäuse gefährdet ist. Ebenso wird das Gelände durch die Neubebauung zwar grundlegend verändert, über den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Obsthochstämme und den Aufbau ergänzender gliedernder Biotopstreifen wird die Funktion des Verbindungskorridors zwischen Ortskern und den nördlich am Saarstein gelegenen Jagdhabitaten hinreichend erhalten, insbesondere keine Unterbrechung der notwendigen lückenlosen Leitstrukturen erzeugt. Gemäß Gutachten befinden sich zudem in erreichbarer Nähe weitere geeignete Flächen, die nur mangels ausreichend breiter Leitlinien nicht angenommen werden. Da ein Aufbau der gem. Gutachten geforderten 50m breiten (!) Leitstrukturen durch Ersatzmaßnahmen nicht zumutbar ist, wird auf eine Umsetzung verzichtet.

Verbleibende Defizite in den Bodenhaushalt

Das nominal verbleibende Defizit von knapp 1,5ha für Eingriffe in die Bodenfunktionen wird weggewogen, da das Baugebiet insgesamt gut 10ha umfaßt, von denen rd. 6,7ha auf Bauflächen entfallen. Ein „Rest,-Defizit von 1,5ha ist somit gegenüber dem Gesamteingriff im Umfang nachrangig. Auch sind Eingriffe in das Bodenpotential für die Ausweisung von Baugebieten typisch und unvermeidbar. Dieser typische Eingriff muß somit bei Vorrang der Bebauungsabsicht in gewissem Umfang in Kauf genommen werden; eine Forderung nach Vollkompensation ist illusorisch.

Im Rahmen der Flurbereinigung stehen zudem an anderen Stellen auf Gemarkung Serrig umfangreiche landespflegerische Maßnahmen zur Durchführung an, die nur aufgrund ihrer Bezuschussung formal nicht angerechnet werden können, aber faktisch zur Biotopentwicklung mit ersatzweisen Kompensationseffekten für eintretende Bodenfunktionsverluste dienen werden. Da i.S. der Richtlinien nicht in die Bilanzierung einstellbar, werden diese Maßnahmen korrekterweise nicht aufgeführt, statt dessen eine Abwägung durchgeführt.

Auswirkungen der DB-Strecke in lärmtechn. Hinsicht

Für die Lärmeinwirkung aus dem Verkehrslärm ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes gültig. Schienengebundener Verkehr ist als Verkehrslärm zu definieren.

Die hierauf begründeten Immissionsgrenzwerte betragen:

Für allg. Wohngebiet (WA) Tag 59 / Nacht 49 dB(A)

Für Mischgebiete (MI) / Dorfgebiete (MD) Tag 64 / Nacht 54 dB(A)

Da aufgrund des hohen Betroffenheitsgrades eine Realisierung des Baugebietes nicht möglich wäre bzw. nur mit besonderen nicht finanzierbaren Aufwendungen verbunden wäre, wird im Rahmen der Abwägung der Schallschutz gegenüber dem allg. Erfordernis zur Baulandbereitstellung zurückgestellt. Auf die Gründe für die Gebietsauswahl wird verwiesen.

Weiterhin wird auf den Umstand des Bestandschutzes entlang der „Saarsteinstraße,, sowie der Schließung von Baulücken nach § 34 BauGB verwiesen. Im übrigen sei darauf zu verweisen, daß der nächstliegende Teilbereich entlang der „Saarsteinstraße,, als „Mischgebiet,, ausgewiesen ist und gegenüber der neuen Bebauung zumindest in Teilen eine abschirmende Wirkung hat die zu einer Reduzierung der betroffenen Grundstücke führen wird. Da eine lärmtechn. Untersuchung keine generelle Lösung des Problems erbringen kann, wird auf die Erarbeitung einer derartigen detaillierten Untersuchung seitens Ortsgemeinderates verzichtet. Die Auswirkungen werden anhand von Tabellenwerten gemäß Rundschr. des Ministeriums der Finanzen vom 30.11.1988 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau,, ermittelt. Der

betroffene Bereich wird im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Wie einer Zusammenstellung der Zugfolgen der Deutschen Bahn AG aus dem Jahre 1997 zu entnehmen ist die häufigste Zugfrequenz für den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) mit 10 Zügen in der Zeit zwischen 22 und 23 Uhr.

Für die Feststellung der maßgeblichen Zuglänge wird eine mittlere Zuglänge von 300 m angenommen. Gemäß Absatz 2.2 v.g. Rd.-Schr. errechnet sich für den Nachtzeitraum eine maßgebliche Zuglänge von 375 m. Es weiterhin eine Geschwindigkeit von 100 km/h zugrundegelegt.

Aus den Tabellenwerten ist ablesbar, daß der Nachtgrenzwert für Misch- und Dorfgebiete erst in einem Abstand von ca. 180 m und für allgemeine Wohngebiete nach ca. 300 m eingehalten wird. Das gesamte Baugebiet liegt somit im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke. Für den Tagwert -ist anhand der Tabellenwerte- davon auszugehen, daß die Grenzwerte eingehalten werden.

Erwartungsgemäß treten an den Gebäudefassaden in direkter Zuordnung zur Bahnstrecke nachts erhöhte Beurteilungspegel auf, die sowohl über den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau,, als auch über den jeweils um 4 dB(A) höheren Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für ein „Misch- oder Dorfgebiet,, sowie „Allgemeines Wohngebiet,, (gemäß § 4 BauNV0) liegen. Da im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten aktive Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines -walls aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage kommen, sind an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig

Da die Tabellenwerte von freier Schallausbreitung ausgehen, in der Örtlichkeit die Bahnstrecke jedoch teilweise im Einschnitt verläuft, ist das aus den Tabellenwerten zu entnehmende Ergebnis als ungünstigster Fall anzusehen.

Aufgrund der sich aus den ermittelten Tabellenwerten ergebenden Vorbelastung wird folgende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen:

„F) Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind für die der Bundesbahnstrecke zugewandten Gebäudeteile gemäß § 9(1)24 BauGB in den zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes gegen Verkehrslärm geeignete Maßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung) nach den technischen Erfordernissen zu treffen.

Die konkreten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenteile ergeben sich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise,, (November 1989), Tabellen 8 bis 10. Im Bereich vorhandener Bebauung sind passive Schallschutzmaßnahmen nur bei Umbauten, Ausbauten o.ä. anzuwenden.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.,

Die getroffene Entscheidung berücksichtigt die Fragen der Eingriffsvermeidung, der Minderung, Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Sachzwänge aus dem Projekt sowie die gemeindliche Gesamtentwicklung.

wird vor Satzungsbeschuß ergänzt !!!

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung. (siehe Teil 2 der Begründung)

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
Öffentliche Verkehrsflächen	3.756 m ² x 200,-	751.200	871.392
Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung	3.581 m ² x 160,-	572.960	664.634
Beleuchtung	32 Stck x 3.000,-	96.000	111.360
Öffentliche Grünflächen			
– Flächen mit wasserw. Funkt. / Gräben	3.194 m ² x 60,-	191.640	222.302
– Flächen ohne wasserw. Funkt.			
Einsaat incl. vorb. Arbeiten	654 m ² x 5,-	3.270	3.793
Obstbaumpflanzung	11 Stck x 100,-	1.100	1.276
Kompensationsflächen			
– E1-Flächen			
Rodung von Rebland	1.300 m ² x 2,-	2.600	3.016
Einsaat incl. vorb. Arbeiten	2.100 m ² x 5,-	10.500	12.180
Obstbaumpflanzung	81 Stck x 100,-	8.100	9.396
– E3-Fläche			
Einsaat incl. vorb. Arbeiten	1.902 m ² x 5,-	9.510	11.032
Initialpflanzung	654 m ² x 15,-	9.810	11.380
Entwässerung (inkl. Baunebenkosten)			
– Schmutzwasser			662.000
– Regenwasser			308.000
Wasserversorgung (inkl. Baunebenkosten)			385.000
Verfahrenskosten der Umlegung		216.164	250.750
Summe		rd.	<u>3.528.000</u>

- Kosten von Grün- und Kompensationsflächen ohne Modellierung
- E3 entspr. Retentionsfläche

Die Angaben zu Entwässerung und Wasserversorgung beruhen auf Aussagen seitens des Ing.-Büros Bambach + Gatzert Trier.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%
Gesamt	108.082	100,0
1) Öffentl. Verkehrsflächen	3.756	3,5
2) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		
– Verkehrsberuhigter Ausbau	1.936	1,8
– Fußwege	1.645	1,5
3) Vorbehaltsfläche	639	0,6
4) Öffentl. Grünflächen		
– allgemein	654	0,6
– mit wasserwirtschaftl. Funktion	3.194	2,9
5) Flächen für die Landwirtschaft	5.026	4,7
6) Flächen für die Wasserwirtschaft	4.218	3,9
7) Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		
– allgemein	16.642	15,4
– Schutzflächen	3.722	3,4
Netto:		
– Mischgebiet, Dorfgebiet	22.318	20,6
– allg. Wohngebiet	44.332	41,0

Serrig, den1999

.....
Ortsbürgermeister