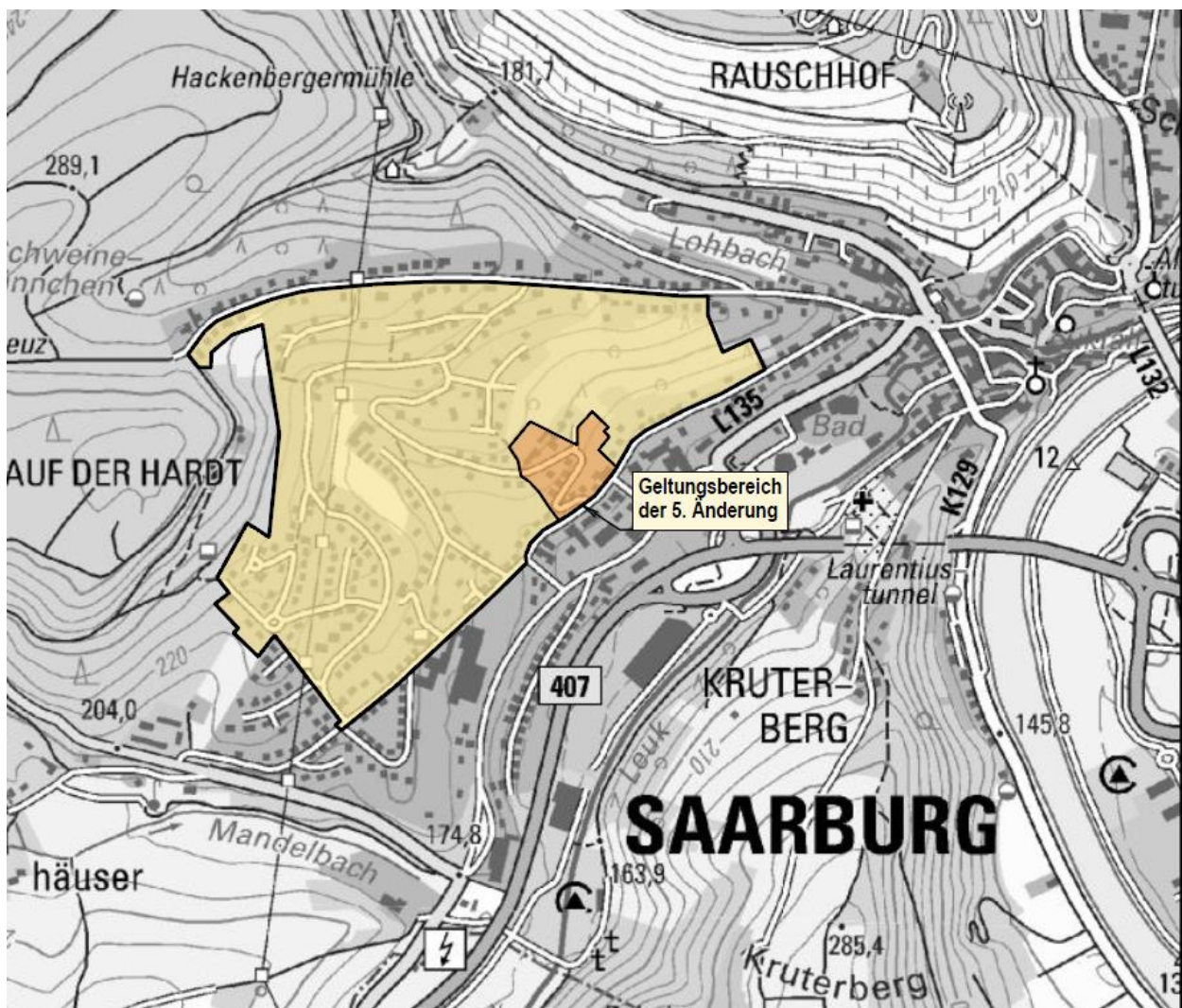


# Bebauungsplan der Stadt Saarburg

## Teilgebiet „Berggarten-Walles“ 5. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Begründung -



Stand: Sitzung (August 2017)

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	1
2	Lage, Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche	1
3	Einfügung in übergeordnete Planungen	1
4	Zum Änderungsumfang	2
5	Erläuterung der Festsetzungen	3
6	Naturschutzrechtliche Betrachtung	4
7	Auswirkungen der Planungsänderung	4
8	Erschließung	5
9	Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung	5
10	Hinweise und Empfehlungen	5

## **1 Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung**

---

Der aus den 70er Jahren stammende Bebauungsplan der Stadt Saarburg für das Teilgebiet „Berggarten - Walles“, wurde 2006, 2009, 2010 und 2014 jeweils im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) bereits geändert. Er soll nun in zwei Teilbereichen erneut an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Mit der Änderung wird bezweckt eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita im Bebauungsplan berücksichtigt (vormals Justizausbildungszentrum), die Straßenverkehrsfläche an die bestehende Ausbauplanung eines Abschnitts der Straße Blümchesfeld angepasst und die private Grünfläche zu Gunsten eines geplanten Wohnbauvorhabens (Ausweitung allgemeines Wohngebiet) reduziert. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

Um dies zu ermöglichen ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) werden durch die vorgesehene Planungsänderung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB vorgenommen werden.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (5. Änderung) wird die neue Festsetzung der geänderten Satzung in deren Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für den Geltungsbereich der 5. Änderung außer Kraft.

Neben den rein zeichnerischen Änderungen bzw. Anpassungen im Änderungsbereich, ist die Ergänzung einer Textfestsetzung für den Änderungsbereich erforderlich. Diese gilt jedoch nur für den Bereich der 5. Änderung. Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der Änderung im Übrigen unberührt und gelten weiter.

## **2 Lage, Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche**

---

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Änderung erstreckt sich insgesamt nur auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Flur 22 der Gemarkung Saarburg umfasst:

Flurstück Nrn.: 237/2 (teilw.), 279/2, 280, 281/1, 281/2, 282, 283, 284, 285/6 (Blümchesfeld), 286, 287 (teilw.), 290/8, 290/9 (teilw.), 291/3, 293/2, 294/1, 295/5, 296,297,298, 418 (teilw.), 578/8 (teilw.) (Blümchesfeld), 590 (teilw.), 591, 596 (teilw.).

Größe Geltungsbereich: ca. 18.895 m<sup>2</sup>

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche Dezember 2016 durch Verbandsgemeinde Saarburg ausgegeben wurde.

## **3 Einfügung in übergeordnete Planungen**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Berggarten / Walles" (einschließlich des Änderungsbereiches) die Darstellung von Wohnbaufläche ("W"). Der im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Teil ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

Die hier in Rede stehende 5. Änderung des Bebauungsplanes wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäss § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine grundlegend neuen oder anderen Planungsabsichten begründet werden.

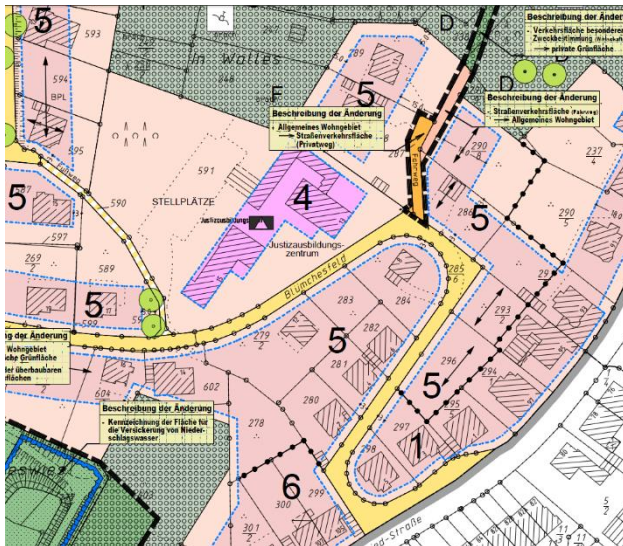
#### **4 Zum Änderungsumfang**

---

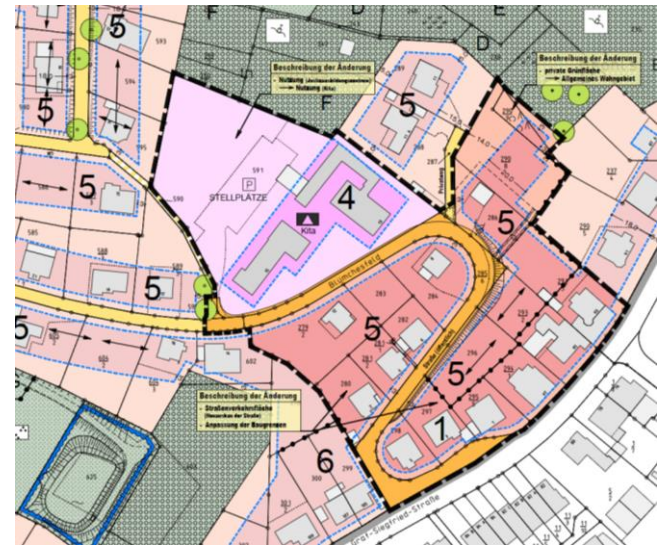
Mit der vorliegenden Änderung wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes an der Sarrebourgstraße zu schaffen. Hierzu ist es erforderlich, die bisher vorgegebene Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu modifizieren. Gleichzeitig werden bauplanungsrechtliche Anpassungen, die der aktuellen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet geschuldet sind, im Zuge der 5. Änderung vorgenommen.

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan folgende Veränderungen:

- Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Fläche des Justizausbildungszentrums wird künftig Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte. Die Baugrenze um die Bestandsgebäude wird geringfügig im Nordwesten, Südwesten und Südosten erweitert, so dass bauliche Erweiterungen des Gebäudes, z. B. für Rettungstrepfen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen werden.
- Für den Straßenabschnitt Blümchesfeld liegt eine Straßenplanung für einen Neuausbau vor. Dieser entsprechend wird die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes angepasst. Infolgedessen erfolgt auch die Anpassung der Baugrenzen entlang der Straße, so dass ein Abstand von 3,0 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie der Baugrenzen gegeben ist.
- Die private Grünfläche nördlich des Änderungsbereiches wird im Bereich der Flurstücke 290/9 und 237/2 (teilw.) als WA dargestellt. Anlass hierzu ist ein privates Bauvorhaben. Dementsprechend wird die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 290/8 Richtung Osten verschoben. Die Erschließung der Parzelle 290/5 wird über die bestehende Privatstraße im Nordosten des Grundstücks sichergestellt. Diese ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche (Privatweg) bereits gekennzeichnet.
- In dem Teil der Parzelle 287, der im Geltungsbereich der 5. Änderung liegt, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeinde Werke eingetragen, da die Entsorgung des Abwassers der Parzellen 288 und 289 über eine gemeinsame Hausanschlussleitung erfolgt. Seitens der Werke erfolgt die Annahme des Abwassers an der Grenze der Parzelle 286/5 (Blümchesfeld) zu 287.



Bisherige Darstellung im Bebauungsplan



Darstellung gem. 5. Änderung

### 5 Erläuterung der Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von den Änderungen unberührt und gelten weiter fort. Lediglich für den Geltungsbereich der 5. Änderung wird die textliche Ergänzung getroffen, dass Garagen nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

In Zukunft werden somit im Änderungsbereich Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den straßenzugewandten Grundstücksteilen, d. h. zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Damit durch eine restriktive Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nachteile für die Anlage von Garagen im Änderungsbereich impliziert werden, wird diesbezüglich die Regelung in den Textfestsetzungen getroffen, dass Garagen unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes zur Straßenverkehrsfläche - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die ursprüngliche städtebauliche Intension Garagen nicht in den vorderen, gärtnerisch geprägten Grundstücksteilen anzuordnen wird damit im Grundsatz gewahrt, indem sie sich innerhalb der straßenabgewandten Grundstücksteile konzentrieren. Gewisse Härten in den hinten, straßenabgewandten Grundstücksbereichen werden insofern nicht begünstigt.

Weiterhin gelten auch die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbauungsplanes. Alle übrigen Regelungen und Festsetzungen werden nicht verändert. Hierauf wird in der Planurkunde der 5. Änderung hingewiesen. Art (abgesehen von der künftigen Darstellung Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte) und Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) GRZ und GFZ sollen ebenfalls nicht erhöht werden. Die Festsetzungen, die bislang für die Gemeinbedarfsfläche „Justizausbildungszentrum“ gegolten haben, werden künftig in gleicher Form für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ gelten; es ändert sich lediglich die Zweckbestimmung. Hierauf wird auf der Planurkunde verwiesen.

Die Gebäude sollen in ihrer Außengestaltung (Dimension) keine andere Wirkung entfalten, als übliche Wohnhäuser in der offenen Bauweise. Zu diesem Zweck wird auch die festgesetzte offene Bauweise beibehalten und es sind weiterhin auch nur Einzel- und Doppelhäuser (keine Hausgruppen) zulässig. Die Stellplätze sind im notwendigen Umfang auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben von der Planänderung unberührt.

## **6 Naturschutzrechtliche Betrachtung**

---

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans „Berggarten-Walles“ wirkt sich auf die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen aus. Diese werden vorhabenspezifisch innerhalb des WA und der Gemeinbedarfsfläche modifiziert und geringfügig erweitert. Da allerdings keine überbaubaren Grundstücksflächen erstmals neu geschaffen werden, sondern lediglich die bestehenden Baugrenzen angepasst werden und sich die Grundflächenzahl von 0,4 ferner nicht ändert, ist kein Konfliktpotential in Verbindung mit einer eventuell größeren Versiegelung zu erwarten. Infolge der anthropogenen Überprägung der überbaubaren Grundstücksflächen ist das künftig mögliche Eingriffspotenzial als gering zu bewerten, besonders da mit der bestehenden baulichen Nutzung und Erschließung im Änderungsbereich bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat.

Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung aber auch die gestalterischen Regelungen und die Bauweise verändern sich ebenso nicht. Es entsteht somit kein „mehr“ an zulässiger baulicher Nutzung im Hinblick auf die Wirkungen auf den Naturhaushalt. Die Veränderung ist von geringer Tragweite. Es bedarf keiner erneuten Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Vor diesem Hintergrund sind vertiefte umweltrechtliche Betrachtungen der möglichen Wechselwirkungen der Planungsänderung entbehrlich. Insbesondere ist eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen entbehrlich, da gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Anwendung von § 13 (3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen.

Eine weitergehende Beeinträchtigung sonstiger Schutzgüter durch die geplante Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben.

Lediglich im Bereich der bestehenden privaten Grünfläche auf den Flurstücken 290/8 und 237/2 kann es zu einer potentiellen Beeinträchtigung für Natur und Arten kommen. Aus dem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung bezüglich der genannten Ausweitung der Bauparzelle beauftragt. Im Rahmen dessen erfolgt eine Abschätzung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten des Gebietes, also die Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

Danach werden Verbotstatbestände gem. § 44 in Bezug auf Europäische Vögel nicht erfüllt, wenn Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG erfüllt ist. Durch die Rodung der Sträucher und Gehölze, die mit weiteren Strukturen außerhalb des Areals vernetzt sind, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dabei Haselmäuse getötet oder verletzt werden. Daher wird empfohlen im Herbst (Oktober, November, Temperatur < 5 °C) nach der Jungenaufzucht und vor Beginn des Winterschlafes der Haselmaus die Eingriffsfläche unattraktiv oder regelrecht ungeeignet für die Haselmaus zu gestalten indem Handfällungen von Bäumen und Sträuchern durchgeführt werden.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zulässig.

## **7 Auswirkungen der Planungsänderung**

---

Mit der Durchführung der 5. Änderung werden die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches werden keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, die städtebaurechtlich relevant wären. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen. Für die Änderung im Bereich der privaten Grünfläche gelten die Maßgaben gemäß der artenschutzrechtlichen Einschätzung.

### **8 Erschließung**

---

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung über den in Kapitel 4 beschriebene Ausbauplanung eines Abschnitts im Blümchesfeld nicht, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist. Soweit Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sein werden, erfolgt dieses zu Lasten der Verursacher.

Die Erschließung der Parzelle 290/5 wird künftig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### **9 Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planungsänderungen nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im geplanten Umfang kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

### **10 Hinweise und Empfehlungen**

---

#### **Bergbau und Altbergbau**

Der ausgewiesene Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Berggarten-Walles“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Cahren II“.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

#### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **Radon**

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nach Nordwesten schließt sich ein Bereich an, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in

welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB 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/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.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Saarburg, den

.....  
Jürgen Dixius  
- Stadtbürgermeister -