

Original

Bebauungsplan der Stadt Saarburg

Teilgebiet „ Gewerbegebiet Saarufer“, 2. Änderung

Begründung zum Städtebau, Textfestsetzungen und Hinweise Planzeichnung

Fassung zum Satzungsbeschluß vom 14.12.2006

Auftraggeber: STADT SAARBURG

Bearbeitung: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG, DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Moselstraße 14
54340 RIOL
TEL.: 06502 / 99031
FAX: 06502 / 99032



Gehört zur Genehmigungs-
verfügung

vom

19. JAN. 2007

Az: 13 He 022

Kreisverwaltung Trier - Saarburg

Lamberti
Lamberti, Dipl.-Ing. FH

Stand 28.07.2006, geändert 12.10.2006
Projekt-Nr. 2005-64

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Städtebau

1) Einleitung / Projektbeschreibung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
1.3 Lage / Erreichbarkeit.....	3
1.4 Gebietsabgrenzung.....	4
2) Planungsgrundlagen.....	4
2.1 Bauleitplanung, Entwicklungsgebot § 8 BauGB	4
2.2 Planungen Dritter	4
2.3 Kultur- und Sachgüter.....	4
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf.....	5
3.1 Bestand	5
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung	5
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz	5
3.4 Städtebauliches Konzept – Nutzung	6
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	6
4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	7
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen	7
4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise	8
.....	
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	8
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans.....	8

Teil 2 Umweltbericht (siehe gesonderte Inhaltsangabe)

Textfestsetzungen (in Planurkunde)

Anlagen: Planzeichnung

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

Der Wohnmobiltourismus hat in den letzten Jahren in den Talräumen von Mosel und Saar und vor allem in der vom Weinanbau dominierten Talabschnitten verstärkt zugenommen. Insbesondere für Weingüter und Gastronomie ist daher eine zusätzliche wirtschaftliche Chance gegeben.

Der bisherige Stellplatz in der Stadt Saarburg liegt ungünstig und ist durch unmittelbar angrenzende Verkehrsflächen unattraktiv. Weiterhin wird derzeit die Nutzungsänderung dieser Fläche baurechtlich von der Stadt Saarburg vorbereitet, so dass in Kürze der Platz nicht mehr zur Verfügung steht. Zur Förderung des Tourismus beabsichtigt die Stadt Saarburg daher am Saarufer, am Rand des Gewerbegebietes einen Wohnmobilstellplatz anzulegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Stadtrat Saarburg hat in öffentlicher Sitzung am 13.07.2006 die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Saarufer“ beschlossen.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Saarufer“ und ist direkt über die vorhandenen Wege und Straßen erschlossen.

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gem. Saarburg Flur 11, Nr. 397/6, 397/9, 397/5 und 394 Die bisherigen Grenzen des Geltungsbereiches werden weiterhin eingehalten.

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Da sich der Gebietstyp ändert und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, besteht Genehmigungspflicht nach § 10 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8(4) BauGB fortgeschrieben.

2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Keine Betroffenheit (siehe Kap. 3.5) Hinweis: Die Bauverbotszone von 20 m zur freien Strecke der B 51 ist einzuhalten. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m zur B 51 sind Werbeanlagen nur nach vorheriger Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Trier zulässig.

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

Wasserstraße Saar:

Die Belange der Saarschifffahrt sind nicht betroffen. Die Saarufer liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Altablagerungen / Altlasten:

Angaben hierzu liegen derzeit nicht vor.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Umfeld sind keine Denkmäler oder sonstige geschützte Sachgüter bekannt.

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Bestand

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Saarufer“ und werden derzeit noch als Grünland und Gehölzstreifen genutzt. Die Zufahrt zum Vorhaben besteht bereits als asphaltierte Wegestrecke.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die dort getroffenen Aussagen wurden im Planungsverfahren berücksichtigt und werden durch entsprechende Festsetzungen, soweit übrige Belange nicht vorrangig sind, in Text und Plan umgesetzt. Dazu gehören Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplan sind auch Maßnahmen zur Durchgrünung der Anlage berücksichtigt.

Grundsätzlich ist eine Verbesserung für Natur und Landschaft anzunehmen, da mit der 2. Änderung die bisherigen gewerblichen Nutzungen insbesondere die bisher zulässige Versiegelung zurückgenommen wird. Ausgleichsmaßnahmen über die bisher zum Gewerbegebiet bestehenden hinaus werden daher nicht erforderlich.

3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft, in dem die zulässige Versiegelung durch Hinweise in Text und mittels Planzeichen begrenzt wird. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser werden nicht erforderlich.

Teile des Vorhabens liegen im Überschwemmungsgebiet. Dies wird bei Ausweisung der Baufenster berücksichtigt, die nicht in das Überschwemmungsgebiet hineinragen. Hier ist lediglich eine Biergarten ähnliche Nutzung oder Nutzung als Liege- und Spielwiese möglich, ohne Veränderungen der Geländehöhe.

Wie im Scopingverfahren angeregt wird auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren 1" hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Stadt abgestimmte Planung zu Grunde. Demnach ist ausschließlich die Aufstellung von selbstständigen und selbstfahrenden Wohnmobilen vorgesehen. Die Fahrzeuge verfügen über Notstromversorgung, Trinkwasserbevorratung,

eigene Toiletten und Waschgelegenheiten und über Auffangeinrichtungen für Schmutzwasser. Es handelt sich daher nicht um einen herkömmlichen Campingplatz.

Da es sich um eine vorrangige Stellplatznutzung für Wohnfahrzeuge für Tagestouristen handelt und die Anlage selbst durch den i.d.R täglich wechselnden Besucherkreis ein eigenständiges Verkehrsaufkommen aufweist, bestehen in Bezug auf die benachbarte gewerbliche Nutzung keine Konflikte. Die Planung ist so ausgerichtet, dass die Freizeitnutzung bzw. Aufenthaltsfunktionen zum Saarufer hin angeordnet wurden. Hier sind auf Grund des Abstandes keine Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten.

Es wird eine zentral anfahrbare Ver- und Entsorgungsstation vom Bauherrn errichtet. Der Standort ist im Plan berücksichtigt.

Vorgesehen sind lediglich Anschlussmöglichkeiten zur externen Stromversorgung der Fahrzeuge, Fahnenmaste und Mastleuchten.

Betriebs- und Verwaltungseinrichtungen werden im Bereich der Gastronomie vorgehalten.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über vorhandene öffentliche Straßen. Die innere Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt über private Zufahrten, die auch als Brandgasse genutzt werden.

Die einzelnen Stellplätze erhalten keine eigene Trinkwasserversorgung, bzw. Abwasserentsorgung. Es wird eine gemeinsame Ver- und Entsorgungsstation speziell für Wohnmobile errichtet. Diese wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen unter Berücksichtigung der geltenden techn. Regelwerke (DIN-Normen und DVGW-Arbeitsblätter) angeschlossen. Der erforderliche Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluß an die vorhandenen Netzanlagen. Eine weiterer öffentlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 und § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO Wohnmobile) festgesetzt.

Weil das Sondergebiet Wohnmobile ausschließlich der Nutzung von Wohnmobilen vorbehalten werden soll, wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Wohnmobile gem. § 1 (5) BauGB ausschließlich die Nutzung von Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung zulässig ist.

Die Unterscheidung von einem üblichen Campingplatz wird dadurch erforderlich, da hier ausschließlich voll ausgestattete, selbstfahrende Wohnmobile zugelassen werden, die auch

über bordeigene sanitäre Anlagen verfügen müssen. Dies wird aus der von der Stadt gewünschten touristischen Zielsetzung erforderlich.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden auch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen ausgeschlossen:

Im Sondergebiet Wohnmobile ist gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, einschl. der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 (1) Nr.5 LBauO, unzulässig.

Entsprechend dem Gebietscharakter werden jedoch zwei Ausnahmen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zugelassen:

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen:

- Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- Einrichtungen für Gastronomie und Betriebsabwicklung in den dafür ausgewiesenen Baufenstern. Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzt.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen unter Punkt B Nr. 1 u. 2 der Textfestsetzungen dienen der Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Mit Festsetzung B Nr. 3 werden die Anforderungen der CampWochPIVo erfüllt.

Die getroffenen Einschränkungen unter B Nr. 4 berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (Grünordnerische Festsetzungen)

Die Festsetzungen regeln die landschaftsgerechte Begrünung.

Wegen Änderung der Planung sind Festsetzungen zum Hochwasserschutz entbehrlich. Es werden Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25, zur Anpflanzung festgesetzt, um eine Mindestgestaltung durch Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung sicher zu stellen. Dies sind im wesentlichen hochstämmige Baumpflanzungen, die im Wohnmobilbereich das Landschaftsbild neu gestalten.

Um die bestehende Einbindung in die Landschaft zu erhalten werden die vorhandenen Gehölzbestände durch Pflanzbindungen nach § 9 (25) BauGB dargestellt und gesichert. Dabei werden in dem Gehölzstreifen zum Saarufer zur Berücksichtigung des neuen Gebietscharakters drei Durchgänge gestattet, die durch Auflichten der Sträucher und Freistellen der vorh. Bäume herzustellen sind. Die Funktionalität des Gehölzstreifens wird dadurch nicht grundlegend verändert.

4.4 Sonstige Regelungen, Hinweis

Unter Punkt C der Textfestsetzungen wird auf bestehende gesetzliche Regelungen und weitere Verfahren hingewiesen.

5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Es wird kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Saarburg. Die vorhandenen Grenzen werden beibehalten.

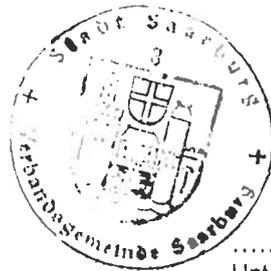
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans

Da keine öffentlichen Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, entstehen der Stadt keine Erschließungskosten. Zwischen den privaten Bauherrn und der Ortsgemeinde besteht eine Vereinbarung zur Übernahme der den Wohnmobilstellplatz betreffenden Planungskosten.

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt

Stadtbürgermeister Dixius

Saarburg, den ~~2006~~
23. JAN. 2007



.....
Unterschrift / Stempel

UMWELTBERICHT Gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Teil 2 der Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN STADT Saarburg „Gewerbegebiet Saarufer“ 2. ÄNDERUNG

BEARBEITUNG: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
Moselstr. 14, 54340 Riol



Gehört zur Genehmigungs-
verfügung

vom 10.6. JAN. 2007

Az: 13 He 022
Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Lamberti
Lamberti, Dipl.-Ing. FH

MÄRZ 2006

1. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarufer“ ist rechtskräftig und setzt gewerbliche Nutzungen (GE) fest. Mit der vorgesehenen Änderung wird die gewerbliche Nutzung zu Gunsten Sondergebietes das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wohnmobile „SO Wohnmobile“ zurückgenommen.

Die bestehenden, das Änderungsgebiet betreffenden landespflegerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden übernommen und an die Planung angepasst.

In einem „SO Wohnmobile“ ist die Bebauung gegenüber einem Gewerbegebiet deutlich weniger stark ausgeprägt. Dies wirkt sich auf die einzelnen Schutzgüter in der Regel positiv aus.

2. BETROFFENE GEBIETE VON "GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG" (§ 25 LNATSchG RH.-PF.)

keine Betroffenheit

3. UMWELTAUSWIRKUNGEN (§1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB) AUF DIE SCHUTZGÜTER

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es einen landespflegerischen Fachbeitrag nach § 17 LPfG. Dessen Aussagen bleiben inhaltlich bestehen.

Eine auf die einzelnen Schutzgüter bezogene Betrachtungsweise kann entfallen, da in Bezug auf Natur und Landschaft mit der 2. Änderung, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, nur Verbesserungen durch Rücknahme der zulässigen Versiegelung entstehen.

Weiterhin sind die städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtbild, auch günstiger zu werten, da wegen der geringer Höhe der Wohnmobile gegenüber der vorher zulässigen Bebauung der vorhandene Gehölzstreifen als Sichtschutz den Wohnmobilstellplatz vollständig abschirmen wird.

Zur Auflockerung und Gestaltung des Platzes sollten innerhalb des Stellplatzgeländes hochstämmige Bäume angepflanzt werden, was auch die Erholungseignung u.a. als Schattenspender verbessert.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Für das Untersuchungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter ausgewiesen.

Naturdenkmäler nach § 22 des LNatSchG

Nicht vorhanden

Bodendenkmäler

Nicht vorhanden

4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

5. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICH-

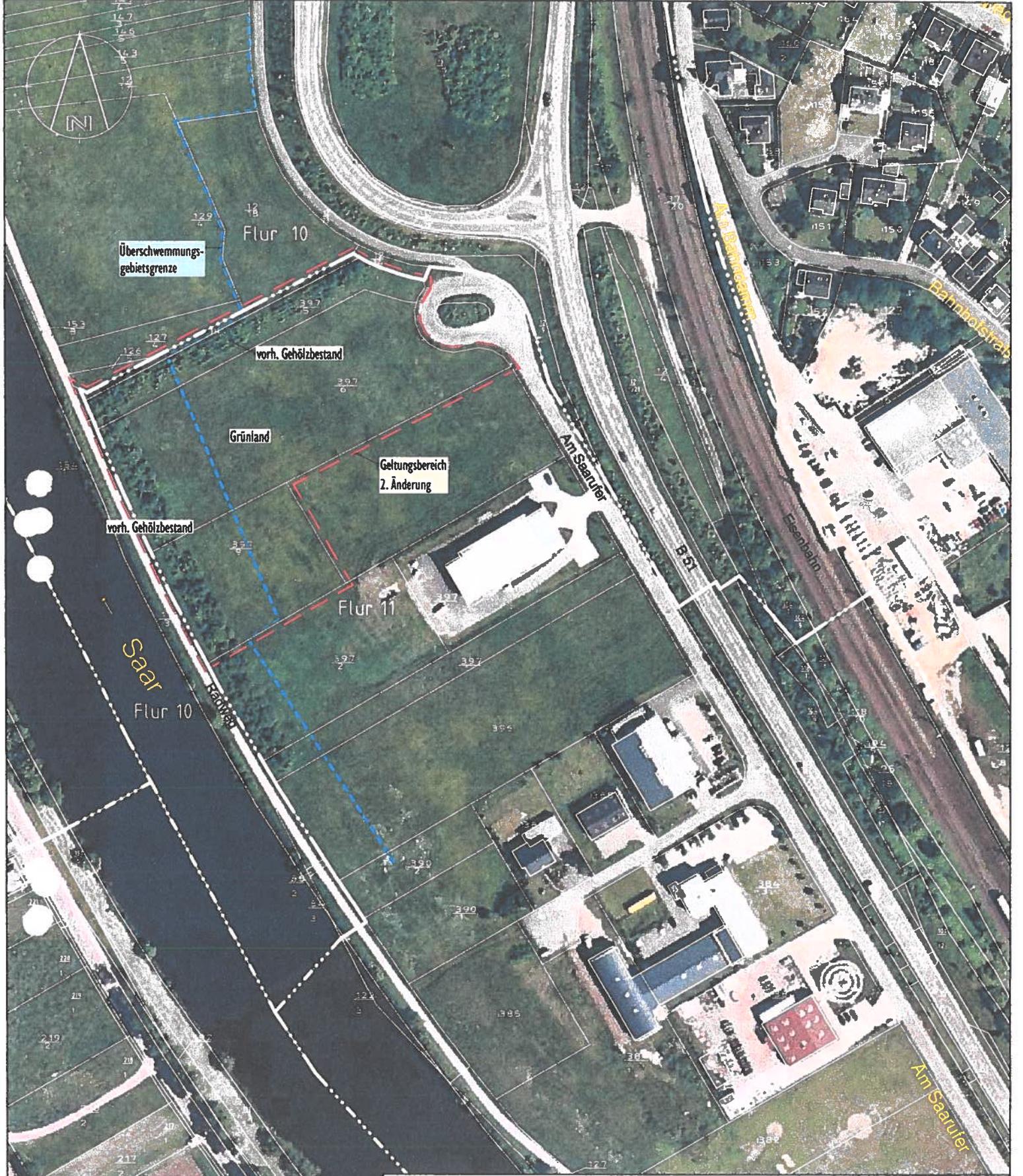
Auf Grund der städtebaulichen und landschaftlichen Situation von Saarburg ergeben sich keine Alternativen. An anderen Standorten der freien Landschaft wären gänzlich neue Beeinträchtigungen zu erwarten.

Riol, 26.07.2006

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt BDLA



Anlage: Luftbildbestandsplan



BEBAUUNGSPLAN DER STADT SAARBURG
TEILGEBIET "GEWERBEGEBIET SAARUFER", 2. ÄNDERUNG

PLAN LAGEPLAN BESTANDSÜBERSICHT	
PLAN-NR. I	DATUM 07.2006
M.: 1:2000	GEÄN.
BEARB. SO/BA	PN 200564
GRUNDLAGE: DOP, ALK	
DATEI: B_Plan-Satzungsbeschluss.dwg	
DATUM-DRUCK: 20 Dez 2006 - 12:36pm	
PFAD: H:\Projekte\Projektsahr 2005\200564_Ayl-Wohnmobil Eiland\Planung Saarburg	

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
 EGBERT SONNTAG, DIPL. ING
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
 MOSELSTRASSE 14
 54340 RIOL
 TELEFON 06502 / 99031
 TELEFAX 06502 / 99032
 EMAIL: Egbert.Sonntag@t-online.de