

Stadt Saarburg Stadtteil Kahren



Bebauungsplan Teilgebiet „Wohngebiet Hostenberg“ 3. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren Begründung

Fassung zur Beschlussfassung - April 2019

erstellt von: Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Technische Arbeiten: Heidi Biewer

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	3
2	Verfahren.....	3
3	Plangebiet	4
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6	Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange ...	7
7	Eingriffsregelung.....	10
8	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	11
8.1	Nutzung – private Grünflächen	11
8.1.1	G1-Garten- und Freizeitbereich	11
8.1.2	G2 – Mähweide mit Gehölzen.....	11
8.2	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
8.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	12
8.4	Weitere grünordnerische Festsetzungen	12
8.4.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	12
8.4.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen	12
8.5	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	13
8.6	Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung von Festsetzungen	13
8.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Der Bereich ‚Hostenberg‘ des Saarburger Stadtteils Kahren war als Sondergebiet für Ferienhäuser –Bebauungsplan Teilgebiet „Ferienhausgebiet Hostenberg“- konzipiert. Nachdem dieses Konzept nicht mehr tragfähig war ist eine Änderung des Bebauungsplanes in „Wohngebiet Hostenberg“ vorgenommen worden (2004). Die Grundstücke in dessen Geltungsbereich, die gänzlich bebaut sind, werden heute auch entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes genutzt.

Durch den Eigentümer der zu überplanenden Flurstücke 224/3 und 225 ist -neben der Nutzung einer Teilfläche als Garten- und Freizeitbereich- in den vergangenen Jahren eine Mahd des überwiegenden Teils der auf diesen Grundstücken vorhandenen Wiesenflächen durchgeführt worden. In der Folge haben diese Flächen begonnen, sich entsprechend des Ziels der Landschaftsplanung zu einer extensiv genutzten Mähweide mit den zugehörigen Pflanzengesellschaften zu entwickeln. Die aufstehenden Gehölze sind erhalten worden.

Die Weiterführung dieser Entwicklung bedarf eines funktionierenden Pflegekonzeptes, welches durch die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen in einem Bebauungsplan gesichert werden kann. Diese Festsetzung macht die Ziele des Landschaftsplanes verbindlich und trägt folglich zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen bei. Um die weitere Entwicklung der extensiv genutzten Grünlandflächen –Mähweide- zu gewährleisten und die Pflege zu sichern hat der Rat der Stadt Saarburg darum die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Neben der Festsetzung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes zur Umsetzung der landespflegerischen Zielvorstellung stellt der Rat der Stadt Saarburg damit auch klar, dass eine weitere Entwicklung des Baugebietes Hostenberg in Richtung Nordosten zukünftig ausgeschlossen sein wird.

Diese Beschränkung der Siedlungsentwicklung bezieht auch die Nutzung der privaten Flächen als Garten- und Freizeitbereich mit ein: Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes sollen derartige Nutzungen noch möglich sein. Somit werden, allerdings in deutlich untergeordnetem Umfang, durch Festsetzung Vorhaben ermöglicht, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ansonsten nicht zulässig sind, siehe hierzu Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen unter Punkt 8. In diesem Zusammenhang sollen auch Aufschüttungen und Abgrabungen im Gelände zur Anlage einer Garten- und Freizeitnutzung bauplanungsrechtlich zugelassen werden.

Die untergeordnete Zulässigkeit von ansonsten im Außenbereich nicht zulässiger Vorhaben lässt sich mit der im Verhältnis geringen Größe der Wohngebäude und der Grundstücke im Bereich Hostenberg –ehemalige Ferienhäuser- begründen. Im Bereich des Anwesens auf dem Flurstück 248/4, das südwestlich an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzt, ist darum bereits im Februar 2016 ein beantragter Anbau genehmigt worden. Im Anschluss daran erfolgte im März 2017 die Genehmigung einer Terrasse. Diese lag bereits im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stellen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar. Die Festsetzung von Pflegevorgaben für die in Entwicklung befindliche Mähweide, die den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes entsprechen, kann für den Ausgleich des Eingriffs in die Außenbereichsflächen herangezogen werden.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 BauGB –im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die Anforderungen des dortigen Absatzes 1 –die Grundzüge der Planung werden nicht berührt- erfüllt werden und insbesondere

- die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nordöstlichen Rand des Wohngebietes „Hostenberg“ und umfasst auf Gemarkung Kahren, Flur 1, die Flurstücke 224/3 und 225, jeweils vollständig.

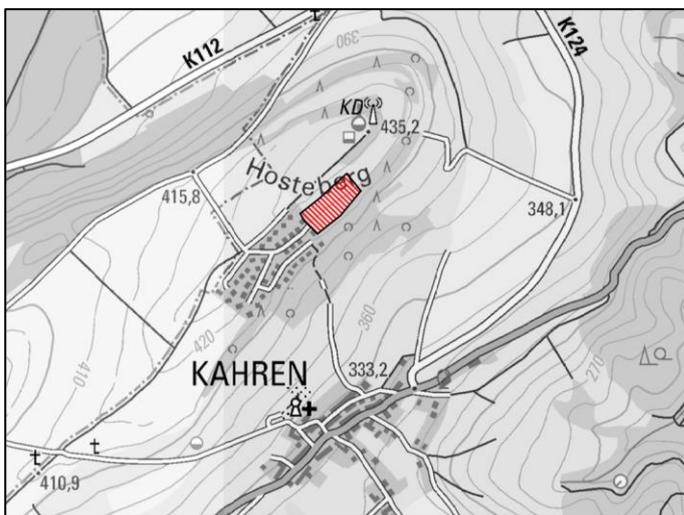


Abbildung 1: Auszug DTK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Datengrundlage: ©GeoBasos-DE / LVermGeoRP 2018, rp_dtk25.fcgl + rp_dtk25.fcgl-1, www.lvermgeo.rlp.de

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,93 ha.

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| Im Nordwesten | durch das Flurstück Gemarkung Kahren, Flur 1, Flurstück-Nr. 223/2 |
| Im Nordosten | durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Gemarkung Kahren, Flur 1, Flurstück-Nr. 30/1 (teilweise), 31/1, 32, 33 und 34 |
| Im Südosten | durch das das landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Gemarkung Kahren, Flur 1, Flurstück-Nr. 214/3. |
| Im Südwesten | durch die Wohnbaugrundstücke Gemarkung Kahren, Flur 1, Flurstücke Nr. 224/1, 248/4, 248/6 und 247 sowie die Wegefläche 248/5. |

3.2 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. 224/3 wird zum Teil als Wiesenfläche mit Baumbestand und –in einem untergeordneten Teil- als Gartenfläche genutzt. Auf dem südöstlich angrenzenden

Grundstück Flurstück Nr. 225 befinden sich im nordöstlichen Teil Gehölzflächen, angrenzend Wiesenflächen.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Wegeparzelle, die von der Wendeanlage der Straße „Birkenweg“ aus zu den Grundstücken verläuft.

4 Planungsalternativen

Planungsalternativen zur Umsetzung der Planungsziels der Stadt Saarburg im Hinblick auf ein Zusammenspiel zwischen der Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes mit den zugehörigen Pflegemaßnahmen und den Anforderungen zur Zulassung eingeschränkt festgesetzter weiterer baulicher Nutzungen gibt es nicht. Die Planung ergibt sich aus der Eigenart der überplanten Grundstücksflächen.

5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg entwickelt und folglich auch den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst.

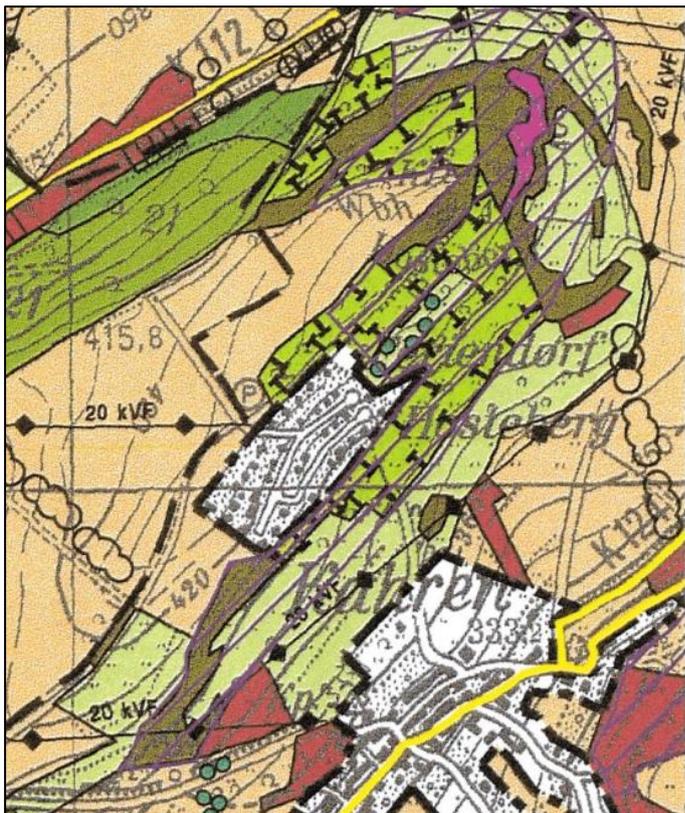


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der VG Saarburg, in Kraft mit Bekanntmachung vom 12.11.2003, Ausschnitt Ortslage Kahren-Hostenberg, ohne Maßstab

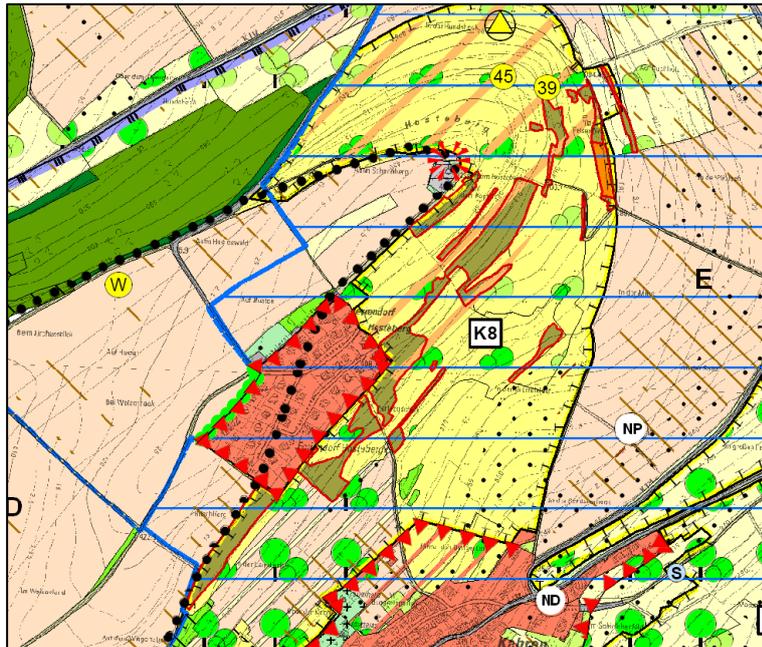
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2003 resultieren im Außenbereich aus der Integration des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Landschaftsplanes. Der Flächennutzungsplan

stellt somit im zu überplanenden Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), und zwar mit Zweckbestimmung: „Ökologisch bedeutsame Offenlandbereiche als Umsetzungsräume für Ökokontierungs- und Kompensationsmaßnahmen; Ziel: Aufwertung durch standortgerechte Pflege etc., Entwicklungsziel und Nutzung/Pflege siehe Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes“.

Des Weiteren sind „Flächen mit Dauergrünland mit dem Erhalt der Grünlandstandorte (...) hier: als Vernetzungselement in sonst landwirtschaftlich dominierten Bereichen“ dargestellt. Ergänzend: „Bei Extensivierung und mit der Zustimmung der Landwirtschaft auch Möglichkeit zur Ausweisung als ergänzende Landespflege-Fläche. Bedarfsgerechter Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.“

Innerhalb der beschriebenen Ziele für die Flächen ist der „Erhalt von (Obst-)Baumreihen oder Baumgruppen“ dargestellt mit dem Ziel der Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Erholungseignung, Strukturierung der Landschaft, Entwicklung von Vernetzungselementen.

Bei der Bearbeitung der vorliegenden Planung ist auch der mittlerweile neu erstellte Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2015 zugrunde gelegt worden, siehe Abbildung 3 auf der folgenden Seite. Die dortigen Planungen und Zielvorstellungen entsprechen im Wesentlichen den voranstehend beschriebenen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes. Zusätzlich ist das Plangebiet und seine Umgebung mit dem Symbol ‚Entwicklungspotenzial für Kalkmagerrasen‘ gekennzeichnet.



-  Erhalt Extensivgrünland, hier: Halboffenlandkomplex mit Gehölzstrukturen
-  Entwicklungspotenzial für Kalkmagerrasen
-  Flächige bzw. lineare Biotope nach § 30 BNatSchG (randlich angrenzend)
-  hier: Trockenwald (Bestand einschl. wärmeliebendem Eichen-Hainbuchenwald und Gebüsch)
-  Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen
hier: K8 - Schwerpunkt der Maßnahmen: Optimierung bzw. Wiederherstellung von Magerrasen und Magergrünland sowie Streuobst.

Abbildung 3: Landschaftsplan der VG Saarburg 2015, Ausschnitt -ohne Maßstab- und Auszüge aus der Legende

Der Landschaftsplan dokumentiert als Bestand ‚Sonstiges Grünland - Fettwiese‘ sowie ‚Gärten und sonstige Grünbereiche‘ und folglich Entwicklungspotenzial. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 6.

6 Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden wie folgt berührt:

Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist durch die im Westteil erfolgenden Festsetzungen mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche sowie Pflanzen und Tierwelt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergaben sich, aufgrund der äußerst geringen Flächeninanspruchnahme am Rand der Ortslage, im Zuge der Bebauung und Nutzung nicht.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden als unerheblich eingestuft, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt auftreten.

Hinweise auf zu beachtende Kulturgüter liegen nicht vor. Eine bereits erfolgte Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

In den Eingriffsbereichen befanden sich keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie §15 LNatSchG. Laut Landschaftsinformationssystem LANIS¹ werden im amtlichen Biotopkataster auch keine schutzwürdigen Biotope (BT) und Biotopkomplexe (BK) im Plangebiet geführt.

Nationale Schutzgebiete gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG bzw. LNatSchG) sowie Schutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete, NATURA 2000) befinden sich in weitreichender Entfernung zum Vorhabenstandort und liegen somit deutlich außerhalb des Wirkungsbereiches. Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.

Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund von Bodenmodellierungen (insbesondere festgesetzte Abgrabungen und Aufschüttungen) sowie durch Bodenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelung). Die Vollversiegelung führt zu einem Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen. Im Falle von Teilversiegelungen (bspw. geschotterter Weg) bleiben Teilfunktionen des betroffenen Bodens erhalten.

Durch die Baumaßnahme wurden insgesamt ca. 520 m² teilversiegelt und 130 m² vollversiegelt (teilversiegelte Flächen werden mit einem Faktor von 0,5 in die flächenbezogenen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs aufgenommen). Die Terrasse am westlichen Rand des Flurstücks ist bereits genehmigt. Die hierdurch entstandene Vollversiegelung (ca. 30 m²) fließt dementsprechend nicht in die Eingriffsbilanzierung mit ein.

Innerhalb des Eingriffsbereiches ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden/Fläche ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 390 m².

Im Bodenschutzkataster des Landes RLP registrierte Bodenschutzflächen sind gemäß der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz² von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes 464 „Saarburg-Sauerwiese-Kocherath“, RVO vom 18.04.1997. Gemäß der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz² sind durch die Festsetzungen keine Verbotstatbestände gegeben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nach dem bereits erfolgten Eingriff wurde im August 2018 eine Kartierung der Biotop-/ Nutzungstypen durchgeführt (s. Bestandsplan 1b). Eine Bestandsaufnahme vor dem Eingriff erfolgte nicht. Hierzu liegt die Bestandsaufnahme aus der Landschaftsplanung³ vor (siehe Bestandsplan 1a).

¹ STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD (2018): Landschaftsinformationssystem, Kartenserver, unter www.naturschutz.rlp.de/webseite/lanis/viewer.htm (Stand: Oktober 2018).

² STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD, Stellungnahme vom 12.03.2019

³ LANDSCHAFTSARCHITEKT KARLHEINZ FISCHER (2015): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Trier.

Im Osten ist das Plangebiet durch eine Mähweide (Biotoptyp: EB2) und zwei Baumreihen (BF1, ta3) bestanden. An die Mähweide grenzen im Westen eine Rasenfläche (HM4), ein Ziergarten (HJ1) und eine kleine Fettwiese (EA0) an. An der westlichen Grenze des Flurstücks wurde ein geschotterter Hofplatz errichtet (HT2). Östlich davon befindet sich ein kleines Gerätehaus (HN1), nördlich eine Terrasse. Der Hofplatz ist mit dem Ziergarten und der Rasenfläche durch einen geschotterten Weg verbunden (VB1, me3). Um die Rasenfläche wurden Bäume (BF3, BF1 ta3, ta4, ta5) und Einzelsträucher (BB2) neu gepflanzt. Im Norden befinden sich zwei Kirschbäume mit mittlerem Baumholz (BF3, ta1). Aufgrund der Hanglage wurde der westliche Teilbereich des Flurstücks vor Beginn der Bauarbeiten aufgeschüttet. Die entstandene Böschung ist im Süden deutlich erkennbar (HH0).

Im Landschaftsplan der VG Saarburg -Bestand- ist das gesamte Flurstück als Fettwiese geführt. Teile des bereits bebauten Bereichs im Westen zeichnen sich durch den Zusatz „verbuscht“ aus. Es wird davon ausgegangen, dass der bereits bebaute Bereich im Westen analog zum noch bestehenden Biotop im Osten durch eine Mähweide (Biotoptyp: EB2) bestanden war, welche sich durch verbuschte Bereiche charakterisierte. Die bebaute Mähweide wies aufgrund ihrer Tendenz zur Verbuschung eine mittlere ökologische Wertigkeit auf. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden 1.700 m² der Mähweide zerstört. Dies stellt eine ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Baufeldräumung wurden keine Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher, Hecken) gerodet. Eine Tötung bzw. Verletzung sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann aufgrund der Räumung des Baufeldes im Winter 2014 ausgeschlossen werden. Dadurch ist ebenfalls nicht damit zu rechnen, dass die Umsetzung der Baumaßnahme mit erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG verbunden war. Im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs befinden sich zudem in ausreichendem Umfang Habitate, in welche ggf. betroffene Individuen ausweichen konnten, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wäre, würde auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegen.

Mensch / Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf den Menschen, z.B. durch Immissionen, sind lediglich zum Zeitraum der Mahd im dazu üblichen Umfang zu erwarten. Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie⁴, im Umfeld reichhaltiger Siedlungsfunde der späten Eisenzeit und der Römischen Kaiserzeit, aber auch der Steinzeit. Hier wird neben Hügelgräbern insbesondere die ausgedehnte villa rustica am Fuße des Plateaus genannt, die aufgrund ihres herausragenden Fundspektrums deutliche Hinweise auf eine Buntmetallwerkstatt mit lokaler Münzprägung liefert. Nicht zuletzt entspricht der Höhenrücken bzw. das Geländeplateau einer bevorzugten siedlungs-strategischen Lage wie er bevorzugt sowohl in der Vorgeschichte als auch in der Frühgeschichte häufig frequentiert wurde.

Aufgrund dessen und unter Einbeziehung des weiteren Umfeldes stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das betreffende Gebiet des o. g. Bebauungsplans gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Bisher sind im Plangebiet keine Funde bekannt. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der fachgesetzlichen Rahmenbedingungen findet sich unter Punkt 11 der Textlichen Festsetzungen.

⁴ GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE, Stellungnahme im Rahmen der Offenlage, 29.03.2019

Sonstige Sachgüter werden nicht beeinflusst.

Umweltschadensgesetz

Im Hinblick auf die Freistellung von den Bestimmungen des Umweltschadensgesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG werden die ermittelten nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens in diesem Gutachten offengelegt:

- Relevante Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Arten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie sowie deren Lebensräume sind gemäß vorstehenden Ausführungen nicht zu erwarten.
- Eine relevante Betroffenheit von Arten nach FFH-Anhang II ist nicht gegeben (s.o.).
- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

7 Eingriffsregelung

Schutzgut Boden/Fläche

Die erforderliche Kompensation für das Schutzgut Boden / Fläche von insgesamt ca. 390 m² erfolgt durch die Sicherung, Pflege und Aufwertung der verbleibenden Mähweide im Osten des Flurstückes, sowie innerhalb des südlich angrenzenden Flurstücks (Gemarkung: Kahren, Flur: 1, Flur-Stk.-Nr.: 225) in einer Größenordnung von 4.615 m². Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ist durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Pflanzen vollständig abgedeckt. Bei der Maßnahme wird ein Kompensationsfaktor von 1:1 angesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Insgesamt besteht durch den Verlust der Mähweide ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.700 m². Dieser wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Sicherung, Pflege und Aufwertung der verbleibenden Mähweide im Osten des Flurstückes auf einer Fläche von 4.615 m². Langfristiges Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer geschützten, artenreichen Magerwiese (Biotoptyp: ED1, xd1, FFH-RLT 6510, §15 LNatSchG). Diese Pflege- und Entwicklungsmaßnahme ist mit einem Faktor von 50% anrechenbar. Dadurch ergibt sich ein rechnerischer Ausgleich von ca. 2.305 m².
- Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd sollte nach der Hauptblütezeit der Gräser im Juni erfolgen. Die zweite Mahd ist 8 Wochen später durchzuführen, um niedrigwüchsige konkurrenzschwache Kräuter zu fördern (z.B. Wiesen-Platterbse). Jeglicher Einsatz von Düngern oder Bioziden ist zu unterlassen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Maßnahme entspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans VG Saarburg, welcher als Ziel eine „Landwirtschaftliche Fläche mit besonderen Anforderungen: Halboffenlandkomplexe mit Gehölzstrukturen“ darstellt.

Die Vorgaben zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §7 LNatSchG (1) werden durch die Umsetzung im Rahmen des Grünordnungsplans berücksichtigt.

Nadelgehölze sind sowohl aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als auch aus Gründen des Artenschutzes für die zur Kompensation festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen. In der Artenliste im Anhang sind Pflanzen und deren Qualitäten aufgelistet, die zur Erreichung der naturschutzfachlichen Ziele zu verwenden sind.

Die Vorgabe des zeitlichen Rahmens gewährleistet die zeitnahe Kompensation.

8 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

8.1 Nutzung – private Grünflächen

Entsprechend der Nutzung und der Eigentumsverhältnisse werden die Flächen, die nicht mit Gehölzen bestanden sind –quasi als Grundlage für die weiteren Zweckbestimmungen- als private Grünflächen festgesetzt.

Die Zweckbestimmungen werden wie folgt weiter differenziert:

8.1.1 Zweckbestimmung G1 - Garten- und Freizeitbereich

Durch die Zweckbestimmung „G1-Garten- und Freizeitbereich“ wird dem Eigentümer erlaubt, den an die Wohnbebauung anschließenden Bereich einer Umgestaltung zu unterziehen, die der Nutzung von Gartenflächen in Wohngebieten entspricht. Aufgrund des geringen Freiflächenanteils der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Hostenberg, was in der ehemaligen Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ begründet liegt, soll die Erweiterung der Gartenflächen zugelassen werden.

Hierzu sind in Teilflächen zur Egalisierung des hängigen Geländes auch Terrassierungen möglich. Die Festsetzung der Aufschüttungen und Abgrabungen regelt das zulässige Ausmaß.

Innerhalb der Grünflächen ist im westlichen Anschlussbereich des Geltungsbereiches an die Verkehrsflächen ein Bereich für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen aus den folgenden Gründen eingeplant: Zur Durchführung der festgesetzten Pflege der Flächen mit der Zweckbestimmung „G2-Mähweide mit Gehölzanteil“ sind Gerätschaften erforderlich, die in den –im Volumen begrenzten Nebenanlagen- untergebracht und auf Vorflächen o.ä. abgestellt werden können.

Die darüber hinaus noch festgesetzten Nebenanlagen sind bereits in dem direkt an das Wohngebäude im Westen anhängenden Teil als Terrassenfläche genehmigt, eine untergeordnete Erweiterung wird durch die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ermöglicht. Siehe auch die Ausführungen unten, Punkt 8.2.

Aufgrund der Größe der Flächen und der erforderlichen Befahrbarkeit mit Mähfahrzeugen ist die Anlage eines Pflegeweges innerhalb der Grünflächen zulässig. Zur Reduzierung der Verdichtung und den Eingriff in den Boden wird die Größe beschränkt. Zur Befestigung siehe unten, Punkt 8.5.

Mit den Zulässigkeiten innerhalb der so festgesetzten Fläche werden keine weiteren Eingriffe mehr begründet als die bereits erfolgten.

8.1.2 Zweckbestimmung G2 – Mähweide mit Gehölzen i.V. mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umsetzung der innerhalb der Flächen „G1-Garten- und Freizeitbereich“ festgesetzten baulichen Möglichkeiten stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser wurde ermittelt und bewertet, siehe Punkt 7, Eingriffsregelung.

Der Ausgleich des Eingriffs kann unmittelbar im Anschluss an die Eingriffsfläche erfolgen. Die festgesetzte Maßnahme entspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans VG Saarburg, welcher als Ziel eine „Landwirtschaftliche Fläche mit besonderen Anforderungen: Halboffenlandkomplexe mit Gehölzstrukturen“ darstellt. Folglich sind innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung G2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -M-Kompensationsmaßnahmen- festgesetzt.

Die erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung einer „extensiv genutzten frischen bis mäßig trockenen Mähweide“ beziehen sich im Wesentlichen auf die Vorgaben zur Mahd und zur Ver-

meidung von Nährstoffeintrag oder Bioziden. Diese reichen aus, um die Maßnahme naturschutzfachlich korrekt umzusetzen. Insbesondere die Festsetzung der Mahdzeitpunkte ermöglicht das Aussäen und die Verbreitung der für die Entwicklung einer mageren Wiese typischen Pflanzengesellschaften. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 7, Eingriffsregelung.

8.2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen dienen verschiedenen Aufgaben. Die Nutzung als Stellplatz erfolgt in erster Linie für die zur Pflege der Fläche mit der Zweckbestimmung G2 erforderlichen Geräte.

Zur Unterbringung der Geräte ist die Errichtung eines Schuppens oder einer vergleichbaren Nebenanlage zulässig, deren Größe aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere im hier zu beurteilenden Ortsrandbereich, beschränkt wird. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche und der maximalen Gesamthöhe. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation (starkes Gefälle) und des Umfangs ist das Unterbringen der Gerätschaften, die zur Umsetzung des Pflegekonzeptes für die Mähweide erforderlich sind, nicht im Wohngebäude und den dort vorhandenen Garagen möglich und zumutbar.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades wird für die in großen Teilen bereits vorhandene und genehmigte Terrasse die Erweiterung in geringem Ausmaß ermöglicht, es ist eine Gesamtgröße von 50 m² zulässig.

8.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Das vorhandene Gelände ist teils stark hängig. Zur Erreichung einer ebenen Fläche für den Stellplatz und zur Unterbringung der Gerätschaften sowie zur Entwicklung des geplanten Freizeitbereiches mit Spielfläche sind in untergeordneten Teilen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung G1 Abgrabungen und in Verbindung damit Aufschüttungen zulässig.

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden die Böschungsneigungen festgesetzt.

Das vor Ort abgegrabene Material ist zu den erforderlichen Anschüttungen zu verwenden, um den Eintrag von Fremdmaterial zu vermeiden. Grundlage für die Abgrenzung der festgesetzten Flächen bildet die Vermessung und zugehörige Planung⁵.

8.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

8.4.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind bereits hochwertige Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden durch Eintrag der Erhaltungsbindung in die Planzeichnung geschützt und dienen sowohl der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Artenschutz an dieser Stelle. Gleiches gilt für die vorhandenen Bäume. Zur Erhaltung der so entstandenen Strukturen sind die Gehölze bei Ausfall zu ersetzen. Hierzu ist eine Pflanzliste in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Nadelgehölze sind sowohl aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als auch aus Gründen des Artenschutzes für die zur Kompensation festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen. In der Artenliste im Anhang sind Pflanzen und deren Qualitäten aufgelistet, die zur Erreichung der naturschutzfachlichen Ziele zu verwenden sind.

8.4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Mit dieser Festsetzung wird die Einsaat und gärtnerische Pflege der für die Aufschüttung und Abgrabung festgesetzten Fläche geregelt, um den Charakter der Grünflächen auf den dafür

⁵ MOHSMANN-KONZEPT, SCHODEN, für Architekturbüro Volker Krämer, Saarburg

festgesetzten Flächen zu unterstreichen und die Entwicklung einer unbegrünten ‚Tennenfläche / eines Hartplatzes‘ zu vermeiden.

8.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, was bisher auf den natürlich vorkommenden Wiesenflächen gewährleistet wurde, sind die zulässigen Stellplatz- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt soweit als möglich zu vermeiden. Diese Maßnahmen dienen der Erhöhung der Versickerungsrate und folglich dem Grundwasserhaushalt. Die ebenfalls gewährleistete Rückhaltung des Wassers, die im Gegensatz zum Abfließen auf komplett befestigten Flächen steht, fördert zudem die Verdunstungsrate und vermeidet die, wenn auch äußerst geringe, Beeinflussung des Mikroklimas.

8.6 Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung von Festsetzungen

Für die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen und für die Anlage der privaten Grünfläche wird vorgegeben, dass die Maßnahmen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein müssen, um die Entwicklung des Bereiches insgesamt zu fördern.

8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf den im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ab und an Viehbesatz. Um eine Eindringen der Tiere bis hin zur Wohnbebauung, was bereits schon vorgekommen ist, zu vermeiden, ist die Möglichkeit der Errichtung von Zäunen gegeben, zur Einbindung in das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage im Übergang in den Freibereich ihre Gestaltung vorgegeben.

Diese Begründung ist Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hostenberg“ der Stadt Saarburg im Stadtteil Kahren

Saarburg, den _____

Jürgen Dixius, Bürgermeister