



Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Laurentiusberg/Staden - Teilgebiet Staden“

3. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung

in der Fassung vom

22.09.2016



Verfahrensstand: Satzungsausfertigung

Inhalt

1. Planungsanlass.....	4
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches	5
3. Vorhandene Nutzungen	6
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen.....	6
4.1 Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.2 Vorhandene Bebauungspläne	7
4.3 Schutzgebiete-/objekte.....	7
4.4 Altablagerungen	7
4.5 Überschwemmungsgebiet	7
4.6 Denkmalschutz	8
4.7 Fachplanungen	8
5. Art und Umfang der Änderungen.....	9
6. Naturschutzfachliche Betrachtung der Planänderung	10
6.1 Schutzgebiete-/objete.....	10
6.2 Schutzgut Mensch.....	10
6.3 Schutzgut Boden	10
6.4 Schutzgut Wasser	11
6.5 Schutzgut Luft und Klima	11
6.6 Schutzgut Landschaft	11
6.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
6.8 Wechselwirkungen	12
6.9 Status-quo-Prognose	12
6.10 Prognose bei Realisierung des Bauvorhabens	12
6.11 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	13
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
7.1 Verkehrsmäßige Erschließung	13
7.2 Trinkwasser	13
7.3 Abwasser	13
7.4 Elektrizität	14
7.5 Abfallentsorgung.....	14
7.6 Telekommunikation.....	14
7.7 Gasversorgung	14

8. Baugrund	14
9. Radon.....	15
10. Bodenordnende Maßnahmen/Umsetzung der Planung.....	16
11. Wirtschaftliche Verhältnisse	17

1. Planungsanlass

Die Eigentümer der Parzellen Gemarkung Saarburg, Flur 32, Parz.-Nrn. 182/4 und 187, welche saarseitig der Straße Staden schräg gegenüber des Parkplatzes der Kulturgießerei liegen, beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses auf ihren Grundstücken und haben eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt.

Bauplanungsrechtlich fällt die angefragte Parzelle in den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Saarburg für das Teilgebiet "Laurentiusberg/Staden - Teilgebiet Staden" und ist dort im straßenseitigen Bereich als Fläche für die Errichtung von Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen sowie im rückwärtigen (saarseitigen) Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.



Abb: Ansicht von der Straße Staden



Abb: Ansicht vom Hochwasserdamm



Abb: Blick auf das Grundstück vom Staden



Abb: Blick auf das Grundstück vom Staden

In seiner Sitzung am 05.08.2015 hatte der Bauausschuss der Bauvoranfrage zugestimmt, da die seinerzeitigen Planungsabsichten der Stadt Saarburg, welche der Planungskonzeption aus dem Jahr 1976 zugrunde lagen, für diesen Bereich nicht mehr bestehen. Da der ruhende Verkehr in diesem Abschnitt der Straße Staden ausschließlich auf den Privatgrundstücken abgewickelt werden kann, ist die Schaffung von Sammelgaragen nicht mehr erforderlich. Auch die Schaffung eines Spielplatzes ist nicht mehr Gegenstand der städtebaulichen Planung, da sowohl im Bereich des Schiffsanlegers sowie

auf dem Spielplatz an der alten Schule in Niederleuken hinreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die angestrebte Bebauung des Grundstückes ist es jedoch erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Den entsprechenden Änderungsbeschluss hatte der Stadtrat Saarburg in seiner Sitzung am 23.06.2016 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Planänderungsentwurf gebilligt.

Die Planänderung soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Die Anforderung des § 13 a BauGB werden erfüllt, denn

1. der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB);
2. die festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
3. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB);
4. durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB);
5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die im Eigentum der Antragsteller stehenden Flurstücke 182/4 und 187 in der Flur 32 der Gemarkung Saarburg. Zusätzlich wurde das Flurstück 188 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieses erworben werden kann und dem Baugrundstück zugeschlagen werden soll. Insgesamt umfasst der Planänderungsbereich somit eine Fläche von 378 qm. Er wird begrenzt durch

- die Straße "Staden" im Nordwesten,
- eine städt. Wegeparzelle im Nordosten (Flurstück 189, Flur 32),
- den Damm entlang des Saaruferes im Südosten,
- einen privaten Nutzgarten im Südwesten.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im März 2016 durch die VGV Saarburg ausgegeben wurde.

3. Vorhandene Nutzungen

Der Planänderungsbereich stellt sich heute als aufgegebener Nutzgarten dar. Der in der Katastergrundlage noch enthaltene Schuppen ist tatsächlich nicht mehr existent. Auf dem Grundstück befindet sich ein rd. 18 qm großes Gartenhäuschen. Zur Straße Staden hin sowie entlang der städt. Wegeparzelle wird das Flurstück durch eine (nicht denkmalgeschützte) Mauer begrenzt. Entlang der städt. Wegeparzelle wird das Grundstück zusätzlich durch Gehölzpflanzung (überwiegend Flieder) eingefasst.

Jenseits der städt. Wegeparzelle grenzt der Planänderungsbereich im Nordosten an vorhandene Wohnbebauung. Die Grundstücke auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Staden im Nordwesten des Plangebietes sind ebenfalls mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich des Planänderungsbereiches wurde in den vergangenen Jahren das Wohngebiet "Alte Gärtnerei-Staden" erschlossen. Im Südwesten grenzt der Planänderungsbereich an einen Nutzgarten an, welcher im Südwesten ebenfalls durch Wohnbebauung begrenzt wird. Südöstlich des Planänderungsbereiches beginnen die Saaruferbefestigung und der in Höhenlage verlaufende Betriebsweg entlang der Saar.

Da die Eigentümer der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen Initiatoren der Änderung sind, kommt es durch die Planung nicht zu einer Einschränkung anderer auf die Fläche bezogener Nutzungen. Die Nutzbarkeit des umgebenden Bereichs ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortslagenausschnitt Stadt Saarburg sind der Planänderungsbereich sowie die gegenüber liegende ehem. Glockengießerei und die ehem. Gärtnerei als gewerbliche Baufläche dargestellt. Tatsächlich werden jedoch die ehem. gewerblichen Nutzungen vollumfänglich nicht mehr ausgeübt. Auf dem Gelände der ehem. Gärtnerei ist eine allgemeine Wohnbebauung entstanden und auch die ehem. Glockengießerei wird heute als Mehrgenerationenhaus und Kulturzentrum betrieben. Vor diesem Hintergrund fügt sich die geplante Wohnbebauung in die umgebende Nutzung vollumfänglich ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist augenscheinlich nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet der 3. Änderung besteht der rechtsgültige Bebauungsplan "Laurentiusberg/Staden - Teilgebiet Staden" in der Fassung der 2. Änderung. Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplanes werden die neuen Festsetzungen der geänderten Satzung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten für den Änderungsbereich sodann außer Kraft.

4.3 Schutzgebiete-/objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete. Der Planänderungsbereich liegt im Naturpark Saar-Hunsrück.

4.4 Altablagerungen

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau wurde mit Schreiben vom 17.08.2016 mitgeteilt, dass für den Planänderungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Weiterhin wurden die in den textlichen Festsetzungen enthaltenden Hinweise auf die einschlägigen Baugrundnormen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen fachlich bestätigt. In vorgenanntem Schreiben wurde weiterhin ausgeführt, dass gegen das geplante Vorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen.

4.5 Überschwemmungsgebiet

Durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der SGD Nord wurde mit Schreiben vom 28.07.2016 mitgeteilt, dass der Änderungsbereich zwar außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saar liegt, jedoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Da bei extremen Hochwässern (HQ extrem) mit einer Wasserspiegellage von 145,3 m ü NHN zu rechnen ist, wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen. Diese Aussage wurde auf Beschluss des Stadtrates als Hinweis in Teil C der Planurkunde wiedergegeben. Weiterhin wurde von der Behörde ausgeführt, dass die Grundstücke im 40 m Gewässerbereich der Saar liegen. Diesbezüglich wird auf § 31 Landeswassergesetz verwiesen. Nach dieser Gesetzesregelung bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers I. oder II. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Da das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans durch den Antragsteller durchzuführen ist, wurde die Genehmigungspflicht des Vorhabens nach Wasserrecht ebenfalls als Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

4.6 Denkmalschutz

Der Planänderungsbereich selbst sowie die diesen begrenzende Mauer stehen nicht unter Denkmalschutz. Unmittelbar nordwestlich des hier in Rede stehenden Bereiches auf der gegenüber liegenden Seite der Straße Staden endet die Denkmalzone *"Burg, Ober- und Unterstadt, Am Markt, Graf-Siegfried-Straße, Hosengasse, Hewerstraße, Kolpingstraße, Kunohof, Kunoweier, Laurentiusberg, Marktplatz, Pferdemarkt, Schlossberg, Staden, Warsberger Straße"*, welche in der Liste der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) als Burg, Oberstadt und Ufersiedlung in dem von der Befestigung vorgegebenen Umfang und daran anschließend im Westen der Marktplatz am Kunoweier und im Osten die Glockengießerei Mabilion (Staden 130) beschrieben ist. Aufgrund der Nähe des Veränderungsbereiches zu dieser Denkmalzone wurden geeignete Festsetzungen getroffen, damit sich das Gebäude hinsichtlich Proportion und Gestaltung in die umgebende Bebauung einfügt (vgl. hierzu Kap. 5.).

Durch die Landesdenkmalpflegebehörde der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wurde mit Schreiben vom 02.08.2016 mitgeteilt, dass denkmalpflegerische Belange durch die Planänderung insoweit betroffen seien, als sich der Kreuzigungsbildstock, bei Staden 138, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet. Dieser ist als Einzeldenkmal Bestandteil der Denkmalliste und genießt infolge dessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Umgebungsschutz kann sich nach diesem Schreiben u. a. auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Da seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe jedoch keine weitergehenden Anregungen in diesem Schreiben vorgebracht wurden, hat der Stadtrat im Zuge der gesamtplanerischen Abwägung in seiner Sitzung am 22.09.2016 beraten und beschlossen, dass die Belange der Denkmalpflege hinreichend berücksichtigt sind.

4.7 Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen Dritter, die durch die hier in Rede stehende Planänderung tangiert werden, sind nicht bekannt.

5. Art und Umfang der Änderungen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Laurentiusberg/Staden - Teilgebiet Staden" aus dem Jahr 1976 mit erneuter Ausfertigung und rückwirkendem Inkrafttreten im Jahr 1992 ist entlang der Straße Staden eine Sammelgaragenreihe mit vorgelagerten Stellplätzen vorgesehen. Der rückwärtige Bereich der Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Zuge der hier in Rede stehenden 3. Änderung sollen die vorgenannten Festsetzungen aufgehoben und im Planänderungsbereich ein Wohnbaugrundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus mit max. 2 Wohneinheiten festgesetzt werden. Im Einzelnen sind im Zuge der Änderung folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die im Änderungsbereich regelmäßig zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorgaben gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden die Ziffern 2 - 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da sie aufgrund der geringen Fläche des Planänderungsbereiches als nicht realisierbar angesehen werden.
- Die Grundflächenzahl wird analog der Vorgaben der §§ 16 und 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der geringen Fläche des Änderungsbereiches wurde die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird analog der Umgebungsbebauung auf ein Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgesetzt; die zulässige Traufhöhe beträgt angepasst an die vorhandene Umgebungsbebauung 6,50 m über "Staden" im Endausbauzustand. Die Firsthöhe darf 9,00 über "Staden" nicht überschreiten.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein ausreichend dimensioniertes Baufenster bestimmt, das die Realisierung der vorgesehenen Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung der gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen ermöglicht.
- Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist ein freistehendes Einzelhaus zulässig, in das max. 2 Wohneinheiten integriert werden können.
- Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- Damit eine adäquate Durchgrünung des Änderungsbereiches gewährleistet wird, ist je angefangene 100 qm überbauter/versiegelter Fläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. -rückhaltung sind versickerungsfähige Materialien zur Flächenbefestigung vorgeschrieben.

- Die Anzahl der Stellplätze wird mit 2 auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.
- Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Denkmalzone der Saarburger Altstadt wurde im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine Dacheindeckung im Farbton anthrazit aus den Materialien Naturschiefer, Kunstschiefer oder Ziegel/Betonstein zwingend vorgegeben.

6. Naturschutzfachliche Betrachtung der Planänderung

Da bei einer Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, werden nachfolgend die Schutzgüter im Plangebiet und deren Bewertung zusammenfassend wiedergegeben.

6.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Planänderungsbereiches oder grenzen in funktionaler oder räumlicher Nähe an diesen an. Somit findet keine bauliche oder nutzungsbedingte Überplanung statt.

6.2 Schutzgut Mensch

Störende Lärmemissionen auf die umgebende Wohnbebauung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da künftig ein der umgebenden Bebauung angepasstes Bauvorhaben entstehen wird. Das Verkehrsaufkommen durch die Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten wird in der Straße Staden nicht maßgeblich ansteigen. Ebenso sind signifikante Schalleinträge durch den Betrieb der Kulturgießerei in das Plangebiet nicht zu erwarten, da hier keine Veranstaltungen stattfinden, welche ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren.

6.3 Schutzgut Boden

Das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotential ist als vergleichsweise gering zu bewerten, da die Parzelle noch bis vor kurzem als Nutzgarten bewirtschaftet wurde. Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Neuversiegelung. Der Umfang der Neuversiegelung ergibt sich aus der zulässigen GRZ. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und durch Entsiegelung des Bodens im Bereich des Gartenhauses reduziert sich die maximal zulässige Versiegelung; Teilfunktionen des Bodens bleiben hier erhalten.

Hieraus ergibt sich folgende Flächenaufstellung für die Neuversiegelung: Bei einer potentiellen Baugrundstücksfläche von 378 qm und einer zulässigen GRZ von 0,4, zuzüglich einer zugelassenen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 durch die Flächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen, ist eine Überbauung/Versiegelung von rd. 226 qm zulässig. Durch Festsetzung von durchlässigen Bodenbelägen reduziert sich die zulässige Versiegelung geringfügig; Teilfunktionen des Bodens bleiben hier erhalten.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück erfolgen. Eine weitere Kompensation erfolgt durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für erforderliche Freiflächenbefestigungen. Bei 226 qm überbaubarer privater Baufläche abzüglich der Fläche des für den Abbau vorgesehenen Gartenhauses von 18 qm ergibt sich eine neue Versiegelung von rd. 200 qm. Aufgrund der geringen Fläche des Baugrundstückes wurde als Kompensationsmaßnahme je angefangene 100 qm versiegelter/überbauter Fläche die Pflanzung eines Laubbaumes festgesetzt. Somit kann der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut durch Pflanzung von 2 Laubbäumen auf dem Grundstück voraussichtlich kompensiert werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Saar grenzt als Gewässer I. Ordnung an den Geltungsbereich funktional an. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saar wird nicht tangiert.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die erfolgte Planung und die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld des Änderungsbereiches ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren evtl. bodennahe Luftströmungen. Durch die Änderung werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen, deren Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima als marginal eingestuft werden können.

6.6 Schutzgut Landschaft

Beim geplanten Standort handelt es sich um eine ebene Fläche innerhalb Saarbürchs. Der Geltungsbereich der Änderung stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden angrenzenden Bebauung dar. Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauungen sowie der Lage im Talbereich der Saar (im rückwärtigen Bereich der Hochwasserschutzanlage) ist die geplante Bebauung aus diesem Bereich nur im Nahbereich wahrnehmbar. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung und Verwendung ortstypischer Bauweisen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden. Durch die verbindliche Vorgabe einer anthrazitfarbenen Dacheindeckung wird zudem auch die Einfügung des neuen Baukörpers in die umgebende Dachlandschaft gewährleistet.

6.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Denkmalschutzzone der Altstadt von Saarburg wurden jedoch geeignete Festsetzungen getroffen, dass sich das entstehende Gebäude in die umgebende Bebauung einfügt und ein hinreichender Schutz der als Einzeldenkmal lgeschützten ehem. Glockengießerei Mabilon gewährleistet werden kann.

6.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

6.9 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planänderung ist davon auszugehen, dass der Nutzgarten langfristig weiterhin brach fällt und überwuchert wird.

6.10 Prognose bei Realisierung des Bauvorhabens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereiches aufgrund der bereits erfolgten Nutzung und der umgebenden Nutzung nicht weiter beeinträchtigt. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens sehr geringe Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Durch die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg wurde mit Schreiben vom 16.08.2016 mitgeteilt, dass, sofern Gehölze auf dem Grundstück beseitigt werden, das Artenschutzrecht zu beachten ist. Insbesondere dürfen Vögel und Fledermäuse während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten nicht erheblich gestört werden, noch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Diese Vorgabe wurde auf Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2016 als Hinweis in Teil C der Planurkunde wiedergegeben. Weitergehende Änderungen sind nicht erforderlich.

6.11 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung eines Bebauungsplanes auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung nicht, da die Erschließung bereits vollständig in der Straße Staden vorhanden ist. Soweit Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sind, erfolgt dies zu Lasten der Verursacher (Bauherren).

7.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße Staden, welche im Bereich oberhalb der Schiffsanlegestelle an die L 132 (Brückenstraße) anbindet. In nordwestlicher Verlängerung geht die Straße Staden in die Saarstraße über, welche in die K 130 (Trierer Straße) mündet.

Zur besseren Anfahrbarkeit des Grundstückes duldet die Stadt Saarburg die regelmäßige Überfahung der städt. Wegeparzelle Flurstück 189 und ist auch bereit, eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Eigentümer der Grundstücke im Planänderungsbereich einzutragen.

7.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz im Staden sichergestellt.

7.3 Abwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Staden eingeleitet. Die Installation eines Trennsystems ist aktuell nicht beabsichtigt.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft in der städt. Wegeparzelle ein Abwasserkanal. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da die Parzelle im städt. Eigentum verbleibt, und somit die Zugänglichkeit dieses Kanals dauerhaft gewährleistet werden kann.

7.4 Elektrizität

In der Straße Staden betreibt die Westnetz GmbH ein 20 kV-Erdkabel, an welches das Gebäude im Planänderungsbereich angeschlossen werden kann.

7.5 Abfallentsorgung

Die satzungsgemäße Abholung der anfallenden Abfälle durch den zuständigen Zweckverband A.R.T. ist über die Straße Staden, welche mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden kann, sichergestellt. Die Abfälle sind am Tage der Abholung an dieser Straße bereitzustellen.

7.6 Telekommunikation

In der Straße Staden liegen die für die Telekommunikation erforderlichen Leitungsnetze. An diese kann in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern angeschlossen werden.

7.7 Gasversorgung

In der Straße Staden verläuft eine Erdgasversorgungsleitung der Stadtwerke Trier, an die das im Plangebiet gelegene Baugrundstück angeschlossen werden kann. Jedwede Informationen können bei der SWT Stadtwerke Trier - Versorgungs GmbH angefordert werden.

8. Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der Saaraue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen feinkörniger und evtl. auch zum Teil organischer Fluss- und Hochluftablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN-EN 1997-1 und -2, DIN 1554) zu berücksichtigen.

9. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten und lokal hohen Radonpotential (40 - 100 kBq/cbm - Radonvorsorge Gebietsklasse II). Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung jede Information auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Info-Blatt "Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden" Folgendes:

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

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

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass als Messungen in 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 Stück/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung, ob Kellerräumen vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann das Radon auch in die oberen Stockwerke gelangen. Da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort in der Regel nicht zu einer Anreicherung.

Auf jeden Fall wird empfohlen, grundstücks- und bauvorhabenbezogene Untersuchungen durchzuführen, um die jeweiligen Vorsorgemaßnahmen im Einzelfall festlegen zu können.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen/Umsetzung der Planung

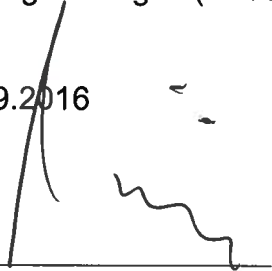
Die überplanten Flurstücke 182/4 und 187 in der Flur 32 der Gemarkung Saarburg stehen im Eigentum der Bauherren. Zusätzlich werden diese das vorgelagerte Flurstück 188 erwerben und dem Baugrundstück zuschlagen. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Planrealisierung nicht vorgesehen. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im geplanten Umfang kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

Zur besseren Anfahrbarkeit des Grundstückes räumt die Stadt Saarburg den Grundstückseigentümern das Recht ein, die städt. Wegeparzelle Flurstück 189 im straßenseitigen Bereich regelmäßig zu überfahren. Dies wird ggf. durch Eintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert.

11. Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Saarburg keine Kosten, da diese bauherrenseitig getragen werden. Der Verursacher hat die entstehenden Kosten der Bereitstellung aller potentiell zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu tragen.

Saarburg, 22.09.2016



Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

