

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SAARBURG

## FERIENHAUSGEBIET 'LEUKER WILD'

### 1. ÄNDERUNG

### - BEGRÜNDUNG -

Saarburg, 19.7.2002



Stadt Saarburg

*V. J. B. H.*  
Stadtbürgermeister

Ing.-Büro A. Krämer ... Unter der Hardt 7 ... 54439 Saarburg

Tel: 06581 – 2938 ... Fax: 06581 – 6610

Büro f. Landespflege:

Egbert Sonntag ... Moselstr. 14 ... 54340 Riol

Tel: 06502 – 99031 ... Fax: 06502 – 99032

## JUNI 2002

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1            Allgemeines
  - 1.1          Vorbemerkungen
  - 1.2          Gebietsabgrenzungen
  
- 2            Planungsgrundlagen
  
- 3            Landespflegerische Planungsbeitrag (Kurzfassung)
  
- 4            Darlegung zum städtebaulichen Entwurf
  - 4.1          Städtebauliche Konzeption
  - 4.2          Ver- und Entsorgung
  - 4.3          Eigentumsverhältnisse
  
- 5            Kosten
  
- 6            Landespflegerische Planungsbeitrag

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Für den Bereich des Ferienhausgebietes 'Leuker Wild' besteht ein Bebauungsplan, der mit Datum vom 15.02.1975 und 11.11.1975 Rechtsverbindlichkeit erlangte und am 22.07.1992 nach erfolgter Ausfertigung neu in Kraft gesetzt wurde.

Die zwischenzeitlich geänderten Anforderungen an das Ferienhausgebiet 'Leuker Wild' machen eine Änderung erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen für Dauercampingplätze und die Teilflächen der festen Mobilwohnheime sollen zu Zwecken einer Ferienhausbebauung umgewidmet werden. Durch die vorgesehene Neuerrichtung von 70 Ferienhäusern und einer Sport- und Freizeitanlage soll der wirtschaftliche Nutzen der Ferienanlage erhöht werden.

In der ersten Bauphase war die Errichtung der Sport- und Freizeitanlage geplant. Im Jahr 2001 ist, aufgrund der 'Planreife' nach § 33 BauGB, im Ordnungsbereich 2 bereits ein Hallenbad errichtet worden. Die zweite Bauphase, Umnutzung der Campingplätze zu Ferienhäusern, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die bisherige Nutzung der Campingplätze wird bis zur zweiten Bauphase bestehen bleiben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll diesen Gesichtspunkten Rechnung tragen.

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wurde im Vorfeld zur B-Planänderung ein raumplanerisches Verfahren gem. § 18 Landesplanungsgesetz notwendig. Der raumordnerische Entscheid der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Untere Landesplanung, vom 14.10.1996 kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung verschiedener Auflagen und Bedingungen mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Diese Auflagen und Bedingungen sind in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eingeflossen.

### **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Ferienhausgebiet 'Leuker Wild' befindet sich ca. 4 km nordwestlich von Saarburg (Stadtmitte) und ist von hier aus über eine Gemeindestraße erreichbar.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1975. Das Planungsgebiet ist umschlossen von den vorhandenen Erschließungstraßen bzw. von vorhandenen Waldstücken.

## **2 Planungsgrundlagen**

Durch die geplante Bebauung sind die vorhandenen Dauercampingplätze sowie Teilflächen der festen Mobilwohnheime und Teile der Grün- und Parkflächen betroffen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nutzungsänderung der bisher wie vor beschriebenen in Anspruch genommenen Flächen. Dadurch ist eine flächenschonende Bebauung gewährleistet und es bedarf keiner größeren Erdbewegungen.

Bezüglich der vorhandenen Vegetation wurde durch den Landschaftsarchitekten Egbert Sonntag eine Bestandserfassung durchgeführt. Die inhaltliche Beschreibung ist als Anhang der Begründung beigefügt. Sie wird Bestandteil der Begründung.

## **3 Landespflegerische Planungsbeitrag (Kurzfassung)**

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde im Rahmen eines landespflegerische Planungsbeitrages durchgeführt, der Bestandteil des Raumordnungsverfahrens war.

Grundsätzliche Bedenken zum Vorhaben wurden dabei nicht geäußert.

Das Ferienhausgebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind im Bereich des Feriendorfgebietes nicht ausgewiesen. Im Bereich der vorgesehenen Bebauung sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Am Standort des Feriendorfes und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Biotope der Biokartierung von Rheinland-Pfalz erfasst.

Der Ferienpark liegt weitgehend abgeschirmt auf einer bewaldeten Kuppe und wird auf der West-, Süd- und Ostseite vollständig von Wald umgeben. Dabei überwiegen Nadelholzforste. Auf der Nordseite schließt sich landwirtschaftliche Nutzung oder deren Brachestadien an. Hier ist die Anlage von einer teilweise lückigen Hecke abgegrenzt.

Als Grundlage zur Bearbeitung wurde eine Biokartierung durchgeführt. Das Ergebnis ist im Bestandsplan M 1: 5000 dargestellt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind durch die starke Vorbelastung infolge der intensiven Freizeitnutzung für Natur und Landschaft nur von allgemeiner Bedeutung. Spezielle Biotypen mit seltenen und gefährdeten Arten werden durch die Umnutzung von Teilen des Gebietes nicht betroffen.

Die vorhandenen Biostrukturen sind einer ständigen Verlärmung und Beunruhigung durch den Campingplatzbetrieb ausgesetzt. Der gesamte Bereich wird gärtnerisch gepflegt. Altholzbestände sind aufgrund des jungen Alters der gesamten Anlage nicht ausgebildet.

Aufgrund der Nutzung und Unterhaltungspflege ist daher das Vorkommen seltener und/oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Die gesamte Ferienanlage liegt auf einer überwiegend bewaldeten Kuppe. Sie ist vom Saartal aus nicht einsehbar. Sichtkontakt zu den Randbereichen besteht lediglich von Norden. Hierdurch tritt die Anlage jedoch nicht landschaftsbildstörend in Erscheinung.

Die innere Bepflanzung des Gebietes mit Baumbeständen und Hecken ist vor allem im Bereich der Ferienhausbebauung ausgeprägt und ist auch im Campingbereich zur Raumgliederung und zur landschaftlichen Einbindung der Gesamtanlage von Bedeutung. Im Rahmen dieser Untersuchung werden daher die Gehölzbestände als erhaltenswert eingestuft. Die umliegenden Wälder sind von Bedeutung für den Erosionsschutz der besonders anfälligen Hanganlagen und für einen intakten Wasserhaushalt.

Innerhalb des Campingbereiches wurden die Bodenverhältnisse durch bauliche Maßnahmen der Nutzung angepasst. Die ursprünglichen Bodentypen gingen dabei bis auf einige Reste, vorwiegend in den Randbereichen, verloren. Stattdessen wurden auf den Campingterrassen die Stellflächen mit Schotter befestigt.

Die angestrebte Bebauung orientiert sich an den vorgegebenen Terrassen des Campingplatzes. Sie kann somit weitgehend ohne Beseitigung von Gehölzbeständen errichtet werden. Es werden lediglich intensiv gepflegte Rasenflächen und Schotterwege beansprucht. Da die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits größtenteils vorhanden sind und keine neue Wegerschließung geplant ist, entstehen durch Baumaßnahmen zur Infrastruktur keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen. Es sind lediglich Anpassungsarbeiten durchzuführen.

## **4 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Planänderung erfolgt aufgrund eines Antrages der Betreibergesellschaft LANDAL GREENPARKS GmbH, Im Hagen 19, 54439 Saarburg.

Im einzelnen ist die Errichtung von 70 Ferienhäusern und einer Sport- und Freizeitanlage geplant. Zur optischen Abschirmung ist eine Umpflanzung im Bereich der Gebäude durch Festsetzungen im Plan sichergestellt.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. durch Erweiterung derselben gewährleistet. Durch die geplante Umnutzung der vorhandenen Dauercampingplätze und Teile der festen Mobilwohnheime wird sich die Gästezahl geringfügig verringern, so dass die Ver- und Entsorgung ungefähr gleich bleibt.

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich in Eigentum der Betreibergesellschaft.

### 5 Kosten

Die anfallenden Kosten zur Realisierung der geplanten Maßnahme werden von der Betreibergesellschaft übernommen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Saarburg ist nicht vorgesehen.

Aufgestellt:

Saarburg, im Juni 2002



V. J. Blom

(Bürgermeister der Stadt Saarburg)