



Stadt Saarburg

## **Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“**



**BEGRÜNDUNG** mit Umweltbericht

**ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG**  
über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Abwägung

AUSFERTIGUNG /  
SATZUNGSFASSUNG (§10 BauGB)

Stand: 08.12.2011

## ÜBERSICHT

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>6</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>
<b>V</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>59</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>6</b>
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB).....	6
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	6
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	6
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	6
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....	7
7	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....	7
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
1	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze, Alternativen .....</b>	<b>8</b>
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis.....	8
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
2	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	9
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	10
2.3	Umgebung des Plangebiets.....	11
2.4	Städtebauliches Konzept.....	11
2.5	Planungs- und Standortalternativen.....	13



<b>3</b>	<b>Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
3.2	Bestehende Baurechte .....	14
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Stadtentwicklungskonzept Saarburg 2020 .....	14
4.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	15
<b>5</b>	<b>Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>16</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
6.3	Hinweise.....	24
6.4	Pflanzenlisten .....	25
<b>7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	25
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	26
7.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	27
7.4	Soziale Infrastruktur.....	27
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>27</b>
8.1	Kosten .....	27
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>
<b>1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>29</b>
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....</b>	<b>30</b>
3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüges zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologischen Vielfalt .....	31
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der europäischen Schutzgebiete.....	34
3.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	34
3.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	35
3.5	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern .....	35

3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	36
3.7	Darstellungen von Landschaftsplänen und Plänen des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts.....	36
3.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	37
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	37
3.10	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.....	37
3.11	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.....	37
3.12	Zusammenfassung Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	38
<b>4</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>39</b>
4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) .....	39
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) .....	45
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	46
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>57</b>
<b>V</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>59</b>
1	Ziel der Planung .....	59
2	Verfahrensablauf / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	59
3	Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	61
4	Planungs- und Standortalternativen.....	64



## **I RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153) in der derzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz vom 10.04.2003, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl., S. 47).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387).

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).

## **II VERFAHREN**

### **1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ beschlossen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde am 02.03.2011 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die Inhalte und Ziele der Planung informiert. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2011 bis 31.03.2011 im Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt der Stadt Saarburg vom 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist wurden zwei Äußerungen vorgebracht.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.03.2011 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.03.2011 aufgefordert.

Die Äußerungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 22.09.2011 gewürdigt.

### **4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ mit Begründung in seiner Sitzung am 22.09.2011 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 06.10.2011 bis 07.11.2011 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt der Stadt Saarburg vom 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 04.10.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen drei Stellungnahmen ein.

## **5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.10.2011 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.11.2011 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 08.12.2011 gewürdigt.

## **6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

## **7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Saarburg vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

### **III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze, Alternativen**

##### **1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Durch den Abzug der französischen Garnison im Jahr 2010 entfiel das Gelände der „Französischen Liegenschaften, Cité Sud“ aus der Nutzung und wurde von den französischen Streitkräften an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), übergeben.

Um die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken, hatte die Stadt Saarburg mit der Vorbereitung zur Entwicklung eines Baugebietes „Auf der Wild“ (am südwestlichen Stadtrand Richtung Trassem) begonnen. Nach bekannt werden des Abzugs der franz. Streitkräfte wurde die Entwicklung zu Gunsten einer möglichen Entwicklung auf den frei werdenden Siedlungsflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zurückgestellt.

Der Fläche des ehem. Wohnareals Cité Sud kommt aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang, d.h. angrenzend an sensible Wohnbereiche und funktionierende Nachbarschaften, eine besondere Bedeutung für das Umfeld zu. Auch im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung spielt die Liegenschaft eine wichtige Rolle.

Bereits im Rahmen durchgeführter vorbereitende Untersuchungen zu den französischen Liegenschaften (2009) sowie ergänzender Marktgutachten und im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Saarburg wurden bereits frühzeitig grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungsvorstellungen für die Liegenschaft überprüft. Im Ergebnis soll die Liegenschaft auch in Zukunft einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Im Oktober 2010 hat die Entwicklungsgesellschaft Saarburg (EGS) das Areal erworben. Die EGS will das Areal entwickeln und als attraktives und hinsichtlich der Bebauungsstruktur vielfältiges Wohngebiet neu ordnen. Um dieses Ziel zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern, wird der Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ aufgestellt.

Planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bildet das städtebauliche Konzept, das im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Saarburg aufbauend auf den Vorbetrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen franz. Liegenschaften sowie des Stadtentwicklungskonzeptes Saarburg in enger Abstimmung zwischen der Stadt Saarburg sowie der Entwicklungsgesellschaft und entsprechenden Fachplanern von der FIRU mbh erarbeitet wurde (vgl. Kap.2.4).

##### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

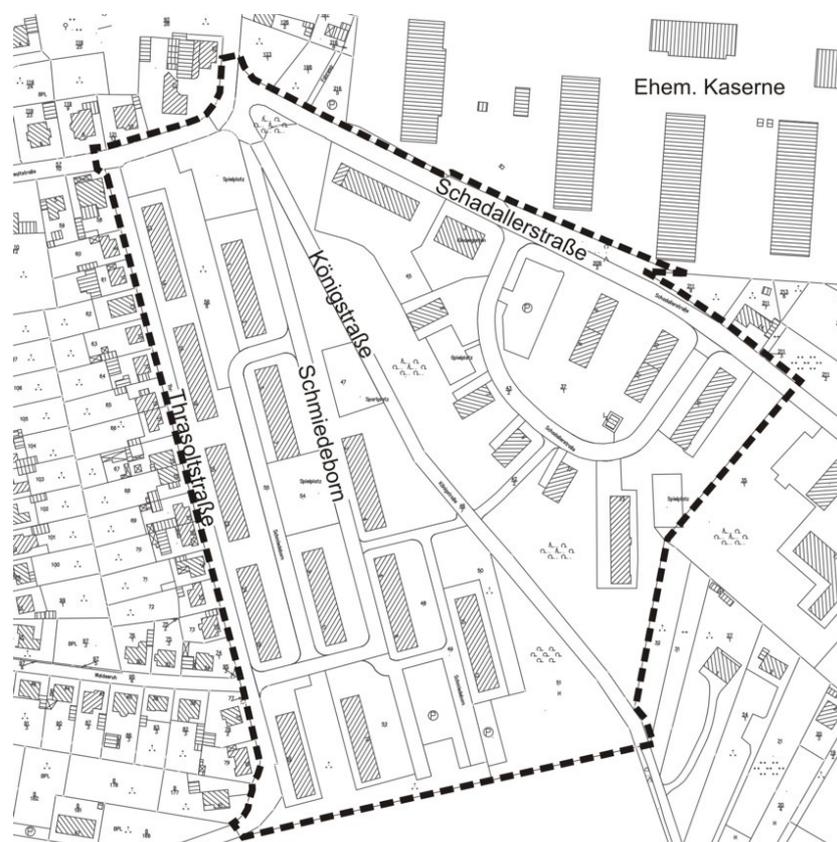
Der Bebauungsplan dient dazu, die im Plangebiet angestrebte Wohnnutzung städtebaulich geordnet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- Wiedernutzung des Plangebiets und Schaffung eines durchmischten und vielfältigen Baugebietes durch Neubebauung mit hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in Ergänzung dazu durch den Erhalt des Geschosswohnungsbaus in Schwerpunktbereichen,
- Schaffung von wohnungsnahen, öffentlichen Aufenthaltsbereichen (zentrale Mitte) zur Steigerung der städtebaulichen und Wohnqualität innerhalb des Plangebietes,
- Anpassung sowie Neuordnung der äußeren Verkehrsanbindung (Entschärfung der Verkehrssituation / Knotenpunkt Thrasolt-, Schadaller-, Königstraße und Schmiedeborn im nördlichen Teil des Plangebietes),
- Anpassung der internen Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftigen Wegeverbindungen und Verknüpfungen der Ortslage Beurig und den Naherholungs- und Freizeitangeboten im Bereich Kammerforst mit ansprechender Straßenraumgestaltung.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Beurig unmittelbar angrenzend an den Naherholungsbereich Kammerforst. Die Lage des Plangebiets ist in Abbildung 1 dargestellt.



**Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,75 ha. Darin einbezogen sind die überbauten Flächen, Verkehrsflächen und Freiflächen der ehemaligen französischen Liegenschaft „Cité Sud“ sowie hieran angrenzende Bereiche.

Die Grenze des Geltungsbereichs wird gebildet

- im Norden durch die Flurstücksgrenze der Schadallerstraße,
- im Osten durch die Grenze des Flurstücke 32 sowie dessen Verlängerung durch das Grundstück 35/1 parallel zur Bebauung ehem. franz. Hotel,
- im Süden und Westen durch die Flurstücksgrenze der Thrasoltstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung und der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke in Tabelle 1.

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung, Flurstücks-Nr.:			
35/1*	46/7*	51	56/6
37/1	47	52	57/9
42/2*	48	53	57/10*
43/2	49	54	204/23*
45	50	55	209/2*

(\* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wurde von der französischen Garnison in Saarburg als Wohnanlage für französische Streitkräfte genutzt. Der Abzug der Franzosen ist vollständig erfolgt; die Gebäude bzw. Wohnungen sind vollständig geräumt und stehen leer. Die Liegenschaft ist nicht umzäunt und für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Während der Nutzung durch die französischen Streitkräfte diente die Wohnanlage zu einem Teil als Unterbringung von Familien und weist bereits in der Vornutzung den Charakter eines zivilen Wohngebietes auf.

Das Plangebiet wird durch die schräg verlaufende Königstraße in zwei Teilbereiche gegliedert.

Die Straßenzüge im Quartier sind nicht ausreichend dimensioniert und wirken aufgrund fehlender Gestaltung unattraktiv. Ein Großteil der Straßen sind Einbahnstraßen. Eine zusätzliche Belastung bestand durch die Nutzung der Straßen einseitig zum Abstellen von Pkws.

Die Baustruktur des Plangebietes wird derzeit im westlichen Teilbereich durch Nord-Süd ausgerichteten 3-geschossigen Wohnungsbau bestimmt.

Sonderformen innerhalb des Gebietes bilden zum einen ein 2-geschossiger Kindergarten sowie ein Supermarkt mit 1-2 Geschossen mit Verwaltungs- und Gemeinschaftsräumen im Norden des Gebietes angrenzend an die Schadallerstraße.

Die verbleibenden Freiflächen wurden als gemeinschaftliche Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie als Parkplatzflächen angelegt.

### **2.3 Umgebung des Plangebiets**

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen im Wesentlichen durch angrenzende Wohnbebauung bestimmt.

Im Nordosten bzw. Osten grenzt das Konversionsgelände der Kaserne De Lattre über die Schadallerstraße an. Weiter befinden sich östlich einzelne Wohngebäude sowie Freiflächen.

Im Südosten grenzt ein Hotelbau bzw. das ehemalige franz. Kasino mit Nebengebäuden und Stellplätzen an die Liegenschaft an. Darüber hinaus befinden sich südlich in der Verlängerung der Königstraße in den Kammerforst weitere Wohnnutzungen.

Im Süden schließen Waldflächen unmittelbar an die Liegenschaft an.

### **2.4 Städtebauliches Konzept**

Auf der Fläche der ehemaligen franz. Wohnsiedlung soll nach Rückbau der aufstehenden Bausubstanz ein attraktives Wohngebiet entstehen, das neben einem überwiegenden Anteil Einfamilienhausbebauung die Weiternutzung einzelner sanierter Geschosswohnungsbauten in den Randbereichen für Eigentums- sowie Mietwohnungen umfasst.



**Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (FIRU mbH 2010)**

Der durchgängigen Grünverbinding als Rückgrat des Quartiers kommt städtebaulich und gestalterisch eine besondere Bedeutung zu. Neben der Schaffung und Ausgestaltung attraktiver Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche im Quartier ist die verbindende Funktion und Wirkung zwischen dem südlich gelegenen Naherholungs- und Freizeitbereich Kammerforst mit der Ortsmitte des Stadtteils Beurig bzw. im Weiteren mit dem Bahnhof als zentraler Mobilitätsknotenpunkt und der Innenstadt von Saarburg (vgl. „Trittsteine“ Stadtentwicklungskonzept Saarburg 2020)<sup>1</sup> gegeben. Erhaltenswerte Baumbestände in diesem Bereich sollen ebenfalls in die Nachnutzungskonzeption einbezogen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Thrasoltstraße sowie im Osten über die Schädallerstraße. Die Straße Schmiedeborn wird zugunsten der Verkehrsberuhigung sowie der Entflechtung der bestehenden Kreuzungssituation (Thrasolt-, Schädaller-, Königstraße und Schmiedeborn) an die Schädallerstraße angeschlossen. Im östlichen Teilbereich erfolgt die Erschließung über als Wohnwege ausgebildete Stichstraßen.

<sup>1</sup> FIRU mbH (2010): Stadtentwicklungskonzept Saarburg 2020, Koblenz.

Die Königstraße wird innerhalb des Plangebietes zurückgebaut. Die Erschließungsstraße zum Kammerforst wird im Osten des Plangebietes weitergeführt und an die Schadaller Straße angebunden. Dadurch wird die Erschließung der Freizeitnutzungen im Kammerforst gesichert und dem unerlaubten Schleichverkehr in Richtung Serrig entgegengewirkt.

Durch die Erschließung werden unterschiedliche Baufelder ausgebildet, die eine stufenweise Entwicklung der Liegenschaft entsprechend der Nachfrage ermöglichen. Die Feinerschließung der Baufelder erfolgt über Wohnwege, die im Mischprinzip ausgebildet sind.

Innerhalb der Baufelder ist vorwiegend eine kleinteilige Baustruktur mit 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. In den Randbereichen im Südwesten und Südosten prägt der zum Erhalt vorgesehene Geschosswohnungsbau das Quartier. Darüber hinaus ist der Erhalt des ehem. französischen Kindergartens an der Schadallerstraße beabsichtigt.

## **2.5 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist der Standort lagemäßig festgelegt. Nach bekannt werden des Abzugs der franz. Streitkräfte hat die Stadt Saarburg die begonnene Entwicklung des Baugebietes „Auf der Wild“ auf der grünen Wiese zu Gunsten der Entwicklung im Plangebiet (Innen- vor Außenentwicklung) zurückgestellt. Zu bevorzugende Standortalternativen für die Ausweisung von neuen Baugebieten bestehen daher in Saarburg nicht.

Die angestrebte Wohnnutzung entspricht der derzeitigen Nutzung und orientiert sich an der Eigenart des Umfeldes.

Der Bedarf für ca. 100 Wohneinheiten im Segment Einfamilienhäuser wurde in einem Marktgutachten belegt.<sup>2</sup> Für eine Nachnutzung der Bestandsgebäude im vorhandenen Umfang besteht nach dem Gutachten dagegen in Saarburg kein Bedarf. Daher werden lediglich 4 Bestandsgebäude erhalten. Die Auswahl der zu erhaltenden Gebäude richtet sich nach dem Erhaltungszustand und der Möglichkeit der Einbindung in das städtebauliche Konzept.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft. Das ausgewählte Konzept ist hinsichtlich des Erschließungsaufwandes in Abhängigkeit von der Topografie optimiert. Insbesondere das in der frühzeitigen Beteiligung kritisierte Aufgreifen der Straße Schmiedeborn ist aufgrund der Hangneigung im westlichen Bereich ohne Alternative.

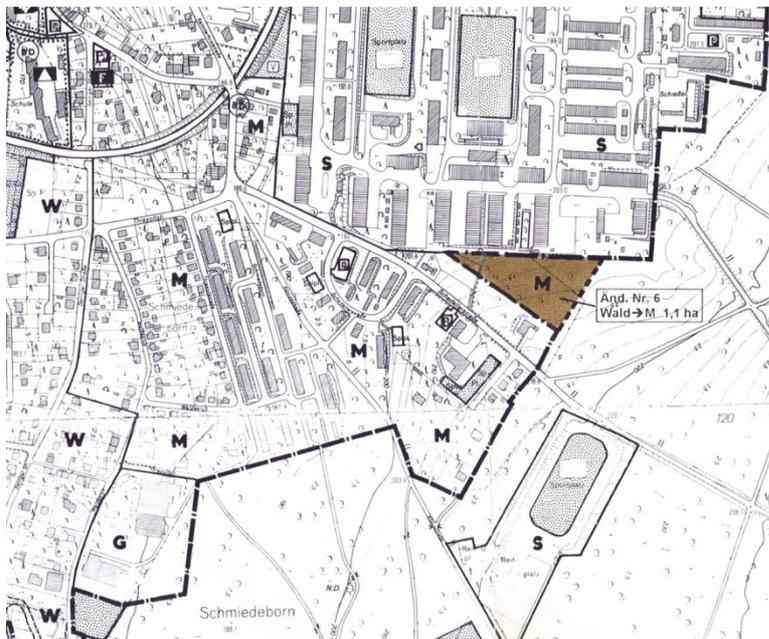
---

<sup>2</sup> Vgl. BulwienGesa AG: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen in Saarburg, Vertiefte Wohnungsmarktanalyse Cité Nord und Süd; Oktober 2009.

### 3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bereich des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche im Bestand dargestellt (vgl. Abb. 3).



**Abbildung 3:**  
**Auszug aus dem wirksamen FNP**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der abgeleiteten Entwicklungsziele der Gesamtkonzeption ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche vor. Die Offenlage zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde durchgeführt. Im Verfahren wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planänderung vorgebracht.

#### 3.2 Bestehende Baurechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

### 4 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

#### 4.1 Stadtentwicklungskonzept Saarburg 2020

Vor dem Hintergrund der bestehenden Konversionsaufgaben sowie laufender Planungsaktivitäten steht die Einbindung der Konversionsmaßnahme sowie sonstiger laufender und zukünftiger Aktivitäten der Stadtentwicklung in eine Gesamtkonzeption im Vordergrund.

Thematischer Handlungsschwerpunkt bzw. Ziel der Stadtentwicklung allgemein ist es, das ausgeprägte Image der Stadt Saarburg als Wohnstandort zu stärken. Die Nachfrage nach

Wohnungen bzw. Baugrundstücken ist insgesamt als gut zu bezeichnen, die Stadt konnte in den vergangenen Jahren einen Einwohnergewinn durch positive Wanderungssalden gewinnen

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie die durch den Abzug freigegebenen Konversionsflächen soll die weitere wohnbauliche Entwicklung zunächst auf bereits vorgenutzte Flächen konzentriert werden. Als gut geeignet für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird die Liegenschaft Cité Sud eingestuft. Neben der direkten Lage am Kammerforst als Freizeit- und Naherholungsmöglichkeit bestehen zahlreiche Bildungs- und Betreuungsangebote in fußläufiger Erreichbarkeit im Stadtteil Beurig. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der in Randlage zum Siedlungsgebiet liegenden Konversionsfläche für wohnbauliche Zwecke ist somit auch die attraktive Anbindung und funktionale Verknüpfung neuer Wohnlagen mit bestehenden Einrichtungen sowie die Schaffung einer attraktiven Verbindung im Quartier bzw. bestehender Wohnbereiche zum Kammerforst. Dies wurde im Rahmen der städtebaulichen Konzeption in Form der Schaffung einer durchgängigen Grünverbindung durch das neu gestaltete Wohnquartier berücksichtigt.

#### **4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß geltendem RROP aus dem Jahr 1987 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohngebiet) – Bestand dargestellt. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten**

#### **5.1.1 Gemeindliche Satzungen, Stellplatzablösesatzung der Stadt Saarburg**

Gemäß Stellplatzablösesatzung der Stadt Saarburg aus dem Jahr 1999 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 30.10.2007 erfolgt die Festlegung zur Zahl der notwendigen Stellplätze sowie Festsetzung eines Geldbetrages für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen.

Gemäß Satzung sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer und der Besucher. Dabei sind die Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze gem. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen. Gemäß Anlage zur Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533; MinBl. S. 231) sind pro Einfamilienwohnhaus 1-2 Stellplätze pro Wohnung bzw. bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 1-1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen konkretisiert.

#### **5.1.2 Baulasten**

Für das Plangebiet bestehen keine Einträge im Baulastenverzeichnis der Stadt Saarburg.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht allgemein sondern nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Hierdurch sollen Störungen des Wohngebietes durch erhöhten Publikumsverkehr solcher Nutzungen innerhalb des Gebietes unterbunden werden.

Weiterhin sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), da sie dem Gebietscharakter der geplanten Wohnsiedlung entgegenstehen.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die GRZ und GFZ werden in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

**Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung**

	<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>
WA 1	0,4	0,8
WA 2	0,4	1,2
WA 3	0,4	1,2

Die differenzierte Festsetzung der GFZ trägt den unterschiedlichen Zielsetzungen für die Baugebiete Rechnung. Im WA entspricht sie der angestrebten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit 2 Vollgeschossen, in den Gebieten WA 2 und WA 3 der Bestandssicherung der vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude.

#### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

In den Baugebieten wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Zahl der Vollgeschosse sowie Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen. In den

allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird festgesetzt, dass hiervon abweichend bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden können, wenn die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 2 m unter dem festgelegten Höhenbezugspunkt liegt. Dadurch wird eine talseitige Bebauung mit einem Vollgeschoss unterhalb des Straßenniveaus ermöglicht und der städtebauliche Gesamteindruck einer zweigeschossigen Bebauung im Straßenraum erhalten.

Im WA 2 entspricht die Festsetzung von 3 Vollgeschossen dem Bestand.

Im WA 3 kann aufgrund der Randlage im Gebiet eine Aufstockung des Bestandes auf bis zu 4 Vollgeschosse zugelassen werden. Die Gebäude stehen in größerem Abstand zueinander und zur geplanten und vorhandenen Nachbarbebauung. Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung – insbesondere auf die Fernsicht in die Tallage - sind daher nicht zu befürchten.

Weiter wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Dachhaut) sowie der Traufhöhe über dem festgelegten maßgebenden Höhenbezugspunkt festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m sowie eine Traufhöhe von maximal 6,5 m festgesetzt, wobei die Traufhöhe mindestens 3 m erreichen muss. Dies entspricht der angestrebten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit 2 Vollgeschossen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 erfolgt die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über N.N. Dies trägt der topographischen Situation vor Ort Rechnung. Überschreitungen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind zulässig, um eine Anpassung der zum Erhalt vorgesehenen Bebauung v.a. im Hinblick auf die Errichtung barrierefreier Anlagen (z.B. Ergänzung von Aufzuganlagen etc.) zu ermöglichen und somit den aktuellen Anforderungen an Wohnungsstandards gerecht zu werden.

### **6.1.3 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der angestrebten aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern. Auch die zu erhaltenden Bestandsgebäude können mit Gebäudeländen von weniger als 50 m in der offenen Bauweise zugelassen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht in den Baugebieten WA1 ausschließlich bis zu zweigeschossige Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser vor. Dies entspricht sowohl der vorhandenen Nachfrage in Saarburg sowie dem im Rahmen einer vorliegenden Marktanalyse dargelegte Bedarf an Wohnungstypen.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll innerhalb der Baugebiete ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht werden und gleichzeitig der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Rechnung getragen werden. Der

Abstand der Baufelder zu den öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht die Anlage von Vorgartenzonen. Im Weiteren werden hierdurch eine ausreichende Besonnung sowie bei tieferen Baugrundstücken im rückwärtigen Grundstücksbereich zusammenhängende Freiflächen sichergestellt.

Insgesamt wurden die Baugrenzen großzügig gefasst, um Anforderungen durch die Bebauung auch kleinerer Grundstücke gerecht zu werden und insgesamt eine ausreichende Flexibilität in der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Auf Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück wird bewusst verzichtet. Dadurch wird abweichend von der in der Umgebung überwiegenden regionaltypischen traufständigen Bebauung auch eine giebelständige Bebauung zugelassen, um hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie eine optimale Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNV oberhalb der Geländeoberfläche nur mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig sind, sollen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und der gestalterischen Qualität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, insbesondere im Bereich des Grünzuges, verhindert werden.

#### **6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Gesamtwirkung, der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der städtebaulichen Zielvorstellung werden Einschränkungen in der Anlage von Garagen und Carports innerhalb der Baugebiete WA 1 festgesetzt.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Grundstücksgrenzen ausreichende Flächen zur gärtnerischen Gestaltung verbleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sind Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückzusetzen. Entsprechend ist die Unterbringungen eines der Garage vorgelagerten Stellplatzes möglich, der auf den Stellplatznachweis angerechnet werden kann.

#### **6.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch die Festsetzung soll der Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes in den entsprechenden Wohngebieten sichergestellt werden.

#### **6.1.7 Verkehrsflächen**

Thrasoltstraße und Schadallerstraße werden im Wesentlichen in ihrem derzeitigen Bestand als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch hier erfolgt entsprechend in Anpassung an die angrenzenden Nutzungen sowie zur gestalterischen Aufwertung die Neuordnung der Straßenquerschnitte.

Die Straße Schmiedeborn wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,15 m festgesetzt. Durch die Festsetzung stehen ausreichend Flächen zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraums (z.B. mit Bepflanzungen oder zur Unterbringung von Stellplätzen) zur Verfügung.

Es sind Maßnahmen zur Anpassung der Verkehrsflächen, insbesondere Verringerung/Neuordnung des Fahrbahnquerschnitts und Anlage von Fuß- und Radwegen sowie ggf. Begrünungsmaßnahmen durch Anpflanzung von Baumreihen oder Pflanzbeeten etc. vorgesehen.

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete im östlichen Teilbereich beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft die Herstellung von Sticherschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 5,80 m Breite sowie einer durchgängigen Verbindungsstraße (Straßenquerschnitt 7,15 m) als Ersatz für die Königstraße, die in ihrem bisherigen Trassenverlauf zugunsten der Wohnqualität im Quartier aufgegeben wird.

Wohnwege und Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ziel ist die Ausbildung verkehrsberuhigter Wohnerschließungswege.

Eine konkrete Ausbauplanung liegt bislang für die Thrasoltstraße sowie die ‚neue‘ Königstraße vor. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen für die Böschungen sind im Bebauungsplan entsprechende zeichnerische Festsetzungen getroffen.

Für die sonstigen Erschließungsstraßen liegt noch keine konkrete Ausbauplanung vor. Die Erschließungsstraßen sollen zukünftig als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden (Gestaltung in Anlehnung an das Shared Space Prinzip).

#### **6.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Unterbringung von zwei für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Transformatorstationen werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Größe und Lage der Standorte sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt

#### **6.1.9 Flächen für Abwasserbeseitigung**

Zur Unterbringung der für die Entwässerung erforderlichen Anlagen zur (Regen-) Rückhaltung und Versickerung werden entsprechende Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Fläche wird in Überlagerung mit der öffentlichen Grünfläche festgesetzt da im Hinblick auf die Umsetzung eine Einbindung der Rückhaltefläche als ständig wasserführende Anlage in die Gestaltung des öffentlichen Raumes einbezogen werden soll.

#### **6.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Die Festsetzung stellt sicher, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern – soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen

liegen – auf den Baugrundstücken errichtet werden dürfen. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Aufgrund der bestehenden, erheblichen Höhenunterschiede im Bereich der Königstraße sowie mit dem Bau der Straße verbundenen Abtragungen des Geländes, ist eine Geländeanpassung des Plangebiets im südöstlichen Teilbereich erforderlich. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zur Herstellung der Königstraße erforderlichen Geländeanpassungen und Herstellung von Stützmauern rechtssicher umgesetzt werden können.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen kann durch die Entwicklungsgesellschaft im Zuge der Veräußerung von Grundstücken privatrechtlich gesichert werden.

#### **6.1.11 Öffentliche Grünflächen**

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches Grünmaßnahmen vorgesehen, die eine attraktive Anbindung an den Naherholungsbereich Kammerforst sowie eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes insgesamt sicherstellen und somit eine städtebauliche Gestaltqualität umsetzen sollen. Weiter werden im Sinne des Bodenschutzes und der Eingriffsminimierung Vorgaben über die zulässige Flächenversiegelungen getroffen.

#### **6.1.12 Flächen für Wald**

In den Geltungsbereich ragt eine keilförmige Waldfläche von ca. 4.100 qm hinein. Die in der bestehenden Form nur einseitig an den südlichen Wald angebundene und damit isolierte Waldfläche ist in Ihrer Funktion und Bedeutung als Wald eingeschränkt und stellt sich aufgrund der einzuhaltenden Abstände zudem als erhebliche Restriktion für die Neubebauung des Gebietes dar.

Daher ist eine Arrondierung des Waldrandes in der Art vorgesehen, dass ein Teil der Waldfläche gerodet und in engerem Zusammenhang mit dem angrenzenden Wald in gleichem Umfang wieder aufgeforstet wird. Ein externer Waldausgleich wird daher nicht erforderlich. Alle Maßnahmen erfolgen auf Eigentumsflächen der EGS und können durch die EGS vollständig umgesetzt werden.

#### **6.1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien zulässig sind. Die Festsetzung dient der Minderung der Flächenversiegelung im Plangebiet.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei nur zulässig sind, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind. Durch die Festsetzung soll einer durch Verwitterung der Oberflächen und Abspülung der Korrosions-

produkte mit dem Regen bedingte Eintragung dieser Schwermetalle in das Abflusswasser sowie eine Versickerung der Stoffe in den Grundstücksfreibereichen vermieden werden.

Weiter sind als Straßenbeleuchtung nur insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden um Lichtverschmutzung sowie die Beeinflussung des Ökosystems von Insekten, aber auch nachtaktiver Vögel und Fledermäuse zu mindern.

### **Fläche zur Herstellung eines gestuften Waldrandes**

Um den erforderlichen Waldabstand von 25 m zu Gebäuden einzuhalten wird auf den an den Waldrand im Süden des Plangebiets angrenzenden Flächen auf einer Tiefe von 25 m die Entwicklung stabiler und gestufter Waldaußenränder vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollten aus Verkehrssicherungsgründen solche Bäume im Bestand gefällt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe die Baugrenze erreichen könnten.

Weiterhin wird mit der Entwicklung eines gestuften Waldrands zum Wohngebiet hin vorbeugender Waldschutz gegen Wind, Sonne, Feuer und Schadorganismen betrieben. Waldränder fungieren mit der standortgerechten Gehölzauswahl und insbesondere den vorhandenen älteren Bäumen mit Solitärcharakter als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten und gelten daher als besonders artenreich. Durch die Beschränkung der Wuchshöhe wird eine Gefährdung von Menschen gegenüber umstürzenden Bäumen vermieden.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche erfolgt überlagernd mit der Festsetzung für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b (Bestand & Entwicklung von Waldflächen).

Die Maßnahmen betreffen etwa zur Hälfte bestehenden Wald und etwa zur Hälfte neu aufzuforstende Flächen. In allen Fällen handelt es sich um Eigentumsflächen der EGS, so dass die Maßnahmen durch die EGS vollständig umgesetzt werden können.

### **6.1.14 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Erhalt von Bäumen**

Im Plangebiet werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie der Baufelder einzelne Bestandsbäume, die im Rahmen der Bestandsaufnahme als markant, situationsprägend und vital eingestuft wurden und gut in die Planung integrierbar sind, zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dient auch der Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft und dem Erhalt von Lebensraumstrukturen für geschützte Arten.

#### **Begrünung der Baugrundstücke**

Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten alle Grundstücksflächen, die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaut bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbar sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Des Weiteren wird festgesetzt, in welchem Umfang die Flächen durch Gehölz- und Baumpflanzungen zu begrünen sind.

Die Festsetzung stellt die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes sicher. Weiter können die festgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.2.1 Dachgestaltung**

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild, sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung vorgegeben.

#### **Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung**

Im Plangebiet sind Dachdeckungen nur in den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Die Farben entsprechen den regionalen und lokaltypischen Dacheindeckungen. Durch die Festsetzungen soll Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes, z. B. durch untypische Dacheindeckungen begegnet werden. Dem städtebaulichen und gestalterischen Ziel der Erhaltung einer einheitlichen Dachlandschaft kommt in der Stadt Saarburg aufgrund der topografischen Situation eine besondere Bedeutung zu. Das Ortsbild als Gesamtheit wird hier in besonderer Weise von den höheren Lagen aus wahrgenommen, dort finden sich auch touristische Attraktionen, wie z. B. Schlossberg, Seilbahn und Wanderwege. Von dort aus wird das Baugebiet zusammen mit dem gewachsenen Ortskern und der sonstigen bestehenden Bebauung als städtebauliche und gestalterische Einheit wahrgenommen. Zudem werden ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung auch bzgl. der Betrachtung aus der Nähe, d. h. innerhalb des Baugebietes selbst und der Schutz der Nachbarschaft vor Blendwirkungen angestrebt.

Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten Farbbeispiele entsprechend der RAL-Farben geben hierbei eine Bandbreite als Orientierungshilfe vor.

Für geneigte Dächer wird eine Festsetzung bezüglich zulässiger Materialien der Dachdeckung getroffen. Demnach sind Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech nicht zulässig. Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird eine Vermeidung der Beeinträchtigung des Gesamtbildes sowie zum Schutz der Nachbarschaft vor Blendwirkungen angestrebt.

Doppelhäuser sollen einheitliche Dachformen und Dachneigungen aufweisen. Hierdurch soll ein einheitliches Gestaltbild und ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

#### **Solaranlagen**

Die Vorschriften über die Dachdeckung gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Die Nutzung erneuerbarer Energie soll innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Solar- oder Photovoltaikanlagen werden nicht als Dacheindeckung eingeordnet, zur Klarstellung über die Zulässigkeit werden Solaranlagen von den Festsetzungen ausgenommen.

Auf die zum 01.12.2009 in Kraft tretende verschärfte Energiesparverordnung EnEV 2009 sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG wird hingewiesen.

## **6.2.2 Gestaltung baulicher Anlagen**

### **Gestaltung der Baukörper**

Es wird festgesetzt, dass Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise nicht zulässig sind, da sie dem angestrebten Erscheinungsbild des Baugebietes sowie der umliegenden Wohngebiete und der regionaltypischen Bauweise nicht entspricht.

Außenwände von Staffelgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, die keine Vollgeschosse sind, müssen sich in Material und Farbe deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen abheben. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, gegenüber dem Hauptbaukörper zurückzusetzen sind. Die Festsetzung ist erforderlich, um das Erscheinungsbild eines ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu gewährleisten. Staffelgeschosse können an mehreren Gebäudeseiten mit den Außengrenzen der darunterliegenden Geschosse identisch sein. Dadurch kann der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entstehen. Durch das Zurücksetzen und die abgesetzte Material- und Farbgebung wird der Charakter des Baugebietes durch die zulässigen Vollgeschosse geprägt.

### **Fassadengestaltung und -materialien**

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig. Auch durch diese Festsetzung wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schutz der Nachbarschaft vor Blendwirkungen angestrebt.

### **Werbeanlagen**

Um eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, ist die Verwendung von Werbeanlagen eingeschränkt. Demnach dürfen Werbeanlagen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage je Gebäude zulässig, die großemäßig beschränkt wird (1 qm je Gebäude dürfen nicht überschritten werden). Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig, wobei Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig sind.

## **6.2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Um großflächigen Geländemodellierungen über das erforderliche Maß hinaus vorzubeugen und erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden zu verhindern werden Fest-

setzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind demnach nur mit einer Höhe von höchstens 1,50 m (gemessen zwischen Böschungsfuß und Oberkante) zulässig.

Zur Sicherung gestalterischer Qualität werden Festsetzungen zur Gestaltung der Böschungen sowie Stützmauern getroffen. Demnach sind Stützmauern, die nicht aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung angelegt sind, zu begrünen. Die zulässige Höhe (gemessen zwischen Unter- und Oberkante) beträgt auch hier 1,50 m.

Aufgrund des topographisch stark bewegten Plangebietes werden weitere Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen und zu deren zulässiger Höhe getroffen, um im Einzelfall zu gewährleisten, dass eine Bebauung des Grundstückes auch dann möglich ist, wenn ohne die zulässige Ausnahme eine Bebauung aufgrund des vorhandenen Geländes erheblich erschwert wird oder nicht umsetzbar ist.

#### **6.2.4 Einfriedungen**

Durch die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken und Strauchpflanzungen soll sichergestellt werden, dass die Aufenthaltsqualität und der offene Charakter der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gewährleistet bleiben und nicht durch hohe Mauern in der Wahrnehmung als hochwertiger Aufenthaltsbereich beschränkt wird.

#### **6.2.5 Anzahl der Stellplätze**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 werden Festsetzungen zur Herstellung von Stellplatzflächen getroffen. Demnach sind auf den Baugrundstücken je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Durch die Festsetzung soll eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Flächen eingeschränkt werden.

### **6.3 Hinweise**

#### **Hinweise zu unterirdischen Anlagen**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein einer unterirdischen Bunkeranlage (B-Werk) bekannt. Die bekannte Lage sowie der räumliche Umgriff ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Obwohl im Geltungsbereich bereits Baumaßnahmen durchgeführt wurden und keine Hinweise auf weitere unterirdische Anlagen vorliegen, kann das Vorhandensein weiterer unterirdischer Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### **Hinweise zu Boden und Baugrund**

Für den Boden und Baugrund werden projektbezogen Baugrunduntersuchungen entsprechend den einschlägigen DIN-Vorgaben empfohlen.

## **Hinweis zum Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Abbruchmaßnahmen das Vorhandensein von Niststätten von Mehlschwalben zu prüfen ist. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind einzuhalten.

## **6.4 Pflanzenlisten**

Bei Pflanzungen im öffentlichen Raum sowie auf den privaten Grundstücken sollen heimische und standortgerechte Gehölze z.B. gemäß der Pflanzenliste verwendet werden, die neben einer langfristigen Entwicklung auch positive ökologische Effekte sichern sollen.

Die in den Pflanzlisten empfohlenen Arten erfüllen die o.g. Kriterien an standortgerechte Gehölze.

## **7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht gesondert und umfassend behandelt werden.

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Überplanung der ehem. französischen Wohnsiedlung bereitet die Stadt die Grundlage für die Wiedernutzung der brachgefallenen Liegenschaft. Die Planung dient somit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und ist aufgrund der räumlichen Größe der Liegenschaft und ihrer Lage im Stadtgebiet angrenzend an bestehende Wohngebiete auch für die städtebauliche Entwicklung von Saarburg insgesamt von besonderer Bedeutung. Die Funktion der Stadt Saarburg als Wohnstandort wird insgesamt gestärkt.

Nach bekannt werden des Abzugs der franz. Streitkräfte wurde die begonnene Entwicklung des Baugebietes „Auf der Wild“ auf der grünen Wiese zu Gunsten der Entwicklung im Plangebiet zurückgestellt. Die Planung trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen zu verringern und trägt somit dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

Die Planung fügt sich insgesamt gut in den Siedlungszusammenhang der Stadt Saarburg ein.

Derzeit hebt sich die Baustruktur im Plangebiet deutlich von der umliegenden Siedlungsstruktur ab. Vergleichbare Wohnformen sind in Saarburg nicht vorhanden; eine entsprechende Nachfrage besteht nicht bzw. nur sehr untergeordnet. Mit der Planung wird die Integration und Verknüpfung mit angrenzenden Wohngebieten erheblich verbessert. Die im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung angestrebte bessere Anbindung des Kammerforstes wird durch die Schaffung durchgängiger Grünachsen und öffentlicher Freibereiche insbesondere zur grünordnerischen und fußläufigen Verknüpfung innerhalb des Plangebiets sowie angrenzender Bereiche unterstützt.

## **7.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Plangebiet ist hauptsächlich von Norden über die Thrasoltstraße / Kammerforststraße erschlossen. Im Südwesten besteht eine zusätzliche Anbindungsmöglichkeit über Thrasoltstraße / Waldesruh.

Im Weiteren bestehen über die Kammerforststraße gute Anbindungen an die Bundesstraßen 51 sowie 407, die eine gute innerörtliche/örtliche sowie überörtliche Verteilung der Verkehre und Erreichbarkeiten sichert.

Die gebietsinterne Erschließung im Bestand erfolgt weitgehend über die bestehenden Verkehrsstrassen Schmiedeborn sowie Schadallerstraße (Ringerschließung). Zwischen dem östlichen Teilbereich (Schadallerstraße) und dem westlichen Teilbereich (Schmiedeborn) besteht eine 3 m breite Verbindungsstraße, die aufgrund des geringen Straßenquerschnittes als Einbahnstraße ausgewiesen ist und ausschließlich aus Richtung Schmiedeborn befahrbar ist. Die Königstraße ist als reine Durchfahrtsstraße ausgebildet und übernimmt keine Erschließungsfunktion für die aufstehende Gebäudesubstanz.

Des Weiteren befinden sich Bushaltestellen in ca. 500 m (Hauptstraße und Boorwiese), wodurch auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr grundsätzlich gewährleistet ist. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof in ca. 1 km Entfernung und ist fußläufig in ca. 15 Gehminuten erreichbar.

Das Plangebiet diente den französischen Streitkräften als Wohnquartier. Die sogenannte ehem. franz Wohnsiedlung Cité Sud umfasste im Bestand ca. 275 Wohneinheiten sowie den franz. Supermarkt und den franz. Kindergarten. Gegenüber der Vornutzung reduziert sich die Anzahl der nach Rückbau realisierbaren Wohneinheiten deutlich, so dass nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr im Umfeld des Plangebietes sind somit nicht zu erwarten.

Die Planung sieht die Verlegung der Königstraße sowie die Schaffung einer durchgängigen Grün- bzw. Fuß-/Radwegeverbindung zum Kammerforst entlang der ehemaligen Straßen-trasse vor. Über die Verlegte Königsstraße und die Schadaller Straße sind die Nutzungen im Kammerforst, insb. Sportanlagen ausreichend erschlossen. Durch die neue Verkehrsführung wird zudem dem bereits straßenverkehrsrechtlich untersagten Schleichverkehr in Richtung Serrig entgegengewirkt.

### **7.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas kann über die bestehenden Netze und Anlagen sowie ggf. durch Ergänzungen in der äußeren Erschließung sowie der in ihrem Verlauf zum Erhalt vorgesehenen Trassen der Thrasoltstraße sowie der Schadallerstraße im geringen Umfang hergestellt werden. Die interne Erschließung wird durch die Entwicklungsgesellschaft Saarburg neu geordnet und hergestellt und kann an die bestehenden Leitungsnetze in den angrenzenden Bereichen angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung kann im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes werden im Bebauungsplan berücksichtigt und – soweit erforderlich – über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

### **7.4 Soziale Infrastruktur**

Mit der Besiedelung des Baugebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen zu rechnen. Dem wird mit dem Neubau der Kindertagesstätte im neuen Stadtteilzentrum Beurig entsprochen. Die (Konversions-) Maßnahmen Cité Sud und Stadtteilzentrum Beurig sind im Stadtentwicklungskonzept auf einander abgestimmt.

## **8 Planverwirklichung**

Die Umsetzung der Planung einschl. Durchführung aller Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft Saarburg als Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet.

Für die Baugrundstücke liegen der Entwicklungsgesellschaft bereits zahlreiche konkrete Anfragen vor.

### **8.1 Kosten**

Die Entwicklung der Liegenschaft übernimmt die in Gründung befindliche Entwicklungsgesellschaft Saarburg, die auch die Kosten für die Gesamtmaßnahme trägt. Das Kostenvolumen beträgt ca. 6 Mio. €, wobei die Kosten- und Finanzierungsplanung eine Kostendeckung durch Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie Veräußerung der Bestandsgebäude ergibt.

Teile der Erschließung werden – soweit es sich um den Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen handelt – aufgrund der Regelungen der Ausbaubeitragssatzung finanziert. Die Stadt trägt entsprechende Kostenanteile nach den Regelungen der Satzung.

Sonstige unmittelbare Kosten für die Stadt Saarburg ergeben sich darüber hinaus nicht. Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für die Freimachung der Grundstücke (Rückbau des nicht erhaltenswerten Gebäudebestandes), Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließung sowie Grünanlagen und der zur Herstellung der technischen Ver- und Entsorgung werden durch die Entwicklungsgesellschaft Saarburg als Grundstückseigentümerin getragen.

## 9 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sowie basierend dem auf städtebaulichem Konzept sind im Geltungsbereich bis zu ca. 180 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 75 Baugrundstücke mit bis zu 2 Wohneinheiten) sowie im Geschosswohnungsbau (34 Wohneinheiten im Bestand sowie weitere durch Verdichtung) möglich. Aufgrund der städtebaulichen Struktur ist aber von einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern auszugehen, so dass mit deutlich weniger als 180 Wohneinheiten zu rechnen ist.

Aus dem Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

**Tabelle 3: Flächenbilanzierung (Flächenangaben gerundet)**

Bezeichnung	Fläche ca.
Geltungsbereich	8,75 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6,21 ha
Verkehrsflächen	
• Straßenverkehrsflächen	1,20 ha
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,30 ha
Öffentliche Grünflächen	0,63 ha
Waldfläche	0,41 ha
Flächen für Versorgungseinrichtungen	48 qm

## **IV UMWELTBERICHT**

### **1 Gesetzliche Grundlagen**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschtichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

### **2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven und vielfältigen Wohngebietes zur Stärkung und zum Ausbau des Wohnstandortes Saarburg.

Die genannten Zielsetzungen sollen u. a. erreicht werden durch

- Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise,
- Festsetzung der zur Abwicklung des Durchgangsverkehrs sowie der Gebieterschließung (fließender und ruhender Verkehr) erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Freiraumkonzept/Grünkonzept),
- weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. § 88 LBO.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich in Siedlungsrandlage des Stadtteils Beurig im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet Kammerforst sowie angrenzend an ehemals militärisch genutzte Bereiche (Kaserne De Lattre, franz. Hotel/Kasino) sowie im funktionalen Zusammenhang zu weiteren Freizeitnutzungen im Umfeld (Stadion, Reitplatz, Jugendzeltplatz).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,75 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan sowie basierend auf städtebaulichem Konzept sind im Geltungsbereich ca. 180 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 75 Baugrundstücke mit bis zu 2 Wohneinheiten) sowie im Geschosswohnungsbau (34 Wohneinheiten im Bestand sowie weitere durch Verdichtung) realisierbar.

Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund- und Boden außerhalb des bereits besiedelten Bereichs.

### **3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ wird geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind. Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden danach gem. § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

### **3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüges zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologischen Vielfalt**

#### **Schutzgutübergreifende gesetzliche Grundlagen**

§ 1 BNatSchG / § 1 LNatSchG      Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.

§ 18 BNatSchG / § 10 LNatSchG      Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

§§ 19 Abs. 3 und 44 f. BNatSchG      Artenschutz

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Wesentliche Aufgaben des Fachbeitrags sind:

- die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft;
- die Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen inkl. deren Eingriffserheblichkeiten;
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Orts- und Landschaftsbild, zu Freizeit und Erholung,;
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten;
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von weiteren naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.
- Vorschläge von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen und zu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv unter Berücksichtigung

sichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ableitbaren Umweltschutzziele.

Im weiteren Schritt erfolgt hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Bilanzierung des Eingriffs auf der Grundlage des planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustands.

## **Tiere und Pflanzen**

### § 44 BNatSchG Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2007 wurde der Artenschutz auf Planungsebene weiter konkretisiert. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. § 44 BNatSchG regelt einen speziellen Artenschutz für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, der nach § 11 BNatSchG unmittelbar geltendes Recht ist. Aufgrund dieser gesetzlichen Neuregelungen bedarf es der Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für einzelne geschützte Artvorkommen, wobei der jeweilige nach EU-Recht oder bundesdeutschem Recht bestehende Schutzstatus von besonderer Bedeutung ist.

Von Seiten der Naturschutzverbände wurde auf das Vorkommen einer Dohlenkolonie (*Corvus monedula*) hingewiesen. Zur Erfassung im Planungsgebiet vorhandener relevanter Vorkommens wurde im Frühsommer/Sommer 2011 eine faunistische Bestandserkundung durchgeführt.

Aufgrund der gegebenen Lebensraumsituation innerhalb des Geltungsbereichs fokussiert die faunistische Bestandserkundung vorrangig auf die Gruppe der Vögel und Fledermäuse. Schwerpunkte der Erhebung sind die Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse sowie deren jeweilige Habitate. Dabei werden nicht nur die Gebäude, sondern auch der vorhandene Baumbestand kontrolliert. Die Erhebungen sind im Herbst 2011 abgeschlossen.

Die Erkundung zur Fauna beinhaltet:

- Begehung des Planungsgebietes und Erfassung der vorhandenen Lebensraumsituation.
- Beurteilung des Geltungsbereichs bzgl. seiner Bedeutung als Tierlebensraum.
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten sowie des möglichen Vorkommens besonders geschützter Lebensräume.
- Potentialeinschätzung zum Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten, Hinweise zum ggf. erforderlichen weitergehenden Untersuchungsaufwand.

## **Boden**

§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Hinsichtlich der Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung wird die Thematik im landschaftsplanerischen Fachbeitrag behandelt. Weiterreichende Bodenuntersuchungen sind aufgrund der massiven anthropogenen Überprägung des Geltungsbereichs nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden ergeben sich hinsichtlich der umfassenden baulichen Umstrukturierung des Plangebiets.

Im Rahmen der Konversion militärischer Liegenschaften wurde das „Konsortium Konversion“, bestehend aus KOCKS Koblenz, ARCADIS Kaiserslautern und IABG Trier, vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz mit der Erfassung und Bewertung der Schadensfälle und der alllastenverdächtigen Flächen auf den freigewordenen bzw. freiwerdenden militärischen Liegenschaften in Rheinland-Pfalz beauftragt.

Im Ergebnis der Ersterfassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich von einem nicht alllastenverdächtigen Altstandort auszugehen ist. Lediglich eine Nutzungseinheit (Nr. 07/007, Gebäude Tunis) mit einem ehemaligen unterirdischen Heizöltank wurde als Verdachtsfläche eingestuft, bei der ggf. Maßnahmen notwendig würden, da die Stilllegung nicht dokumentiert ist.

### **Wasser / Grundwasser**

§ 2 LWG                                      Sparsamer Umgang mit Wasser / Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Dabei werden die Möglichkeiten der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser geprüft und entsprechende Festsetzungen – soweit erforderlich - getroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Oberflächenwasser und hinsichtlich des Umgangs mit etwaigen Grundwasserverunreinigungen.

Hierzu erfolgt eine Beschreibung der hydrogeologischen Ausgangssituation auf Grundlage vorhandener Daten, die Ermittlung von Vorbelastungen, und eine Bewertung der Wasserhaushaltsfunktionen. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Möglichkeiten der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung) ist Gegenstand des landschaftsplanerischen Fachbeitrags. Weiterreichende Untersuchungen zum Wasserhaushalt werden nicht für erforderlich gehalten.

### **Luft und Klima**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden mögliche Veränderungen der kleinklimatischen Situation, insbesondere aufgrund der veränderten Bebauung und der Beseitigung von vorhandenen Vegetationsbeständen betrachtet. Dazu werden auf Grundlage vorhandener Daten die regional- und stadtklimatischen Verhältnisse sowie die klimatischen und lufthygienischen



### **3.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Die Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Saarburg enthält keine Hinweise auf bekannte archäologische Denkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen im Plangebiet wurden die Überreste eines unterirdischen Bunkers entdeckt.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Anhaltspunkte für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur und Sachgüter vor.

### **3.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und sachgerechter Umgang mit Abwässern**

#### **Vermeidung von Emissionen**

Die Thematik wird im Zusammenhang mit der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf den Menschen bezüglich Geräuschen und Luftschadstoffen abschließend behandelt. Weitergehende umweltbezogenen Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

#### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen**

Der Belang ist für die Planaufstellung hinsichtlich des Abbruchs von erheblichen Baumassen sowie des Umgangs mit ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks von Bedeutung. Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinsichtlich des Umgangs mit Abbruchmassen ist von einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung auszugehen. Weitergehende umweltbezogenen Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

#### **Sachgerechter Umgang mit Abwässern**

Von Bedeutung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere der Umgang mit den im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässern. Hierauf wird im Rahmen der schutzgutbezogenen Untersuchungen zu Boden und Wasser ausführlich eingegangen.

Bezüglich der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation sind im Rahmen der Baugebieterschließung die erforderlichen technischen Voraussetzungen zu schaffen. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

### **3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 EEG Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen der Bauvorhaben vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ stellt eine Angebotsplanung für wohnbauliche Nutzungen dar. Grundsätzlich ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes der Anschluss an das Leitungsnetz der örtlichen Versorgungsbetriebe vorgesehen. Die Planfestsetzungen sollen aber auch dem Anschluss an erneuerbare Energiequellen, insbesondere der bautechnischen Verwirklichung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht entgegenstehen.

Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

### **3.7 Darstellungen von Landschaftsplänen und Plänen des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts**

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt das Plangebiet als Baufläche (Wohn-/Mischgebiete) dar.

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Ziele.

Im Westen bzw. Südwesten grenzen unmittelbar Waldgebiete an, die als Mischwald bzw. Laubforste und standortgerechte, naturnahe Laubwälder dargestellt sind.

Darüber hinaus sind die Flächen als Naturwald bzw. Biotopschutzwald gekennzeichnet, die eine wichtige Lebensraumfunktion für gefährdete Tierarten übernehmen.

Ziel innerhalb der biotopkartierten Bereiche ist weiter der Erhalt und die Entwicklung der kartierten Biotope sowie die Entwicklung von Pufferzonen rund um die Biotope durch Dauergrünlandschaften oder landespflegerische Kompensationsflächen.

Die Ziele der Landschaftsplanung werden bei der Planung berücksichtigt, in dem das städtebauliche Konzept auf die Belange der südlich angrenzenden Waldflächen abgestimmt wird.

#### **Pläne des Wasserrechts**

Für die Planung relevante Darstellungen in Plänen des Wasserrechts sind nicht bekannt.

#### **Pläne des Abfallrechts**

Für die Planung relevante Darstellungen in Plänen des Abfallrechts sind nicht bekannt.

### **Lärminderungsplanung**

Für die Planung relevante Darstellungen in Plänen zum Lärmschutz sind nicht bekannt.

### **Luftreinhalteplan**

Für die Planung relevante Darstellungen in Plänen zur Luftreinhaltung sind nicht bekannt.

### **3.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Berücksichtigung des Belangs erfolgt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen im Bereich Luftschadstoffe gemäß Kapitel IV 3.3.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter betreffen das komplexe Wirkungsgefüge biotischer und abiotischer Faktoren.

Wechselwirkungen zwischen Funktionselementen der Schutzgüter sind mit Umsetzung der Planung möglich. Aufgrund der Lage des räumlich begrenzten Plangebietes angrenzend an die langjährig bebauten Ortslage sowie der erfolgten intensiven Nutzung bzw. anthropogenen Überformung kann aber davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit aufgrund von Wechselwirkungen unerheblich ist bzw. nicht über die beschriebenen Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgeht. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

### **3.10 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer bereits zuvor wohnbaulich genutzten Fläche. Die Planung entspricht somit den Anforderungen, indem sie auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im unbesiedelten Bereich verzichtet.

### **3.11 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

§ 18ff BNatSchG	Vermeidung, Minimierung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.

Nach den einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18 bis 21 BNatSchG) und des Baugesetzbuches sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsprinzip) bzw. zu minimieren (Minimierungsprinzip). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Demzufolge müssen die von potentiellen (d.h. planungsrechtlich zulässigen) Vorhaben ausgehenden Umwelteinwirkungen analysiert und bewertet, mögliche Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung aufgezeigt und evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Bezüglich der Bewertung des Voreingriffszustands ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der bestehenden frz. Wohnsiedlung davon auszugehen, dass die vorhandene Erschließung und das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Eingriff zulässig waren.

Ergänzend zur schutzgutbezogenen und vorrangig verbal-deskriptiven Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erfolgt eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe.

### 3.12 Zusammenfassung Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden danach gem. § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

**Tabelle 4: Übersicht: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verbal-deskriptive schutzgutbezogene Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen (keine Primärdatenerhebung)</li> <li>▪ artenschutzrechtliche Überprüfung</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planung nicht berührt, europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planung nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verbal-argumentative Bewertung</li> </ul>

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung gem. Nr. 7 a, c</li> <li>▪ Belange durch die Planung weitergehend nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verbal-argumentative Bewertung</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung gem. Nr. 7 a, c</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planung nicht berührt</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen</li> </ul>
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange durch die Planung nicht berührt</li> </ul>
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bilanzierung auf Grundlage der vorhandenen/zulässigen Eingriffe</li> </ul>

#### **4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen**

##### **4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)**

###### **4.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft**

###### **4.1.1.1 Tiere**

Die betroffenen Artengruppen können aufgrund des Gebietscharakters auf Vögel und Fledermäuse eingegrenzt werden.

An brütenden Vogelarten wurden v.a. Arten der aufgelockerten Siedlungsgebiete gefunden, darunter Hausrotschwanz, Haussperling und Mehlschwalbe (16 besetzte Nester). In den Gehölzen brüten u.a. Grünsing, Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Stieglitz. Brütende Dohlen konnten dagegen nicht festgestellt werden. Alle erfassten Vogelarten sind besonders ge-

schützt. Die Dohle weist eine Gefährdungskategorie nach der Roten Liste RLP auf. Hausperling, Mehl- und Rauchschnalbe sind als Art der Vorwarnliste in der bundesweiten Roten Liste aufgeführt.

Die beiden streng geschützten Arten Mäusebussard und Waldkauz nutzen das Plangebiet entweder gar nicht (Mäusebussard) oder nur als Teillebensraum (Waldkauz).

Das Artenspektrum der Fledermäuse kann als typisch für den vorliegenden Biotopkomplex angesehen werden. Während Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großes Mausohr zur lokalen Population zu rechnen sind, ist der Große Abendsegler nur als Gast zu werten, der das Plangebiet nur sporadisch aufsucht bzw. überfliegt und keine engere Bindung hierzu besitzen.

Es wurde eine hohe Aktivitätsdichte der Zwergfledermaus festgestellt. Das Plangebiet wurde hierbei sowohl zum Transfer (z.B. entlang der König- und Schadallerstraße) als auch intensiv zur Nahrungssuche genutzt. Quartiere der Art konnten im Plangebiet nicht gefunden werden, mit ihnen ist im Ortsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld von Saarburg zu rechnen.

Die weiteren festgestellten Arten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr) treten in Bezug auf ihre Aktivitätsdichte deutlich hinter der Zwergfledermaus zurück.

Während der Große Abendsegler nur als Gast eingestuft werden kann, ist die Breitflügelfledermaus regelmäßig im Gebiet anzutreffen. Bevorzugt werden hierbei die gehölzgesäumten Fahrstraßen (Schadaller- und Königstraße) genutzt und auf längeren Strecken regelmäßig abgeflogen.

Die von der Zwergfledermaus genutzten Bereiche mit dichterem Bewuchs werden von der Breitflügelfledermaus weitgehend gemieden. Quartiere der Art (Spaltenquartiere an Gebäuden) konnten nicht festgestellt werden, sind aber, vergleichbar der Zwergfledermaus, im näheren Siedlungsbereich (z.B. auch im weiträumigen benachbarten Kasernengelände) zu vermuten.

Für das Große Mausohr sind zumindest Teile des Plangebiets (kurzrasige Grünlandflächen etc.) als Nahrungshabitat durchaus geeignet, aufgrund der wenigen Nachweise könnte es sich bei den beobachteten Tieren aber auch um Transferbeobachtungen, z.B. in den südlich gelegenen Waldbereich, gehandelt haben. Das bekannte, ca. 400 Meter Luftlinie entfernte, Wochenstubenvorkommen in der Cité Nord könnte hier ein Ausgangspunkt sein.

Die Begehung der Dachböden brachte keine Hinweise auf eine regelmäßige Quartiernutzung oder etablierte Wochenstubenvorkommen. Die Kontrolle des Altbaumbestandes blieb ebenfalls ohne Nachweise einer Quartiernutzung.

#### **4.1.1.2 Pflanzen, Biotope**

Durch seinen parkartigen Charakter stellt das Baugebiet eine Verbindungsachse vom Kammerforst in die Ortslage Beurig dar, die neben erholungssuchenden Einwohnern auch für wildlebende Tiere eine Rolle spielen dürfte. Dies gilt insbesondere für die von Bäumen gesäumte Königstraße. Ein erst bei Abrissarbeiten gefundener Bunker war vollständig verschüttet und deshalb für Fledermäuse nicht zugänglich.

Die heutige **potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) gibt als Einschätzung der gegenwärtigen Standortverhältnisse einer Fläche den "gedachten natürlichen Zustand der Vegetation" wieder, d.h. die Pflanzengesellschaft, die sich ohne Zutun des Menschen bei Aufgabe jedweder Beeinflussung einstellen würde. Auf den Terrassenflächen und Hängen ist der saure und nährstoffarme Bedingungen anzeigende Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) die natürliche Vegetation.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird größtenteils von Geschosswohnungsbau eingenommen, wobei die Freiflächen als Rasen angelegt sind. Im Bereich östlich der Königstraße hat das Gebiet einen parkartigen Charakter mit großen, überwiegend von Arten des eher mageren Grünlands geprägten Rasenflächen, die mit Laubbäumen (vorwiegend Berg- und Spitzahorn, Linden, eine Trauerweide, eine Robinie, zahlreiche Birken, darunter zahlreiche erhaltenswerte Einzelbäume;) gegliedert sind.

Der Bereich wird zerschnitten durch die als Durchgangsstraße ohne Fußwege gestaltete Königstraße und ist somit als Freifläche nicht nutzbar bzw. fußläufig erschlossen.

Die **reale Vegetation** im Plangebiet besteht derzeit aus überwiegend extensiv gepflegten, seit der Aufgabe als militärisches Wohngebiet z.T. brachgefallenen Rasenflächen mit parkartigem, überwiegend älterem Baumbestand. Randbereiche zum Kammerforst hin werden als Pferdeweide mäßig intensiv genutzt.

Am südlichen Rand reicht das Baugebiet an einen naturnahen Buchenwald, von dem aus ein Laubmischwald keilförmig in den Geltungsbereich hineinragt. Dieser umfasst bis etwa 60-jährigen Buchen, Eichen, Eschen und Bergahornen. Dieser Bereich ist nicht biotopkartiert.

Die Biotopfunktion der Rasenflächen wird überwiegend als gering, teilweise jedoch als mäßig bis hoch (bei artenreichen, mageren Flächen) eingestuft. Von den insgesamt ca. 5 ha Rasenflächen sind dies etwa 7.000 m<sup>2</sup>. Diese extensiv gepflegten Rasenflächen werden z.T. von Rotstraußgras, Rotschwingel und anderen Arten mageren Grünlands (Hornklee, Wilde Möhre, Schafgarbe) und des Grünlands mittlerer Standorte (Rotklee, Knauelgras, Wiesenflockenblume) geprägt. Sie befinden sich vorwiegend im Bereich des Grünzuges östlich der Königstraße.

Im Rahmen der Bestandskartierung wurde der v.a. auch aus gestalterischen Gründen erhaltenswerte Baumbestand (ca. 44 Bäume) erfasst.

Der Baumbestand ist aufgrund der lokal höheren Beimengung standortfremder Baumarten (alle Nadelhölzer des Gebietes) bereits beeinträchtigt. Das weitgehende Fehlen von Baum-

quartieren lässt in dieser Hinsicht nur eine untergeordnete Bedeutung für den Artenschutz erkennen.

Die Bedeutung für die Fledermausfauna liegt demnach in erster Linie in der Funktion als Strukturelement und Nahrungshabitat. Die Altbäume entlang der Schadaller- und Königstraße fungieren z.B. als waldrandähnliche Randlinie, wie sie gerne von der Breitflügelfledermaus zum Jagdflug aufgesucht wird.

Bei der Avifauna wird der Baumbestand – auch die Nadelbäume des Gebietes – von einigen Gehölzgeneralisten als Brutplatz genutzt (z.B. Ringeltaube, Singdrossel, Amsel, Buchfink). Typische Altholzbewohner/Höhlenbrüter (z.B. Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz, Spechtarten, Waldkauz) fehlen als Brutvogel.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

In der Biotopkartierung aus dem Jahre 2007 ist der südlich und östlich angrenzende Buchenwald als schutzwürdiges Biotop (BK-6405-0201-2007 Staatsforst am Schmiedeborn südöstlich von Saarburg) erfasst (siehe Abb. 5). Hainsimsen-Buchenwälder sind als FFH-Biototypen geschützt.

Flächen, die dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG unterliegen, kommen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Lage der durch die Biotopkartierung erfassten Flächen (violett) und die Lage des FFH-Gebiets (Schraffur) (Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz).



**Abbildung 4:**  
**Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets**

#### 4.1.1.3 Schutzgut Boden / Geologie und Wasserhaushalt

Den geologischen Untergrund bilden die sandigen Tonschiefer und Grauwacken der Zerrschichten des Unterdevon, die von Kiesen, Sanden und Lehmen der eiszeitlichen Terrassenablagerungen der Saar überdeckt sind.

Hydrogeologisch handelt es sich bei den Zerrschichten um geringhöfliche Kluftgrundwasserleiter mit geringer Oberflächendurchlässigkeit, so dass Niederschlagswasser rasch oberflächlich in Richtung Vorflut abläuft.

Die überdeckenden Terrassensedimente haben je nach Kornzusammensetzung eine stark wechselnde Wasserdurchlässigkeit. In den verbreitet lehmreichen Gebieten bilden sich oberflächlich vernässte Bereiche, während bei örtlicher Sand- und Kiesdominanz Niederschlagswasser rasch bis auf den devonischen Untergrund absickern kann.



**Abbildung 5:**  
**Bodenaufschluss im Baugebiet**

Die natürliche Entwässerungsrichtung des Plangebiets folgt dem Hanggefälle Richtung Kanalnetz von Beurig bzw. im natürlichen Gefälle direkt zur Saar.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden auf kiesigen Hochflutlehmen über verwittertem Schieferschutt. Die Böden sind z.T. durch die militärische Bebauung veränderte Stadtböden. Hinsichtlich der Bodenart dominiert sandig-schluffiger bis toniger, teilweise stark kiesiger Lehm. Es handelt sich um Standorte mit geringem bis mittlerem natürlichem Basengehalt und ausgeprägter Neigung zur zeitweisen Vernässung.

#### 4.1.1.4 Schutzgut Wasser

##### Fließgewässer und Oberflächengewässer

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer sowie Fließgewässer vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine natürlichen Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die Saar in ca. 1200 m westlicher Entfernung.

##### Wasser / Grundwasser

Der natürliche Wasserkreislauf ist innerhalb des Geltungsbereichs bedingt durch die vorhandene Bebauung und Oberflächenbefestigung großflächig gestört. Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung können nur noch im Bereich der verbliebenen Grün- bzw. Grundstücksfreiflächen im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen stattfinden.

Somit ist nur die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses relevant. Auch das Grundwasser ist potentiell durch die Versiegelung von aktuell versickerungsfähigen Flächen betroffen, da die Grundwasserneubildung hierdurch verringert wird. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde jedoch festgestellt, dass im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit der lehmigen oberen Bodenschichten überwiegend keine günstigen Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Wasser für den Naturhaushalt gering, positive hydrologische Funktionen sind auf die vorhandenen Vegetationsflächen begrenzt.

#### **4.1.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Regionalklima ist ein atlantisch geprägtes Mittelgebirgsklima mit relativ warmen Sommern und milden Wintern sowie ganzjährig gleichmäßig verteilten Niederschlägen von ca. 800 mm. Lokalklimatisch kommt die Gunstwirkung des vor den Höhenwinden geschützten Saartals zum Tragen. Im Kammerforst entsteht in großen Mengen Frischluft, die eine Ausgleichsfunktion für den zeitweise belasteten Siedlungsraum übernimmt.

Durch die aufgelockerte Bebauung im östlichen Gebietsteil konnte bisher Kalt- bzw. Frischluft ungehindert in die unterhalb gelegenen Siedlungsteile einströmen. Die langen, als Querriegel wirkenden Geschossbauten im westlichen Gebietsteil stellten dagegen eine wirksame Abflussbarriere dar.

#### **4.1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung**

Das Ortsbild im Geltungsbereich wird durch großflächig vorhandene, einheitliche Wohnblocks geprägt. Meist handelt es sich um dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern, wobei Höhen bis ca. 15 m erreicht werden.

Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen und einiger Spiel-, Sport- und Platzflächen gärtnerisch angelegt. Insbesondere der Baumbestand bewirkt eine Durchgrünung der Baustruktur.

Aufgrund der Hanglage sowie topographischen Gegebenheiten der Stadt Saarburg ist das Plangebiet z.B. vom Aussichtspunkt des Warsbergs gut sichtbar und hat aufgrund seiner Monostruktur und der dominanten Bauformen (bestehende Riegel) eine Fernwirkung. Die derzeitige bauliche Struktur hebt sich von der Umgebungsbebauung v.a. im Westen Nordwesten ab.

Hinsichtlich der natürlichen Erholungseignung kommt dem Plangebiet derzeit eine untergeordnete Bedeutung zu. Das Gelände stellt einen Übergangsbereich in den angrenzenden Kammerforst als Naherholungsgebiet dar. Durch den Leerstand findet auch keine Nutzung der Grünflächen samt Spiel- und Sportanlagen durch die Bewohner des Areals mehr statt.

#### **4.1.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurden Trümmer einer gesprengten ehemaligen unterirdischen Bunkeranlage freigelegt, die nach derzeitigem Kenntnisstand als Teil der Westwallanlage war.

In Rheinland-Pfalz wurde der Westwall im Zuge der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes (26.11.2008) als Kulturdenkmal<sup>3</sup>, d.h. bauliche Gesamtanlage, unter Schutz gestellt und in die Denkmalliste aufgenommen.

Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine Hinweise auf bekannte Archäologische Funde bekannt.

#### **4.1.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Eine Energieversorgung erfolgt derzeit über die bestehenden Leitungsnetze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **4.1.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Im Rahmen des Ist-Zustandes sind keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogen ermittelten Gegebenheiten hinaus bekannt.

#### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Das Plangebiet ist derzeit bebaut. Bei der aufstehenden Bebauung handelt es sich vorwiegend um Geschosswohnungsbau sowie Sondernutzungen. Die Gebäude werden derzeit nicht genutzt.

Aufgrund der baulichen Struktur und der integrierten Siedlungslage ist davon auszugehen, dass eine wohnbauliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig wäre. In diesem Fall würde die tatsächliche Nutzung des Gebietes der eines Wohngebietes entsprechen.

Aufgrund des Zustandes einiger Gebäude und damit einhergehendem erheblichen Sanierungsaufwand und im Wesentlichen aufgrund einer fehlenden Nachfrage am Markt für den umfangreichen Wohnungsbestand ist eine Nachnutzung im Bestand derzeit ohne Maßnahmen nur für einen untergeordneten Teil der Bestandsgebäude und somit von einem erheblichem Leerstand auszugehen. Dennoch wäre zu erwarten, dass die Gebäude und die vorhandenen Erschließungsanlagen und Freiflächen im erforderlichen Mindestumfang gepflegt würden.

Im Wesentlichen ist daher im Prognose-Nullfall von einer gegenüber dem Ist-Zustand unveränderten Situation auszugehen.

---

<sup>3</sup> nach § 3 Abs.1 Nr. 1a u. 2 DSchG bzw. § 5 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 DSchG

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)**

#### **4.3.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft**

##### **4.3.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope**

Mit dem weitgehenden Abriss der heute auf dem Gelände vorhandenen Bebauung ergibt sich zunächst auch ein Verlust der heute vorhandenen Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen, was mit entsprechenden Auswirkungen auf die hier lebenden Tiere verbunden ist. Aufgrund der eher geringen Wertigkeit der Grün- und Freiflächen sowie der bebauten bzw. versiegelten Flächen sind die Beeinträchtigungen allerdings hinsichtlich ihrer Erheblichkeit weitgehend vernachlässigbar. Dies gilt umso mehr, als sich im Zuge der Projektrealisierung in erheblichem Umfang wieder vergleichbare Strukturen entwickeln werden, so dass insgesamt mit keiner wesentlichen Veränderung der Lebensraumbedingungen für die vorkommenden Arten zu rechnen ist.

Durch die geplante Neubebauung wird der gesamte Bereich umstrukturiert. Die im Bestand vorhandenen Grünflächen entlang der Königsstraße einschließlich des Baumbestandes werden teilweise als öffentliche Grünfläche erhalten (ca. 2.000 qm). 5.000 qm werden mit Bauflächen (einschließlich Hausgärten) überplant.

Der als erhaltenswert beurteilte Baumbestand, bestehend aus 44 etwa 60-jährigen Laubbäumen, kann nicht vollständig erhalten werden. 13 dieser Bäume werden zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt, 10 davon im Bereich geplanter Grünflächen. 6 der entfallenden Bäume stehen auf neuen Erschließungsstraßen und können nicht erhalten werden. 23 Bäume stehen auf den Baugrundstücken, so dass die Erhaltung vom einzelnen Bauvorhaben und der Möglichkeit der Integration des Baumes in das Architekturkonzept und die Gartengestaltung abhängt. Insgesamt sind, je nachdem wie viele Bäume von den künftigen Bauherren in ihre Haus- und Gartengestaltung einbezogen werden, zwischen 6 und 31 erhaltenswerte Altbäume als Verlust zu bilanzieren.

Am Südrand des Geltungsbereichs grenzt ein biotopkartierter Buchenwald (Altholz) unmittelbar an den Geltungsbereich an. Soweit in diesem Bereich eine Neubebauung stattfindet, wird der aus Verkehrssicherungsgründen geforderte Abstand von 25 m eingehalten, so dass keine Eingriffe in den schützenswerten Waldbestand erforderlich werden. Vom in den Geltungsbereich einbezogenen Waldsporn werden ca. 1.200 qm mit Bauflächen überplant. ca. 2.800 qm bleiben als Waldfläche erhalten, werden jedoch etwa zur Hälfte in die Entwicklung eines gestuften Waldrandes einbezogen.

Als Eingriff zu werten sind:

- der Verlust von bis zu 31 Altbäumen (sowie zahlreichen Birken)
- die Überbauung parkartiger extensiv gepflegter Grünflächen (ca. 5.000 qm)
- der Abriss von Gebäuden mit potentieller Quartierfunktion für Fledermäuse und Vögel (Mehlschwalben, Dohlen)
- der Verlust von 1.200 qm Wald

### **Auswirkungen auf nach § 44 BNatSchG geschützte Arten**

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt (nur) vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es weiterhin verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Relevant für die mit der Planung verfolgten Eingriffe und Vorhaben sind gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten. Hier liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### Avifauna

Das Störungsverbot wird nicht verletzt, da erhebliche Störungen während der relevanten Zeiten nicht zu erwarten sind und keine Brutnachweise der streng geschützten Arten vorliegen. (Das Plangebiet wird von diesen nur randlich oder zufällig tangiert).

Durch den Abbruch von fünf Gebäuden werden Fortpflanzungsstätten von besonders geschützten Arten zerstört, da hierbei vorhandene Nester (Fortpflanzungsstätte) entfernt werden. Dies gilt insbesondere für das Brutvorkommen der Mehlschwalbe, die an Gebäude gebunden ist.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG dennoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Diese Voraussetzung ist im Fall der vorliegenden Planung erfüllt.

Aufgrund der im unmittelbaren räumlichen Kontext vorhandenen Strukturen bleibt die ökologische Funktion des betrachteten Raumes voll erhalten. Das Plangebiet ist hierbei als Teilfläche eines umfassenden Biotopkomplexes zu betrachten, der durch Inanspruchnahme eines kleinen Teilbereichs nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen wird.

Im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes finden sich vergleichsweise weiträumige Stadtquartiere mit vergleichbarer Ausstattung an ähnlichen Gebäuden und freiem Luftraum

in klimatisch begünstigten (also für Fluginsekten besonders geeigneten) Lagen, so dass die artspezifischen Bedürfnisse der Mehlschwalbe gewahrt werden.

Als hochvagile Art ist die Mehlschwalbe nicht auf spezifische einzelne Gebäude angewiesen, sondern sie ist vielmehr in der Lage, vorhandene geeignete Quartiere in der Umgebung des Plangebietes wie auch künftig im Plangebiet selbst zu beziehen. Dabei stellen die verbleibenden baulichen Strukturen im räumlichen Zusammenhang mit vier zu erhaltenden Blocks im Plangebiet, dem südöstlich gelegenen Offizierscasino, der Kaserne mit 14 mehrgeschossigen Unterkunftsgebäuden, der Cité Nord mit sechs mehrgeschossigen Wohnblocks sowie die westlich anschließenden EFH Wohngebiete geeignete Stadtquartiere dar, die ebenfalls als Nistplatz der Mehlschwalbe geeignet sind.

Somit bleibt im räumlichen Zusammenhang ein Gebäudebestand erhalten, der in seiner Bauweise und Lage den fünf im zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden mit Nestern vergleichbar ist und in der Zahl weit über die Anzahl der Gebäude mit Nestern hinausgeht, so dass zu erwarten ist, dass der Verlust der Gebäude im verbleibenden Bestand ohne weiteres aufgefangen werden kann.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass nach dem vorliegenden Kenntnisstand in Hinsicht auf die Avifauna keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt werden, so dass ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Fledermäuse

Das Störungsverbot wird nicht verletzt, da erhebliche Störungen während der angegebenen Zeiten nicht zu erwarten sind:

- Wochenstubenquartiere z.B. der festgestellten Zwergfledermaus sind außerhalb des Plangebiets im besiedelten Bereich anzunehmen,
- Winterquartiere sind nicht betroffen,
- typische Zugstraßen wandernder Fledermausarten sind im Gebiet nicht bekannt oder zu erwarten,
- der Transfer reproduzierender Tiere in ihre Jagdhabitats wäre durch die geplante Konversionsmaßnahme nicht beeinträchtigt.

Da keinerlei Hinweise auf eine Quartiernutzung im Plangebiet durch Fledermäuse vorliegen werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen beschädigt oder zerstört.

Darüber hinaus ergeben sich aufgrund des Fehlens weiterer bedeutsamer Tiervorkommen keine erheblichen Auswirkungen für die Fauna. Mit Realisierung der Planung ist insgesamt keine erhebliche Verschlechterungen der Lebensbedingungen für die vorkommenden Arten zu erwarten.

#### **4.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Neubebauung wird großflächig Oberboden abgetragen und überbaut, womit eine nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen verbunden ist. Die bestehende Bebauung ist hierbei als Vorbelastung zu werten. Insgesamt ist v.a. im Bereich westlich der Königstraße mit bereits gestörten Bodenprofilen zu rechnen, während östlich von dieser die Streubebauung die Böden z. T. unbeeinträchtigt gelassen hat.

Auf einer Fläche von ca. 4 ha lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung von Boden durch Gebäude, Pflasterflächen und Straßen zu. Abzüglich des Bestandes an Gebäuden und versiegelten Flächen verbleibt eine rechnerische Neuversiegelung von nur 0,5 ha.

Da mit dem Bebauungsplan ein bisheriges militärisches Wohngebiet einer neuen Wohnbebauung zugeführt wird, stellt das Vorhaben per se bereits eine Vermeidungsmaßnahme dar. Anstelle einer Ausdehnung des Siedlungsgebiets in bisher nicht bebaute Bereiche (z.B. durch das ursprünglich geplante Neubaugebiet an der Leuk) wird ein bereits baulich genutzter Bereich entwickelt.

Die festgesetzte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Rad- und Fußwege stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar, weil hierdurch zumindest die Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt. Entsprechende Beläge werden auch auf den Baugrundstücken für Zufahrten und Stellplätze festgesetzt.

#### **4.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Deshalb ist nur die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses relevant. Auch das Grundwasser ist potentiell durch die Versiegelung von aktuell versickerungsfähigen Flächen betroffen, da die Grundwasserneubildung hierdurch verringert wird.

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird zukünftig der Oberflächenabfluss ins städtische Kanalnetz eingeleitet.

Das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen wird in eine zentrale Erdmulde in der Nordspitze des Geltungsbereichs zur Rückhaltung und Versickerung eingeleitet (siehe Entwässerungskonzept). Von der Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen im Plangebiet wird abgesehen, da der Untergrund im Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Ein Teil der Oberflächen (Fuß- und Radwege, Spiel- und Aufenthaltsplätze in Grünflächen, sowie Zufahrten und Stellplätze auf Baugrundstücken) sind gemäß Festsetzungen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch Schotterrasen, Rasenpflaster oder weit- und offenfugige Pflasterung).

#### **4.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Auswirkungen auf das Klima beschränken sich weitgehend auf den Nahbereich, d.h. das Baugebiet selbst. Durch die Neubebauung wird gegenüber dem Bestand nur eine geringfügig größere Fläche versiegelt, so dass sich hieraus keine Auswirkungen ergeben. Ein weit-

gehender Verlust des Baumbestands kann sich dagegen mikroklimatisch negativ auswirken. Die weitgehende Erhaltung des Waldbestandes bzw. die Neuschaffung eines Waldmantels wirken sich dagegen positiv aus.

Durch die aufgelockerte Bebauung im östlichen Gebietsteil konnte bisher Kalt- bzw. Frischluft ungehindert in die unterhalb gelegenen Siedlungsteile einströmen. Die langen, als Querriegel wirkenden Geschossbauten im westlichen Gebietsteil stellten dagegen eine wirksame Abflussbarriere dar. Die Neuplanung führt im östlichen Gebietsteil zu einer Verdichtung, im westlichen zu einer Auflockerung der Bebauung.

Der Erhalt von Freiflächen und insbesondere von älteren, großkronigen Laubbäumen stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Der Umfang der Vermeidungsmaßnahme hängt folglich vom erhaltenen Baumbestand ab. Eine ausgleichende Wirkung wird durch den weiterhin hohen Anteil unbefestigter Flächen und die neu anzupflanzenden Bäume erreicht.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Lokalklima nicht als erheblich zu bewerten.

#### **4.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung**

Die geplante Realisierung des Wohngebietes bewirkt eine wesentliche Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes im Geltungsbereich. Ursächlich hierfür ist die praktisch vollständige Beseitigung der vorhandenen Bebauung (nur 4 Bestandsgebäude in den Randbereichen werden erhalten) und damit einhergehend der Verlust eines Teils des vorhandenen Baumbestands.

Durch die wirksame Durchgrünung der Wohnbauflächen (gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen, Durchgängige Grünverbindung zum Kammerforst als öffentliche Grünfläche) wird sich im Laufe der Zeit ein auf das Ortsbild wirksames Grünvolumen entwickeln, das die Neubauten in das umgebende Stadtgefüge einbinden wird. Die teilweise gegebene Fernwirkung der heutigen Wohnblocks (z.B. vom Warsberg oder Schlossberg) wird dadurch deutlich reduziert. Im Zuge der Planungsumsetzung sind negative Wirkungen auf das Umfeld nicht zu erwarten.

Insgesamt wird das Ortsbild durch die Art und Weise der vorgesehenen Neubebauung und durch die intensive Neubegrünung in angemessener und verträglicher Art und Weise neu gestaltet, so dass insgesamt von einer Verbesserung der Stadtgestalt auszugehen ist.

Das Gelände war bislang ausschließlich für die Erholungsnutzung der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung (franz. Streitkräfte mit Familien). Mit der Umsetzung der Planung erfolgt zunächst der vollständige Verlust der heute noch vorhandenen aber brachgefallenen Freiflächen einschl. der Freizeiteinrichtungen (Sport- und Spielanlagen etc.).

Das Wohngebiet wird einen hohen Grün- und Freiflächenanteil aufweisen, die von den zukünftigen Bewohnern entsprechend genutzt werden können. Als öffentlich nutzbare Grünflächen fungiert die durchgängige Grünachse, die parkartig gestaltet sowie entsprechende Aufenthaltsqualitäten erhalten und damit zur Aufwertung der Erholungsfunktion beitragen wird.

Die ursprünglich vorhandene Freizeitinfrastruktur (Spielplätze) entfällt, wird aber im Rahmen der Planung durch die Schaffung und Integration dezentraler Spielstationen sowie weiterer Spiel- und Aufenthaltsbereiche kompensiert.

Zusammengefasst ist v.a. der Verlust der ursprünglich vorhandenen Freizeitinfrastruktur zwar negativ zu werten, da diese aber in der Vergangenheit von der allgemeinen Öffentlichkeit wenig genutzt wurde und ein entsprechender Ersatz geschaffen wird, ergibt sich hieraus keine besondere Erheblichkeit.

#### **4.3.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist eine Freilegung der im Zuge der Abbrucharbeiten entdeckten unterirdischen Bunker-Anlage nicht erforderlich. Die Anlage wird im weiteren Verfahren entsprechend erfasst und dokumentiert. Zur Verkehrssicherung ist die Verfüllung und Abdeckung der Anlage grundsätzlich möglich. Die Denkmalschutzbehörde ist im Verfahren entsprechend fortlaufend beteiligt.

Die Anlage befindet sich im Bereich der privaten Grundstücksfreibereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist in der Planung entsprechend nachrichtlich dargestellt. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der Planung ergibt sich durch die Anlage nicht. Ggf. erforderliche Festlegungen zum Umgang mit dem Bestand betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine Hinweise auf bekannte archäologische Funde bekannt.

#### **4.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nach dem Stand der Planung können die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen angeschlossen und mit Gas und Strom versorgt werden.

Die Planung sieht eine flächendeckende Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Gas vor, wobei kein Anschlusszwang der einzelnen Haushalte besteht und die Kombination mit / Versorgung durch alternative Formen (z.B. Pellets) möglich ist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Insbesondere wurde darauf verzichtet, die ansonsten in der Umgebung überwiegende traufständige Bebauung festzusetzen um die Orientierung der Dachflächen nach Süden zu ermöglichen.

#### **4.3.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebenen Einzelwirkungen hinaus gehen, sind nicht erkennbar.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen geeignet. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt, eine Begründung zu den einzelnen Maßnahmen findet sich in Kapitel III.6 der vorliegenden Begründung. Soweit einzelne Maßnahmen, die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag oder in dem Artenschutzgutachten vorgeschlagen wurden, nicht festgesetzt werden, werden die Gründe hier angegeben.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope**

- Anlage eines Grünzuges und Begrünung der öffentlichen Grünflächen. Dabei entspricht die lineare Struktur des Grünzugs und die darin vorgesehene Wasserfläche auch den vorgeschlagenen Strukturen für Fledermaus-Jagdhabitats.
- Extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen (eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Stadt selbst die Pflege übernimmt und die Maßnahmen auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in der Grünfläche speziell abstimmen kann).
- Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen und des Straßenraumes einschließlich der Anpflanzung von Gehölzen, auch als Brutmöglichkeiten für Vögel.
- Erhaltung von Einzelbäumen auch als Brutmöglichkeiten für Vögel.
- Abrücken der Neubebauung vom Waldrand, Waldausgleich 1:1 im Plangebiet durch Aufforstung, Entwicklung naturnaher gestufter Waldränder).
- Straßenbeleuchtung mit insektenschonenden Lichtquellen mit geringem UV-Anteil.
- Wiederherstellung von Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe; dies wird durch die Festsetzung zu den zulässigen Fassadenmaterialien begünstigt.
- Zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten auf die Wintermonate, alternativ Kontrolle der Gebäude auf mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Vorgelschlag (Keine Festsetzung, da konkrete städtebauliche Gründe nicht ersichtlich sind).

### **Schutzgut Boden**

- Herstellung von Sekundärböden (Oberböden) mit entsprechenden Bodenfunktionen im Bereich der Grundstücks- und Straßenraumbegrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken.
- ggf. Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 18915 während der Bauphase (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden,

sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der vorhandenen Böden).

- Vermeidung von Schadstoffeintrag durch Treibstoff, Schmiermittel etc. in den Boden während der Bauarbeiten. Sollten schadstoffhaltige Ablagerungen auftreten, so sind diese zu sanieren. (Allgemeine Anforderung, keine Festsetzungsgrundlage im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Wasser**

- Erhalt / Entwicklung versickerungsfähiger Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt durch Realisierung von Grün- und Freiflächen.
- Wasserhaushalt: Gestaltung der Oberflächen (Fuß- und Radwege, Spiel- und Aufenthaltsplätze in Grünflächen, Zufahrten und Stellplätze auf Baugrundstücken) gemäß Festsetzungen teilweise als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, weit- und offenfugige Pflasterungen).
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in einer zentralen Erdmulde im Grünzug.
- Zulassung von Dachbegrünungen.
- Verwendung von korrosionsresistenten Materialien für Dach und Fassadenflächen.

### **Schutzgut Klima**

- Schaffung und Erhalt von Freiflächen, z. B. durch den im Hanggefälle verlaufenden Grünzug und private Hausgärten.
- Aufgelockerte Einzelhausbebauung anstatt bisher vorhandener Bauriegel.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Grundstücke – umfangreiche Begrünung mit Vorgaben zur Bepflanzung (Baumdichte, Anpflanzung von Gehölzen etc.).
- öffentliche Grünflächen - ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums.
- Anpassung der Bebauungsstruktur an die Umgebung und den regionalen Maßstab..

### **Schutzgut Erholung**

- Wegenetz - Entwicklung eines durchgängigen, öffentlich nutzbaren Wegenetzes somit Anbindung an das Umfeld,
- Öffentliche Grünfläche: Anlage einer zentralen Grünfläche mit attraktiver Freiraumgestaltung und
- Angeboten zur Erholung bzw. Freizeitgestaltung (Aufenthaltsbereiche, Spielstationen etc.).

## **6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Umstrukturierung des Gebietes „Cité Sud“ werden Eingriffe in Natur- und Landschaft zugelassen. Das planerische Konzept sieht weitreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vor (Vgl. Kap. IV 4 und Kap. IV 5).

Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen. Ein Ausgleich ist gem. § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Maßgeblich für die Bilanzierung sind daher die planungsrechtlich zulässigen Eingriffe vor und nach der planerischen Entscheidung. Der maßgebliche Eingriff nach der planerischen Entscheidung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Französische Liegenschaften – Cité Sud“. Der maßgebliche Eingriff vor der planerischen Entscheidung ergibt sich entweder aus dem tatsächlichen baulichen Bestand (erfolgte Eingriffe) oder dem Maßstab für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet vor Aufstellung des Bebauungsplanes (zulässige Eingriffe). Im vorliegenden Fall sind die vor der planerischen Entscheidung zulässigen Eingriffe für die Bilanzierung maßgebend.

Das Pangebiet „Cité Sud“ war vor Beginn der Umstrukturierung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB anzusehen. Das Gebiet entsprach nach der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet. Teile des Gebietes waren stark verdichtet (insb. westlich der Königstraße), in anderen Teilen (insb. östlich der Königstraße) bestand erhebliches Nachverdichtungspotenzial. In diesen Bereichen wären nach § 34 BauGB weitere Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig gewesen. Der Umfang der zulässigen Nachverdichtung kann nicht allgemein beziffert werden. Es wird daher unterstellt, dass vor Aufstellung des Bebauungsplanes in dem gesamten Gebiet der „Cité Sud“ eine Nachverdichtung bis zu dem Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes zulässig war. Dieses Maß der baulichen Nutzung entsprach in etwa den Obergrenzen des § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit GRZ = 0,4 (zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) und GFZ = 1,2, sodass damit auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt waren.

Die Bilanzierung der vor und nach der planerischen Entscheidung zulässigen Eingriffe ergibt sich danach wie folgt:

Zustand	Flächentyp	Fläche [qm]	Zulässige Versiegelung	
			Faktor	[qm]
BESTAND	Private Grundstücksflächen (WA)	61.670	0,4+0,2	37.000
	öffentliche Verkehrsfläche	21.770	1,0	21.770
	Wald	4.100	0,0	0
	<b>Summe / Geltungsbereich*</b>	<b>87.540</b>		<b>58.770</b>
PLANUNG	Allgemeines Wohngebiet	62.130	0,4+0,2	37.280
	öffentliche Grünfläche	6.690	0,35	2.340
	öffentliche Verkehrsfläche	14.610	1,0	14.610
	Flächen für Versorgungsanlagen	50	1,0	50
	Wald	4.070	0,0	0
	<b>Summe / Geltungsbereich*</b>	<b>87.550</b>		<b>54.280</b>

Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustand reduziert sich der Anteil der zulässigen Flächenversiegelung von ca. 67 % auf ca. 62 %. Ein Ausgleich der aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

## 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist der Standort lagemäßig festgelegt. Nach bekannt werden des Abzugs der franz. Streitkräfte hat die Stadt Saarburg die begonnene Entwicklung des Baugebietes „Auf der Wild“ auf der grünen Wiese zu Gunsten der Entwicklung im Plangebiet (Innen- vor Außenentwicklung) zurückgestellt. Zu bevorzugende Standortalternativen für die Ausweisung von neuen Baugebieten bestehen daher in Saarburg nicht.

Die angestrebte Wohnnutzung entspricht der derzeitigen Nutzung und orientiert sich an der Eigenart des Umfeldes.

Der Bedarf für ca. 100 Wohneinheiten im Segment Einfamilienhäuser wurde in einem Marktgutachten belegt.<sup>4</sup> Für eine Nachnutzung der Bestandsgebäude im Vorhandenen Umfang besteht nach dem Gutachten dagegen in Saarburg kein Bedarf. Daher werden lediglich 4 Bestandsgebäude erhalten. Die Auswahl der zu erhaltenden Gebäude richtet sich nach dem Erhaltungszustand und der Möglichkeit der Einbindung in das städtebauliche Konzept.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft. Das ausgewählte Konzept ist hinsichtlich des Erschließungsaufwandes in Abhängigkeit von der Topografie optimiert.

<sup>4</sup> Vgl. BulwienGesa AG: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen in Saarburg, Vertiefte Wohnungsmarktanalyse Cité Nord und Süd; Oktober 2009.

## **8    Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffintensität wurden die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit und eventuelle Vorbelastungen der in Anspruch genommenen Flächen zugrunde gelegt.

Die Datenerhebung zur Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgte im Rahmen von insgesamt 6 Begehungen im Zeitraum Mai bis September 2011. Die Avifauna wurde mittels zwei Begehungen erfasst, ein Schwerpunkt lag bei potenziellen Gebäudebrütern und möglichen Nutzern des Altbaumbestandes. Die Fledermauserfassung wurde an drei Terminen durch Detektorerfassung durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine Quartierkontrolle (Baumhöhlen, Dachböden und Keller).

## **9    Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Negative erhebliche Umweltauswirkungen sind in zweierlei Hinsicht zu beachten. Einmal gibt es die vorhersehbaren, die in der Umweltprüfung bereits festgestellt wurden. Darüber hinaus sollen aber auch die unvorhersehbaren Auswirkungen in die Überwachung einbezogen werden. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Bereiche sollten aber regelmäßig betrachtet werden:

- Unvollständige / falsche Planumsetzung, insbesondere in Bezug auf Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Umweltauswirkungen, die mit besonderen Prognoseunsicherheiten ermittelt wurden,
- unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die im Umweltbericht nicht als erheblich erkannt wurden.

Schwerpunkte des Monitorings sollten die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sein.

Die Prüfung sollte sich im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange (Erhalt der ökologischen Funktion der Niststätten im räumlichen Zusammenhang) auch das Umfeld des Bebauungsplans enthalten.

## **10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Planung soll das ca. 8,3 ha große Areal der ehemaligen französischen Wohnsiedlung einer geeigneten Wiedernutzung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der nach Abzug der französischen Streitkräfte brachliegenden ehemaligen Wohnsiedlung als neues und attraktives Wohngebiet.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

### **Tiere, Pflanzen und Biotope**

Durch die Planungen werden auch zukünftig Grün- und Freiflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet vorhanden sein. Es ist keine wesentliche Veränderung der Strukturen der Grün- und Freiflächen bzw. der Lebenssituation und damit einhergehend der Artenzusammensetzung und der Individuenzahlen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbote werden nicht verletzt.

### **Boden**

Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden. Es wird keine Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen vorgenommen. Derzeit brachliegende, bereits teilweise intensiv baulich genutzte Flächen werden einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt. Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen und die Neubeanspruchung von bisher ungenutztem, natürlichen Böden an anderer Stelle vermieden.

### **Wasser**

Die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind gegenüber dem vorherigen Zustand von Bebauung und Erschließung gering. Die Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze und Zufahrten und zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in einer zentralen Erdmulde im Grünzug minimiert.

### **Luft und Klima**

Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine geringfügige Mehrversiegelung. Zusammen mit der weitgehenden Beseitigung des Baumbestands bedingt dies eine räumlich begrenzte Veränderung der kleinklimatischen Situation (v.a. reduzierte Verdunstung), ohne dass die Planung zur Ausbildung eines anderen Klimatops führen würde. Im Laufe der allmählichen Ausbildung neuer Grünvolumen (Wachstum neu gepflanzter Bäume) wird sich diese allerdings wieder abschwächen. Die deutlich kleinteiligere Baustruktur verbessert die Durchlüftung des Planungsgebietes. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Lokalklima nicht als erheblich zu bewerten.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Durch den weitgehenden Abriss des vorhandenen Geschosswohnungsbaus sowie Neubebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern wird sich das Erscheinungsbild des Areals verändern. Negative Beeinträchtigungen der Stadtgestalt sind jedoch nicht zu erwarten, da die neue Planung mit Neubebauung und Begrünung insgesamt auf die umgrenzenden baulichen Bestände und Nutzungen Bezug nimmt und reagiert.

Zudem wird durch die Neuordnung das Plangebiet für die Bevölkerung weiter nutzbar und wird über entsprechende Grünachsen und Fußwegeverbindungen in das Wege- und Freiraumnetz insgesamt besser eingebunden werden. Durch die Schaffung von öffentlich zugänglicher Grünflächen wird der Erholungswert der Fläche gesteigert, der sowohl der zukünftigen Bewohner im Plangebiet als auch angrenzender Wohnquartiere weiterhin zugute kommt.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

## **V ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat der Stadt Saarburg hat in ihrer Sitzung am 08.12.2011 den Bebauungsplan „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte als Satzung beschlossen:

### **1 Ziel der Planung**

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen französischen Liegenschaften hat die Entwicklungsgesellschaft Saarburg als städtische Tochter die Liegenschaft Cité Sud erworben und strebt die wohnbauliche Entwicklung der Liegenschaft (entsprechend der Vornutzung) an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Planung ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für ein attraktives Wohngebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnnutzung.

### **2 Verfahrensablauf / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde am 02.03.2011 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die Inhalte und Ziele der Planung informiert. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2011 bis 31.03.2011 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist wurden zwei Äußerungen vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Französische Liegenschaften – Cité Sud“ mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2011 im Zeitraum vom 06.10.2011 bis 07.11.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Während der Auslegungsfrist gingen drei Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis einer Stellungnahme wurde die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1.2 östlich der Planstraße 4 unter Berücksichtigung der Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes erweitert.

Durch die Anpassung der Baufelder im benannten Bereich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Planänderungen sind keine Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit beschränkt sich auf die Entwicklungsgesellschaft Saarburg als Grundstückseigentümerin. Eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.03.2011 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist gingen 14 Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Wesentliche Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen waren Anregungen zum Untersuchungsprogramm des Umweltberichts sowie Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen in den nachfolgenden aufgeführten Punkten:

- In Abstimmung mit dem Forst wurde zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche in Bereich der Planstraße 4 vorgenommen.
- Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird zur Sicherung der Versorgung im Gebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostationen, vorgesehen.
- Die Verkehrsflächen wurden im Bereich der Wendeanlagen in Abstimmung mit dem ART – Zweckverband Abfallwirtschaft Trier vergrößert.

Mit Schreiben vom 04.10.2011 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB im Aufstellungsverfahren beteiligt. Während der Frist gingen acht Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Wesentliche Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen waren redaktionelle Anpassungen der Textfestsetzungen, hierbei:

- Die Höhenfestsetzung zur zulässigen Höhe von Flachdächern wurde zur Klarstellung redaktionell angepasst.
- Ein Hinweis, wonach vor Abbruchmaßnahmen das Vorhandensein von Nestern v.a. der Mehlschwalbe zu prüfen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote einzuhalten sind.

Die vorgebrachten Äußerungen haben nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans geführt.

### **3 Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Zusätzliche Inanspruchnahmen von Grund und Boden bzw. zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planung nicht.

Für die Planung ist eine floristische Bestandserfassung erfolgt sowie die Erfassung und Bewertung der faunistischen Bestände in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht:

- Seitens der SGD Nord wurde auf die bekannten Bodenverunreinigungen im Bereich einzelner Wohngebäude hingewiesen. Die betroffenen Gebäude sind zum Rückbau vorgesehen bzw. bereits abgebrochen. Die entsprechende Beseitigung und ordnungsgemäße Entsorgung der Abbruchmaterialien erfolgt im Rahmen der Rückbauarbeiten.
- Inhalt der Stellungnahme der SGD Nord war zudem die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan. Dieses wurde in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem planenden Ingenieurbüro sowie der SGD Nord zwischenzeitlich erstellt und vorgelegt.
- Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde angemerkt, dass im Rahmen des Umweltberichts vermutet wird, dass trotz Zerstörung von 16 Mehlschwalbennestern die ökologische Funktion der Niststätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und dass diese Annahme im Rahmen des Monitorings für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach 3 und 5 Jahren überprüft werden sollte, um ggf. entsprechende Nisthilfen an geeigneter Stelle anzubringen.

In der Begründung wurde ergänzt, dass diese Prüfung erfolgen sollte und auch das Umfeld des Bebauungsplanes beinhalten sollte.

- Weiter sei gemäß UNB zu fordern, dass die von Niststätten betroffenen Häuser - wenn überhaupt - erst nach der Brutzeit 2012 abgerissen werden und die Neubewohner aufgefordert werden, Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben zu schaffen.

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass vor Abbruchmaßnahmen das Vorhandensein von Nestern zu prüfen ist und die artenschutzrechtlichen Verbote einzuhalten sind.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange festgestellt werden:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Insgesamt ist mit keiner wesentlichen Veränderung oder Verschlechterung der Lebensraumbedingungen durch die Planung für die vorkommenden Arten zu rechnen. Mit dem weitgehenden Abriss der heute auf dem Gelände vorhandenen Bebauung ergibt sich zunächst ein Verlust der vorhandenen Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen, aufgrund der eher geringen Wertigkeit der Grün- und Freiflächen sowie der überbauten Flächen sind die Beeinträchtigungen allerdings hinsichtlich ihrer Erheblichkeit weitgehend vernachlässigbar, v.a. weil im Zuge der

Projektrealisierung in erheblichem Umfang wieder vergleichbare Strukturen entwickelt werden.

Seltene oder gefährdete bzw. besonders oder streng geschützte Tierarten sind mit Ausnahme gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten nicht betroffen.

Das Störverbot wird hinsichtlich der Avifauna nicht verletzt, da erhebliche Störungen während der relevanten Zeiten nicht zu erwarten sind und keine Brutnachweise der streng geschützten Arten vorliegen. (Das Plangebiet wird von diesen nur randlich oder zufällig tangiert).

Durch den Abbruch von fünf Gebäuden werden Fortpflanzungsstätten von besonders geschützten Arten zerstört, da hierbei vorhandene Nester (Fortpflanzungsstätte) entfernt werden. Dies gilt insbesondere für das Brutvorkommen der Mehlschwalbe, die an Gebäude gebunden ist. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG dennoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Diese Voraussetzung ist im Fall der vorliegenden Planung erfüllt.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden in Hinsicht auf die Avifauna keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt, so dass ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es liegen keinerlei Hinweise auf eine Quartiernutzung im Plangebiet durch Fledermäuse vor. Somit werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen beschädigt oder zerstört.

Das Störungsverbot wird nicht verletzt, da erhebliche Störungen während der angegebenen Zeiten nicht zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist für keine der relevanten Arten zu befürchten, dass die ökologische Funktionalität benötigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Durch die Realisierung der Planung ergibt sich ein Verlust von bis zu 31 Altbäumen sowie ein Verlust von 1.200qm Wald. Darüber hinaus erfolgt eine teilweise Überbauung der parkartigen extensiv gepflegten Grünflächen. Der Verlust des Baumbestandes ist als Eingriff zu werten, der durch umfangreiche Vorgaben zur Neupflanzung von Bäumen zwar gemindert, aber zumindest kurzfristig nicht kompensiert werden kann.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Flora. Im Zuge der Wohngebietsentwicklung entstehen in erheblichem Umfang gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen, die eine ganz ähnliche Lebensraumstruktur darstellen und die den heutigen Lebensbedingungen der Pflanzen entsprechen.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich hinsichtlich der umfassenden Neustrukturierung des Plangebietes. Gegenüber der Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen sind im Betrachtungsraum deutlich geringere Eingriffe zu erwarten.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächen-gewässer.

Relevant ist nur die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses. Auch das Grundwasser ist potentiell durch die Versiegelung von aktuell versickerungsfähigen Flächen betroffen, da die Grundwasserneubildung hierdurch verringert wird.

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird zukünftig der Oberflächenabfluss ins städtische Kanalnetz bzw. in eine zentrale Erdmulde eingeleitet.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist nicht von einer wesentlichen Änderung der klimatischen Situation auszugehen. Auch was die Luftreinhaltung angeht kann im Vergleich zum ursprünglichen Anlagenbestand von einer deutlichen Minderung der Luftbelastung infolge der Wohnwärmebereitstellung ausgegangen werden.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

Die geplante Realisierung des Wohngebietes (Rückbau der Bestandsgebäude und Neubebauung durch im wesentlichen 1- und 2-Familienhäusern und damit einhergehend der Verlust eines Teils des vorhandenen Baumbestandes bewirkt eine wesentliche Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes im Geltungsbereich.

Durch die Durchgrünung des Gebietes sowie die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der öffentlichen sowie privaten Freibereiche ist die Entwicklung eines Grünvolumens sichergestellt, das die Neubebauung in das umgebende Siedlungsgefüge einbindet. Die Fernwirkung der heutigen Wohnblocks wird deutlich reduziert.

Insgesamt wird das Ortsbild durch die Art und Weise der vorgesehenen Neustrukturierung und -begrünung in angemessener und verträglicher Art und Weise neu gestaltet, so dass insgesamt von einer Verbesserung der Stadtgestalt auszugehen ist.

Durch die Planung ergibt sich ein Verlust der ursprünglich vorhandenen Freizeitinfrastruktur, der zwar negativ zu werten ist, da diese aber in der Vergangenheit von der allgemeinen Öffentlichkeit wenig genutzt wurde und ein entsprechender Ersatz geschaffen wird, ergibt sich hieraus keine besondere Erheblichkeit.

- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist eine unterirdische Bunker-Anlage vorhanden. Die Anlage befindet sich im Bereich der privaten Grundstücksfreibereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der Planung ergibt sich durch die Anlage nicht. Ggf. erforderliche Festlegungen zum Umgang mit dem Bestand betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene bzw. zu ergänzende technische Infrastruktur sichergestellt. Die Planung sieht die flächendeckende Erschließung und Versorgung des Plangebietes mit Gas vor, wobei kein Anschlusszwang der einzelnen Haushalte besteht und eine Kombination mit bzw. alternativen Formen möglich ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist somit ausdrücklich vorgesehen und gewünscht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Insbesondere wurde darauf verzichtet, die ansonsten in der Umgebung überwiegende traufständige Bebauung festzusetzen um die Orientierung der Dachflächen nach Süden zu ermöglichen.

- Wechselwirkungen

Sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, die über die beschriebenen Einzelwirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

#### **4 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist der Standort lagemäßig festgelegt.

Hinsichtlich alternativer Planungsüberlegungen hat eine Vorprüfung unterschiedlicher Varianten stattgefunden, aus der sich sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Erschließung Kriterien für die Wiedernutzung des Areals ableiten lassen:

Die angestrebte Wohnnutzung entspricht der derzeitigen Nutzung im Bestand und orientiert sich an der Eigenart des Umfeldes, welches vorwiegend durch stöempfindliche Nutzungen (Wohnbebauung im Ein- bis Mehrfamilienhaussegment und Sondernutzungen) geprägt ist.

Eine Nachnutzung des Bestandes wird aufgrund der fehlenden marktseitigen Nachfrage ausgeschlossen. Mit dem Rückbau der Bestandsgebäude wurde bereits begonnen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungs- und Bauvarianten geprüft. Das ausgewählte Konzept ist hinsichtlich des Erschließungsaufwandes in Abhängigkeit von der Topografie optimiert. Insbesondere das in der frühzeitigen Beteiligung kritisierte Aufgreifen der Straße Schmiedeborn ist aufgrund der Hangneigung im westlichen Bereich ohne Alternative.