

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Jugendherberge in Saarburg wurde im Jahr 1958 auf einem Höhenrücken zwischen dem Leukbachtal (im Westen) und dem Saartal (im Osten) errichtet. 2015 wurde sie wegen Sanierungsstau und aus brandschutztechnischen Gründen geschlossen. Der Umfang der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen machten eine Sanierung beschränkt auf den Bestand unwirtschaftlich. Von daher begrüßte es die Stadt, dass seitens des Betreibers der Saarblick-Jugendherberge die Neubepanung des Standortes als Umbau des bestehenden Gebäudeteiles zuzüglich einer baulichen Erweiterung zur Erhöhung der Gästekapazitäten in den Fokus genommen wurde.

Für den Standort der Jugendherberge gab es bislang keinen Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung erfolgt als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet, das Verfahren entsprechend der dafür bestehenden gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und abgeschlossen. Die Stadt ging davon aus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB vorliegen. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erhoben. Die Normenkontrollklage richtete sich in erster Linie u. a. gegen das gewählte beschleunigte Verfahren und den daraus resultierenden Verzicht auf die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wurden Mängel an der Erhebung des Abwägungsmaterials u. a. im Hinblick auf Schallimmissionsschutz und die planungsinduzierten Verkehre moniert. Das Verwaltungsgericht Trier stellte in seinem Beschluss vom 21.06.2019 – 7 L 2043/19.TR – fest: *„Es sprechen derzeit allerdings gewichtige Gründe für eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans“*. Die Stadt hat sich daher zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens entschlossen, um die gerügten Mängel an der Planung zu heilen, denn der Standort ist mit allen vorhandenen Anlagen außer Betrieb gesetzt und 2019 auf Basis erteilter Baugenehmigungen in eine Baustelle verwandelt worden, die derzeit still steht. Die Baugenehmigungen wurden auf Grund einer Klage gegen deren Erteilung von der zuständigen Baubehörde zurückgezogen.

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird mit dem ergänzenden Verfahren aufgeben und der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

(Quelle: BKS (2020): Bebauungsplan der Stadt Saarburg. Teilgebiet „Saarblick – Jugendherberge“. Begründung. Trier).

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes muss auch eine Umweltprüfung erfolgen, in der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft werden. Zudem wird – bezogen auf die Planungsebene – geprüft, ob durch die Ausweisung eines Sondergebietes der Fremdenbeherbergung und die darin zulässigen Nutzungen besondere Risiken für umweltrelevante Risiken oder Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch liegt das Planareal in keinem Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 88 ff LWG.

Die Bewertung der Schutzgüter beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
<b>Mensch</b>	<p>Durch den prognostizierten Zusatzverkehr gehen keine erheblichen negativen Zusatzwirkungen aus, welche nachhaltig auf den Menschen und dessen Gesundheit und Wohlbefinden wirken.</p> <p>Kumulativ ist somit eine <b>mittlere Beeinträchtigungsintensität</b> anzunehmen.</p> <p>Um schädliche Lärm- und Geräuscheinwirkungen an bestimmten Immissionsorten zu vermeiden, sind die Maßnahmen im Schallgutachten zu beachten und umzusetzen.</p>
<b>Tiere, Pflanzen und Biotope, biologische Vielfalt</b>	<p>Durch die Planung sind insbesondere Tierarten betroffen.</p> <p><b>Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann somit als erheblich gewertet werden.</b> Dementsprechend sind Maßnahmen erforderlich, welche den Eingriff minimieren, vermeiden und ausgleichen. Diese werden festgesetzt.</p>
<b>Boden</b>	<p>Eine zusätzliche Beanspruchung von Boden und Fläche ist nur in sehr geringem Maße vorgesehen.</p> <p>Die <b>Beeinträchtigungsintensität</b> des Vorhabens liegt im <b>geringen bis mittleren</b> Bereich.</p> <p>Zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich ist eine Baumgruppe aus heimischen Gehölzen I. und II. Ordnung anzulegen.</p>
<b>Wasser</b>	<p>In kumulativer Betrachtungsweise ist keine erhebliche Wirkung auf das Grundwasser oder sonstiger Oberflächengewässer zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird aufgrund Vermeidung zusätzlicher Flächenbeanspruchung mit einer <b>geringen Beeinträchtigungsintensität</b> angegeben.</p> <p>Als Maßnahme wird die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdachflächen festgesetzt</p>
<b>Klima, Luft</b>	<p>Das Vorhaben bewirkt in der reinen Flächenbetrachtung keine relevante zusätzliche Versiegelung. Demgemäß gehen keine Kalt- und Frischluftentstehungsflächen verloren.</p> <p>Zudem hat das geringe Verkehrsaufkommen nur eine untergeordnete klimatische Bedeutung. Signifikante bzw. erhebliche Änderungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Gesamtbeeinträchtigung wird insgesamt mit einer <b>geringen Beeinträchtigungsintensität</b> angegeben.</p>
<b>Landschaft und Erholung</b>	<p>Der vergrößerte Baukörper, der von einigen Standorten aus auch deutlicher wahrgenommen werden kann, wirkt aufgrund der Höhenbegrenzung, der Einbettung in das Stadtbild und der Vorbelastung durch das Bestandsgebäude und die sonstige Bebauung nicht störend. Disharmonien, die durch leuchtende, glänzende oder spiegelnde Materialien entstehen werden durch Ausschluss eben dieser vermieden.</p> <p>Vielfalt und Eigenart der Landschaft bleiben unberührt. Erhebliche Wirkungen auf die Erholungsfunktion sind nicht anzunehmen.</p> <p>Die Auswirkungen werden mit einer <b>geringen Beeinträchtigungsintensität</b> bewertet.</p>

<b>Kultur- sonstige Sachgüter</b>	<b>und</b>	<p>Durch die im Westen des Plangebiets vorgesehene Pflanzung einer Baumhecke und die Belassung der Zufahrt an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird eine Beeinträchtigung der Denkmalzone vermieden.</p> <p>Sonstige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen werden mit einer geringen <b>Beeinträchtigungsintensität</b> bewertet.</p>
---	------------	--

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten. Eine hohe Beeinträchtigungsintensität ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu beschreiben, da durch die Baufeldräumung (Rodung) und Sanierung des Gebäudes Ruhestätten und potenzielle Fortpflanzungsstätten von streng und besonders geschützten Tierarten zerstört werden. Diese sind in geeignetem Umfang auszugleichen. Auch geht durch das Vorhaben ein schutzbedürftiges Biotop verloren, welches durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt werden soll.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff – im Besonderen die baubedingte Vegetationsbeseitigung - durch ein internes Maßnahmenkonzept (Anlage von Grünflächen und Baumstandorten) adäquat ausgeglichen werden kann.

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

Als **umweltrelevante Maßnahmen** sind im Bebauungsplan festgesetzt:

#### *Ausgleichsmaßnahmen*

- Neuanlage einer Baumhecke im westlichen Geltungsbereich
- Anlage einer Baumgruppe im südlichen Geltungsbereich
- Anlage einer Strauchhecke im nördlichen und östlichen Geltungsbereich
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdachflächen

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.
- Für die Beleuchtung der (zukünftigen) Anlage sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

(Quelle: ÖKOlogik (2020): Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Saarblick – Jugendherberge. Kuhnhöfen)

### **Verfahrensablauf**

#### *a) Aufstellungsbeschluss*

Der Stadtrat Saarburg hat am 15.12.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

#### *b) Offenlage*

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.07.2017 bis 28.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am

19.07.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 09.06.2017 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.07.2020 gegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 18 Stellungnahmen vorgebracht. Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden redaktionelle Anpassungen der Begründung vorgenommen:

- Die Begründung wird um die ergänzenden Sachverhalte der Abwägung ergänzt.
- Die Begründung wird um die schalltechnische Berechnung ergänzt.
- Ergänzung eines Hinweises, dass bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.
- Ein Hinweis auf den Erdgashausanschluss wird in die Begründung aufgenommen.
- Die Begründung wird um Aussagen zur bestehenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie die Löschwasserversorgung ergänzt.
- Die Begründung wird um die Aussagen zu Erdkabeltrasse sowie die Angaben zur elektrischen Versorgung ergänzt.

In den Planunterlagen werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Eine Vermaßung wird in der Planzeichnung ergänzt.

#### *c) Satzungsbeschluss und ergänzendes Verfahren*

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 14.12.2017 gefasst und der Bebauungsplan nach Ausfertigung am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verwaltungsgericht Trier hat in seinem Beschluss vom 21.06.2019 – 7 L 2043/19.TR – festgestellt, dass gewichtige Gründe für eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans sprächen.

In seiner Sitzung am 19.03.2020 hat der Stadtrat darum beschlossen, ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

In seiner Sitzung am 19.03.2020 billigt der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt, auf Grundlage dieses Planentwurfes die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlage) im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 08.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

#### *d) Erneute Offenlage*

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat erneut mit der Begründung in der Zeit vom 16.04.2020 bis 20.05.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 07.04.2020 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 20.05.2020 gegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen vorgebracht. Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden redaktionelle Anpassungen der Begründung vorgenommen:

- In der Begründung zum Satzungsbeschluss wird ergänzend dargelegt, dass das Verfahren nach § 13a BauGB nicht mehr gewollt ist und das ergänzende Verfahren mit Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt ist.
- Ergänzung um den Hinweis, dass die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund zu beachten sind.

In den Planunterlagen wird die Fassung des BauGB aktualisiert.

#### *e) Abwägung und Satzungsbeschluss*

Der Stadtrat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 17.06.2020 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Der Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen.

#### **Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan mit dem Ziel der Modernisierung und Erweiterung eines derzeit bestehenden Jugendgästehauses aufgestellt wird, bestehen keine Standortalternativen. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll, nach einem neuen Standort für die Jugendherberge in Saarburg zu suchen, da der bestehende Standort durch die Nutzung vorgeprägt, erschlossen und in großen Teilen bereits bebaut ist. Die Lage in fußläufiger Erreichbarkeit von Altstadt, Bahnhof und Burg, aber auch zum Freibad und anderen Infrastrukturen sowie zu den Ausgangspunkten von Wanderungen in der Umgebung Saarburgs, weist eine hohe Eignung für die Nutzung als Jugendgästehaus auf. Eine andere gleichsam geeignete, zu revitalisierende brach liegende Fläche in Saarburg ist nicht verfügbar.

(Quelle: BKS (2020): Bebauungsplan der Stadt Saarburg. Teilgebiet „Saarblick – Jugendherberge“. Begründung. Trier).