

# Bebauungsplan der Stadt Saarburg

## Teilgebiet „Erdenbach“ 1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (März 20176)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahrenshinweise</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	5
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	5
3.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz .....	6
<b>4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen</b> .....	<b>6</b>
4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	6
4.2. Änderungen in der Planzeichnung .....	11
4.3. Gestalterische Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO .....	12
4.4. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan: .....	13
4.5. Naturschutzrechtliche Regelungen .....	14
4.5.1. Natur und Umwelt .....	14
4.5.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion .....	14
4.5.3. Klima und Luft .....	15
4.5.4. Wasserhaushalt und Boden .....	16
4.5.5. Landschaftsbild und Kulturgüter .....	16
4.5.6. Fazit .....	17
<b>5. Auswirkungen der Planungsänderung</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>20</b>
6.1. Nutzung von Niederschlagswasser .....	20
6.2. Schutz des Oberbodens .....	20
6.3. Schutz von Pflanzbeständen und Herstellung von Pflanzungen.....	20
6.4. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	20
6.5. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen .....	20
6.6. Baugrunduntersuchungen.....	20
6.7. Bergbau / Altbergbau .....	21
6.8. Lärmschutz .....	21

## 1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

---

Der Ursprungsbebauungsplan der Stadt Saarburg für den Bereich „Erdenbach“ erlangte 08.02.1972 Rechtskraft. Nach Prüfung der Entwicklung der seitdem eingetretenen Ergebnisse und Entwicklungen der Sach- und Interessenslagen, die den Inhalt des Bebauungsplanes in Frage stellen könnten, wurde der Bebauungsplan am 24.07.1992 rückwirkend rechtsverbindlich, da die Ursprungsplanung an einem Ausfertigungsmangel litt.

Der seinerzeitig hohe Bedarf an Bauland veranlasste die Stadt durch geeignete Erschließungsmaßnahmen ausreichendes Bauland zu schaffen. Schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erdenbach“ hat an bestehenden Straßen und Wegen die Bebauung im Stadtteil Niederleuken, insbesondere in den Bereichen Erdenbach und Saarblick eingesetzt. Um eine geordnete Bebauung sicherzustellen und das bis dato nicht erschlossene Gelände einer baulichen Nutzung zuzuführen, hat die Stadt Saarburg den Bebauungsplan aufgestellte Dar räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Erdenbach“ umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha. Neben den bestehenden ca. 35 Wohngebäuden wurden 54 weitere Bauplätze geplant.

Die Planung ist zwischenzeitlich fast vollständig vollzogen; es existieren lediglich einzelne wenige Baulücken. Das Baugebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA), im südöstlichen Teil zwischen Burgweg und Auf dem Burgberg auch als reines Wohngebiet (WR) gekennzeichnet. Im Südwesten wurde in der Ursprungsplanung ferner ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die ergänzend getroffenen textlichen Festsetzungen enthalten in der Regel keine gestalterischen Vorgaben, wie z. B. Dachform und Dachneigung. Trotz dieser aus heutiger Sicht eher geringen Vorgaben ist eine weitestgehend homogene Bebauung entstanden. Zwischenzeitlich haben viele Gebäude den Eigentümer gewechselt und wurden durch die neuen Besitzer stilgerecht modernisiert und erweitert. Künftig ist nun auch damit zu rechnen, dass Investoren den Gebäudebestand aufkaufen, abreißen und Grundstücke durch verdichteten Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) maximal ausnutzen. Auch wenn diese Bauweise nach den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig ist, entsprechen die entstehenden Neubauten oftmals nicht der kleinteiligen Maßstäblichkeit des Gebäudebestandes. Um dieser sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklung frühzeitig entgegen zu wirken, soll nun eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden, mit dem Ziel, insbesondere die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Wohneinheit je Gebäude maßvoll zu begrenzen.

In kleinen Details sind überdies Modifikationen, Weiterentwicklungen und Anpassungen an heutige technische, wohnungswirtschaftliche und allgemein städtebauliche Gegebenheiten möglich und sollen im Rahmen dieser Planung Berücksichtigung finden. Insbesondere zählt hierzu die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an den realisierten Bestand sowie die bauplanungsrechtliche Sicherung von gewerblichen (Lebensmittel-Discounter) an der Straße Im Hagen.

Nachverdichtungen durch erstmaliges Zulassen von neuer Bebauung auf derzeit von Bebauung freizuhaltenen oder aus sonstigen Gründen unbebauten größeren Flächen sind nicht Bestandteil der Planungskonzeption. Dies liegt darin begründet, dass die Bebauung und Erschließung im Bereich „Erdenbach“ vollständig abgeschlossen ist. Neubauvorhaben werden lediglich im Rahmen einer Nachverdichtung auf den bestehenden Baulücken möglich sein. Die nicht erschlossenen Bereiche zwischen der Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße und der Straße Erdenbach scheiden aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der fehlenden Erschließungsmöglichkeit für eine Nachverdichtung aus.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt werden, kann diese Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.



Abbildung 1: Bebauungsplan „Erdenbach“ von 1972

## 2. Verfahrenshinweise

---

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden erfüllt, denn

- a) die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- b) es wird durch die Änderung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert

Da es sich um ein – mit Ausnahme weniger Baulücken - vollständig bebautes Gebiet handelt, kann die Bebauung als abgeschlossen angesehen werden. Es wird künftig im Wesentlichen die Umnutzung oder eine Ersatzbebauung in Betracht zu ziehen sein. Infolgedessen wird ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Grün- und Freiflächen, denen eine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann und für die erhebliche Umweltauswirkungen durch eine Überplanung hervorgerufen werden können, liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet.

Es entfallen somit das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **3. Bestandssituation**

---

#### **3.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- Trierer Straße im Norden
- Im Hagen im Westen
- die Seilbahnstation und den Schlachthof im Süden
- die Straße Auf dem Burgberg im Südosten
- die Bebauung westlich der Straße Saarblick und die Kläranlage im Osten bzw. Nordosten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 10,6 ha und erstreckt sich auf dem Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 28: Nr. 22/8 (teilw.)

Flur 30: Nrn. 17/1, 19/4, 21/3, 22/3, 23/2, 24/1, 26/7, 26/19, 26/28 (teilw.) (Im Hagen), 26/29 (teilw. (Trierer Straße), 26/30, 26/31, 26/32, 27/1, 29/4, 30/4, 31/4, 32/4, 34, 35/1, 36, 37/1, 38, 39, 40/1, 43/1, 43/2, 43/3, 44/1, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56/2, 57, 59/1, 60, 61/1, 63, 65/1, 66, 68/1, 71/1, 72, 73, 74, 75/1, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 (teilw.), 85 (teilw.), 86, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95/1, 95/2 (Auf dem Burgberg), 96 (teilw.), 98 (Burgweg), 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 120, 121, 122, 124/2, 124/3, 125, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2, 131/1 (Erdenbach), 132, 155, 156/3, 158/1, 159, 160, 161, 165, 166/1, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174/2, 174/5, 174/6, 175/5, 176/2, 177, 178, 179, 180/2, 181/1, 182/3, 188/3, 190/5, 200/3, 203/2, 202/3, 204, 205, 206, 207, 208,

Flur 32: Nr. 676/7

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2016 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

#### **3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Die Plankonzeption wird im Wesentlichen bestimmt durch die topographischen Gegebenheiten und die bestehenden Straßen. Das Geländegefälle zwischen Erdenbachstraße Burgweg beträgt im Mittel 27 %. Zwischen der Trierer Straße und der Straße Erdenbach ist das Gelände zunächst flach, steigt dann jedoch steil an.

Die bereits realisierte Wohnbebauung im Bereich „Erdenbach“ besteht aus einer maximal zweigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Einfamilien- oder vereinzelt Mehrfamilienhäusern. In der Regel ist auf der Bergseite ein Vollgeschoss, auf der Talseite sind zwei Vollgeschosse ausgebildet. Das Erschließungsnetz aus Straßen und Fußwegeverbindungen ist vollständig ausgebaut.

Im Südwesten des Änderungsbereiches sind diverse gewerbliche Nutzungen gebündelt (Tankstelle, Antikmöbelverkauf, Parkett- und Holzhandel). Nördlich davon befindet sich ein Lidl-Markt mit rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der für den Stadtteil Niederleuken den Leitbetrieb der Nahversorgung darstellt. An der Trierer Straße ist ferner ein Matratzenstudio ansässig.

Im Erdenbach und entlang der Trierer Straße liegen überdies Geschäftsgebäude von Weinbaubetrieben mit Direktvermarktung.

Neben den Hausgärten ist innerhalb des Änderungsbereiches zwischen der Kläranlage und Erdenbach ein jüdischer Friedhof erhalten. In westlicher Fortführung des Friedhofes befindet sich eine kleinteilige Parzellenstruktur, die sich als Grünflächen – entweder als Privatgärten oder dichte Gehölzstrukturen – darstellen.

### **3.3. Ver- und Entsorgung, Wegenetz**

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen (Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsräume.

Insgesamt sind die dem Verkehr (Fußgänger, Auto- und Radverkehr) dienenden Straßen und Wege auch für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Da es sich im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Übernahme und Sicherung des Bestands handelt und überdies keine Neuplanung mit erforderlicher Erschließung vorgenommen wird, sind keine Änderungen hinsichtlich der Darstellung von Verkehrsflächen erforderlich.

Allerdings werden im Sinne einer Anpassung an die Gegebenheiten die tatsächlich realisierten Straßenverkehrsflächen in der Bebauungsplanänderung dargestellt. Straßen und Fußwegeverbindungen, die in der ursprünglichen Planung dargestellt wurden, jedoch nicht entstanden sind, sollen künftig nicht mehr im Bebauungsplan „Erdenbach“ berücksichtigt werden.

## **4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen**

---

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan von 1972 folgende Veränderungen:

### **4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Definition von zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet (WR), allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“. Die Abgrenzung des WR, WA, und MI aus dem Ursprungsbebauungsplan werden aufgegriffen. Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen orientieren sich an den im Gebiet vorhandenen Strukturen.

Aufgrund der Regelungen zur Gebietsart im Bebauungsplan wird der nachbarschützende Charakter somit aufrechterhalten. § 15 BauNVO stellt durch die §§ 2-14 BauNVO ergänzenden Bestimmungen, die bei der Zulässigkeitsprüfung zu beachten sind, im Interesse der Nachbarn den der jeweiligen Gebietsfunktion entsprechenden Nachbarschutz sicher. Die Gewährleistung der in diesem Fall bestehenden strukturellen Eigenart des Plangebiets und des der jeweiligen Umgebung zukommenden Schutzes vor Störungen, wird durch die gebietliche Eigenart im Einzelnen erreicht.

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für den Bereich des Nahversorgers. Hiermit erfolgt eine Bestandsübernahme sowie -sicherung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Lidl-Verbrauchermarkt „Im Hagen“ ist mit einer Verkaufsfläche von 994 qm Verkaufsfläche genehmigt. Er ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg auch als solcher (Nahversorgung „Im Hagen“, Größe >800 qm) gekennzeichnet. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg geht davon aus, dass ein neuer Markt an dieser Stelle die Großflächigkeitsschwelle nicht überschreiten darf. Dem folgend wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu dem Sondergebiet getroffen wird. Demnach ist in dem festgesetzten Sondergebietsbereich ein Supermarkt der Nahversorgung mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 994 qm so lange zulässig, bis die Nutzungsaufgabe durch den derzeitigen Betreiber Lidl erfolgt. Die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2. Satz 2 BauGB wird mit „SO - Nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Als Hauptsortiment sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Saarburger Sortimentsliste“ (Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Kap. 9.2) zulässig.

- Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) im SO „Einzelhandel“ beträgt für Gebäude (Lidl-Markt) GRZ 0,4. Damit liegt die zulässige Grundfläche für Gebäude unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO von GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete. Sie entspricht der GRZ für Mischgebiete analog der Nutzung und des Maßstabes der umgebenden Gebiete.

Die zulässige Grundfläche von GRZ 0,4 darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstückes im Zuge der Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle und lässt eine bestmögliche Ausnutzung des vergleichsweise gering dimensionierten Grundstücks zu. Dadurch wird auch die ergänzende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO begründet, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten können somit auf dem Grundstück untergebracht werden könnten.

- Es wird eine Regelung der max. First- und Traufhöhen vorgenommen, um eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung künftig zu vermeiden. Die Gebäudekubaturen entsprechen denen eines typischen von Einfamilienhäusern geprägten allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes, sowie eines Mischgebietes. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen (max. Traufhöhe 6,50 m / max. Firsthöhe 9,50 m) greifen die vorhandenen Höhen im Plangebiet auf. Einzelne Gebäude, die diese Höhen überschreiten stehen unter Bestandsschutz. Erst nach vollständigem Abgang der Gebäude sind die im Rahmen dieser Änderung festgesetzte maximale First- und Traufhöhe bindend.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss als unterer Messpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen maßgebend. Infolgedessen kann die Oberkante FFB als Bezug für die Ermittlung der First- und Traufhöhe sowohl für die ebenen Bereiche entlang der Trierer Straße und Im Hagen als auch für die geneigten Bereiche weiter hangaufwärts herangezogen werden.

Für das Sondergebiet wird bewusst auf die Festsetzung einer maximalen Oberkante verzichtet. An dieser Stelle im Geltungsbereich geht es um eine reine Bestandssicherung des vorhandenen Nahversorgers. Eine alternative Nutzung des

Grundstückes ist nicht städtebauliches Ziel, sondern die Nahversorgung im Gebiet soll langfristig gesichert werden.

- Das ansteigende Gelände wird bei Neu- und Ersatzbauten mehrheitlich eine eingeschossige Bauweise auf der berg- und eine zweigeschossige Bauweise auf der Talseite implizieren. Im Bereich der Trierer Straße und Im Hagen, wo das Gelände flach ist, ist die Ausbildung von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss städtebaulich gewollt und entspricht der Bestandsbebauung, so dass sich die festgesetzte zweigeschossige Bauweise in das Stadtbild einpassen wird.
- Aufgrund der topographischen Gegebenheiten bilden die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs mehrheitlich eine Berg- sowie Talseite aus. Ausgenommen davon die die Parzellen im unteren Bereich entlang der Trierer Straße und Im Hagen. Um infolgedessen die Entstehung von augenscheinlich drei Vollgeschossen auf der Talseite zu abzuwenden, d. h. zwei zulässige Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss, welches auf der Talseite wie ein Vollgeschoss aus dem Gelände heraussteht, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (EG FFB) definiert. Diese Höhenfestsetzung ist angepasst an die heterogene Erschließungssituation in Folge der topografischen Ausprägung des Geländes im Plangebiet. Der Unterschied in der maximal zulässigen Höhenlage des EG FFB ergibt sich aus der Position hangauf- bzw. hangabwärts zur erschließenden Verkehrsfläche.

Demnach darf bei flachem oder fallendem Gelände die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (in der Mitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassade) liegen. Als Erdgeschoss ist in diesem Fall das erste Geschoss heranzuziehen, welches an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade mehr als im Mittel 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, auch, wenn es sich dabei um kein Vollgeschoss handelt.

Bei ansteigendem Gelände darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über dem Geländeniveau auf der Baugrenze der der Verkehrsfläche zugewandten Fassade liegen. Als Erdgeschoss ist in diesem Fall ebenfalls das erste Geschoss heranzuziehen, welches an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade mehr als im Mittel 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Im Ergebnis wird die Möglichkeit geschaffen, eine in der Höhenstaffelung an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierte Bebauung zu gewährleisten, die gleichzeitig in der Gesamthöhe und den sichtbaren Wandflächen eine der Örtlichkeit angepasste Errichtung baulicher Anlagen erzielt.

- Infolge der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Baukörpern, wird eine offene Bauweise im WR und WA festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser zu errichten sind. Auch für das MI wird die offene Bauweise festgesetzt. Im SO wird die abweichende Bauweise gelten, da der Lidl-Markt eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweist. Die abweichende Bauweise wird dahingehend definiert, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der Baukörper höchstens 60 m betragen darf. Auf diese Weise wird die bestehende Gebäudelänge für die Textfestsetzung zur Bauweise aufgegriffen und in angemessener Form limitiert.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Es werden hintere Baugrenzen definiert, um eine starke Tiefenentwicklung und unangemessene Nachverdichtung künftig zu verhindern. Dies zielt auf die Verhinderung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Baumaßnahmen (Anbauten) in den rückwärtigen Grundstücksteilen ab, die den Einfamilienhauscharakter im Bereich „Erdenbach“ beeinträchtigen würden. Das bedeutet, dass Gebäude oder Gebäudeteile zwischen der hinteren Baugrenze und der Grundstücksgrenze nicht entstehen können, sondern eine bauliche Entwicklung in den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten

Grundstücksteilen erfolgt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand.

Ausgenommen von dieser Regelung sind bestehende Gebäudeteile, sofern sie, wie es an vereinzelt Stellen innerhalb des Änderungsbereiches der Fall ist, über die hintere Baugrenze hinausragen. Diese unterliegen dem Bestandsschutz. Nach vollständigem Abgang der über die rückwärtige Baugrenze vortretenden Gebäudeteile und baulichen Anlagen im Bestand, ist bei einer Neubebauung die hintere Baugrenze bindend.

Künftig wird durch die Baugrenze eine Entwicklung von Neu- und Ersatzbauten in einer Tiefe von maximal 18 m im WR und WA (im WA entlang der Trierer Straße ist abweichend eine Tiefe von 20 m zulässig) ermöglicht, was als ausreichend erachtet wird, um entsprechend der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine bauliche Entwicklung vorzunehmen. Im MI ist aufgrund der vielfältigeren Nutzungsarten eine größere Bautiefe möglich.

Im Bereich einer gewerblichen Nutzung (Weinbaubetrieb) in der Straße Erdenbach ist es planerischer Wille der Stadt die bestehenden Wirtschaftsgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil auch künftig bauplanungsrechtlich zu sichern, so dass an dieser Stelle eine größere Bautiefe bis zur hinteren Kante der Bestandsgebäude zulässig ist. Damit wird beabsichtigt die zulässige gewerbliche Nutzung auch weiterhin uneingeschränkt aufrecht erhalten zu können.

Die baulichen und sonstigen Anlagen zwischen der hinteren Baugrenze sowie der hinteren Grundstücksgrenze sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang bauordnungsrechtlich zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen, wie Anstriche oder neue Dacheindeckungen, sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang der über die rückwärtige Baugrenze vortretenden Gebäudeteile oder bestehenden Baukörper, ist bei einer Neubebauung die hintere Baugrenze zu berücksichtigen. Eine derartige Regelung ist berechtigt, da es sich bei den vorhandenen Anlagen um einzelne im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang handelt.

In Zukunft werden Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht in den straßenzugewandten Grundstücksteilen, d. h. zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Auf dieser Weise wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass sich solche baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen und den straßenabgewandten Grundstücksteilen konzentrieren. Ursprünglich waren die Baufelder im rückwärtigen Grundstücksbereich deutlich größer. Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die hinteren Baugrenzen jedoch deutlich zurück genommen sind, würde eine Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in den hinten Grundstücksbereichen zu ungewollten Härten führen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen straßenseitigen Baugrenze wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, damit keine baulichen Anlagen entstehen, welche die im Laufe der Zeit gewachsenen Hausgartenbereiche dominieren würden. Unter stadtgestalterischen Gründen werden Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO für Teile des Änderungsbereiches ausgeschlossen und ein offener, durchgrünter Bereich zwischen den Bebauungszeilen entlang der Erschließungsstraßen gesichert.

- Damit durch eine restriktivere Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nachteile für die Anlage von Stellplätzen impliziert werden, wird diesbezüglich die Regelung in den Textfestsetzungen getroffen, dass Stellplätze im SO „Einzelhandel“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um bauliche Entwicklungen, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarburg zulässig wären, nicht zu unterbinden, wird von einer Kennzeichnung von Flächen für Stellplätze abgesehen.

- Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen pro Einzelhaus wird auf zwei bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Regelung schafft eine vertretbare Ausschöpfung des Baulands bei gleichzeitiger Orientierung an dem bereits realisierten Bestand mit Einfamilienhäusern. Die Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus eröffnet die Möglichkeit zur Etablierung einer Einlieger- oder Ferienwohnung in einem ansonsten als Einfamilienhaus genutzten Gebäude. Auch eine Anpassung an die künftigen Lebensumstände der Bewohner, bspw. durch Teilung einer Wohneinheit ist möglich. Mehrfamilienhäuser sollen hingegen nicht entstehen können.

Auch im MI soll diese Entwicklungsabsicht verfolgt werden. Ziel dort ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist an dieser Stelle des Stadtgebietes durchaus gewollt. Dass dort künftig Mehrfamilienhäuser in ggf. unpassender Dimensionierung entstehen, ist jedoch nicht städtebauliches Ziel und soll durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gesteuert werden.

Eine Ausnahmeregelung wird für die bestehenden Mehrfamilienhäuser innerhalb des Änderungsbereiches getroffen. Sofern die im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten im Bestand überschritten wird, darf die bestehende Anzahl an Wohnungen auch in Zukunft erhalten bleiben. Auch wenn baugenehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, bleibt die bestehende Anzahl an Wohneinheiten weiterhin zulässig. Erst nach vollständigem Abgang entsprechender Gebäude sowie bei einer Neubebauung ist die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie einer Wohnung pro Doppelhaushälfte bindend.

Mithilfe der Reglementierung der Wohneinheiten wird ferner zur Vermeidung von Verkehrskonflikten beigetragen. Würden im Plangebiet in Zukunft vermehrt Mehrfamilienhäuser entstehen, würde auch das Verkehrsaufkommen zunehmen und der Straßenraum überdies vermehrt von parkenden Fahrzeugen in Anspruch genommen werden. Auch wenn je neuer Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist das Aufkommen von zusätzlichen Fahrzeugen je Haushalt und Besuchern nicht außer Acht zu lassen. Im Sinne des Nachbarnschutzes und der Rücksichtnahme in einem Einfamilienhausgebiet, soll dieser in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene Einfamilienhauscharakter in Zukunft gesichert werden.

- Es werden erstmalig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese beziehen sich zum einen auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum anderen auf allgemeine grünordnerische Festsetzungen. Um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern, sollen zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen versickerungsfähige Materialien Verwendung finden. Des Weiteren soll künftig je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf künftige Bauvorhaben; die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ist davon ausgenommen.

- Der Lidl-Verbrauchermarkt „Im Hagen“ ist mit einer Verkaufsfläche von 994 qm Verkaufsfläche genehmigt. Er ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg auch als solcher (Nahversorgung „Im Hagen“, Größe >800 qm) gekennzeichnet. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg geht davon aus, dass ein neuer Markt an dieser Stelle die Großflächigkeitsschwelle nicht überschreiten darf. Dem folgend wird im Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu dem Sondergebiet getroffen. Demnach ist in dem festgesetzten Sondergebietsbereich ein Supermarkt der Nahversorgung mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 994 qm so lange zulässig, bis

die Nutzungsaufgabe durch den derzeitigen Betreiber Lidl erfolgt. Die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2. Satz 2 BauGB wird mit „SO - Nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

### 4.2. Änderungen in der Planzeichnung

Neben den in Kapitel 4.1 erläuterten Änderungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen, die sich auch bereits in der Planzeichnung manifestieren, werden im Vergleich zur ursprünglichen Darstellung im Bebauungsplan „Erdenbach“ die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Von der Darstellung von Gartenland und unbebaut zu lassenden Vorgärten wird künftig abgesehen. Es erfolgt stattdessen eine Darstellung als WR, WA, MI oder SO.

Durch die Festsetzung von der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Baufenster und der Regelung, dass die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind, wird sich die Durchgrünung im Plangebiet ergeben.

- Für den Bereich der Anwesen Im Hagen 19-25 wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies ist bereits in der ursprünglichen Planung berücksichtigt. Abweichend von der Darstellung aus dem Jahr 1972 wird das Grundstücks Im Hagen 27 nicht länger als Mischgebiet sondern als Sondergebiet „Einzelhandel“ gekennzeichnet.
- Zwei in der Ursprungsplanung berücksichtigte, allerdings nicht realisierte Kinderspielplätze (einer westlich des jüdischen Friedhofs und einer am Ende der Straße Auf dem Burgberg) werden nicht weiter im Bebauungsplan dargestellt. Die entsprechenden Grundstücke werden als WR bzw. WA gekennzeichnet. Das gleiche gilt für die entsprechende Fußwegeanbindung.
- Zwischen der Trierer Straße und Erdenbach wurden seinerzeit zwei ergänzende Bauzeilen geplant. Die erforderliche Erschließung sollte über eine senkrecht von der Trierer Straße abzweigende Stichstraße erfolgen. Davon sollten wiederum zwei Straßen nach Osten Richtung jüdischen Friedhof und eine Stichstraße Richtung Westen abgehen.

In Fortführung der Erschließungsstraßen wurden Fußwege berücksichtigt, welche nordwestlich des jüdischen Friedhofes zusammenlaufen, sodann entlang des Friedhofs führt und schließlich auf die Straße Erdenbach stößt.

Da von der ursprünglichen Planung lediglich die Bebauung entlang des Erdenbaches realisiert wurde und sich infolgedessen zwischen den hinteren Grundstücksteilen zwischen Erdenbach und Trierer Straße ein Grünzug entwickelt hat, wird die oben geschilderte Erschließungsplanung an dieser Stelle nicht weiter im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Nachverdichtung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten an dieser Stelle ohnehin nur schwer bzw. nicht in einem wirtschaftlichen Rahmen möglich. Aus diesem Grund wird das Gelände als allgemeines Wohngebiet, allerdings nicht als überbaubare Fläche gekennzeichnet. Die Erhaltung sowie Entwicklung von Privatgärten wird dort zulässig sein.

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bebauung an der Trierer Straße abweichend von den im Ursprungsbebauungsplan eingetragenen Baufenstern realisiert wurde. Dort erfolgt im Zuge der Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Baufenster an den Gebäudebestand.

- Ein weiterer in der Örtlichkeit nicht vorhandener Fußweg zwischen dem Seitenast des Burgwegs und Erdenbach wird ebenfalls nicht weiter im Bebauungsplan dargestellt.

#### **4.3. Gestalterische Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO**

Vor dem Hintergrund, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in einem Plangebiet nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat, kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu. Speziell unter Berücksichtigung einer immer stärkeren Globalisierung von Bauweisen und Materialien, verbreiten sich vermehrt nicht regionstypische Bauweisen. In einem städtebaulich harmonisch gewachsenen Bereich wie dem Teilgebiet „Erdenbach“ würden gewisse Bauformen, wie z. B. ein Blockhaus, wie ein Fremdkörper wirken. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Beginn der 70er Jahre, bestand für solche Entwicklungen noch kein Risiko, so dass diese Änderung des Bebauungsplanes nun zum Anlass genommen wird, um auf eine nicht orts- und regionstypische Entwicklung von Baukörpern zu reagieren. Dementsprechend werden die Textfestsetzungen um Regelungen (örtliche Bauvorschriften) zur Dach- sowie Fassadengestaltung und Staffelgeschossen nun ergänzt.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften, unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 - 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss der Bebauungsplanänderung gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

- Um die Straßenverkehrsfläche und die Bürgersteige von parkenden Autos frei zu halten, wird eine Regelung getroffen, dass pro Wohneinheit sind mindestens 2 freianfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen sind.

Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird und nicht durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist. Möglicherweise auftretende verkehrstechnische Probleme werden vermieden.

- Gemäß dem städtebaulichen Ziel nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind stark reflektierende Materialien wie z. B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel unzulässig.

Die Dacheindeckung wird in dem zulässigen Farbspektrum ebenfalls festgesetzt. Gemäß dem Wunsch nach einem einheitlichen und harmonischen Gebietscharakter sind in Anlehnung an die bestehenden Dachfarben im Gebiet ausschließlich nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in dunkler Färbung, d. h. schwarzer, anthraziter, brauner oder dunkelroter Färbung zulässig. Dies unterstreicht einerseits die Geschlossenheit des Baugebiets und lässt dennoch andererseits durch das breit gefächerte Farbspektrum eine vertretbare Individualität zu.

Die zulässige Dachneigung wird für geneigte Dächer mit maximal 40° limitiert; bei Pultdächern darf die Neigung max. 25° betragen.

Damit ein einheitliches Bild entsteht, sollen überdies Doppelhäuser in ihrer Dachgestaltung aneinander angepasst werden.

- Für das Teilgebiet „Erdenbach“ sollten regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietspezifisch weiterentwickelt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich darum einerseits auf den Ausschluss von Holzhäusern in sichtbarer Rundstambauweise. Andererseits sind leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien zur Fassadengestaltung nicht gestattet. Derartige Materialien passen aufgrund ihres Erscheinungsbilds nicht in den regional- und ortstypischen Zusammenhang.

- Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse wie ein zusätzliche 3. Vollgeschoss wirken, werden sog. unechte Staffelgeschosse, die zwar 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, aber nicht allseitig von den Gebäudeaußenwänden zurückspringt nicht zugelassen. Bei künftigen Bauvorhaben muss ein Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten mindestens 1,25 m zurückspringen.

#### **4.4. Beibehaltung von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan:**

Der Bebauungsplan gewährte bislang eine unter heutigen Gesichtspunkt hohe Baufreiheit. Die bestehenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch künftig aufrechterhalten. Damit werden für künftige Bauvorhaben die gleichen Maßgaben gelten, wie sie auch für die Bestandsbebauung zu berücksichtigen waren. Nachbarschaftliche Konflikte durch eine unangemessene bauliche Dicht oder Nutzungsart im Gebiet werden infolgedessen verhindert. Des Weiteren besteht aufgrund des Festhaltens an den ursprünglichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Vertrauensschutz für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Plangebiet.

Folgende Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes werden auch weiterhin Gültigkeit behalten:

- Art der baulichen Nutzung (WR, WA und MI mit Anpassung im Bereich des So „Einzelhandel“)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise

Die Eigenart eines Baugebiets ergibt sich zum einen aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets. Zum anderen wird die Eigenart entscheidend geprägt durch die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Infolge der Beibehaltung der quantitativen Festsetzungen (nach Maß und Zahl), wird die konkrete Entwicklung im Plangebiet entsprechend der bislang realisierten Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weitergeführt.

### **4.5. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Erdenbach“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Im vereinfachten Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

#### **4.5.1. Natur und Umwelt**

Das Plangebiet stellt einen Teil des 1972 aufgestellten Bebauungsplans für diesen Bereich im Stadtteil Neiderleuken dar. In dem in Rede stehenden Siedlungsbereich hat sich bis heute ein weitgehend durch Wohnnutzung dominiertes Wohngebiet mit dörflichem Charakter im geschlossenen Siedlungszusammenhang entwickelt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage als innerörtliche Fläche zu bezeichnen.

Die Planung sieht eine Ergänzung der seinerzeit getroffenen Mindestregelungen im Bebauungsplan zur langfristigen Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung vor. Der Gefahr der Ausnutzung des baurechtlich zulässigen Rahmens soll künftig angemessen gesteuert werden.

Künftig wird lediglich eine Nachverdichtung (wo möglich und bauplanungsrechtlich zulässig) oder eine Folgebebauung den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, da bestehende infrastrukturelle Einrichtungen wie Erschließungsmaßnahmen obsolet sind.

Im Allgemeinen handelt es sich um einen vor wenigen Jahrzehnten anthropogen überformten Bereich, der infolge der Errichtung der Gebäude durch bauliche Maßnahmen und Erdbewegungen verändert wurde.

Das Plangebiet dient nicht als Trittstein im Biotopverbund. Ein geringfügiger Flächenverlust unversiegelter Flächen durch punktuelle Nachverdichtung oder Anbauten kann zwar nicht in Gänze ausgeschlossen werden, dennoch bleibt in den unbebauten Bereich durch die Privatgärten eine vegetative Gestaltung auch künftig erhalten. Im Bebauungsplan wird dementsprechend geregelt, dass die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden sollen.

#### **4.5.2. Artenschutzrechtliche Belange und Biotopfunktion**

Insgesamt ist im Plangebiet mit anthropogen genutzten Wiesen und intensiv genutztem Grünland von einem typischen Spektrum an Tierarten auszugehen, dem eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugemessen wird. Relevante Vorkommen bestandsgefährdeter Tierarten sind aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Laut § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Der Talbereich zwischen Trierer Straße und Erdenbach, in dem sich Hausgärten und Gehölzbestände, die z. T. stark verbuscht sind, steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Auch wenn es sich gem. Darstellung im Bebauungsplan um Allgemeines Wohngebiet handelt, werden diese Flächen nicht überbaut werden, da eine bauliche Entwicklung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes künftig verhindert wird. Diese Flächen werden in Zukunft entsprechend ihrer aktuellen Gestaltung als Grünfläche, d. h. Hausgärten und Gehölzbestand, erhalten bleiben.

Nahrungsräume für Tiere sind aufgrund der o. g. anthropogenen Struktur nur in äußerst geringem Maße betroffen. Ökologisch höherwertige Gehölzbestände sind nicht anzutreffen. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit keine belastbaren Informationen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Gehölzbeständen der Privatgärten heimische Tierarten (insbesondere Vogelarten) anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung geschützter Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Eine Einstufung als schutzbedürftiger Lebensraum zur Arterhaltung wäre auch bei einem Fund nicht gerechtfertigt, da es sich höchstens um Einzelfunde handeln kann. Das Plangebiet vermag keine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllen. Gleichwertige Ersatzräume für die Fauna befinden sich im Falle einer punktuellen Nachverdichtung in den angrenzenden Hausgärten.

Da die Flächen mit nur einer geringen Funktion für den Naturraum eingestuft werden können und somit die ökologische Bedeutung im räumlichen Gesamtzusammenhang auch bei Realisierung eines Bauvorhabens (Neu-, An- oder Umbau) erhalten bleibt, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Verkehrsanlagen sowie der bestehenden anthropogenen Nutzungen sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen ohnehin wenig geeignet.

Die Bedeutung des Gebietes – bezogen auf die Biotopfunktion – kann wie folgt umschrieben werden:

- gärtnerisch angelegte Rasenfläche
- Fehlen biotopwertiger Bereiche
- geringe Strukturdiversität (aufgrund der geringen Anzahl an Gehölzstrukturen)
- mittlerer Grad der Einwirkung äußerer Störeinflüsse (Lage im Wohngebiet an einer Ortsstraße)

Insgesamt ist der Änderungsbereich neben Vögeln auch für andere geschützte Arten nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Erhaltung der Population einzustufen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme bei einer Nachverdichtung oder Folgebebauung die ohnehin eher niedrige ökologische Funktion des Gesamtbereichs nicht negativ beeinflusst wird. Die Bebauungsplanänderung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind.

### 4.5.3. Klima und Luft

Kaltluft fließt überwiegend in das Tal Richtung Trierer Straße ab. Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

Durch die die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst sowie in der direkten Umgebung ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen, so dass die vorhandene Bebauung bereits eventuelle bodennahe Luftströmungen reduziert. Das vergleichsweise kleine Halboffenland des Plangebietes selber trägt nur in geringem Maße zum klimatischen Ausgleich in der Ortslage bei.

Negative Einflüsse, die über das normale Maß einer baulichen Entwicklung hinausgehen, sind für die Schutzgüter Klima und Luft insgesamt jedoch nicht zu befürchten. Das sich innerörtlich befindende, bebaute und vollständig erschlossene Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und topografischen Ausprägung keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich und die Kaltluftversorgung der umgebenden Flächen. Schädliche Aspekte für Klima und Luft werden weitgehend vermieden.

#### **4.5.4. Wasserhaushalt und Boden**

Infolge der anthropogenen Überprägung der überbaubaren Grundstücksflächen als Rasen und Hausgarten ist das künftig mögliche Eingriffspotenzial als gering zu bewerten, besonders da mit der bestehenden baulichen Nutzung und Erschließung im Änderungsbereich bereits eine erhebliche Beeinflussung des natürliche Gefüges sowie der Bodenfunktion stattgefunden hat. Dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan durch die sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Flächen angestrebt, um die Oberflächenversiegelung zu minimieren. Gleichzeitig kann durch Reduzierung der versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen der Versiegelungsgrad reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle gefördert werden.

#### **4.5.5. Landschaftsbild und Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Saarburg im Stadtteil Niederleuken. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der bebaubaren Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers nicht weiter vorangetrieben, als es ohnehin nicht bereits bauplanungsrechtlich zulässig war. Es wird sogar durch die stärkere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine unsachgemäße Erweiterung/Ergänzung der Bebauung in die Grundstückstiefe künftig verhindert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.

Die "Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier" stellt im Plangebiet keine Kulturgüter dar. Zur Vermeidung kleinräumig wirksamer Beeinträchtigungen werden für den Änderungsbereich gestalterische Festsetzungen formuliert, um nicht regionstypische Architektur zu vermeiden (Ausschluss von Blockhäusern, reflektierende Materialien an Dächern und Fassaden sowie Festsetzung eines Farbspektrums zur Dachfarbe).

Der Landschaftsraum weist insgesamt eine hohe touristische Attraktivität und naturraumbezogene Erholungsfunktion auf. Die Lage im Stadtrandbereich in Verbindung mit den resultierenden Vorbelastungen, Mischgebiets- und Einzelhandelsnutzung führt jedoch zu einer sehr geringen Erholungsfunktion bzw. landschaftsräumlichen Bedeutung. Ein relevanter Einfluss der überbaubaren Fläche auf das Landschaftsbild geht von der Planung nicht aus, indem die bebaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zur ursprünglichen Planung reduziert werden. Auch die im Ursprungsbebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen, welche nicht realisiert wurden, werden in der 1. Änderung nicht mehr berücksichtigt, so dass sich insgesamt der für die Erschließung und eine Bebauung in Frage kommenden Flächen reduzieren.

#### **4.5.6. Fazit**

Die Änderung des Bebauungsplanes für diesen räumlich bereits von Wohnnutzungen vorgeprägten sowie vollständig erschlossenen Bereich im Stadtteil Niederleuken trägt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als Planungsträger Rechnung. Die Änderung bezieht sich auf eine im Innenbereich befindliche Fläche. Ein Eingriff wird bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes mit einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht als erheblich einzustufen.

Es ist ein flächensparender Zuschnitt der Bauflächen vorgesehen und eine einfache und konfliktfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits gegeben. Außerdem wird dem baugesetzlich definierten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen (Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verwendung versickerungsfähiger Materialien zur Flächenbefestigung bei Neubaumaßnahmen). Ebenso wird der fachgesetzlich (u. a. durch das BNatSchG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht im planungsrelevanten Umfeld. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Projekt vereinbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind schon allein aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der innerörtlichen Lage nicht zu befürchten.

Die Bebauungsplanänderung, die sich auf die Ergänzung der Textfestsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung konzentriert, ist mit den bereits bestehenden, umgebenden, ähnlich gelagerten Nutzungen vereinbar und wird sich in diese nahtlos einfügen. Die getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sind insgesamt als verträglich anzusehen.

## **5. Auswirkungen der Planungsänderung**

---

Das folgende Kapitel fasst die zu erwartenden Auswirkungen der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen.

### Raumordnung und Landesplanung

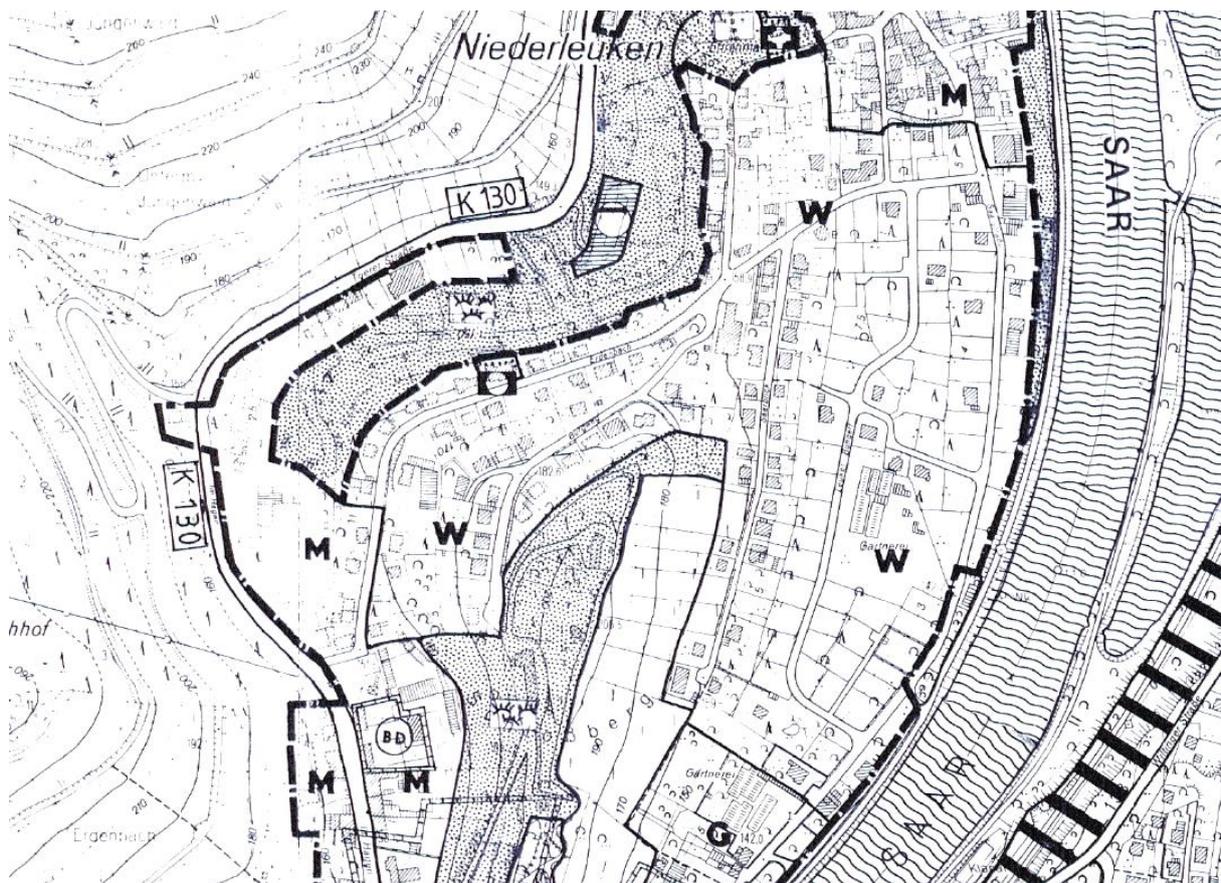
Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier.

Die hier vorgestellten Änderungen berühren die Vorgaben der Raumordnung nicht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den Planbereich überwiegend als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Das Gebiet im Südwesten des Änderungsbereiches ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet, ebenso wie die Flächen südöstlich der Trierer Straße. Dort besteht eine Abweichung zwischen vorbereitendem und verbindlichem Bauleitplan.

Das Gelände zwischen der Bebauung der Trierer Straße (gemischte Baufläche) und der Wohnbaufläche entlang der Straße Erdenbach wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Extensivgrün/Talgrün) gekennzeichnet.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Saarburg (nicht maßstäblich)

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird, kann er, obwohl er von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Voraussetzung dazu, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird ist als erfüllt anzusehen. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Schutzgebiete und Objekte

Durch die Änderungen werden kein Schutzgebiete und Objekte über die bisherige Planung hinaus erfasst oder beeinträchtigt.

### Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes berühren, sind nicht bekannt und werden auch von den Änderungen nicht betroffen.

### Städtebauliche Auswirkungen

Die bisherigen Textfestsetzungen, die bereits als Satzung beschlossen wurden, haben keinen restriktiven Charakter in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper entfaltet. Diese Baufreiheit soll auch künftig für Neu- und Ersatzbauten aufrechterhalten werden. In der Vergangenheit hat sich innerhalb des Geltungsbereiches eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die weitestgehend abgeschlossen ist; es sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Infolgedessen soll keine detaillierte städtebauliche Steuerung durch Ergänzung weiterer Festsetzungen vorgenommen werden.

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise sowie die Anzahl der Vollgeschosse.

Die Baufenster werden an den realisierten Gebäudebestand angepasst. Mit Hilfe der Festsetzung von hinteren Baugrenzen wird eine bauliche Entwicklung in hinteren Grundstücksteilen verhindert, so dass dort eine hausgärtnerische Prägung aufrecht erhalten bleibt.

Nachbarrechtliche Spannungen sind daher nicht zu besorgen.

### Verkehr

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf den Verkehr, da keine zusätzlichen Verkehre entstehen werden.

Bezüglich des in der Vergangenheit nicht realisierten Fußwegenetzes wird der Bebauungsplan im Zuge der 1. Änderung angepasst; nicht hergestellte, jedoch im Ursprungsbebauungsplan dargestellt Wege, werden künftig nicht weiter berücksichtigt, sondern als WR- oder WA-Fläche gekennzeichnet. Das Gleiche gilt für die im Ursprungsbebauungsplan dargestellten allerdings nicht entstandenen Erschließungsstraßen.

### Immissionsschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf den Immissionsschutz, da keine zusätzlichen Emissionen verursacht werden.

### Ver- und Entsorgung

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung, da das Erschließungskonzept im Vergleich zum realisierten Bestand unverändert bleibt.

### Bodenordnung

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf die Bodenordnung, da keine zusätzlichen Baugrundstücke geplant sind.

### Natur und Umwelt

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine Auswirkung auf Natur und Umwelt, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Bauland unverändert bleiben.

### Artenschutz

Die hier vorgebrachten Änderungen haben keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz. Ergänzende Bauvorhaben, An- oder Ersatzbauten stellen keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da das Gebiet bereits langfristig anthropogen überprägt ist.

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches werden keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, die städtebaurechtlich relevant wären. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen.

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

---

### **6.1. Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

### **6.2. Schutz des Oberbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

### **6.3. Schutz von Pflanzbeständen und Herstellung von Pflanzungen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Trassenbereich von Erdkabeln und -leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungslinien nicht behindert werden.

### **6.4. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

Da das Planungsgebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können weiterhin bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

### **6.5. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

### **6.6. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **6.7. Bergbau / Altbergbau**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Erdenbach“ wird im Norden teilweise von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Ayl II“ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor, ebenso wie Informationen zu tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld.

### **6.8. Lärmschutz**

Falls eventuell das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der Kreisstraße ergeben, auftreten sollte, sind diese durch die Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

Eine Regelung zu Lärmschutzmaßnahmen und der Benennung von Lärmpegelbereichen ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen, sondern ist eine Angelegenheit des Baugenehmigungsverfahrens.

Saarburg, den \_\_\_\_\_

---

- Dixius -  
(Stadtbürgermeister)