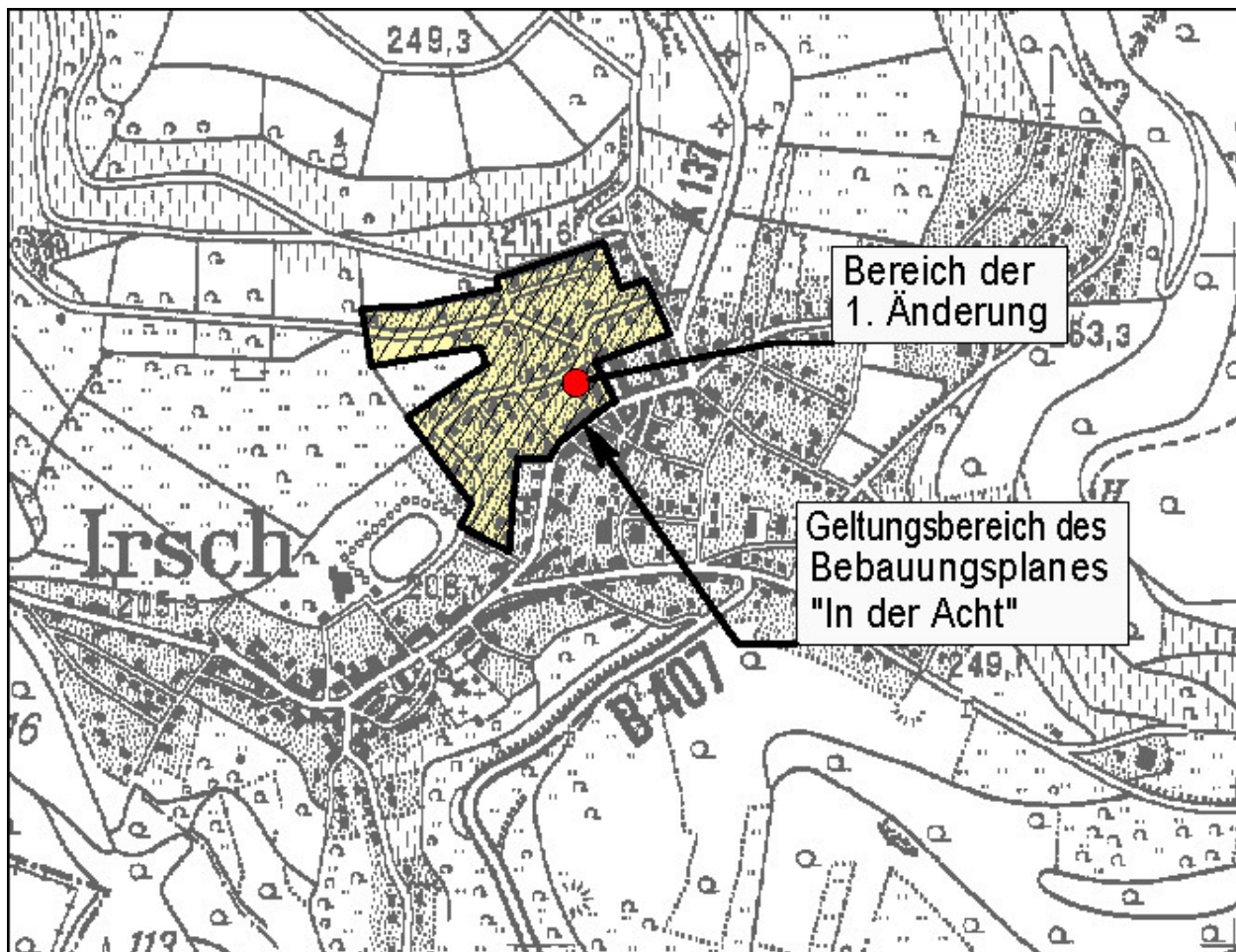


Ortsgemeinde Irsch

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Acht“
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Satzungsausfertigung





INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele der Planung, Planungserfordernis.....	3
2	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
3	Einfügung in übergeordnete Planungen	4
4	Auswirkungen der Planänderung.....	5
5	Erschließung	6
6	Bodenordnende Maßnahmen	6
7	Wirtschaftliche Verhältnisse.....	6
8	Hinweise und Empfehlungen.....	7



1 Ziele der Planung, Planungserfordernis

In seiner Sitzung am 21.09.2011 hat der Ortsgemeinderat Irsch beschlossen, den mit Bekanntmachung vom 19.02.1992 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan für das Teilgebiet „In der Acht“ zu ändern. Ziel der Planänderung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung eines privaten Umbauvorhabens auf dem Grundstück Flur 42, Parz.-Nr. 139, und die Klarstellung der Erschließungssituation dieses Grundstücks.

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1992 war im hinteren Grundstücksbereich des Anwesens *In der Acht Hausnummer 5* ein Nebengebäude in Form eines Schuppens vorhanden. Dieser ist in der Zwischenzeit zu einem vollwertigen Wohnhaus umgebaut und erweitert worden. Ordnungsgemäß erschlossen wird das zugehörigen Grundstücks Parzelle 139, Flur 42 von der Straße *In der Acht*. Da an dieser bereits mit dem Gebäude *Hausnummer 5* nebst Nebengebäude eine geschlossene Bebauung besteht, die direkt angrenzend an die auf den nachbargrundstücken anschließende Bebauung errichtet wurde, kann eine ordnungsgemäße Erschließung für das in Rede stehende hintere Gebäude nicht gewährleistet werden. Zusammen mit der baurechtlichen Sicherung der Umbaumaßnahme auf dem hinteren Grundstücksbereich ist die Regelung der Erschließungssituation maßgebender Anlass für das Änderungsverfahren.

Das Flurstück 139 hat eine Größe von rund 670 m² und erstreckt sich von der Straße *in der Acht*, an die es direkt angrenzt L-förmig Richtung *Ockfener Straße*. Zwischen der zugehörigen Parzelle der Verkehrsanlage und dem in Rede stehenden Flurstück liegt noch die Parzelle 109/2 (71 m²).

Der Ursprungsbebauungsplan stellt sowohl entlang der Straße *In der Acht* (Die Bebauung östlich der Straße liegt nicht mehr im Geltungsbereich) als auch an der *Ockfener Straße* überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baufeldern dar. Wohingegen die Baufelder an der Straße *In der Acht* bereits bebaut sind trifft dies auf die Grundstücksflächen zur *Ockfener Straße* (Flurstücke 108, 139 und 110) nicht zu. Da die Gemeinde als Eigentümerin der zwischen Parzelle 139 und *Ockfener Straße* gelegenen Parzelle 109/2 Bereitschaft zur Veräußerung der Fläche signalisiert hat, ergab sich die Möglichkeit durch den Verkauf des Grundstücks die Erschließung für das zum Wohnhaus umgebaute Gebäude hinter *In der Acht Nr. 5* zu schaffen. Die Zugänglichkeit wird bisher mittels einer gemeinsame Einfahrt über das Anwesen *In der Acht Nr. 7* sichergestellt und von dem dortigen Eigentümer geduldet.

Mit dem Verkauf der zur Anbindung an die *Ockfener Straße* notwendigen Flächen verknüpfte die Ortsgemeinde die Bedingung das Umbauvorhaben durch eine Änderung des Bebauungsplans baurechtlich zu sichern. Dies erfolgt mit der vorliegenden Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „In der Acht“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 und 4 BauGB. Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Planänderungen nicht berührt.

Die Kosten für die Planänderung werden durch den Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke getragen. Ein entsprechender Kostenvorschuss wurde bereits dem gemeindeeigenen Konto gutgeschrieben.



2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Irsch,
Teilgebiet "In der Acht"
1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

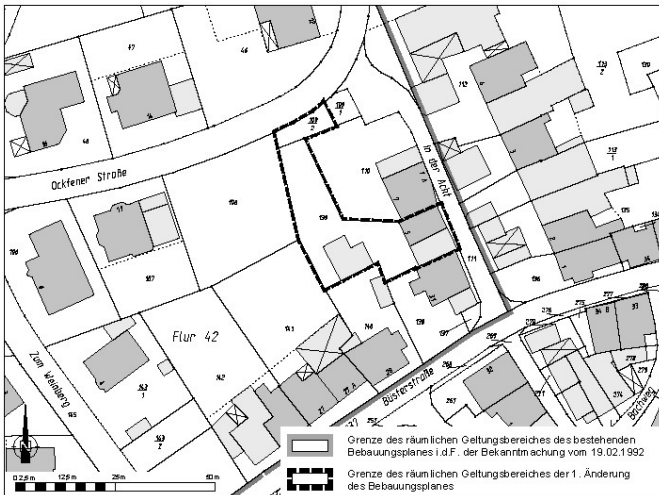


Abb. 1: Geltungsbereichsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Acht“. Die Straßen *In der Acht* und *Büsterstraße* (K 108) bilden die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich selbst umfasst eine Fläche von rd. 740 m² und bezieht sich auf die Flurstücke:

Flur 42, Flurstücke-Nrn.: 109/2 und 139

Die Abgrenzung erfolgt flurstücksbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2011 durch die Verbandsgemeinde Saarburg ausgegeben wurde.

3 Einfügung in übergeordnete Planungen

Die von dem Änderungsbereich des gültigen Bebauungsplans „In der Acht“ erfassten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg als Mischbauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

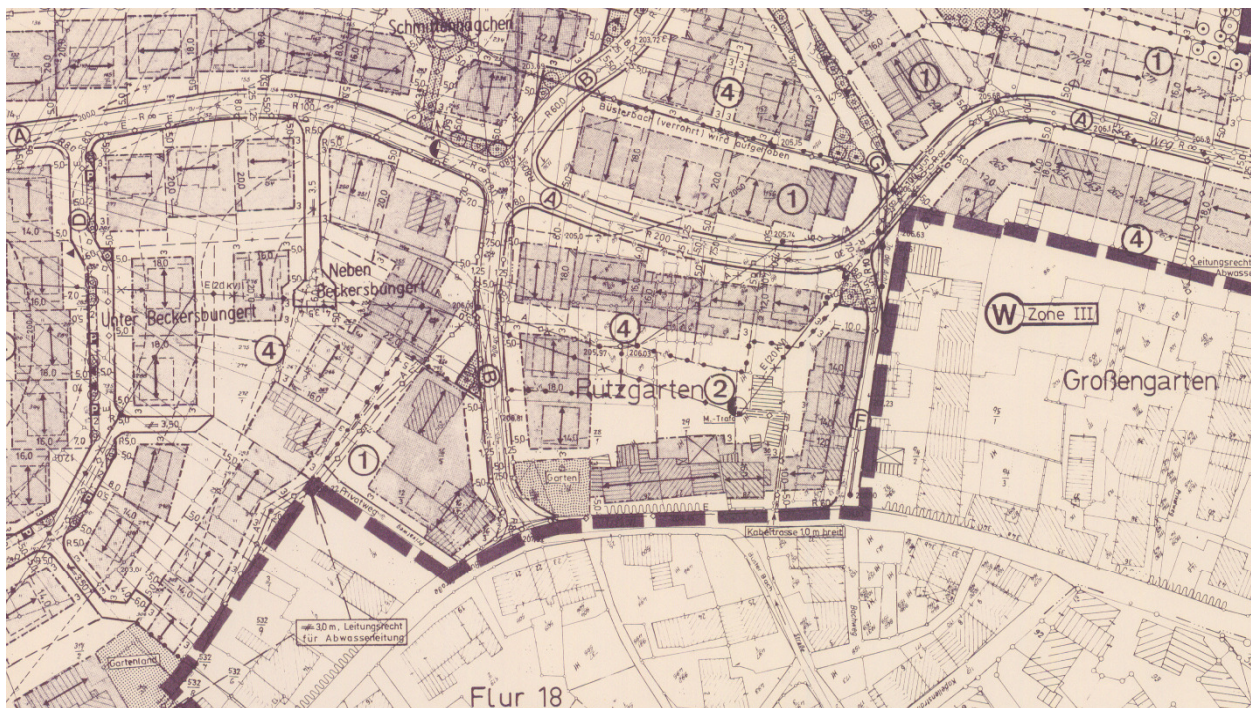
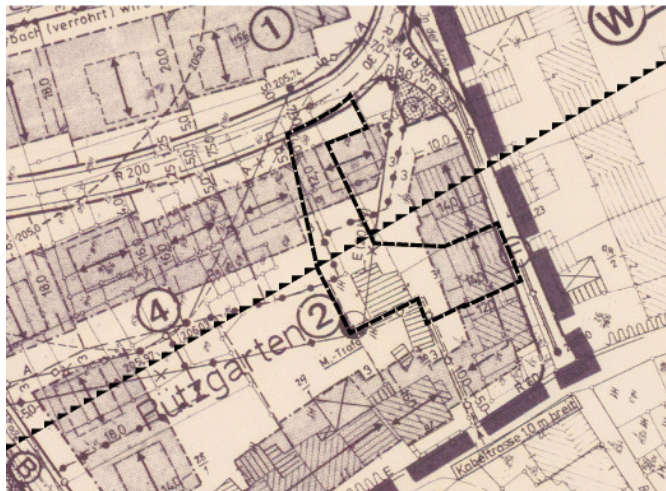


Abb. 2: Bebauungsplan „In der Acht“ - Ausschnitt (VG SAARBURG 1992)



Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine grundlegend neuen Planungsabsichten begründet werden, sondern lediglich die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in bisher nicht überbaubaren Bereichen, bei gleichzeitiger Rücknahme der Baufelder an anderer Stelle beabsichtigt sind.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1992 weist den südlichen Teil des Flurstücks 139 als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO aus. Beim Norden des Plangebiets handelt es sich um Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Es sind für beide Nutzungsbereiche maximal zwei Geschosse zulässig.



In Gegenüberstellung mit der Planzeichnung der Änderung zeigt sich, dass der Gebietscharakter von Dorf und Mischgebiet auch weiterhin erhalten bleibt. Die Abgrenzung wurde an das aktuelle Kataster angepasst.

Die in der Vergangenheit den Planbereich kreuzenden Freileitung wurde bereits 1992 als abzubauen gekennzeichnet und ist mittlerweile nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund ist die Kennzeichnung im Änderungsbereich hinfällig.

Das in der Zeichnung von 1992 dargestellte Nebengebäude ist mittlerweile als Wohnhaus umgebaut und erweitert worden. Es ist die baurechtliche Sicherung beabsichtigt.

Abb. 3: Überblendung mit Änderungsbereich (VG SAARBURG 1992 -bearbeitet)

Im Norden des Änderungsbereichs stellt der ursprüngliche Bauleitplan überbaubare Flächen an der *Ockfener Straße* dar. Diese sind bis heute nicht mit Hauptgebäuden überplant worden. Es sind lediglich einige Nebengebäude vorhanden. Da zukünftig über diesen Bereich die Erschließung des Umbauvorhabens gesichert werden soll, wird für diesen Bereich die überbaubare Fläche zurückgenommen. Es findet eine Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Parz.-Nr. 139 statt.

4 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planungsänderung wird eine zusätzliche Baumöglichkeit auf den Flächen im hinteren Grundstücksbereich der Parz.-Nr. 139 geschaffen. Das neu entstehende Baufeld ist mit Baulinien und Baugrenzen markiert und zeichnet einen zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Baukörper im Bestand nach. Es handelt sich - wie bereits mehrfach angesprochen - um ein bereits realisiertes Umbauvorhaben. Das Wohngebäude wird planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird diese minimale Erweiterung der baulichen Flächen durch die Rücknahme der überbaubaren Bereiche an anderer Stelle kompensiert. Dies geschieht durch Unterbrechung des Baufelds zur *Ockfener Straße*, über die zukünftig die ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt ist und sich eine Beitragspflicht gem. § 133 BauGB generiert.

Bei dem Umbauvorhaben in Verbindung mit der Aufhebung überbaubarer Flächen im direkten räumlichen Zusammenhang handelt es sich um ein Vorhaben geringer Tragweite. Vor diesem Hintergrund sind vertiefte Betrachtungen der möglichen Wechselwirkungen der Planungsänderung nicht erforderlich. Insbesondere wird eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nicht erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes stehen ebenfalls nicht zu befürchten. Dieses insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass die Realisierung des Baugebietes weitgehend vollzogen ist.

Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Das Planvorhaben fügt sich in die Umgebung vollständig ein. Mit Ausnahme der Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen kommt es nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

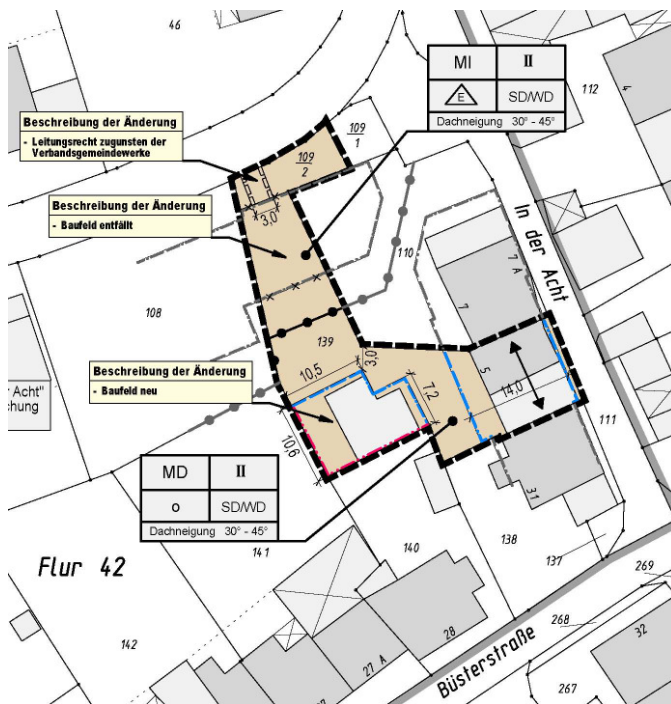


Abb. 4: Entwurf der 1. Änderung (BKS 2012)

Die textlichen Festsetzungen i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.02.1992 (Bebauungsplan der Ortsgemeinde Irsch "In der Acht") bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Die zeichnerischen Änderungen sind in der nebenstehenden Zeichnung mit hell gelben Kästen markiert.

5 Erschließung

Unter Vorbehalt dieser Bebauungsplanänderung wird das gemeindliche Grundstück (Parz.-Nr. 109/1) in den Besitz der Grundstückseigentümer des Flurstücks 139 übergehen. In der Folge wird die von der Straße *In der Acht* nicht zu gewährleistende Erschließung des in Rede stehenden Wohnhauses im hinteren Grundstücksbereich über die Ockfener Straße sichergestellt werden. Das Grundstück ist folglich ordnungsgemäß erschlossen. Dies gilt ebenfalls für die bereits hergestellten Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung. Die derzeitige Ver- und Entsorgung des „neuen“ Wohnhauses erfolgt derzeit über eine Leitungstrasse von der Straße *In der Acht*. Da diese mittlerweile über die komplette Grundstücksbreite durch das Anwesen Hausnummer 5 durch Hauptgebäude überbaut ist, wird im Bebauungsplan eine alternative Trassenführung in Form eines Leitungsrechts zugunsten der Verbandsgemeindewerke eingetragen, das an die Ockfener Straße anbindet. Insofern ist die Erschließung auch zukünftig gesichert. Falls die bisherige Leitungstrasse obsolet wird, kann das bestehende Leitungsrecht zur Straße *In der Acht* gelöscht werden.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Das gemeindliche Grundstück wird mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung in privates Eigentum übergehen.

7 Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten. Sie werden durch den Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke getragen. Ein entsprechender Kostenvorschuss wurde bereits dem gemeindeeigenen Konto gutgeschrieben. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden. Gleiches gilt für evtl. notwendige Versorgungsanlagen wie Leuchten. Planungskosten entstehen der Stadt nicht, vielmehr profitiert sie vom Einnahmeerlös ihrer an die Bauherren abgetretenen Fläche. Eine vertragliche Regelung liegt vor.



8 Hinweise und Empfehlungen

Abstände zu Leitungen

Bezüglich der Abstände von Pflanzungen zu geplanten und vorhandenen Leitungen sind die Vorgaben der VDE-Bestimmungen sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu berücksichtigen.

Irsch, den _____

- Haag -
(Ortsbürgermeister)