

Ortsgemeinde Irsch

Bebauungsplan „In der Tref“



Begründung

Ausfertigung



Luftbild: © Google, © Geobasis-DE/BKG.

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Irsch
Perl, im Februar 2017

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90 28 0
Fax +49 6871 90 28 30

Büro Niederlassungen
Am Dreiländereck 11
66706 Perl
Telefon +49 6867 560 600
Fax +49 6867 561 033 6

Kochstraße 13
54290 Trier
Telefon +49 651 9760 9810
Fax +49 651 9760 9815

Gesellschafter und
Beratende Ingenieure:
Edgar Mohsman
Dipl.-Ing. (FH)
Rainer Note
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SIGe-Koordination



Ortsgemeinde Irsch
Bebauungsplan „In der Tref“

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	4
3. Bestandsbeschreibung	5
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	8
5. Verfahrensart.....	8
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	9
6.1 Flächennutzungsplanung.....	10
6.2. Bedarfsnachweis.....	11
6.3. Prüfung von Alternativen.....	11
7. Naturschutz	15
8. Städtebauliches Konzept	15
9. Planerische Grundsätze.....	16
9.1 Art der baulichen Nutzung	16
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	20
9.5. Flächen für Nebenanlagen.....	20
9.7. Verkehrsflächen und Erschließung	21
9.8. Öffentliche Parkplätze	21
9.9. Lärmschutz.....	22
9.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
10. Entwässerung	27
11. Baugestalterische Festsetzungen.....	27
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	29
13. Hinweise und Empfehlungen	30
14. Flächenbilanzierung.....	32
15. Auswirkungen der Planung	33
16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit.....	36
17. Verzeichnisse	36
17.1 Abbildungen	36

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016.

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Irsch profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten auch auf dem Wohnungsmarkt. Irsch ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland, sowohl von Bürgern Irschs als auch von potentiellen Neubürgern der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Irsch hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 27.08.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Tref“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper wird im südlichen Bereich der Ortslage ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert und Raum für ca. 16 Baugrundstücke bietet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Irsch gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt. Für einen maßgeblichen Teil des geplanten Gebietes bestehen bereits im Vorfeld konkrete Anfragen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Irsch und umfasst in der Flur 44 folgende Flurstücke:

208 (TF), 211 (TF), 212, 219 (TF), 222 (TF), 223, 224 (TF), 226 (TF), 227 (TF), 228 (TF), 229 (TF), 230 (TF), 231, 232, 233, 234, 235, 236 (TF), 237, 238, 239 (TF), 276, 277 und 278.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,96 ha überplant.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Tref", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch die Bebauung bzw. die dazugehörigen Gartenflächen entlang der Saarburger Straße (Nrn. 62, 64, 66, 70), der Zerfer Straße (Nrn. 1, 2, 3a, 3, 5, 6) sowie der Kirchgasse (Nrn. 4, 5, 5a) bzw. deren Verkehrsfläche.
- Osten: durch die Verkehrsfläche der „Zerfer Straße“ sowie die Bebauung des Flurstücks 230 (Nr. 7).
- Süden: durch die Grünstrukturen des angrenzenden Hanges sowie Teile eines Feldwirtschaftsweges (Flurstück 269).
- Westen: durch die Flächen des Friedhofs (Flurstück 239), des dazugehörigen Parkplatzes und der Kirche (Flurstück 202).

3. Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „In der Tref“ befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Irsch.

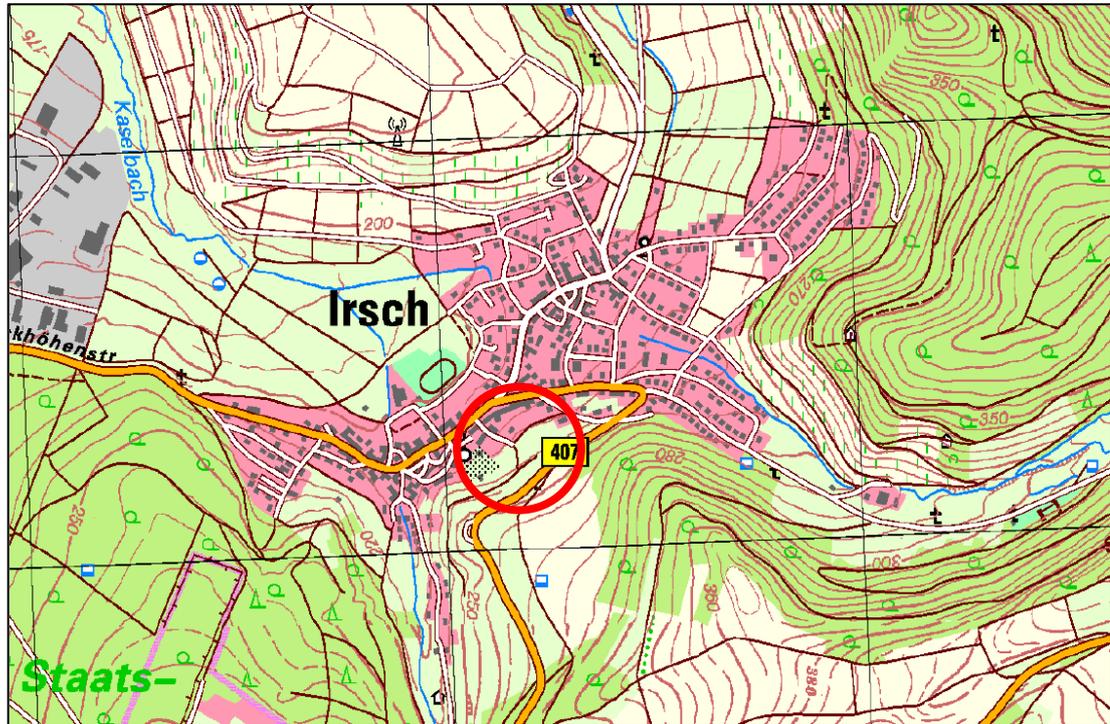


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplans grenzen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der „Kirchgasse“, die Grundstücksflächen der benachbarten Bebauungsstruktur an den Geltungsbereich. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnstrukturen. Östlich grenzt die „Zerfer Straße“ an das Plangebiet an. Durch die beiden erwähnten Verkehrsstraßen wird der Geltungsbereich an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Planungsbereichs verlaufen zum einen die Verlängerung der „Kirchgasse“ von Norden nach Südwesten in Richtung Friedhof (Abbildung 3) sowie eine Querverbindung von Westen nach Osten (Abbildung 4), welche wiederum unmittelbar in die „Zerfer Straße“ mündet. Von der Verlängerung der „Kirchgasse“ verläuft im südlichen Teilbereich eine kleine Querverbindung zum Friedhof der Kirchengemeinde. Die Verkehrsflächen innerhalb des Planbereichs sind aktuell als Schotterwege ausgebaut und bilden im zentralen Planungsbereich eine Kreuzung.

Südlich des Geltungsbereiches existieren extensive Grünstrukturen sowie der weitere Verlauf, der im Planungsbereich längsverlaufenden Verlängerung der „Kirchgasse“. Dieser Weg ist in diesem Bereich als Feldwirtschaftsweg ausgebaut und unbefestigt.



Abbildung 3: Verlängerung der Kirchgasse (Blick Richtung Nordwesten);
Foto: Paulus & Partner.



Abbildung 4: Querverbindung von der "Zerfer Straße" (Blick Richtung Westen);
Foto: Paulus & Partner.

Zum Geltungsbereich gehört im westlichen Teil auch eine Grünfläche, die bislang als Friedhofserweiterungsfläche geplant war, aufgrund neuer Entwicklungen und veränderter Rahmenbedingungen (Zunahme der Urnenbestattungen) wird diese Fläche nicht mehr als mögliche Friedhofserweiterung benötigt. Weiterhin befinden sich im Planungsbereich mehrere, kleine Pferdekoppeln sowie ein Pferdestall. Vereinzelt existieren noch ältere Geräthäuser für Werkzeuge und Maschinen unterschiedlicher Größenordnungen.

Die Vegetation weist Gruppierungen von Obstbaumbeständen auf. Diese konzentrieren sich besonders im nordwestlichen bzw. östlichen Geltungsbereich. Das Gelände fällt in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Städtebaulich ist die angrenzende Siedlungsstruktur durch eine Wohnbebauung (ehemalige landwirtschaftliche Anwesen unterschiedlicher Dimension) gekennzeichnet. Als Sonderbauten bzw. -anlagen gilt es die Kirche wie den Friedhof in westlicher Nachbarschaft zu betonen.



Abbildung 5: Luftbild des Geltungsbereichs und des nördlich angrenzenden Siedlungskörpers, o.M., Luftbild: © Google, © Geobasis-DE/BKG.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Irsch liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg und gehört zum Verantwortungsraum der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Ortsgemeinde verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Baugebietes „In der Tref“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Tref“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt. Die Ortsgemeinde Irsch trägt somit ihrer besonderen Funktion „Wohnen“, die sie durch die Regionalplanung zugeteilt bekommen hat, Rechnung.

5. Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren entwickelt, d.h. die Information bzw. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Stufen, einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlegung“).

In schematischer Form ist nachstehend der Verfahrensablauf dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans.

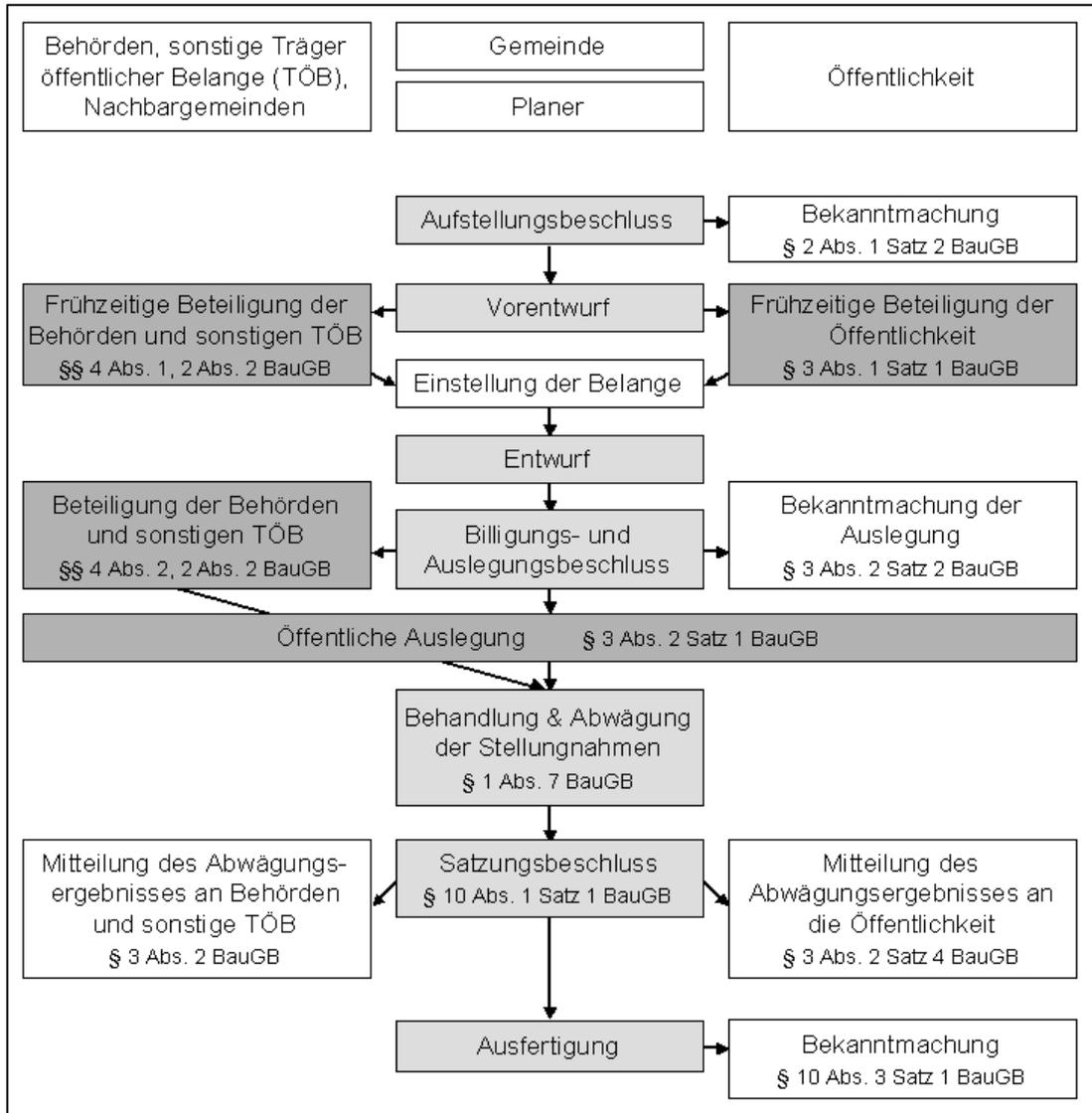


Abbildung 6: Schematische Verfahrensübersicht zum Bauungsplan "In der Tref".

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bauungsplans hat die Ortsgemeinde Irsch weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Irsch zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bauungsplans

ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg/ Ortsgemeinde Irsch entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg/ Ortsgemeinde Irsch aus dem Jahre 2003 sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ getroffen worden.

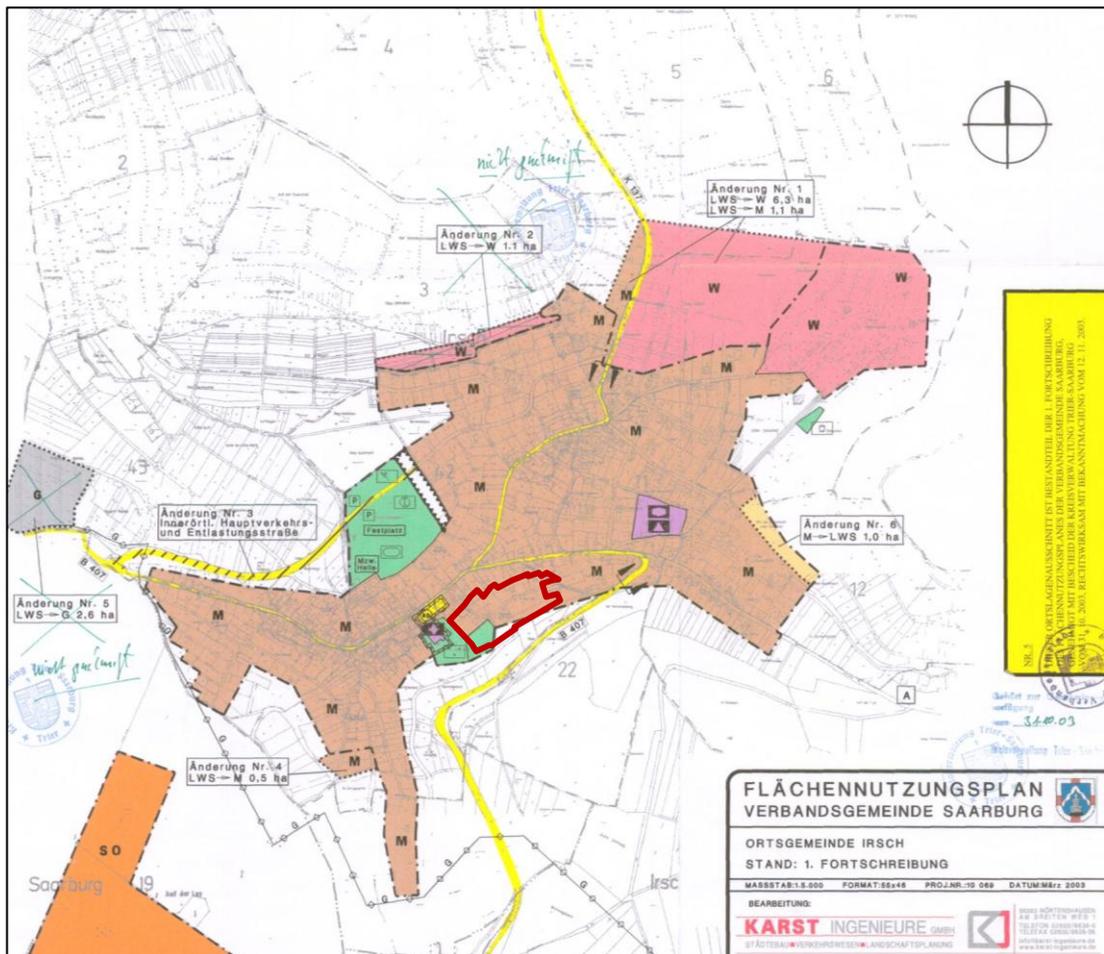


Abbildung 7: Aktueller Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Irsch (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg).

Der überwiegende Anteil des Planungsbereiches ist, wie fast die gesamte Ortsgemeinde Irsch, als gemischte Baufläche festgesetzt. Für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ sieht der Flächennutzungsplan eine Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) vor. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in der Bestattungsweise wird diese Fläche für die

Friedhofsnutzung in Zukunft nicht mehr benötigt. Im südlichen Randbereich des Plangebietes werden weiterhin in untergeordnetem Maß landwirtschaftliche Flächen von der Planung tangiert.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, wie es der Bebauungsplan „In der Tref“ vorsieht, ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Planung entspricht dem Gebietscharakter des umgebenden städtebaulichen Bestandes. Der Bebauungsplan weicht räumlich nur geringfügig, im Rahmen des zulässigen Entwicklungsspielraums, von der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ab. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg ist deshalb nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbare Grundstücken benötigt. Für den Planbereich gibt es bereits im Vorfeld eine Vielzahl von Grundstücksanfragen (für ca. 75% der Grundstücke). Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebietes auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (16 Baugrundstücke) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

6.3. Prüfung von Alternativen

Die Betrachtung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Irsch in Bezug zur aktuellen Bebauung zeigt, das für die Entwicklung von Wohnbauflächen neben dem Planbereich „**In der Tref**“ (Entwicklungsbereich 1 – EB 1) derzeit grundsätzlich drei weitere Entwicklungsbereiche (EB) innerhalb der Ortsgemeinde ins Auge gefasst werden können:

- Der Bereich westlich „**In der Lay/ südlich des Serriger Weges**“ (EB 2),
- der Bereich „**Östliche Hubertusstraße**“ (EB 3) und
- der Bereich „**Nördlicher Ortseingang/ östlich der K 137**“ (EB4).

Der Flächennutzungsplan ist durch die übergeordnete Behörde genehmigt, entsprechend können alle vier oben benannten Bereiche entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (so genanntes Entwicklungsgebot). Eine erste Prüfung von Alternativen ist entsprechend bereits erfolgt!

Darüber hinaus wird im Folgenden nochmals ein Blick auf die in der Ortslage möglichen Entwicklungsbereiche und die Entscheidung der Ortsgemeinde zur Entwicklung des Bereichs „In der Tref“ geworfen.

Wesentliche Punkte, die im Rahmen einer derartigen Entscheidungsfindung betrachtet werden können sind die Größe und siedlungsstrukturelle Lage, die Verfügbarkeit, die Erschließung und Erschließbarkeit, die Infrastrukturelle Ausstattung/ Anbindung, mögliche Nutzungskonflikte/ Restriktionen sowie Aspekte der Landschaftsökologie. Im Rahmen der Entwicklung des Flächennutzungsplans erfolgte bereits eine grundsätzliche erste Betrachtung und Bewertung dieser Punkte, wobei in diesem Planungsstadium die Verfügbarkeit von Flächen eine untergeordnete Rolle spielte.

Bereich westlich „In der Lay/ südlich des Serriger Weges“ (EB 2)

Der Planbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage und kann grundsätzlich über die Straßen „In der Lay“ und „Serriger Weg“ an die Ortslage angebunden werden. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 350 m, zur Grundschule und zur Kindertagesstätte beträgt die Entfernung ca. 900 m.

Auf Grund der bestehenden angrenzenden Bebauungsstrukturen (bebaute Bereiche anderer Straßen, deren rückwärtige Entwicklung sich in den Planbereich erstreckt) ist innerhalb des Planbereichs nur eine inhomogene Entwicklung neuer Bauflächen erzielbar. Bestehende, absehbar dauerhafte Nutzungen erschweren weiterhin eine Gebietsentwicklung. Mit zunehmender Entfernung vom Ortskern entwickelt sich eine mögliche Bebauung in siedlungsstrukturell geringer angebundene Bereiche (Bereich der FNP-Teiländerung Nr. 4).

Der Planbereich entwickelt sich entlang eines Osthangs, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf Grund der bestehenden örtlichen Sichtbeziehungen als gering einzustufen.

Südwestlich an den Bereich grenzen Waldflächen an; auf Grund einzuhaltender Schutzabstände kann die Entwicklungsfähigkeit des Planbereichs eingeschränkt werden. Bei der Vegetation im Entwicklungsbereich handelt es sich augenscheinlich um Wiesenvegetation mit vereinzelt Obstbaumbeständen; auf Grund der bestehenden Waldnähe und des Übergangs in ausgedehnte Waldflächen kann die ökologische Wertigkeit des Bereichs durchaus höherwertig eingestuft werden.

In der Summe sind es insbesondere die differenzierten bestehenden und absehbar dauerhaften Nutzungs- und Eigentumsstrukturen, die einer Gebietsentwicklung entgegen stehen.

Bereich „Östliche Hubertusstraße“ (EB 3)

Der Bereich befindet sich im Osten der Ortslage und kann über die bestehenden Straße „Am Scharfenberg“ und „Hubertusstraße“ unmittelbar an die Ortslage angebunden werden. In Bezug zu Schule und Kindertagesstätte kann die Lage als sehr gut bezeichnet werden (150 m). Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt hingegen ca. 750 m.

Nach den bereits im Anfangsbereich der Straße bestehenden Gebäuden kann die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes in östliche Richtung als durchaus schwierig bezeichnet werden. Das Gelände auf der nördlichen Straßenseite steigt steil an, das Gelände südlich der Straße fällt in Richtung Bach ab.

Beim nördlichen Gebietsbereich handelt es sich in weiten Bereichen offenbar um aufgelassene Weinbauflächen, die vor ca. 10 Jahren aufgeforstet wurden. Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Bach.

Mögliche Restriktionen für den Entwicklungsbereich können sich durch Schutzabstände zu Wald und Bachlauf ergeben.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann als gering betrachtet werden.

In der Summe sind es insbesondere die schwierigen topographischen und räumlich begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten, die einer Gebietsentwicklung entgegen stehen.

Bereich „Nördlicher Ortseingang/ östlich der K 137“ (EB 4)

Der Planbereich erstreckt sich östlich der K 137 zwischen derselben und der Straße „Baumbüsch“. Die Erschließung kann unmittelbar durch Anbindung an die K137 erfolgen.

Die Fläche entwickelt sich in hohem Maße in die offene Landschaft (weite Talau) und hat einen sehr geringen städtebaulichen Bezug zur Ortslage. Entsprechend ist von stärkeren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Die Betrachtung der Entfernungen zu Schule, 450 m und Ortsmitte, 750 m unterstreicht die städtebaulich nicht integrierte Lage.

Auf Grund der Größe des Entwicklungsbereichs ist eine abschnittsweise Entwicklung des Bereichs erforderlich.

Die Konzeption des Entwicklungsbereichs kann im Grundsatz unter aktuellen städtebaulichen Gesichtspunkten (Einfügung in die Ortslage) als nicht sinnvoll betrachtet werden. Entsprechend wird auf eine Entwicklung dieses Bereichs verzichtet.

Bereich „In der Tref“ (EB 1)

Der Planbereich befindet sich im Süden der Ortslage, zentral gelegen und kann grundsätzlich über die „Kirchengasse“ und „Zerfer“ an die Ortslage angebunden werden.

Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 350 m, zur Schule beträgt die Entfernung ca. 450 m.

7. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes betreffend, wird auf den gesonderten Umweltbericht zum Bebauungsplan „In der Tref“ verwiesen.

8. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Irsch.

Es werden ca. 16 Baugrundstücke geschaffen, bei einer durchschnittlichen Belegung mit 1,5 Wohnungen entstehen so ca. 24 Wohneinheiten.

Die Verkehrserschließung orientiert sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Wirtschaftlichkeit an den bereits existieren Verkehrsverbindungen. So sieht die Planung eine Erschließungsstraße (Planstraße A) mit Anbindung an die „Zerfer Straße“ vor, welche sich an der grundsätzlichen Ost-West-Ausrichtung des bestehenden Schotterweges orientiert. Eine ähnliche Situation liegt bei der Planstraße B vor. Diese Straße verlängert die bislang ausgebaute „Kirchgasse“ und verläuft von Norden nach Süden. Im Zentrum des Geltungsbereichs bilden Planstraße A und B einen Kreuzungsbereich. Im Südwesten grenzt an Planstraße B eine weitere Erschließungsstraße, die Planstraße C. Diese wiederum verbindet zum einen den bestehenden Friedhof mit dem lokalen Verkehrsnetz und ermöglicht zum anderen eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug). Zusätzlich werden in diesem Bereich öffentliche Parkplätze realisiert, die sowohl Friedhofsbesucher als auch andere Gäste nutzen können. Durch die Entwicklung der Planstraßen wird das Plangebiet gut an das lokale Verkehrsnetz angeschlossen und der Friedhof um eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ergänzt.

Im Bereich der Grünstrukturen entsteht im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ eine Ausgleichfläche. Weiterhin sind sowohl im westlichen als auch im östlichen Teilbereich Grünflächen geplant.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die inneren Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Gebietserschließung durchgeführt.

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken und die Anlage von Grünflächen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO mit folgenden Ausnahmen:

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3:

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen, sind die oben stehend erstgenannten Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes vorgegebenen und geprägten Gebietscharakter.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben nachstehend benannten Nutzungsarten nicht zulässig.

Es entstehen so keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Charakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei dieser Punkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Bezugspunkt. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Obergrenzen für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Für den geplanten Bereich beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im geplanten Bereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Durch die Beschränkung der Vollgeschosse wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt.

9.2.4 Gebäudehöhen

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der **Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe** (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.

Die **Traufhöhe** innerhalb des Planbereichs wird auf maximal **6,50 m** ($TH_{max.}$) und die **Firsthöhe** auf maximal **10,00 m** ($FH_{max.}$) festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH_{max} 7,00**.

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei dieser Punkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Bezugspunkt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter und der Baustruktur des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Irsch und dienen somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in diesem Gebiet trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen und Nachfragen Rechnung.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Mehrstöckige, überdimensionale Mehrfamilienhäuser, die nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung entsprechen, werden vermieden. Zudem wird auch das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen auf ein entsprechendes Maß begrenzt.

9.5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Die Steuerung der Lage der Hauptgebäude und somit der städtebaulichen Ordnung erfolgt durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen bedürfen auf Grund ihrer untergeordneten Raumwirksamkeit keiner entsprechenden Steuerung und werden aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne konkrete Flächenausweisung, als zulässig festgesetzt.

9.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen, hier: Garagen/ Carports, zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage/ Stellplatz ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts Anderes erfordert.

Begründung:

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern. Die Ausstattung mit wasserdurchlässigem Material soll die Regenwasserversickerung auf diesen Flächen gewährleisten und somit den Abfluss verringern.

9.7. Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Planstraße A an die „Zerfer Straße“ und über die Planstraße B an die „Kirchgasse“ und somit das lokale Verkehrsnetz angeschlossen. Dabei erfolgt in etwa ein Ausbau der bislang als Schotterwege genutzten Verkehrsflächen. Gebietsintern bilden beide Planstraßen im Zentrum einen Kreuzungsbereich. Weiterhin erfolgt über die südwestlich geplante Planstraße C die südliche Erschließung des Friedhofes. Gleichzeitig bietet der Kreuzungsbereich der Planstraße B und C ausreichend Platz für Wendemanöver von größeren Fahrzeugen. Die Straßenbreite beträgt im kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ 5,50 m.

Zur Sicherung der Erschließung privater Gartenflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden innerhalb des Baugebietes vier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Gartenwege) angelegt.

Begründung:

Die gewählte Erschließungsstruktur begründet sich auf den bestehenden Wegestrukturen und bindet das Plangebiet sinnvoll an die Ortslage von Irsch an. Durch die Begrenzung der Breite der Verkehrsflächen auf ein Maß von 5,50 m ist die Grundlage für einen geschwindigkeitsreduzierenden Ausbau gelegt. Weitere über den Bebauungsplan hinausgehende Verkehrsregelungen (z.B. Einbahnregelungen o.Ä.) obliegen dem Zuständigkeitsbereich der Ortpolizeibehörde und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

9.8. Öffentliche Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr werden im südwestlichen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhofsgelände öffentliche Parkplätze geschaffen. Diese können sowohl von Friedhofsbesuchern als auch anderen Gästen genutzt werden.

9.9. Lärmschutz

Für den gesamten Planbereich wurde durch die SGS TÜV Saar GmbH folgende Untersuchung erstellt:

Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016.

Maßgeblich für die Beurteilung des Verkehrslärms sind die **Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV** sowie die **DIN 18005** und die entsprechenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind **keine Grenzwerte**, sondern sie **unterliegen** einer verantwortlichen und begründeten **Abwägung**. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart der Nutzung der betreffenden Fläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Bei den Grenzwerten nach der Verkehrslärmschutzverordnung handelt es sich um **Grenzwerte** und nicht um Orientierungswerte. **Werden diese Grenzwerte überschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.**

Das Gutachten hat für 6 Standorte innerhalb des Planbereichs Lärmprognosen erstellt und kommt zu folgenden Ergebnissen.



Abbildung 9: „In der Tref“, Immissionsorte im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens der SGS TÜV GmbH, o.M. (Quelle: Schalltechnisches Gutachten SGS TÜV GmbH).

Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):

Der für allgemeine Wohngebiete tagsüber geltende **Orientierungswert** des Beiblattes der **DIN 18005** wird am untersuchten Immissionsorten Nr. 1 um bis zu 3 dB überschritten. An den übrigen Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten bzw. um bis zu 6 dB unterschritten.

Der in reinen und allgemeinen Wohngebieten tagsüber geltende Immissionsgrenzwert der **16. BImSchV** wird an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):

Der für allgemeine Wohngebiete nachts geltende **Orientierungswert** für Verkehrslärm des Beiblatts der **DIN 18005** wird nachts nur am untersuchten Immissionsorten Nr. 6a eingehalten. An den übrigen Immissionsorten wird der Orientierungswert nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der **16. BImSchV** für den Beurteilungszeitraum Nacht wird an den betrachteten Immissionsorten 2 bis 6 eingehalten bzw. um 4 dB unterschritten. Am Immissionsort Nr. 1 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Auf Grund der vorstehenden Ergebnisse werden entsprechend der Empfehlung des Gutachters folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Minderung der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen, so dass nach DIN 4109 bei Außenbauteilen (Außenwände, oberste Decken; Dächer) bewertete Schalldämmmaße $R'w \geq 45$ dB und bei Fenstern $R'w \geq 32$ dB (= Schallschutzklasse 2) erreicht werden. An den Wohngebäuden, die in geringerem Abstand als 60 m vom Fahrbahnrand der B 407 errichtet werden, sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Das aufgeführte Schalldämmmaß von $R'w \geq 32$ dB gilt für die gesamte Konstruktion aus Fenster und Lüftungseinrichtung.

Die entsprechende Abstandslinie zum Fahrbahnrand ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Planbereich entwickelt sich südlich anschließend an die bestehende Ortslage Irsch. Adäquate Standortalternativen bestehen nicht. Die Entwicklung des Planbereichs stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar und schließt an bestehende Erschließungsstrukturen an. Entsprechend gilt es, diese sinnvolle städtebauliche Entwicklung und die teilweise Überschreitung der Werte der DIN 18005 in eine ganzheitliche Abwägung einzustellen. Da die Werte der 16. BImSchV, mit Ausnahme des Immissionsstandortes 1, im gesamten Planbereich zu Tag und Nachtzeiten unterschritten werden, erfolgt eine Abwägung derart, dass der gesamte Planbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaubereich entwickelt wird. Für den Immissionsstandort 1 werden zusätzliche Festsetzungen

zum Lärmschutz getroffen (siehe oben). Die partiellen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind als zumutbar zu bewerten.

9.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 sowie Abs.1a BauGB i.V.m. § 200a BauGB festgesetzt und den Eingriffen im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §§ 135a-c BauGB zugeordnet. Nachfolgend sind die einzelnen Flächen und Maßnahmen aufgezählt:

a. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) vorzusehen (siehe auch Umweltbericht, Maßnahmenblatt K1).

b. Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind Pflanzen der auf der Planurkunde befindlichen Pflanzenliste zu verwenden.

c. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten („Gartenweg“), Hofflächen, etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen um zumindest eine Teilversickerung zu ermöglichen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

d. Entstehende ökologische Defizite werden darüber hinaus vor Ort durch folgende Festsetzungen ausgeglichen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen – p
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen – ö
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

K2 Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Auf dem als Grünfläche festgesetzten Bereich von Flurstück Nr. 231 (Gemarkung Irsch, Flur 44) ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind in einem Pflanzraster von 10 m x 10 m einheimische Wildobstgehölze (*Pyrus pyraster*, *Malus sylvestris*; Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe: 150-200 cm) zu pflanzen sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und etwaige Ausfälle zu

ersetzen. Zum Schutz der Pflanzung sind zwei Ansitzwarten für (Greif-)Vögel aufzustellen.

Die Wiese ist fortan extensiv zu nutzen. Dazu sind folgende Auflagen beachtlich:

- Kein Pflegeumbruch;
- Verzicht auf jeglichen Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln;
- Im 1. bis 5. Jahr: 3-mal jährliche Aushagerungsmahd zwischen dem 1. Mai und 30. November eines Jahres mit Abtransport des Mahdguts;
- Ab dem 5. Jahr: Eine jährliche Mahd ab dem 1. Juli eines Jahres mit Abtransport des Mahdguts;

Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Erschließung des Baugebietes durchzuführen (siehe auch Umweltbericht, Maßnahmenblatt K2).

e. Nicht innerhalb des Planbereichs ausgleichbare Defizite werden durch folgende externe Maßnahme ausgeglichen:

K3 Waldumbau

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnahen Ufergehölzsaumes. Dazu werden die standortfremden Nadelgehölze vorzeitig genutzt und der Fläche entnommen. Die Fläche wird im Anschluss der natürlichen Sukzession überlassen. Über mehrere Zwischenstadien wird sich auf den bodenfeuchten Standorten schließlich ein erlen- und weidenreicher Bestand durchsetzen (siehe auch Umweltbericht, Maßnahmenblatt K3).

Die Maßnahme umfasst die Parzellen Nrn. 21 (tlw.) und 23 in der Gemarkung Irsch, Flur 34. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

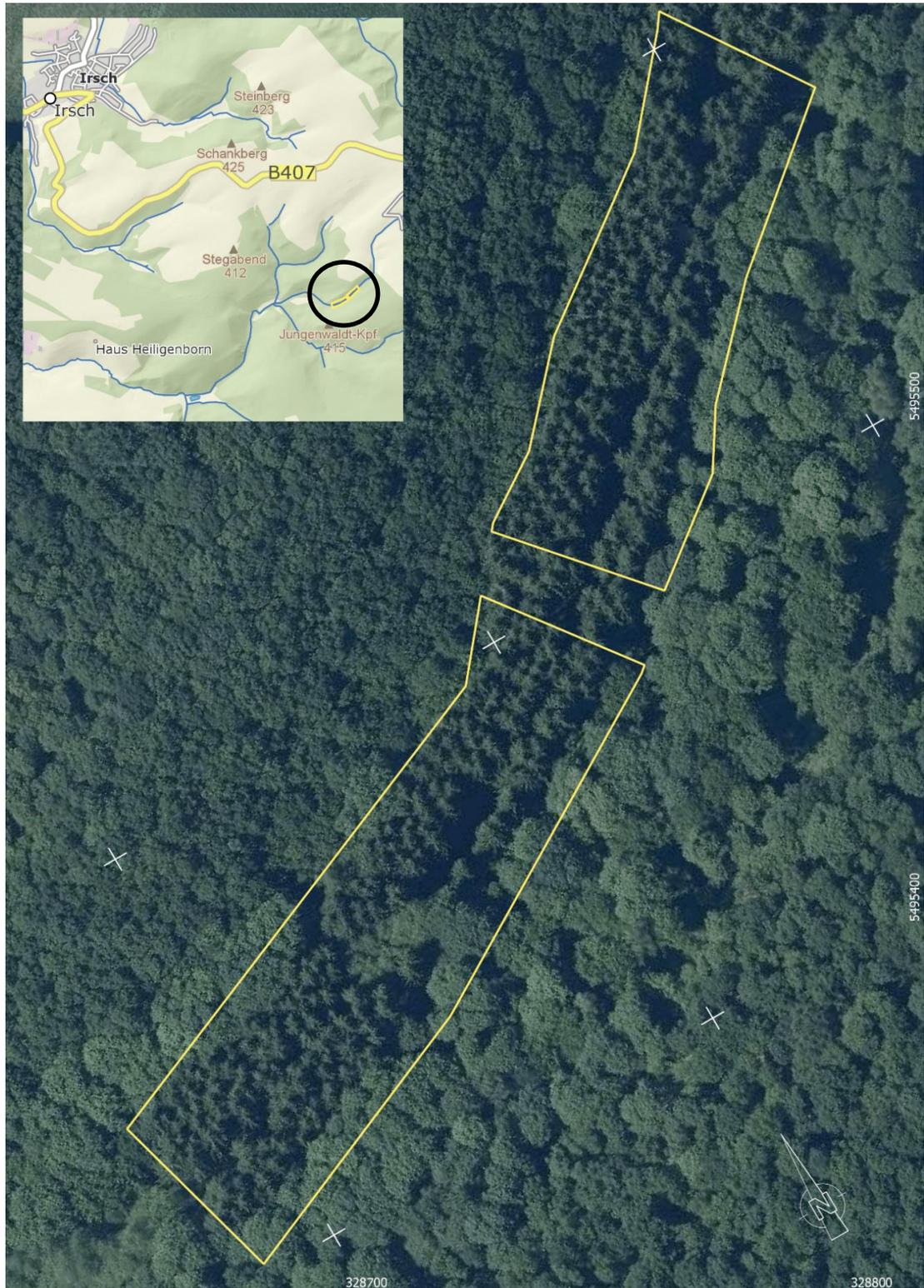


Abbildung 10: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

10. Entwässerung

Innerhalb des Planbereichs wird ein Trennsystem entwickelt. Eine Versickerung ist gem. den Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens nicht zu empfehlen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss der beiden geplanten Schmutzwasserleitungen an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Kirchgasse bzw. in der Zerfer Straße.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt innerhalb des Planbereichs über gesonderte Regenwasserkanäle. Diese werden im Bereich der Kirchgasse an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Drosselung des Niederschlagswassers erfolgt durch im westlichen Planbereich gelegene gestaffelte Rückhaltebecken. Durch sie ist sichergestellt, dass die aus dem Planbereich abfließenden Niederschlagsmengen auf das natürlicherweise aus dem Gebiet abfließende Maß gedrosselt werden.

Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-ableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraße herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen (Lokale Rückhaltung und gezielte Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser). Das entsprechende Wasserrecht ist vor Baubeginn zu beantragen.

Begründung:

Mit der Entwässerung im Trennsystem wird den wasserrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen.

11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Tref“ in Irsch sowie zur Sicherung des Verkehrsflusses und der Entwicklung einer ausreichenden Parkplatzzahl auf privaten Flächen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Tref“ folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

A. Dachgestaltung

A1. Dachformen (siehe Anlage 2)

- Zulässig sind geneigte Dächer: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach, Zeldach.
- Bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern ist eine Dachneigung im Bereich von 30° bis 42° zulässig. Bei

versetzten Pultdächern beträgt das maximal zulässige Höhenversetzmaß 1,50m.

- Für Zeltdächer beläuft sich die zulässige Dachneigung im Bereich 22° bis 35°.
- Zulässig sind Flachdächer.
- Nicht zulässig sind Pultdächer und Tonnendächer.
- Ausgenommen von den vorstehenden Festsetzungen sind bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sowie untergeordnete Anbauten.

A2. Dacheindeckung

- Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig: Schiefer oder unglasierte bzw nicht glänzende, engobierte Tonziegel oder Betondachsteine.
- Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe Anthrazit, RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, oder Rottönen, RAL-Nr. 2001 bis 3013 herzustellen.

A3. Dachüberstände

- Der maximal zulässige Dachüberstand an Traufe und Ortgang beträgt 60 cm. Bei Grenzbebauungen sind keine Dachüberstände zulässig.

A4. Dachgestaltung bei Doppelhäusern

- Bei Doppelhäusern ist die Dachgestaltung der jeweiligen Doppelhaushälften hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich herzustellen.

A5. Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen in der Summe 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur Gauben, die mindestens 1,50 m von den freistehenden Giebelseiten entfernt sind.
- Dachgauben einer Dachschauseite sind gleichartig in Form, Konstruktion und Ausgestaltung auszuführen.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m von der freistehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.

B. Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien bzw. Ausführungen zulässig:

- Sichtmauerwerk,
- unglasiertes Klinkermauerwerk,
- Außenputz eingefärbt bzw. mit Farbanstrich.
- Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen; dabei nicht zulässig sind Gebäude in Holzblockbauweise in einer voll sichtbaren Stammbauweise.
- Metallverkleidungen und Metallkonstruktionen.
- Glasverkleidungen und Glaskonstruktionen

Bei der Gestaltung von Außenwänden von Nebengebäuden sind Holzbauten zulässig.

C. Stellplätze und Garagen

- Anzahl: Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.
- Stauraum: Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

D. Veränderungen der Geländeoberfläche

- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

E. Grundstückseinfriedungen

- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen und Stützmauern zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,70m.
- Nadelgehölzhecken sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

F. Nutzung von Vorgärten und Hausvorflächen

- Die Vorgärten und Hausvorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

Zusammenfassung:

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext (ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung) wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Ortskern anfügt.

12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. **Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.**

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und

zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens. Sie geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener:

- Naturschutzgebiete,
- Nationalparke,
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Überschwemmungsgebiete,
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche,
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Für diese Sachverhalte erfolgen entsprechend keine nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in räumlicher Nähe zur Bundesstraße B 407. Im südlichen Quartierbereich ist entsprechend nachrichtlich dargestellt die Bauverbotsgrenze für Hochbauten (20 m Abstand zum Fahrbahnrand) gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).

13. Hinweise und Empfehlungen

Folgende Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten:

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.

Der Planbereich liegt weiterhin in einer ehemaligen Kampfzone. Im Falle des Auffindens von untertätigen Bauwerksresten bzw. militärischen Fundgegenständen ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Der Planbereich liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Julius". Die externe Ausgleichsfläche wird von den auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Beurig I“ und „Beurig II“ überdeckt. Weiterhin gibt es Hinweise auf so genannten "Uraltbergbau" in der Gemarkung Irsch. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird empfohlen einen Baugrundgutachter/ Geotechniker einzubeziehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der

Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur Verringerung der Waldbrandgefahr in den an den Planbereich angrenzenden Waldflächen, ist bei Gebäuden mit Feuerstätten, die einen geringeren Abstand als 100 m vom Privat- oder Gemeindewald haben, eine Funkenflugsicherung vorzusehen.

Hinsichtlich der Grünflächen entlang der freien Strecke der B 407 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

Der Abriss der bestehenden Schuppen ist zwischen November und März eines Jahres durchzuführen, um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, die diese evtl. als Tagesquartier nutzen, zu vermeiden.

Die Anwohner der Planstraße C müssen alle Abfälle im Bereich der Wendeanlage (Kreuzungsbereich der Planstraßen B und C) bereitstellen.

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW W405 ($24\text{m}^3/\text{h}$) zu berücksichtigen.

14. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 19.615 m^2 . Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 9.754 m^2 als Wohnbauflächen, davon sind ca. 5.400 m^2 überbaubare Grundstücksfläche. Die Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 1.743 m^2 ; die geplanten Gartenwege umfassen ca. 412 m^2 . Zusätzlich werden ca. 150 m^2 für die Parkplätze in der Nachbarschaft des Friedhofs in Anspruch genommen. Weiterhin werden in Bebauungsplan „In der Tref“ ca. 7.377 m^2 als Grünfläche festgesetzt. Das bestehende Flächengefüge ist im Bestand bereits anthropogen geprägt.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „In der Tref“ entwickelt sich südlich des gewachsenen Ortskerns von Irsch und umfasst ca. 16 Baugrundstücke. Der Bereich verfügt über eine große Nähe zum Ortskern. Die dort gelegenen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Kirche, Bushaltestellen sind mitunter bequem zu Fuß zu erreichen.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend die Schaffung einer funktional (Wohnen) und städtebaulich-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur in Ortskernnähe. Die geplanten Strukturen tragen zudem in Umfang und Dimensionierung dem weitläufigen Quartierbereich wie auch dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung und können als ortstypisch bezeichnet werden.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Irsch nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechen sowohl zur Eigenentwicklung des Ortes als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes mit ca. 30-40 Einwohner beziffert werden; in Bezug zur Gesamteinwohnerzahl von Irsch mit derzeit ca. 1.500 Einwohnern werden hier also ca. 2,6 % der Gesamteinwohnerzahl wohnen, d.h. was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „In der Tref“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich einfügt.

D.h. zusammenfassend, unter städtebaulichen Aspekten fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Quartierbereichs ein. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die Erschließungsstrukturen des Planbereichs basieren auf bereits bestehenden Wegebeziehungen. Von der Zerfer Straße zur Kirchgasse besteht bereits eine Querverbindung; gleichermaßen kann der Friedhof von Irsch bereits über die Kirchgasse angefahren werden. Die Wege sind derzeit als unbefestigte Wirtschafts- bzw. Revisionswege angelegt. Aus der bestehenden Nutzung der Wiesenflächen (Pferdeweide) resultieren weitere bestehende Verkehrsaufkommen, so dass insgesamt von einer geringen bestehenden Vorbelastung des Planbereichs ausgegangen werden kann.

Die Planung sieht vor, dass die bestehenden Erschließungsstrukturen dauerhaft ausgebaut werden. Der Geltungsbereich wird zum einen durch die Planstraße A, welche an die „Zerfer Straße“ anknüpft, und zum anderen über Planstraße B, Verlängerung der „Kirchgasse“, erschlossen und an die Ortslage angebunden. Zusätzlich bleibt über die Planstraße C die Erreichbarkeit des Friedhofs gegeben.

Dimensionierung und Fahrtrassen sind so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Auf Grund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, den geringen Abschnittlängen der jeweiligen Fahnbahnabschnitte sowie dem mitunter kurvigen Verlauf der Fahrbahn kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich weit unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können auf Grund des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich betrachtet werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

Durch die im südwestlichen Bereich des Friedhofs geplanten öffentlichen Parkplätze entstehen absehbar ein gleichermaßen geringes Verkehrsaufkommen. Die daraus resultierenden Auswirkungen können entsprechend gleichermaßen als gering beziffert werden.

Einwirkung von Verkehrslärm auf den Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 407. Diese verläuft im Abstand von ca. 40 m bis 50 m südlich der

Grenze des Planbereichs auf einem Höhenniveau von ca. +10-15 m in Bezug zum Planbereich. Für den Planbereich wurde durch die SGS TÜV GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für Teilbereiche des Baugebietes werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachters Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen. Unter Beachtung dieser Festsetzungen ist sichergestellt, dass der angestrebte Gebietscharakter und die damit verbundenen Erwartungen gewahrt bleiben.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung), die Natur (Reduzierung der ökologischen Wertigkeit von Flora und Fauna), das Klima (Erwärmung, Kaltluftabfluss) und die Gesamtheit des ökologischen Gefüges. Diese negativen Auswirkungen werden zum Einen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vermindert und auf das unvermeidbare Maß begrenzt; zum Andern werden die ökologischen Eingriffe in ihrer Gesamtheit bilanziert und durch gebietsinterne sowie externe Maßnahmen ausgeglichen.

D.h. unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgt ein Ausgleich der gesamten durch die Planung entstehenden Defizite.

Landschaftsbild

Der Planbereich entwickelt sich auf einer Landschaftsterrasse, die sich südlich um den Ortskern von Irsch erstreckt. Der Bereich ist von der Ortslage schwer einsehbar. Auch die Sichtigkeit von Geländepunkten in der näheren Umgebung der Ortslage ist stark eingeschränkt.

Auf Grund der geringen Dimensionierung des Planbereichs ist die großräumige landschaftsbildprägende Relevanz der Planung ebenfalls als gering zu betrachten, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insgesamt als sehr gering bezeichnet werden kann.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „In der Tref“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit

Die für die Bereichsentwicklung benötigten Grundstücke befinden sich in der Verfügbarkeit der Ortsgemeinde Irsch. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

17. Verzeichnisse

17.1 Abbildungen

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Tref", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 7: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Abbildung 8: Verlängerung der Kirchgasse (Blick Richtung Nordwesten);
Foto: Paulus & Partner.

Abbildung 9: Querverbindung von der "Zerfer Straße" (Blick Richtung Westen);
Foto: Paulus & Partner.

Abbildung 10: Luftbild des Geltungsbereichs und des nördlich angrenzenden Siedlungskörpers, o.M., Luftbild: © Google, © Geobasis-DE/BKG.

Abbildung 6: Schematische Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan "In der Tref".

Abbildung 7: Aktueller Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Irsch (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg).

Abbildung 8: Grundsätzliche Entwicklungsbereiche in der Ortsgemeinde Irsch entsprechend dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Luftbild: © Google, © Geobasis-DE/BKG.

Abbildung 9: „In der Tref“, Immissionsorte im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens der SGS TÜV GmbH, o.M. (Quelle: Schalltechnisches Gutachten SGS TÜV GmbH).

Abbildung 10: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016.