

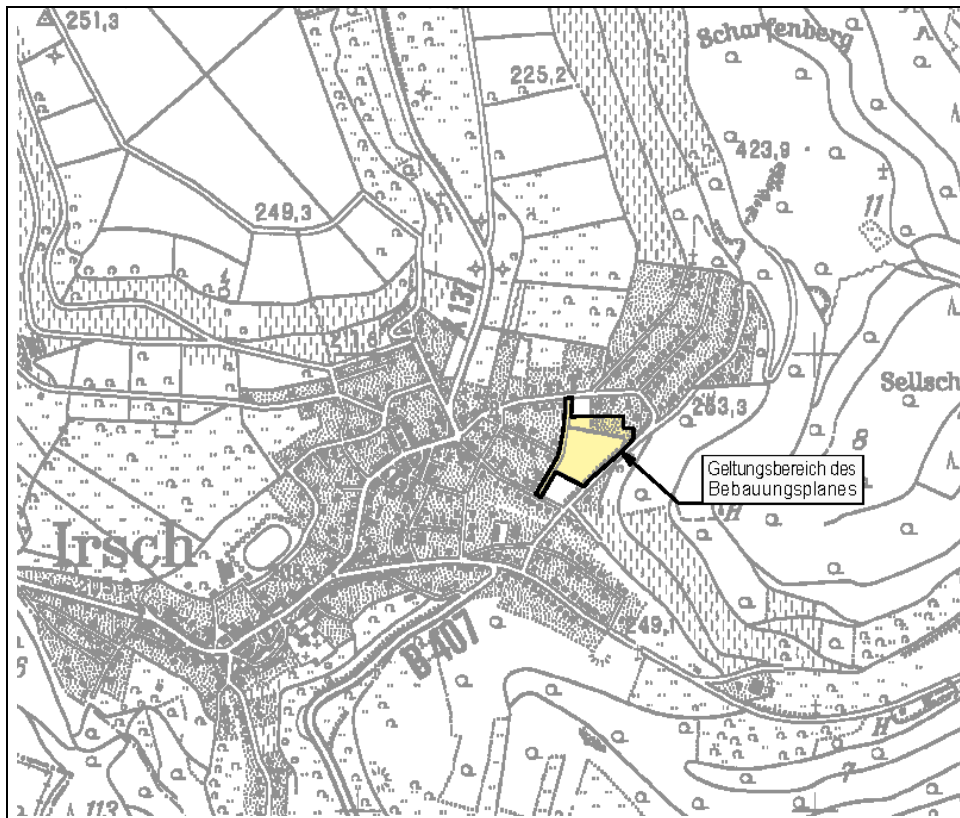
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Irsch, Teilgebiet „Ober Gebert“

Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom
16. September 2009

- Satzungsausfertigung -



Bebauungsplan:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:
B F L Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen-Unkelbach

Erschließungsplanung:
Boxleitner Beratende Ingenieure, Trier

1. AUSGANGSLAGE	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung	5
1.4 Verkehrliche Erschließung	6
1.5 Altlasten	6
1.6 Eigentumsverhältnisse	7
1.7 Untergrundverhältnisse	7
2. PLANUNGSBINDUNGEN.....	9
2.1 Ziele der Raumordnung	9
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.4. Fachplanung	12
2.5. Schutzgebiete / -objekte	12
3. PLANINHALT.....	12
3.1 Bedarf an Grund und Boden	12
3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung	13
3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption	14
4. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	17
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17

4.6	Fläche für Versorgungsanlagen	18
4.7	Öffentliche und private Grünflächen	18
4.8	Naturschutzfachliche Regelungen	18
4.9	Örtliche Bauvorschriften	19
5.	ERSCHLIEßUNG	22
5.1	Straßen und Wege	22
5.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	23
6.	VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....	24
6.1	Bodenordnung	24
6.2	Umgebungsbebauung	25
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	25
6.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich	26
6.5	Kosten und Finanzierung	27
6.6	Flächenbilanz	28

1. Ausgangslage

Die Weinbaugemeinde Irsch plant eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Wohngebieten *Am Scharfenberg* im Norden und *Hubertusstraße* im Süden.

Nachdem zwischenzeitlich alle gemeindeeigenen Grundstücke im zuletzt erschlossenen Baugebiet „*In der Acht*“ veräußert wurden, verfügt die Gemeinde derzeit über keine Baugrundstücke mehr, welche sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte. Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.06.2008 den hier in Rede stehenden Bebauungsplan für das Teilgebiet „*Ober Gebert*“ aufzustellen.

1.1 Lage des Plangebietes

Die nun für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Irsch, in Verlängerung der Straße *Im Gebert*. Die Fläche wird im Norden durch die Bestandsgrundstücke *Im Keltergarten / Am Scharfenberg* begrenzt, deren rückwärtige Grundstückshälften zum Zwecke der Überplanung anteilig in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Im Westen erstreckt sich der in Rede stehende Bereich bis an die Bestandsgrundstücke am derzeitigen Ausbauende der Straße *Im Gebert*. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft rund 35 – 40 Meter (dies entspricht in etwa einer Bautiefe) nördlich der *Hubertusstraße*. Im Osten wird der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich durch die landwirtschaftliche Wegeparzelle zwischen *Hubertusstraße* und *Am Scharfenberg* begrenzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt rd. 2 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist unter der Überschrift 1.1 „Lage des Plangebietes“ bereits erläutert worden und kann der Planurkunde entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober Gebert“ erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Irsch:

Flur 7:

Flurstücke 90 teilw., 92 teilw., 93 teilw., 94 teilw., 95 teilw., 96 (Weg), 97-108, 109 teilw. (Weg), 112/5 teilw., 113 teilw., 114 teilw., 116/1 teilw., 118/5 teilw., 119/2 teilw., 121/1 teilw.,

Flur 11:

Flurstück 1 (Weg)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zu Grunde, ausgegeben durch das Kataster- und Vermessungsamt Trier unter dem 03. April 2008.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüro Geoplan, Trier, mit Stand vom 06. Mai 2008 hinterlegt.

1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben.

Im Norden grenzt der für eine Bebauung vorgesehene Bereich an das Wohngebiet *Im Keltergarten / Am Scharfenberg*, welches überwiegend durch eine frei stehende Einfamilienhausbebauung aus den 70 er Jahren geprägt ist. Einzelne der nördlich gelegenen Bestandsgrundstücke weisen Tiefen von 75 bis 100 m auf. Nach Rücksprache mit den betroffenen Eigentümern sollen diese mit dem Ziel der Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich teilweise in den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans aufgenommen werden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein (ehemaliges) landwirtschaftliches Anwesen (Aussiedlerhof), dessen Gebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung aktuell zu Wohnzwecken und zur freizeitarbeitigen Pferdehaltung genutzt werden.

Westlich des hier in Rede stehenden Bereiches schließt die Bebauung *Im Gebert* an; südlich des Plangebietes befindet sich die Bebauung entlang der *Hubertusstraße*. Beide Straßenzüge entstanden auf Grundlage des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand“, welcher mit Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 07. September 1965 Rechtskraft erlangte. Entsprechend der darin getroffenen Regelungen entstand eine maximal zweigeschossige Bebauung aus frei stehenden Einfamilienhäusern, welche heute fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im Osten grenzt das Plangebiet an einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Jenseits des Weges schließen sich Vorwaldbestände sowie eine Grünschnittsammelstelle an.

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich selbst ist derzeit unbebaut und weist ein mittleres Gefälle in westlicher Richtung auf. Die Fläche besteht überwiegend aus Fettwiesen und ist frei von größeren Vegetationsstrukturen. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsbebauung *Im Keltergarten / Am Scharfenberg* finden sich

vereinzelt kleinere Streuobstbäume; ebenso am südwestlichen Plangebietsrand.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Weg, welcher von der *Hubertusstraße* im Süden über die Straße *Im Gebert* zur nördlich gelegenen Straße *Im Keltergarten* führt. Durch den geplanten Ausbau dieses Weges auf gesamter Länge im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird das Baugebiet künftig über drei Anbindungspunkte an das örtliche Straßennetz verfügen.

Die vorgenannten Straßen münden rund 250 m westlich des Plangebietes in die Kreisstraße 137 (Saar-Riesling-Route), welche in nördlicher Richtung über die Nachbargemeinde Ockfen zur Landesstraße 138 am rechten Saarufer führt. In südlicher Richtung besteht über die Kreisstraße 137 Anbindung an die Hunsrückhöhenstraße B407, welche zum nahe gelegenen Mittelzentrum Saarburg führt.

Zugangsmöglichkeiten zum öffentlichen Personennahverkehr bestehen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Haltestelle *Schule*.

1.5 Altlasten

Mit Schreiben vom 03. März 2009 wurde durch die zuständige Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert sind.

Nach Aussage einiger Anwohner befinden sich auf Teilen des zugewucherten Flurstückes 108 am westlichen Plangebietsrand Reste einer gesprengten Bunkeranlage. Der hiervon voraussichtlich betroffene Bereich wurde vorsorglich von einer Bebauung ausgenommen und verbleibt als öffentliche Grünfläche in gemeindlichem Eigentum.

Sofern in diesem Bereich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bekannt werden sollten, ist die zuständige Regionalstelle hiervon in Kenntnis zu setzen.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen größtenteils in gemeindlichem Eigentum bzw. können von dieser (z.T. mit Rückkaufoption durch die bisherigen Eigentümer) erworben werden. Lediglich ein Flurstück am nordöstlichen Plangebietsrand verbleibt im Eigentum der bisherigen Eigentümer.

1.7 Untergrundverhältnisse

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf, mit Datum vom September 2008 belegt.

Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „*Beurteilung der Verhältnisse für die geplante Bebauung*“ in Kap. 5 u.a. wie folgt:

(Hinweis: Das Bodengutachten ist nur in Vollständigkeit gültig. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg eingesehen werden)

„Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass das Erschließungsgebiet einen einheitlichen Baugrund hat.

Baugrund

Die Bodenverhältnisse erlauben bei erdfeuchtem Zustand die Flachgründung nicht unterkellerten Häuser. Es ist festzuhalten, dass wegen der weichen Konsistenz des Hangschutts ein Bodenaustausch einkalkuliert werden sollte. Bei unterkellerten Gebäuden ist die Hanglage zu beachten, da der verwitterte Tonstein im Bereich eines Gebäudes in unterschiedlichen Tiefen anstehen kann, da der Horizont hangparallel einfällt.

Die zulässigen Bodenpressungen sind abhängig von der Tiefenlage der Fundamente, Keller ja/nein, der Größe der abzutragenden Lasten und der Setzungsempfindlichkeit der Neubauten.

Die konkreten Bemessungsvorgaben für die Gründung sowie Empfehlungen für die konstruktive Ausbildung der Häuser und die Dränage sind aufgrund von Bauplänen sowie ggf. ergänzender bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Diese Aussagen waren auch nicht Gegenstand dieser Untersuchungen.

Baugruben können bis 1,5 m senkrecht, danach muss im Bereich der bindigen Böden mit $\beta \leq 60^\circ$ geböscht werden. Im Bereich des locker gelagerten Hangschutts in BS 10 (Tiefe 1,7 – 3,1 m) ist ein Verbau zwingend notwendig, da ansonsten mit einem Nachrutschen bei temporären Böschungen zu rechnen ist. Weiterhin ist ein Nachrutschen nicht auszuschließen, wenn die stauende Tonschicht in der Böschung angeschnitten wird.

Für jede Böschung gilt: es darf nicht zu einem Aufstau von Schichtwasser bzw. versickernden / oberflächlich abfließenden Niederschlägen kommen. Es muss gesichert sein, dass das Wasser kontrolliert abfließen kann (Drainage).

Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich, die Böschungen müssen mit Folien vor Niederschlägen geschützt werden. In Baugruben ist eine Wasserhaltung für Niederschlagswasser vorzusehen, da die bindigen Böden wenig bis nichts versickern lassen.

*Der beim Aushub anfallende Boden kann, je nach Feuchtigkeit, zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume in später **unbefestigten** Bereichen verwendet werden, wenn er in der Zwischenzeit witterungsgeschützt gelagert wird. Unter befestigten Hofflächen, Garagenzufahrten usw. sollte körniges Fremdmaterial eingebaut werden, da der bindige Aushub schlecht zu verdichten ist.*

Keller sind mit einer Abdichtung gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser wegen der geringen Versickerfähigkeit des Untergrundes abzudichten. Gleichzeitig muss eine Drainage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an eine freie Vorflut um die Keller gelegt werden.¹

¹ Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten Bebauungsplan Ortsgemeinde Irsch Ober Gebert“, Mertesdorf, September 2008, S. 9 ff

2. Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm IV** kennzeichnet die Lage der Gemeinde Irsch in einem landesweit bedeutsamen Bereich für **Erholung und Tourismus**. Östlich der Ortslage schließen **Kernflächen bzw. -zonen für den Biotopverbund** an.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (Z 31), Kapitel Nachhaltige Siedlungsentwicklung, ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 zu reduzieren. Dabei ist der Innenentwicklung eine Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die Ortsgemeinde Irsch legt großen Wert auf die Innerortsentwicklung, insbesondere den Erhalt und die Nutzung des Ortskernes sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich. So hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren mehrere Dorferneuerungs- und -verschönerungsmaßnahmen durchgeführt. Derzeit verfügt die Gemeinde über keinerlei Flächen, welche sie einer Innenentwicklung (z.B. durch Flächenrecycling) zuführen könnte. Die Zahl der leer stehenden Gebäude beschränkt sich auf drei Gebäude, welche jedoch aufgrund ihrer Lage und Kaufpreisbildung für die Wohnbedürfnisse der im Plangebiet vorwiegend zur Ansiedlung kommenden jüngeren Familien und Eheleute im familienbildenden Alter ungeeignet sind.

Eine signifikante Zunahme an Leerständen ist nach aller Einschätzung auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Zwar werden einzelne Gebäude im Ortskern derzeit nur von älteren Einzelpersonen bewohnt, jedoch verfügen diese Personen in aller Regel über Nachkommen in der Region, welche an einer Übernahme der Immobilie interessiert sind. Vereinzelt sind auch schon diesbezügliche Eigentümerwechsel zu verzeichnen. Sollte sich dennoch – wider erwarten – ein größerer Gebäudeleerstand abzeichnen, beabsichtigt die Gemeinde im Zuge einer Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzeptes geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Weiterhin hat nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (Z 34) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei soll eine ungegliederte, insbesondere bandartige Entwicklung vermieden werden.

Wie bereits einleitend ausgeführt, führt die hier in Rede stehende Bauflächenausweisung zu einer Arrondierung der östlichen Ortslage, in

dem der unterbrochene Bebauungszusammenhang zwischen den Wohngebieten *Am Scharfenberg* im Norden und *Hubertusstraße* im Süden geschlossen wird. In der Folge entsteht ein durchgängig geschlossener Ortsrand, eine bandartige oder speerspitzenartige Ausweitung der Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft findet nicht statt.

In der räumlichen Gliederung nach dem **Regionalen Raumordnungsplan (ROP)** für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Mittelzentrum Saarburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet.

Die besonderen regionalplanerische Funktionszuweisung für die Gemeinde Irsch bestehen neben der **Sicherung der Erholungsinfrastruktur (E)** auch in der Entwicklung der **Wohnnutzung (W)**. Entsprechend der diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 2.2.2.3.1 des Regionalen Raumordnungsplans soll die Ausweisung von Wohnbau/Mischbau-Flächen in diesen Siedlungsschwerpunkten über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Dabei soll sich die quantitative Umsetzung – wie vorliegend erfolgt – an dem vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren.

Darüber hinaus kennzeichnet der Raumordnungsplan die Lage der Weinbaugemeinde innerhalb eines Vorranggebietes für die Erholung mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Auch nach dem **Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (ROPneu)** liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild und einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr.

Nach diesen raumordnerischen Festlegungen ist bei allen raumbedeutsamen Vorhaben darauf zu achten, dass die Erholungsfunktion und die natürlichen Grundlagen der Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf die Anpassung des Baugebietes und seiner Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf die Einbindung desselben in die umgebende Landschaft zu legen.

Diesem Rechnung tragend wurden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass sich die entstehenden Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Darüber hinaus wurden Regelungen getroffen, welche eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen.

Das Plangebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsplan als „landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ ausgewiesen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg (in der Fassung der 1. Änderung) stellt die Ortslage von Irsch südlich und westlich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Die nördlich gelegene Siedlung *Am Scharfenberg* ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich ist östlich der Bestandsbebauung *Im Gebert* parallel des dort verlaufenden Weges in einer Tiefe von ca. 35 Metern (dies entspricht ca. 6 Baugrundstücken) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Süden erstreckt sich die Darstellung der gemischten Baufläche ausgehend von der *Hubertusstraße* bis zu einer Tiefe von rund 60 Metern. Für alle sonstigen, für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen besteht derzeit keine Baulandausweisung.

Da die geplanten Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mehr mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan auf Beschluss des Verbandsgemeinderats vom 17.06.2008 im Parallelverfahren geändert.

2.3 Bebauungspläne

Das nördlich des in Rede stehenden Bereiches gelegene Wohngebiet *Am Scharfenberg* entstand auf Grundlage des seit dem 18 Januar 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans „Laykaul“. Entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen wurde eine Allgemeine Wohnbebauung in offener Bauweise realisiert. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt bergseitig ein Vollgeschoss (zwingend) und talseitig zwei Vollgeschosse (als Höchstmaß) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.

Die westlich und südlich des Plangebietes gelegene Einfamilienhausbebauung entstand auf Grundlage des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand“, welcher mit Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 07. September 1965 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung einer gemischten Baufläche (MD). Für alle Gebäude wurde die Festsetzung getroffen, dass diese in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten sind. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich - entsprechend der getroffenen Festsetzungen - „nach der höchstzulässigen Geschoszahl und der höchstzulässigen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO“.

Die zulässige Dachneigungen der Gebäude beträgt bei einem Vollgeschoß zwischen 30° und 40°, bei zwei Vollgeschossen zwischen 5° und 30°. Die Errichtung von DREMPeln ist bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Entlang seiner nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand“ einen 7,50 m breiten Wirtschaftsweg fest. Da dieser im Zuge der vorliegenden Planung zu einer Straße ausgebaut werden soll, wurde die entsprechende Fläche in den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Ober Gebert aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplan Ober Gebert werden dessen Regelungsinhalte an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Östlicher Ortsrand treten. Dieser tritt insoweit dann für den Überlappungsbereich außer Kraft.

2.4. Fachplanung

Mit Schreiben vom 16. März 2009 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass das Plangebiet teilweise „*in dem auf Eisenerz verliehenen, zwischenzeitlich erloschenen Bergwerksfeld `Marie`*“ liege. Nach den dem Landesamt vorliegenden Unterlagen liegen die Stollen der ehemaligen Eisenerzgrube jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine Anpassung der Planung war vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Weitere Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.5. Schutzgebiete / -objekte

Für das Plangebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung sind keine Schutzgebietsfestlegungen bekannt.

3. Planinhalt

3.1 Bedarf an Grund und Boden

In der Gemeinde Irsch wurden in den letzten 10 Jahren insgesamt 39 Bauanträge für Wohnhausneubauten gestellt. Aufgrund dieser positiven Entwicklung wuchs die Bevölkerungszahl innerhalb dieses Zeitraums um 74 Einwohner von 1.495 (1997) auf 1.569 (2007).

In den bisher erschlossenen Baugebieten, darunter zuletzt das Baugebiet „*In der Acht*“, verfügt die Gemeinde derzeit über keine Grundstücke mehr, welche sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte.

Auch die in der Ortslage vereinzelt noch vorhandenen Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum und sind für eine Bebauung nicht mobilisierbar. Einzelne Baulücken sind zudem auch hinsichtlich Lage und Zuschnitt ungeeignet für die Wohnbedürfnisse insbesondere jüngerer Familien und Eheleute im familienbildenden Alter. Im Ergebnis verfügt die Gemeinde Irsch gegenwärtig über kein Baugrundstück mehr, welches sie Bauinteressenten zur Verfügung stellen könnte.

Mit der vorliegenden Planung bezweckt die Ortsgemeinde Irsch, zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur und zur Deckung des für die Eigenentwicklung und zur Erfüllung der regionalplanerischen Funktionszuweisung Wohnen benötigten Bedarfes Wohnbauflächen im Bereich „*Ober Gebert*“ zu erschließen und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -Risiken entgegenzuwirken. Da insbesondere bei jungen Menschen im familienbildenden Alter eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist es Ziel der Gemeinde mit der Baugebietsausweisung den Überalterungstendenzen entgegen zu wirken. Durch die Ansiedlung junger Familien ist ein Anstieg der Kinderzahl in Irsch absehbar, welcher die Existenz des vorhandenen Kindergartens in seiner jetzigen Größe und später auch der örtlichen Grundschule sichert.

Unter der Annahme eines gleich bleibenden Bedarfes an wohnbaulichen Grundstücken pro Jahr lässt sich folgender theoretischer Zusatzbedarf (Zielhorizont 5 Jahre bis 2013) abschätzen:

Zeitraum	Anzahl Bauanträge (für Wohnbauvorhaben)
1998 - 2007	39
Durchschnittliche Anzahl pro Jahr	ca. 4
Bedarf bis 2013	ca. 20 Baugrundstücke

Bei den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Irsch. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen den Baugebieten *Am Scharfenberg* im Norden und *Hubertusstraße* im Süden eine Arrondierung des östlichen

Ortrandes vorzunehmen. Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Aufgrund der integrierten Lage des Standortes mit dreiseitig angrenzender Bestandsbebauung wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (ortsbildverträgliche Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt.

Ziel der Planung ist es zudem, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Plangebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen des Planbereiches zu schützen und zu entwickeln.

Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Teil außerhalb des Plangebietes auf externen Kompensationsflächen, ausgeglichen werden.

3.3 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht die Parzellierung von 20 Wohnbaugrundstücken in Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen vor.

Es sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser geplant. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung im Planbereich am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen (*Hubertusstraße* im Süden, *Im Gebert* im Westen und *Im Keltergarten / Am Scharfenberg* im Norden). Für die innere Erschließung der Baugrundstücke wird der vorhandene Wirtschaftsweg, welcher die drei vorgenannten Straßen miteinander verbindet, auf gesamter Länge ausgebaut.

Dieser wird um eine abgekröpfte Stichstraße (für die Tiefenerschließung der Fläche) ergänzt, welche ungefähr in Höhe der Straße *Im Gebert* in das Plangebiet hinein abzweigt und in einer Wendeanlage endet, welche einem dreiachsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.

Die Anordnung der Bebauung orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise – auch in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung im Planbereich vorgegeben.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen.

4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als Allgemeines **Wohngebiet (WA)** zu treffen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht dem allgemeinen Zuschnitt (Eigenart) der geplanten Baugrundstücke und widersprechen den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher wurden die Gartenbaubetriebe von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des weiteren **Tankstellen**, da sie erfahrungsgemäß ein die Wohnruhe störendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten verursachen und im allgemeinen hier als gebietsfremde Nutzung angesehen werden. Im übrigen erfüllt die Lage des Baugebietes aber auch nicht die Voraussetzungen, die an heutige Tankstellenstandorte von Seiten der Betreiber gestellt werden.

Für unzulässig erklärt wurden ferner Anlagen für **sportliche Zwecke**, da diese eine erhöhte Schallemission verursachen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Die höchst ausschöpfbare **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche

insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig um bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um den damit einhergehenden zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

Die Regelungen zur Höhe der Gebäude wurden dergestalt getroffen, dass eine mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträgliche Höhenentwicklung ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen beträgt die zulässige **Traufhöhe** auf den flacher geneigten Grundstücken (diese sind in der Planurkunde mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichnet) maximal 4,75 m und die höchstzulässige **Firsthöhe** 9,75 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße. Zur Vorbeugung von Indifferenzen wurde der für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgebliche Bezugspunkt auf der Straßengrenze grundstücksbezogen in der Planurkunde gekennzeichnet.

Mit der getroffenen Regelung ist sichergestellt, dass die Gebäude bergseitig in aller Regel eingeschossig in Erscheinung treten werden, während die talseitige Fassade, bedingt durch das teilweise abfallende Gelände vereinzelt auch zweigeschossig erscheinend gestaltet werden kann. Auf die Möglichkeit der höhenversetzten Bauweise wird jedoch hingewiesen. Das zweite zugelassene Vollgeschoss kann im übrigen wahlweise im Dachbereich oder ggf. auch im Untergeschoss geschaffen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sich dadurch nicht automatisch um ein weiteres Vollgeschoss erhöhen darf, wenn etwa bereits das talseitige Untergeschoss und das Erdgeschoss jeweils ein Vollgeschoss sind.

Da das Gelände im Bereich der östlichsten Gebäudereihe in Richtung des landwirtschaftlichen Weges stärker ansteigt, war eine separate Höhenfestsetzung für die hier vorgesehenen Grundstücke (diese sind in der Planurkunde mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichnet) erforderlich, welche eine talseitig zweigeschossige Bebauung (Ausbau des Kellers zum Vollgeschoss) generell ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wurde die zulässige Traufhöhe für diese Bauzeile auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 12,00 m, jeweils bezogen auf Straßenniveau festgelegt. Für die Bauherren besteht aufgrund der getroffenen Regelungen hinreichender Spielraum zur Anpassung der Fußbodenniveaus innerhalb des Gebäudes an die im rückwärtigen Anschluss an das Gebäude vorgefundenen Gelände-verhältnisse.

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude (aufgrund des abfallenden Geländeverlaufes) wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die **talseitige Wand** bei jedem Gebäude in ihrer Ansicht ein Maß von 7,00 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) nicht überschreiten darf.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nach den Vorstellung des Gemeinderates sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dabei darf die Fassadenlänge von 20 Metern nicht überschritten werden.

Da diese Vorgaben weder den Anforderungen an eine offene, noch an eine geschlossene Bebauung entsprechen, wurde für den Neubaubereich eine abweichende Bauweise entsprechend der zuvor aufgeführten Kriterien festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt.

Die sog. „Baufenster“ für die geplante Wohnbebauung erhalten regelmäßig eine Tiefe von 15,00 m bzw. 18,00 m (nördliche Bauzeile). Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem, begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes und lassen dennoch einen hinreichenden Spielraum zur Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück entsprechend der individuellen Bedürfnisse (z.B. solarenergetische Optimierung).

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der **Zahl der Dauerwohnungen** auf max. zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zum Zwecke der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Baugrundstückes im rückwärtigen Anschluss an das Anwesen *Am Scharfenberg* Hausnummer 18 wird ein Leitungskorridor zur westlich verlaufenden „Planstraße B“ benötigt.

Der Korridor wird mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten des Abwassereigenbetriebes der VG Saarburg festgesetzt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bedürfen im weiteren noch der dinglichen Sicherung, etwa durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

4.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Die der städtebaulichen Planung zugrunde liegende Erschließungskonzeption berücksichtigt aus Wirtschaftlichkeitsgründen am Ende der kurzen Stichstraße, welche die beiden nordöstlichen Baugrundstücke erschließt, keine Wendemöglichkeit. Daher müssen die Bewohner der durch die kurzen Stichstraßen erschlossenen beiden Baugrundstücke ihre Abfall- und Wertstoff-Sammelbehälter am Tag der – in der Regel 14-tägig stattfindenden – Abholung an der übergeordneten Erschließungsstraße auf hierfür angelegten Flächen vorhalten. Diese wurden durch die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für Abfälle und Abfallbehälter am Tag der Abholung“ baurechtlich gesichert.

Die hierbei zurückzulegende Strecke beträgt im Einzelfall knapp 50 Meter, was als zumutbar angesehen wird.

4.7 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich am nordöstlichen Plangebietsrand wird für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (hier: Entwicklung eines Feldgehölzsaumes) herangezogen. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Private Grünflächen

Einige Flächen innerhalb des Plangebietes sollen auf Wunsch der Eigentümer auch weiterhin als Gartenland genutzt werden; eine baulichen Nutzung ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurden die hiervon betroffenen Flächen bzw. Grundstücksteile durch die Festsetzung privater Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

4.8 Naturschutzfachliche Regelungen

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl auf den Grundstücken im Plangebiet, auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Im einzelnen wurden folgende Regelungen nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes aufgenommen:

Maßnahme 1 – Entwicklung eines Feldgehölzes

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Maßnahme 2 – Pflanzung von Straßenbäumen

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Maßnahme 3 – Mindestdurchgrünung privater Flächen

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Klimafunktion)

Maßnahme 4 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt und die Klimafunktion)

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten naturschutzfachlichen Beitrages getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Nach Abschluss aller naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches auf außerhalb des Plangebiet gelegenen (externen) Kompensationsflächen ausgeglichen wird.

Maßnahme 5 – Ersatzmaßnahmen: Entwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen im Gemeindewald von Irsch
(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch

eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

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, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie 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 in 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. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Für das Gesamtgebiet wird eine zeitgemäße, abwechslungsreiche Dachlandschaft mit Dachneigung zwischen 30 und 48° bzw. für Zeltdächer von 22 bis 35° angestrebt. Für höhenversetzte Pultdächer wurde ergänzend vorgegeben, dass diese ein Versatzmaß von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

Von den zulässigen Dachformen für Hauptgebäude wurden Pultdächer ausgenommen, da diese in der Region typischer Weise allenfalls auf Nebengebäuden errichtet werden. Ausgenommen wurden ferner Tonnendächer, da diese keiner in der Region traditionell vorkommenden Dachform entsprechen.

Für die Firsthöhe / Oberkante der untergeordneten Gebäudeteile (z.B. Zwerchhaus) wurde ergänzend eine Regelung getroffen, wonach diese die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,00 Meter unterschreiten muss.

Da die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen sowie Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten als nicht maßgeblich für das

Erscheinungsbild der Dachlandschaft des Baugebietes angesehen werden, wurden sie von den vorgenannten Regelungen ausgenommen

Für sämtliche Dachformen wurde der Dachüberstand an Traufe und Ortgang auf maximal 60 cm beschränkt.

b) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Als verträglich wurden Gauben angesehen, die mindestens 1,50 m von den frei stehenden Giebelseiten entfernt sind. Diese sind pro Dachhälfte gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung vorzusehen und in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie anzuordnen.

Für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel wurde die Breite auf 1/3 der zugehörigen Fassade beschränkt. Hier ist ein Abstand von 2,00 m zur freistehenden Giebelseite einzuhalten.

c) Es wurden darüber hinaus geeignete Regelungen getroffen, wonach bei aneinander gebauten Doppelhaushälften eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen vorzunehmen ist.

d) Der spezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher roter, grauer oder schwarzer Farbgebung, erzielt werden. Für zulässig erklärt wurden weiterhin Gründächer sowie in Glas aufgelöste Dachflächen, letzter jedoch nur bis zu einer Größe von maximal 30 % der Dachfläche.

e) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Fassaden notwendig. Vor diesem Hintergrund wurden ausschließlich verputzte Wände mit Farbanstrich, Holzkonstruktionen sowie Metall-/ Glaskonstruktionen bzw. Holz-/ Glaskonstruktionen und unglasierte Klinker zugelassen.

Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Errichtung von Holzhäusern in Block- und Rundstambbauweise grundsätzlich ausgeschlossen.

f) Außerdem wurden Regelungen zum vorbeugenden Nachbarschutz bezüglich der einheitlichen Gestaltung von Grundstücksfreiflächen hinsichtlich zulässiger Abgrabungen / Aufschüttungen getroffen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind demnach nur zulässig, soweit sie für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs erforderlich sind.

Diese sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

g) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5,00 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von seitlich verlaufenden Straßen von mind. 2,00 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die Schaffung von öffentlichem Parkraum am Straßenrand ist u.a. auch aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zusatzkosten auf öffentlicher Seite nicht Ziel der vorliegenden Planung.

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 von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Der entlang des westlichen Plangebietsrandes verlaufende Weg, welcher von der *Hubertusstraße* zur Straße *Im Keltergarten* führt und die im westlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke unmittelbar erschließt, enthält einen Querschnitt von insgesamt 6,50 m Breite, welcher nach derzeitigem Planungsstand in eine 5,00 m breite Fahrbahn und einen einseitig geführten Bürgersteig / Mehrzweckstreifen von 1,50 m Breite gegliedert werden soll.

Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Fahrbahnquerschnitt den Begegnungsfall eines Lkw mit einem Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Der eher selten vorkommende Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen kann ebenfalls abgewickelt werden, jedoch nur unter Mitbenutzung des Bürgersteigs / Mehrzweckstreifens.

Die Stichstraße, welche gegenüber der Straße *Im Gebert* in das Plangebiet hinein abzweigt, dient ausschließlich der Binnenerschließung der daran angrenzenden Grundstücksflächen. Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung eines Bürgersteigs für nicht zwingend erforderlich erachtet. In der Folge wurde die Breite des Straßenraums auf insgesamt 5,00 m festgesetzt. Entsprechend der Ausführungen des vorangegangenen

Absatzes ermöglicht der gewählte Querschnitt den Begegnungsfall Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Eine Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen ist hingegen nicht möglich, aufgrund der geringen Länge der Straße aber auch nicht erforderlich. Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn von 4,00 m Breite und einen gepflasterten (überfahrbaren) Mehrzweckstreifen (1,00 m) zu untergliedern, welcher für die Führung der Leitungsnetze herangezogen werden kann.

Die Stichstraße enthält an ihrem nördlichen Ende eine Wendeanlage, welche für den Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs unter einmaligem Zurücksetzen (Wendeanlagentyp 3 gemäß EAE 85/95) ermöglicht.

5.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die **medienseitige Versorgung** des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

In allen Straßen 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 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 Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die öffentliche **Wasserversorgung** inkl. der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem öffentlichen Netz grundsätzlich sichergestellt werden.

Die im Plangebiet anfallenden **Niederschlagswässer** der öffentlichen und privaten Flächen werden in einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal DN 300 SB gesammelt und in den bestehenden Regenwasserkanal „Am Scharfenberg“ bzw. „Im Keltergarten“ eingeleitet. Es handelt sich bei letzterem um einen bestehenden Oberflächenwasserkanal, welcher einen Teil des Außengebietswassers der Ortslage Irsch sammelt und im Anschluss in das vorhandene Gewässer III. Ordnung „Im Freielsbach“ abschlägt.

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Ausgleiches ist es vorgesehen, die „Mehr“-Wassermengen in einer im Uferbereich parallel verlaufenden Fläche/ Wiese zwischenzuspeichern und im Anschluss gedrosselt dem Gewässer wieder zu zuführen. Die Wiese wird als Mulde profiliert und der Zulauf soll über eine Art Streichwehr erfolgen. Die Wiederkehrhäufigkeit wird auf 5 -10 Jahre ausgelegt.

Auf die Notwendigkeit zur Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird ausdrücklich hingewiesen.

Die im Plangebiet anfallenden behandlungsbedürftigen **Schmutzwässer** werden in einem separaten Schmutzwasserkanal DN 250 PVC gesammelt. Dieser Kanal mündet im Anschluss in die vorhandene Kanalisation. Der Übergabeschacht mit der abgehenden Leitung von DN 300 befindet sich in der Strasse *Im Gebert*.

Die Ortsgemeinde Irsch gehört zur Abwassergruppe Saarburg. Die Kapazität des vorhandenen Kanalsystems einschl. der nachgeschalteten Kläranlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend.

Für die Verlegung eines Regenwasserkanals und eines parallel vorgesehenen Schmutzwasserkanals ist die Nutzung einer künftig in Privateigentum stehenden Baugrundstücksfläche erforderlich. Die Sicherung der Leitungstrasse, welche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, ist im weiteren Verfahren durch Eintrag einer **Dienstbarkeit** vorzunehmen. Hierauf wird hingewiesen.

Die **häuslichen Abfälle** werden durch den zuständigen Zweckverband ART im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden. Hierzu sind die Abfälle am Tage der Abholung an den Erschließungsstraßen sowie an der Wendefläche im oberen Teil des Baugebietes bereitzustellen. Dies betrifft auch die Bewohner der beiden durch die kurze Stichstraße im nordöstlichen Baugebiet erschlossenen Grundstücke, die ihre Abfälle auf der hierfür vorgesehenen Fläche im Bereich der Wendeanlage (siehe Planzeichnung) am Abfuhrtag bereit zu stellen haben. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde kann alle Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Der Einziehung der innerhalb des Plangebietes gelegenen und zur Erschließung von Grundstücken nicht mehr benötigten Wirtschaftswege, die im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens ausgewiesen wurden, hat das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel als zuständige Flurbereinigungsbehörde mit Schreiben vom 18. März 2009 gemäß § 58 Abs. 4 Flurbereinigungsgesetz zugestimmt.

Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle zur Zeit jedenfalls nicht.

6.2 Umgebungsbebauung

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an die bebaute Ortslage von Irsch an. Die vorhandenen Gebäude werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Plangebiet selbst soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die künftigen Gebäude werden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung konfliktfrei in die umgebende Bebauung einfügen.

Hinsichtlich der Gebäudegröße und –gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen gleichfalls in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht dominieren.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung durch das neu entstehende Baugebiet wird voraussichtlich keine maßgeblichen Auswirkungen in Bezug auf den Altbestand hervorrufen. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über mehrere Gemeindestraßen. Dadurch ist eine sinnvolle Verteilung der planinduzierten Zusatzverkehre gewährleistet.

In Anbetracht der Tatsache, dass mit Realisierung des Baugebietes maximal 20 Baugrundstücke entstehen deren Zu- und Abfahrtsverkehr sich zudem auf mehrere Gemeindestraßen verteilen wird, kann auf eine tiefer gehende Untersuchung verzichtet werden.

Vorhandene Grundstückszufahrten und -zuwegungen wurden in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Zuge der Planung gesichert.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Gesamteinschätzung Eingriff – Ausgleich

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zwecke wurde zu der Planung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden naturschutzfachlichen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen.

Diese wurden vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zusammenfassend wird das Vorhaben in Kapitel 12 des Umweltberichtes wie folgt bewertet:

„Durch die Folgenutzung einer teilweise durch Intensivlandwirtschaft (Mähwiesen und -weiden) bereits veränderten Fläche, der unmittelbaren Benachbarung des bestehenden Siedlungsbereichs von Irsch, den flächensparenden Zuschnitt der Bauflächen und der einfachen Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u.a. durch das BNatSchG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet. Dennoch kommt es infolge der Planung auch zu Eingriffen in noch unversiegelte Offenlandflächen.

Aufgrund der Benachbarung zu FFH-Gebieten wurden die Auswirkungen auf geschützte Artenvorkommen besonders untersucht. Aufgrund der in der Schutzzerklärung benannten Artenlisten wurde dabei ein besonders Augenmerk auf die Fledermausfauna gelegt. Wie zu erwarten, ist das geplante Baugebiet Teil des Jagdgebietes siedlungsfolgender Fledermausarten, die jedoch in ihren Ansprüchen an den Lebensraum durch das Baugebiet „Ober Gebert“ nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Daher ist das Projekt mit artenschutzrechtlichen belangen vereinbar.

Die Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung ist nicht betroffen; dem Landschaftsbildschutz wird durch eine umfangreiche und sorgsame Grüneinbindung nach Außen und

die Entwicklung ökologischer Ersatzflächen Rechnung getragen. Im Umfeld der geplanten Gebäude sollen großzügige, höhengestaffelte Grünstrukturen die Einbindung der Wohnbebauung in die Umgebung ermöglichen. Eine Störung der Horizontlinie wird so sowohl in der Fern-, als auch in der Nahsicht vermieden.

Der verbleibende Ersatzflächenbedarf kann mangels Flächenverfügbarkeit im Offenland, hier insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes, nicht nachgewiesen werden. In der Flur 31 liegt jedoch ein 1,8 ha großer Nadelforst angrenzend zum Fließgewässersystem des Ockfener Baches, der eine besondere Eignung für die Umsetzung von Biotopentwicklungsmaßnahmen aufweist. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sollen hier anstelle der bislang vorgesehen Bestandserhaltung von Fichten und der Neuanlage eines Douglasienforstes natürliche Laubmischwaldbestände entwickelt werden.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Wohnbaugebiet „Ober Gebert“ der Ortsgemeinde Irsch unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar errichtet und betrieben werden kann.“²

6.5 Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben brutto):

Baukosten:

Straßenbau	n.B.
Straßenbeleuchtung	n.B.
Kanalisation und Trinkwasserversorgung	n.B.

Planungskosten:

Für Baurecht (inklusive Gutachten)	- ca. 30.000 Euro-
---------------------------------------	--------------------

² BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Teilgebiet `Ober Gebert` der Ortsgemeinde Irsch“: Remagen-Unkelbach, 03. November 2008, S. 52

Landespflege:

- ca. 41.500 Euro -
(Siehe Kap. 6.6.1 des Umweltberichtes)

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planrealisierung vorrausichtlich haushaltsneutral darstellen.

6.6 Flächenbilanz

Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches	20.627 m²	100 %
davon		
1. gesamte Verkehrsflächen	2.771 m²	13,4 %
davon		
1.1 Erschließungsstraße (Planstraße A)	ca. 1.141 m ²	
1.2 Erschließungsstraße (Planstraße B)	ca. 1.630 m ²	
2. Grünflächen	4.469 m²	21,7 %
davon		
2.1 öff. Grünflächen	ca. 623 m ²	
2.2 priv. Grünflächen	ca. 3.846 m ²	
3. Bauland	13.387 m²	64,9 %
Anzahl der Baugrundstücke	20 Stk.	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	669 m ²	

Irsch, den _____

- J. Haag -
(Ortsbürgermeister)