

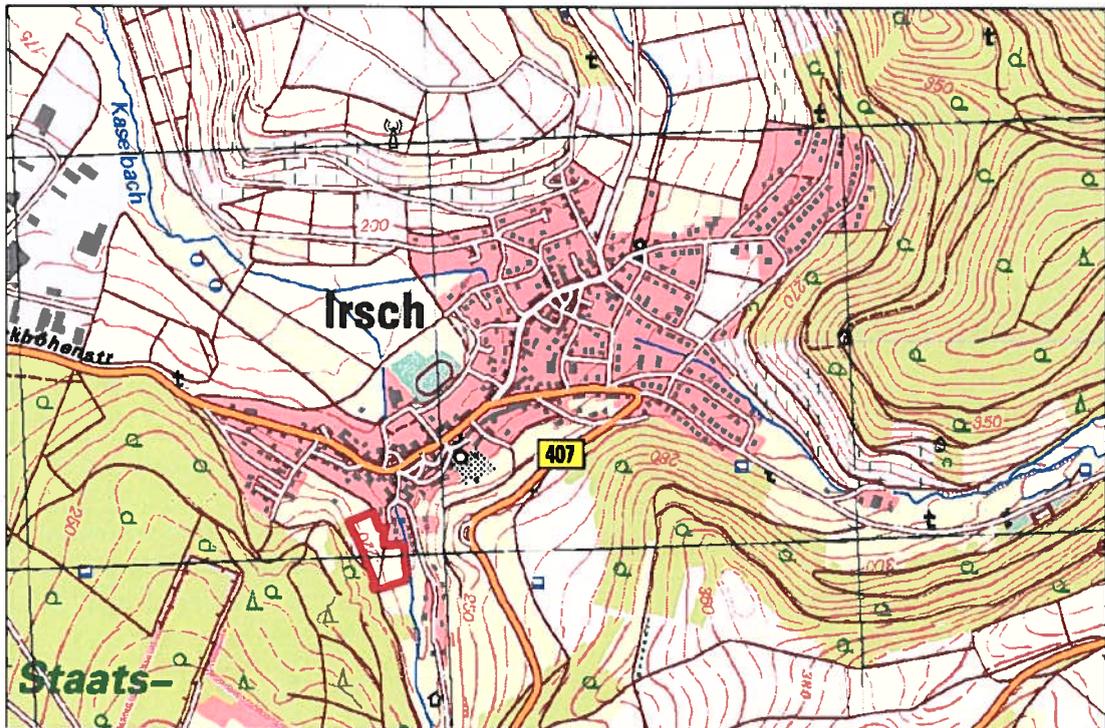
Ortsgemeinde Irsch

## Bebauungsplan „In Jäbenflur“



### Begründung

Ausfertigung



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
Dr. Andreas Huwer

Im Auftrag der  
Ortsgemeinde Irsch  
Perl, im Oktober 2019

### PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Mühlstraße  
im Gewerbegebiet 5  
66067 Falschen  
Telefon +49 5871 40 23 0  
Fax +49 5871 30 23 30

Börmiedertalungen  
Am Drehschloß 11  
66709 Perl  
Telefon +49 5867 500 100  
Fax +49 5867 58 033 5

Kornstraße 13  
54290 Noll  
Telefon +49 551 1760 6810  
Fax +49 551 1760 6815

Gesellschafter und  
Beauftragte Ingenieure  
Edgar Mohsmann  
Dipl.-Ing. / Arch.

Reiner Noll  
Dipl.-Ing. / Arch.  
Christian Nagel  
Dipl.-Ing. / Arch.

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



Ortsgemeinde Irsch  
Bebauungsplan „In Jäbenflur“

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss .....	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich .....	4
3. Bestandsbeschreibung .....	5
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	7
5. Verfahrensart.....	8
6. Planerische und rechtliche Vorgaben .....	9
6.1 Flächennutzungsplanung .....	9
6.2. Bedarfsnachweis .....	10
6.3. Prüfung von Alternativen .....	11
7. Naturschutz .....	14
8. Städtebauliches Konzept .....	14
9. Planerische Grundsätze .....	15
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	17
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.....	18
9.5. Flächen für Nebenanlagen .....	18
9.7. Verkehrsflächen und Erschließung .....	19
9.10. Grünordnerische Festsetzungen.....	20
10. Entwässerung.....	20
11. Baugestalterische Festsetzungen .....	21
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	22
13. Hinweise und Empfehlungen .....	23
14. Flächenbilanzierung.....	27
15. Auswirkungen der Planung .....	27
16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit .....	30
17. Verzeichnisse .....	31
17.1 Abbildungen .....	31
17.2. Fotos.....	31

## **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 22.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In Jäbenflur“ gefasst. In Anschluss an die bestehenden Bebauung der Ortslage werden im südwestlichen Bereich der Siedlung neue Wohnbauflächen entwickelt, die sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientieren und Raum für ca. 11 Baugrundstücke bereitstellen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Irsch erfüllt und der bestehende mittelfristige Bedarf gedeckt.

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 bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken:

78 (TF), 77, 76, 75, 74, 73, 71 (TF), 70 (TF), 136 (TF), 137 (TF), 138 (TF), 139 (TF), 72 (TF) und 87 (TF)

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,03 ha überplant.

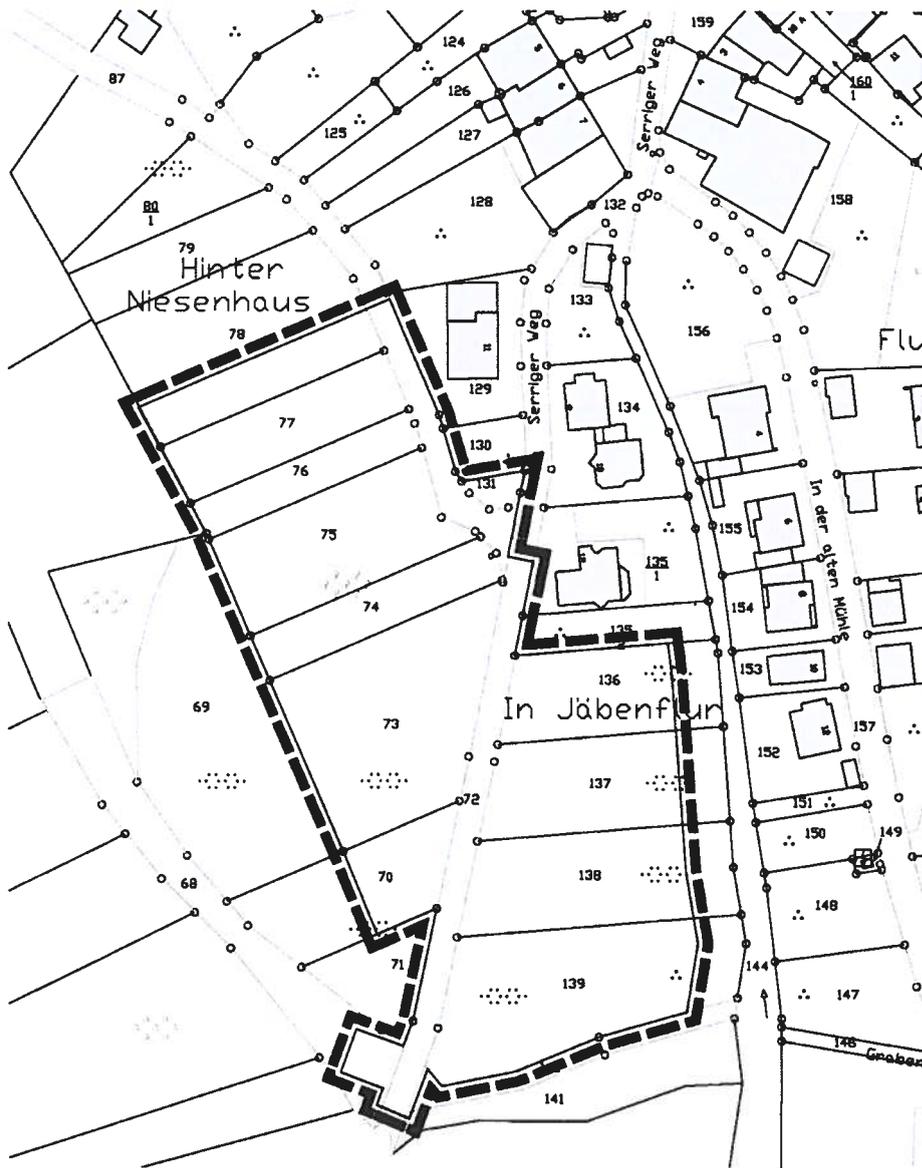


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "In Jäbenflur", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch die Bebauung des Anwesens Serriger Weg 12 bzw. eine Teilfläche des Flurstücks 12 ,
- Osten: durch den Irscher Bach (Abstand ca. 10,00 m
- Süden: durch die südöstliche Parzellengrenze des Flurstücks 139
- Westen: maßgeblich durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77 und 78.

Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist aus Abbildung 1 ersichtlich.

### 3. Bestandsbeschreibung

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

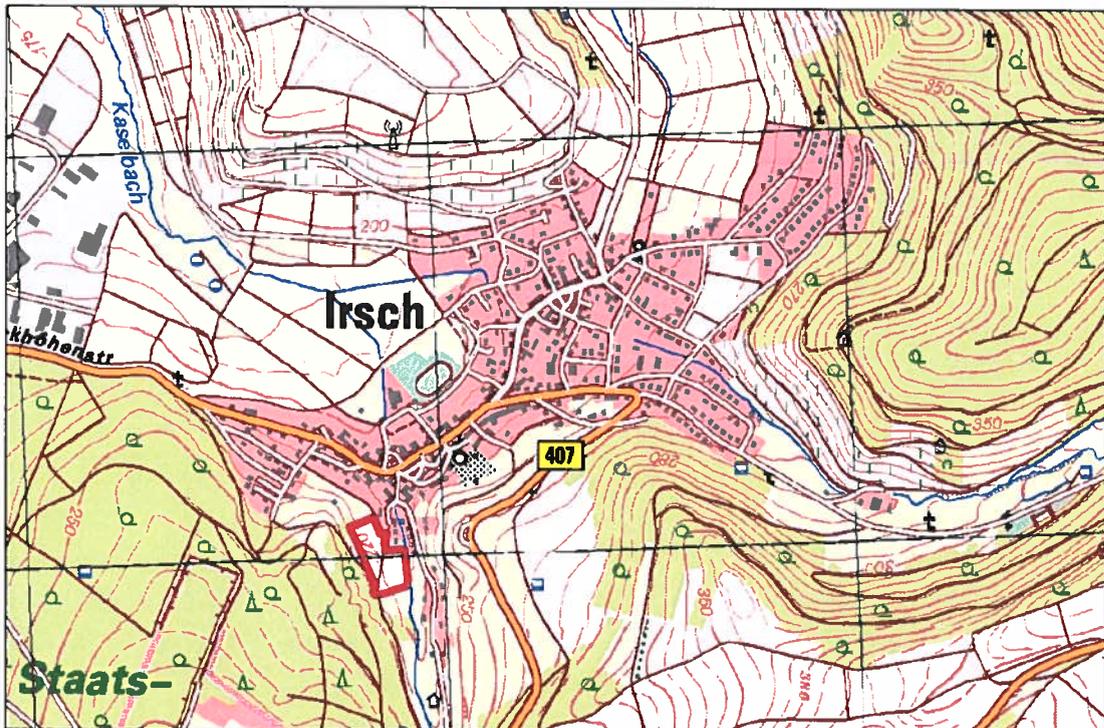


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Er schließt unmittelbar an den Serriger Weg an und wird durch diesen verkehrlich an die Ortsdurchfahrt (B 407) der Ortslage Irsch angebunden.

Die geplanten Erschließungsstrukturen sind bereits durch bestehende Feldwirtschaftswege vorgegeben.

Das städtebauliche Umfeld (nördlich anschließende Bebauung) ist gekennzeichnet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegender Wohnnutzung.

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.

Das Geländere relief fällt in nördliche und östliche Richtung in einem Maß von ca. 5%: Der nordwestliche Planbereich ist schwächer geneigt.

Bei der Vegetation im Planbereich handelt es sich maßgeblich um eine offene, extensive Wiesenstruktur (z.T. Weide). Das sehr gering ausgeprägte Hochgrün befindet sich in den Randbereichen des Plangebietes. Desweiteren besteht auf den Flurstücken 74 und 75 eine Obstplantage.

Die westlich des Planbereichs gelegenen Waldflächen erstrecken sich in einem Abstand von größer 30 m zu den geplanten Baufenstern.

Entsprechend sind als Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzusprechen, die Nutzung als Weidefläche und als Obstplantage; weiterhin wird der Bereich in weiten Teilen als Holzlagerfläche genutzt. Entsprechend ist die anthropogene Überformung/ Nutzung des Planbereich als stark anzusprechen.



Foto 1: Bestehende, nördlich an den Planbereich angrenzende Bebauung; Aufnahme: Paulus & Partner.

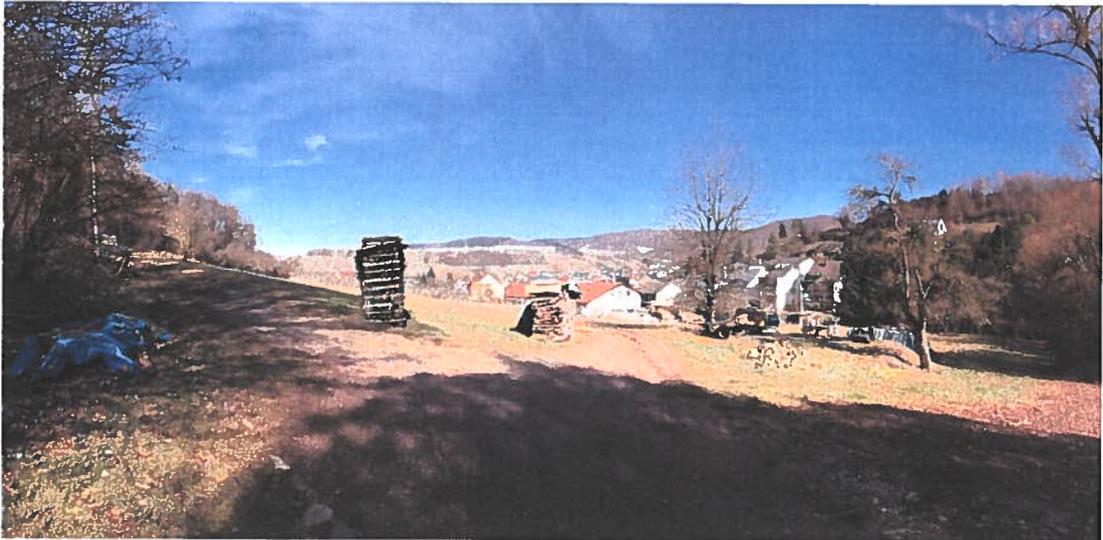


Foto 2: Blick von Süden ins Plangebiet; Aufnahme: Paulus & Partner.

Westlich des Baugebietes verläuft der Irscher Bach in nördliche Richtung. Der Uferbereich des Baches wird durch die Planungen nicht tangiert.

Im Westen des Planbereichs verläuft eine Gasleitung; die erforderlichen Schutzabstände werden von einer Bebauung freigehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In Jäbenflur“ befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes „Irsch – Unterst Bruch“ und tangiert dieses nicht.

#### **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 Jäbenflur“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In Jäbenflur“ 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 Bebauungsplan „In Jäbenflur“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „In Jäbenflur“ erfüllt diese Voraussetzungen, da die Größe des Geltungsbereichs ca. 1,03 ha beträgt und entsprechend die anrechenbare Grundfläche (nach Abzug der Verkehrsflächen und Berücksichtigung der GRZ 0,4) kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist. Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „In Jäbenflur“ gemäß § 13 b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht

angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

## **6. Planerische und rechtliche Vorgaben**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan 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 Bebauungsplans 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 Jäbenflur“ getroffen worden.



Bebauung nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden.

Auch in dem im vergangenen Jahr erschlossenen Baugebiet "In der Treff" stehen zum aktuellen Zeitpunkt nur noch vier Baugrundstücke zu Verfügung, wobei für zwei der Grundstücke eine Reservierung besteht; auf Grund der hohen Nachfrage ist von einer kompletten Veräußerung der Grundstücke in diesem Gebiet im Laufe des Jahres auszugehen.

Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbare Grundstücken benötigt. Von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ Belegung des Baugebiets „In Jäbenflur“ ist auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (11 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 Jäbenflur**“ (Entwicklungsbereich 1 – EB 1) derzeit grundsätzlich zwei weitere Entwicklungsbereiche (EB) innerhalb der Ortsgemeinde ins Auge gefasst werden können:

- der Bereich „**Östliche Hubertusstraße**“ (EB 2) und
- der Bereich „**Nördlicher Ortseingang/ östlich der K 137**“ (EB3).

Der Flächennutzungsplan ist durch die übergeordnete Behörde genehmigt, entsprechend können alle drei 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 diese drei in der Irsch grundsätzlich möglichen Entwicklungsbereiche und die Entscheidung der Ortsgemeinde zur Entwicklung des Bereichs „In Jäbenflur“ 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.

### **a. Bereich „In Jäbenflur“ (EB 1)**

Der Planbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage und kann grundsätzlich über den „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.

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

Südwestlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an; auf Grund der vorliegenden Planung (Lage der Baufenster) entstehen keine diesbezüglichen Konflikte.

Bei der Vegetation im Planbereich handelt es sich augenscheinlich um eine Wiesenvegetation mit vereinzelt Obstbaumbeständen sowie eine Obstplantage.

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen in der Eigentumsstruktur besteht nunmehr die Möglichkeit einer Gebietsentwicklung.

### **b. Bereich „Östliche Hubertusstraße“ (EB 2)**

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. 15 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 entgegenstehen.

### c. Bereich „Nördlicher Ortseingang/ östlich der K 137“ (EB 3)

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.

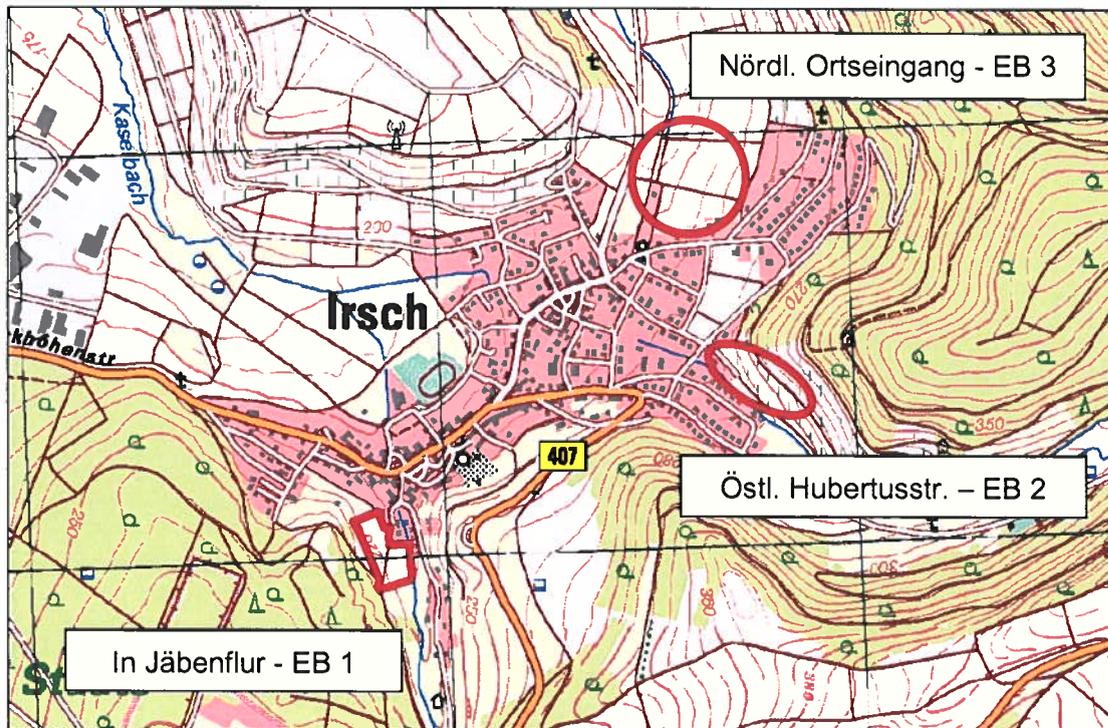


Abbildung 4: Grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare Wohnbaubereiche in der Ortsgemeinde Irsch.

## **7. Naturschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“. Weitere Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Kleinparzellige Fettwiesen und -weiden sowie eine Obstplantage mit Halbstämmen bestimmen das Plangebiet. Teile des Geltungsbereichs werden als Holzlager genutzt. Die betroffenen Biotoptypen sind weitverbreitet und ungefährdet. Geobotanisch wertvolle Bestände (gesetzlich geschützte Biotoptypen oder Lebensraumtypen i. S. d. FFH-Richtlinie) sind nicht betroffen und aufgrund der schattigen Hanglage und der örtlichen Nutzungsstrukturen auch nicht zu erwarten. Im landesweiten Biotopkataster oder dem Landschaftsplan sind ebenfalls keine naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiche eingetragen. Die nächstgelegene Fläche, eine Feuchtwiese (BK-6305-0130-2012), liegt rund 60 m südlich des Plangebiets.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Geltungsbereich für planungsrelevante Tierarten und Tierartengruppen von besonderer Bedeutung ist. Umweltschäden i. S. d. § 19 BNatSchG sind demnach nicht betroffen.

## **8. Städtebauliches Konzept**

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

Es werden ca. 11 Baugrundstücke geschaffen; das Gebiet wird ca. 20 Wohneinheiten umfassen.

Die Verkehrserschließung orientiert sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Wirtschaftlichkeit an den bereits existierenden Verkehrsverbindungen.

So sieht die Planung als Zufahrt eine Erschließungsstraße (Planstraße A) mit unmittelbarer Anbindung an den „Serriger Weg“ vor. Die Planstraße B zweigt von dieser in nordwestliche Richtung ab. Die beiden Planstraßen fußen auf bereits bestehenden Feldwirtschaftswegen.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Ortsnetze. 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, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie grünordnerische Maßnahmen getroffen. 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 maßgeblichen Nutzungsarten, die in allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO zulässig sind, 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 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) und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

### 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.

## **9.3 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 Einzelhäuser 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 Einzelhäuser in diesem Gebiet trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen und Zielsetzungen 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 bzw. fünf Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### Begründung:

Durch diese Festsetzung wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

Um den Bau von Mietwohnungen zu ermöglichen, wird im südlichen Planbereich ein Einzelhaus mit fünf Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht.

Zudem wird durch die Regelung der Wohnungszahl das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches 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, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind zulässig im gesamten Bereich der Wohnbauflächen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand des Gebäudes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Begründung:

Auf Grund des offenen Gebietscharakters sind Regelungen zur Lage von Garagen nur in untergeordnetem Maß erforderlich; entsprechend wird zur Erhaltung des offenen Raumcharakters und Sicherstellung des Verkehrsflusses nur festgesetzt, dass Garagen im Abstand von kleiner 3,00 m zum Fahrbahnrand nicht zulässig sind.

### **9.7. Verkehrsflächen und Erschließung**

Der Geltungsbereich wird über die Planstraße A an den „Serriger Weg“ angeschlossen; von der Planstraße A zweigt in nordwestliche Richtung die Planstraße B ab. Beide Planstraßen werden planungsrechtlich durch die Ausweisung als Verkehrsfläche gesichert. Durch die Ausweisung der beiden Planstraßen wird die Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die Straßen werden mit einer Breite von 5,50m definiert.

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.

## 9.10. Grünordnerische Festsetzungen

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 500m<sup>2</sup> 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.

b. Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind Pflanzen der auf der Planurkunde befindlichen Pflanzenliste (siehe Hinweise und Empfehlungen) zu verwenden.

c. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, 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.

### Begründung:

Durch die geplante Bebauung entstehen ökologische Defizite. Zur Minimierung dieser werden die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken getroffen.

## 10. Entwässerung

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird in einem gesonderten Schmutzwasserkanal abgeleitet; der Kanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Serriger Weg angeschlossen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser des Baugebietes wird über eine zentrale Rückhaltung in den Irscher Bach eingeleitet.

Für die an den Irscher Bach unmittelbar angrenzenden Grundstücke besteht die Möglichkeit, jedoch keine Verpflichtung, das Niederschlagswasser unmittelbar in den Irscher Bach einzuleiten. In diesem Falle ist jedoch erforderlich, zur Drosselung des Abflusses auf jedem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Liter/qm versiegelter Fläche herzustellen. Diese Anlagen sind zeitgleich mit dem Bau der Gebäude zu errichten.

Begründung:

Mit der Entwässerung in einem modifizierten 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 Jäbenflur“ 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 Jäbenflur“ folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### **A. Dachgestaltung**

- Zulässig sind geneigte Dächer: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach, Zeltdach.
- 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.

### **B. Gestaltung der Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude 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 oder 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 5,50m 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 Einzelhausbebauung) wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich und gestalterisch 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.

### **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**

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 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. DIN 18915 ist gleichermaßen zu beachten.

### **Boden**

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.)

### **Radonpotential**

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.

### **Leitungstrassen**

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.

### **Pflanzabstände**

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

### **Löschwasser**

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

### **Solarenergie**

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

### **Pflanzliste**

Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

### **Gashochdruckleitung**

Im westlichen Planbereich verläuft eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH.

Bei Planungen und Arbeiten im Umfeld der Leitung ist die Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

Im Bereich des ausgewiesenen Schutzstreifens der Leitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Unternehmen vorzunehmen.

Arbeiten im Schutzstreifenbereich dürfen nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden.

### **Denkmalpflege**

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

Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz:

Wasserversorgungsanlagen des naheliegenden Sanitätsstandes könnten sich im Planbereich befinden; auf Reste der Anlage ist unbedingt zu achten.

Sollte die Anlage angetroffen werden, ist die Direktion Landesdenkmalpflege umgehend zu informieren.

In diesem Fall ist für bauliche Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG nötig, zu beantragen bei der Zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises, da diese Anlage Teil der baulichen Gesamtanlage "Westwall und Luftverteidigungszone West" Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt.

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, daher sind bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und militärische Fundgegenstände zu achten.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalbehörde zu begleiten.

Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Trier:  
Im Umfeld des Planbereichs befinden sich archäologische Fundstätten. Der Planbereich wird entsprechend als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Es besteht die Anforderung der Baubeginnanzeige gem. § 21 DSchG RLP. Sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten sind nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Diese können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird nachdrücklich empfohlen, dass sich die Bauherren möglichst frühzeitig mit der Behörde in Verbindung setzen. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

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.

### **Bergbau/ Altbergbau**

Der Planbereich liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Julius". Grubenbau befindet sich nicht im Planbereich. Es findet kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht statt.

Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird empfohlen spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

### **Versickerungsanlagen**

Von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

### **Altlasten**

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.

Auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird hingewiesen.

### **Rodungsarbeiten**

Rodungsarbeiten, auch die Rodung der Obstplantage, unterliegen den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des BNatSchG. Rodungen sind zulässig im Winterhalbjahr, ab dem 1. Oktober bis zum 28. Februar.

## **14. Flächenbilanzierung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.380 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 9.175 m<sup>2</sup> als Wohnbauflächen. Die Straßenverkehrsflächen umfassen ca. 1.205 m<sup>2</sup>. Das bestehende Flächengefüge ist im Bestand bereits anthropogen geprägt.

## **15. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsentwicklung**

Das Baugebiet „In Jäbenflur“ entwickelt sich südwestlich des gewachsenen Ortskerns von Irsch und umfasst ca. 11 Baugrundstücke. Der Bereich verfügt über eine große Nähe zum Ortskern. Die dort gelegenen Infrastruktureinrichtungen 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 zumeist 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 ermöglicht. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse 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. 2,7 % der Gesamteinwohnerzahl wohnen, d.h. was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „In Jäbenflur“ 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 schließt an bereits bestehende Wegebeziehungen an.

Die Planung sieht vor, dass die bestehenden (Wirtschafts-)Wegestrukturen dauerhaft ausgebaut werden. Der Geltungsbereich wird zum einen durch die Planstraße A, welche an den „Serriger Weg“ anschließt, und zum anderen über die davon abzweigende Planstraße B erschlossen.

Dimensionierung und Fahrradien sind so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Auf

Grund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, den geringen Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche 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 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.

### **Externe Einwirkung auf den Planbereich - Wechselwirkungen**

Auf den Planbereich wirken keine externen Sachverhalte wie z.B. Verkehrslärm ein.

Auf Grund der Festsetzung des Planbereichs als Allgemeines Wohngebiet sind auch keine negativen Wechselwirkungen mit dem Umfeld absehbar.

### **Gewässerrandstreifen und Wald**

Zu beachten für die zukünftigen Bauherren ist, dass der bestehende Gewässerrandstreifen (Irscher Bach) und die westlich an den Planbereich angrenzenden Grundstücksflächen zum Wald nicht für eine private Gartennutzung zu Verfügung stehen.

### **Boden, Natur, Ökologie, Klima**

Die Auswirkungen auf den Naturpark sind marginal. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele werden nicht erwartet (siehe auch Landschaftsbild).

Mit dem Vorhaben sind im Wesentlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen verbunden, da durch die Erschließung und den Wohnungsbau Flächenneuversiegelungen stattfinden. Die überplanten Biotoptypen gehen dauerhaft verloren und werden durch naturschutzfachlich weniger wertvolle ersetzt.

Im Plangebiet ist höchstens mit wenigen weitverbreiten, synanthropen Tierarten zu rechnen, deren Erhaltungszustand durch die vorliegende Planung nicht verschlechtert wird. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Frist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Umweltschäden i. S. d. § 19 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der geringen Größe des Planbereichs (die Größe des Planbereichs bewegt sich weit unter dem gem. § 13b BauGB zulässigen Maß) sowie der grünordnerischen Festsetzungen für die Baugrundstücke ist von keinen erheblichen Auswirkungen die o.g. Sachverhalte betreffend auszugehen.

### **Landschaftsbild**

Der Planbereich entwickelt sich entlang eines in östliche Richtung exponierten Hangs, der sich im südwestlichen Bereich der Ortslage 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 Jäbenflur“ 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 Privatbesitz. Die Eigentümer haben sich im Vorfeld der Planungen für eine Gebietsentwicklung ausgesprochen. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

## **17. Verzeichnisse**

### **17.1 Abbildungen**

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

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>.

Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Irsch (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg).

Abbildung 4: Grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare Wohnbaubereiche in der Ortsgemeinde Irsch.

### **17.2. Fotos**

Foto 1: Bestehende, nördlich an den Planbereich angrenzende Bebauung; Aufnahme: Paulus & Partner.

Foto 2: Blick von Süden ins Plangebiet; Aufnahme: Paulus & Partner.