högner

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

OG Irrel

BEBAUUNGSPLAN
"BUSER WEG"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 16.01.14

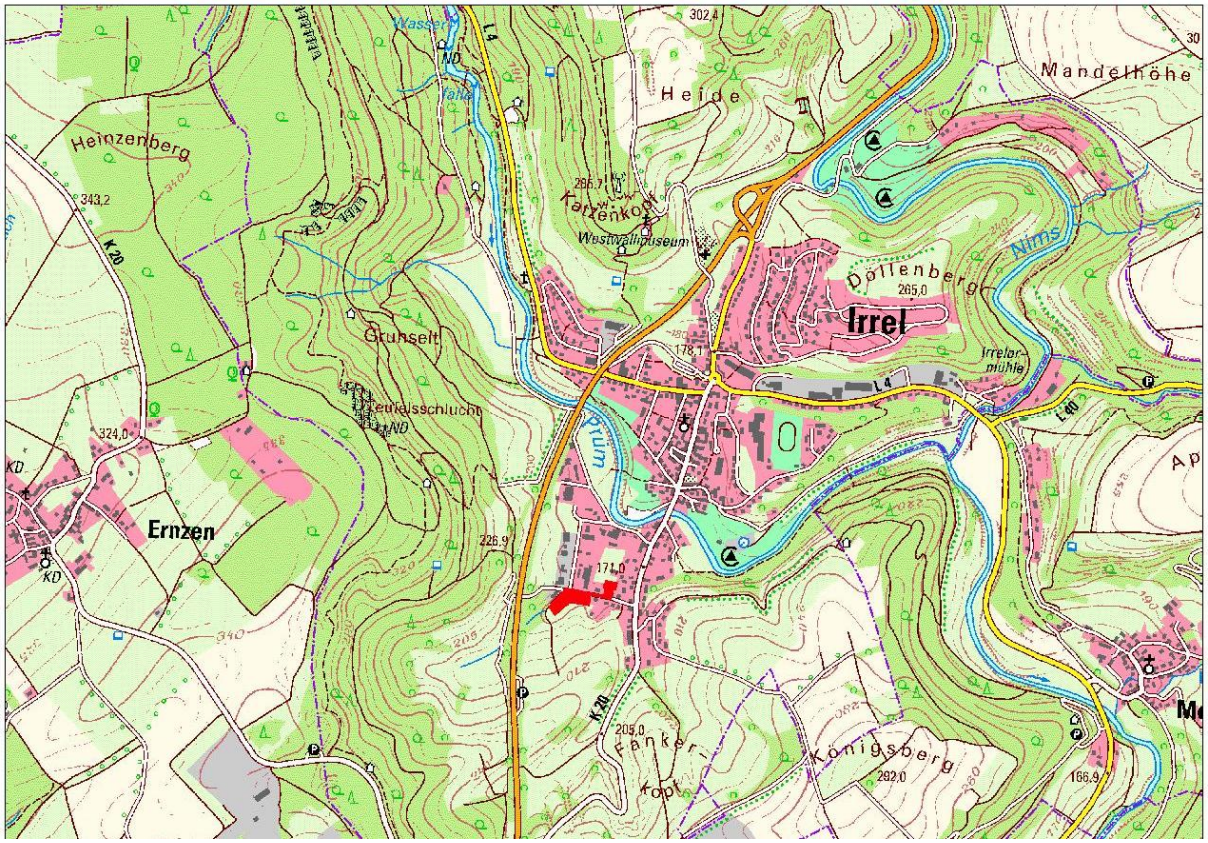
F a s s u n g für die Verfahren gemäß **§§3 (2) und 4 (2) BauGB**

1. ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Irrel liegt in der Mitte der Verbandsgemeinde Irrel (Eifelkreis Bitburg-Prüm).
Die Ortsgemeinde plant Mischbauflächen innerhalb der Ortslage im Rahmen der Nachverdichtung auszuweisen und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Buser Weg" beschlossen.
Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage, überwiegend innerhalb eines weitgehend bebauten Mischgebietes, nördlich und südlich der Gemeindestraße "Buser Weg"

Abb. 1 - Übersichtslageplan (ca. M 1:25.000)



2. ERLÄUTERUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grenzen der bestehende Grundstücks inkl. der erforderlichen Erschließung und umschließt in der Gemarkung Irrel, **Flur 51**die **Flurstücke78/2, 78/3, 78/4, 78/5 bzw. 121 und 123.**

Es wirdeine Fläche von **8.070 m²**beplant.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtslageplan und der Plandarstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 2 - Lageplan (ca. M 1:2.500)

2.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Im Rahmen der Abwägung aller Belange sieht die Ortsgemeinde die Planaufstellung aus folgenden Gründen als sinnvoll:

- Im aktuell rechtsverbindlichen FNP ist die betreffende Fläche als "gemischte Baufläche“ und im südwestlichen Zipfel als "Wohnbaufläche" dargestellt.
- Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage bis am unmittelbaren Ortsrand (gegenüber bereits bebauter Flächen zur Ergänzung der Bebauung auf bereits bebauten Grundstücke, Nachverdichtung bisher unbebauter Grundstücke im Innenbereich und Ergänzung von Außenbereichsflächen als Baugrundstücke in die bebaute Ortslage zur Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche.

  Mit dem Bebauungsplan können im Zuge der Innenverdichtung 2 Teilstandorte für die bauliche Nutzung als Ergänzung der bestehenden Ortslage ausgewiesen werden Entsprechend der angestrebten Nutzung und der Prägung der Umgebung (Gewerbebetriebe mit Nebenflächen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, landwirtschaftliche Hofstelle) soll der Bereich als "Mischgebiet (MI)" ausgewiesen werden.
- Der Bedarf für neue Baulandflächen in gemischter Nutzung ergibt sich aus einer zunehmenden Nachfrage bei gleichzeitigem Fehlen von freien, dem Markt zur Verfügung stehenden Grundstücken in der Gemeinde.
- Alle Grundstücke im Plangebiet sind mobil und stehen eigenen Bauwünschen bzw. dem baldmöglichsten Verkauf (tw. schlüsselfertiges Bauen geplant) auf dem freien Markt zur Verfügung. Die Gemeinde hat keine Eigentumsflächen im Plangebiet und sieht aufgrund der Verfügbarkeit und bestehenden konkreten Planungen für beide Teilbereiche auch keine Erfordernis des Erwerbs.

- Die Planung ist eine Nachverdichtung im Zuge der vorrangigen Innenentwicklung und führt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB.
- Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine langfristige und flexible Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

2.3 VERFAHRENSHINWEISE

Der Rat der Ortsgemeinde Irrel hat in seiner Sitzung am 16.01.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Buser Weg" gefasst.

Die Planung ist als Nachverdichtung im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
Von der Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Abgabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt. Besondere Berücksichtigung kommt dabei auch den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu.
Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

3. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

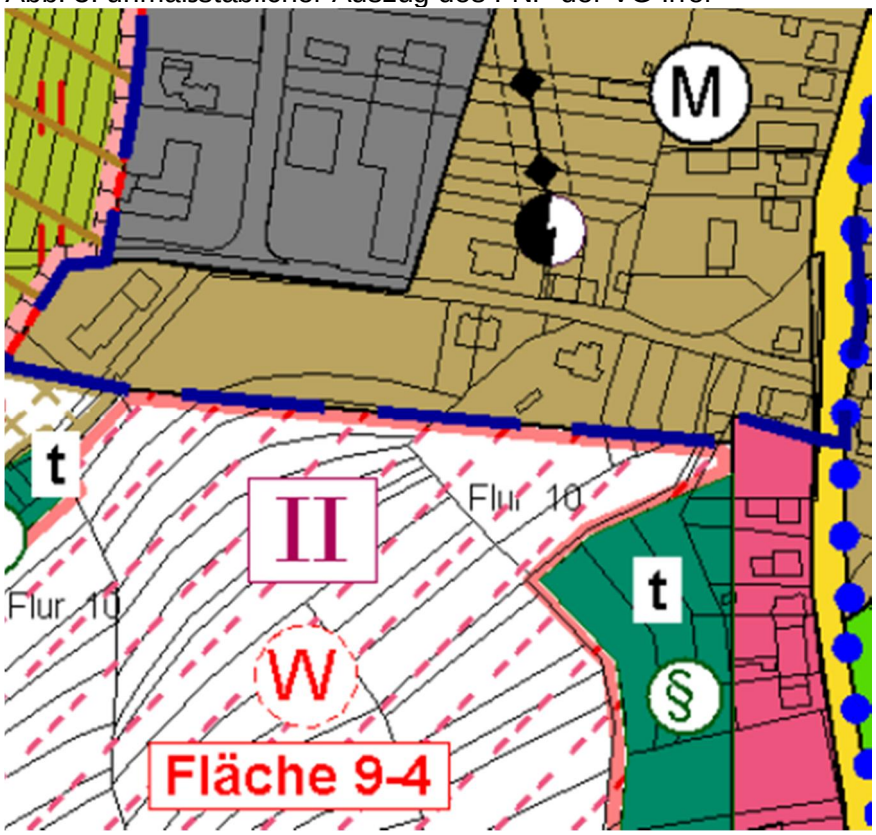
3.1 REGIONAL- UND ORTSPLANUNG

⇒ Gem. **ROPlneu (Entwurf)** ist das Plangebiet als "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe" sowie als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt.

⇒ Das **LEP IV** kennzeichnet die Region als "landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus".

⇒ Der aktuell verbindliche **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeine Irrel(2006) kennzeichnet die Planfläche überwiegend als "gemischte Bauflächen". Flurstück 78/5 ist zum Teil als geplante Wohnbaufläche "9-4" dargestellt. Der aktuell gültige ROPl wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP bereits berücksichtigt.

Abb. 3: unmaßstäblicher Auszug des FNP der VG Irrel



2.2 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

WASSERSCHUTZGEBIET

nicht betroffen

NATURA 2000 UND IBA-GEBIETE

⇒ **Vogelschutzgebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.

⇒ Das Plangebiet befindet sich, getrennt durch die B 257, ca. 120 m östlich des **FFH-Gebietes** "Sauertal und Seitentäler" (FFH-6205-301). Ziel ist gem. Landesverordnung (2005) die Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, auch als Lebensraum für autochthone Fischarten und der Durchgängigkeit für Wanderfische,
- von Kleingewässern (z.B. für Kammmolch),
- von teils orchideenreichem Buchenwald, von Schluchtwald, an den Hängen auch von altholzreichem und lichtem Eichen-Hainbuchenwald,
- von artenreichen und teils orchideenreichen Mäh- und Magerwiesen,
- von möglichst unbeeinträchtigten Felslebensräumen
- von unbeeinträchtigten Felslebensräumen teils in Abbaugeländen

BIOTOPKATASTER

Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet keine Biotope der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.
Auf Flurstück 78/1 (außerhalb Plangebiet) befindet sich eine örtlich festgestellte, gem. § 30 BNatSchG geschützte Sickerquelle.

SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im **Naturpark Südeifel**, dessen Schutzzweck u.a. "... die Erhaltung seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Sicherung und Entwicklung des Raumes für die naturbezogene Erholung" ist.

ALTLASTEN / ALTBERGBAU / BAUWERKE

⇒ Vorkommen von Altlasten sind derzeit nicht bekannt; die Angaben werden bei Bedarf im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ergänzt.Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.

⇒ Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Altbergbau oder unter- bzw. oberirdischen Bauwerken bekannt.

RADON

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/m³), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden. Im Zuge des Bebauungsplanes wurden keine ortsbezogenen Radonmessungen vorgenommen.

LÄRMIMMISSIONEN

Bei allen Planungsvorhaben müssen die raumbedeutsamen Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden.
Als mögliche Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes sind die gewerblich genutzten Flächen nördlich und nordwestlich des Buser Weges und die in ca. 100 m westlicher Richtung liegende B 257.
Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung wird aufgrund der bereits bestehenden unterschiedlichen baulichen Nutzungen (auch Wohnbebauung) davon ausgegangen, dass die Richtwerte der TA Lärm auch für die geplante Mischbebauung eingehalten werden können. Konflikte durch Gewerbelärm wurde bereits bei vorhandenen Planungen durch Lärmkontingentierung vorgebeugt. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens im Rahmen der Aufstellung des B-Plans "Buser Weg" wurde daher abgesehen.

GERUCHSIMMISSIONEN

Quellen, die zu Geruchsemissionen führen, liegen in der Umgebung nicht vor. Die landwirtschaftliche Hofstelle im Nordwesten wird als Lagerfläche für Holz und als Hühnerpferch (Nebenerwerb) genutzt. Diesbezügliche Restriktionen liegen daher nicht vor.

2.3 SONSTIGE PLANUNGEN / SCHUTZGÜTER

BAUVERBOTSZONEN

Bauverbotszonen sind nicht betroffen.

LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Der auf Flst. 124 (außerhalb B-Plan) stehende **Trafo** wird durch die Planung nicht tangiert, im Umkreis von 5 m sind keine neuen baulichen Nutzungen zugelassen.
Flurstück 121 wird durch die Schutzbereiche einer **20 kV-Freileitungen** (Schutzbereich; 15 m) tangiert und von einer **Niederspannungsleitung** (Schutzbereich 2 m) überspannt.

⇒ Im Falle einer tatsächlichen baulichen Nutzung des Schutzstreifens müssen gemäß DIN VDE 0210-10/Mai 2005 die allseitigen Mindestabstände von 3 m (Dachneigung über 15°) zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

Um festzustellen, ob diese Mindestabstände gewährleistet sind, muss der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier zu gegebener Zeit der entsprechende Bauantrag, mit Angabe eines Höhenbezugspunktes zur geplanten Fußbodenoberkante, zugesandt werden.

⇒ Die Lage der Niederspannungsleitung kann mit Errichtung des Hauses mittels Dachreiter neu orientiert werden.

Im Buser Weg und der hiervon nordwestlich abknickenden Stichstraße liegen div. **Ver- und Entsorgungsleitungen**.

ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

LANDWIRTSCHAFT

Da die Planfläche bereits überwiegend in der bebauten Ortslageliegen, sind Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe befinden sich nicht im Umfeld.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen sind in Privateigentum. Da beide Grundstückseigentümer die Flächen selbst vermarkten bzw. bebauen werden, ist kein Umlegungsverfahren zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke erforderlich.

STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

In der näheren Umgebung finden sich Gewerbebetriebe mit Büro- und Betriebsgebäuden, Lagerflächen, Parkplätzen und Wohnhäuser (Ein- und Mehrfamilienhäuser) unterschiedlichen Alters.

ERSCHLIEßUNG

⇒ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Buser Weg" und der von diesem abknickenden Stichstraße (noch ohne Benennung).

⇒ Da die Planflächen bereits überwiegend in der bebauten Ortslage liegen, sind grundsätzlich alle Erschließungseinrichtungen für Ver- und Entsorgung vorhanden, es fehlen lediglich Verlängerungen der Anschlüsse im südwestlichen Zipfel des Plangebietes.

4. AUSSAGEN ZU UMWELTBELANGEN

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend ihrer Planungsrelevanz in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Menschen / Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an Gewerbeflächen und Wohnbebauung. Laut FNP (2006) ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Konflikten durch Gewerbelärm wurden durch Lärmkontingentierung vorgebeugt. Ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 257.

Flurstück 78/5 ist durch eine temporäre Baustofflagerfläche(Erdaushub, Schotter, Steine, Straßenaufbruch, Altmetall) belastet.
Landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind im Umland von Irrel in Form von Wander- und Radwegen sowie Attraktionen (z.B. Teufelsschlucht, Irreler Wasserfälle) reichlich vorhanden.

Die Beeinträchtigungen durch verkehrliche Emissionen der Bundesstraße und gewerbliche Emissionen sind mäßig. Verbleibende Bodenkontaminationen sind durch das Bauschuttlager nicht zu erwarten.
Das Umland ist aufgrund seiner guten Erschließung und hohen landschaftlichen Attraktivität von großer Bedeutung für die wohnortnahe Kurzzeiterholung.

Boden

Natürlicherweise handelt es sich bei den Böden überwiegend um tonige Pararendzinen aus solifluidal umgelagertem Tonmergelstein und Gips des Mittleren Keupers, die zu Verdichtungen und Pseudovergleyung neigen. In der Quellmulde (außerhalb des Plangebietes) steht oberflächennah Wasser an, so dass hier feuchte bis nasse Sonderstandortbedingungen herrschen.
Im Bereich des Bauschuttlagers und der Gärten bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Versiegelung und potentiellen Nähr- und Schadstoffeintrag. Die Beeinträchtigungen durch die mäßig intensive Grünlandnutzung sind hingegen gering.
Aus Sicht der Landwirtschaft weisen die Böden eine geringe bis mittlere Wertzahl auf.

Die Böden der Siedlungs- und Lagerflächen sind aufgrund der starken anthropogenen Überprägung von geringer ökologischer Bedeutung. Den Offenländern kommt bei mäßig intensiver Nutzung und hoher Anfälligkeit gegenüber Bodenverdichtung sowie der partiellen Sonderstandortprägung eine mittlere bis hohe Schutzbedürftigkeit zu.
Aus landwirtschaftlicher Sicht sind die Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Grundwasser

Der Gipskeuper stellt einen sulfatischen Kluftgrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit dar. Die Grundwasserneubildung ist mit 186 mm/a mittel-hoch und die Grundwasserergiebigkeit gering. Die Grundwasserüberdeckung verringert generell im mittleren Maße die Gefahr des Eintrags von Schad- und Nährstoffen ins Grundwasser. In der Quellbachmulde (außerhalb Plangebiet) steht jedoch oberflächennah Grundwasser an, so dass hier die Gefahr erhöht ist.

Generell ist jedes Grundwasservorkommen als begrenztes Gut vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt hier insbesondere bei den oberflächennahen Vorkommen mit potentieller lokaler Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung liegt nicht vor.

Oberflächenwasser

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes (außerhalb B-Plan) befindet sich eine unverbaute Sickerquelle mit vermutlich begradigtem, aber unverbautem Quellbach (Gew. 3. Ordnung), der mit der Straßenentwässerung in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Beeinträchtigungen des noch offen liegenden Quellbaches sind aufgrund der geringen bis mäßigen Nutzungsintensität relativ gering.

Quelle und Quellbach sind aufgrund ihrer Seltenheit und geringen Beeinträchtigungen von hoher ökologischer Bedeutung und daher nach § 30 BNatSchG geschützt. Erhebliche Belastungen bestehen jedoch im weiteren Verlauf durch die Kanalisierung des Baches.

Klima / Luft

Das Plangebiet profitiert besonders durch seine Tallage vom maritim-kontinentalen Übergangsklima des nahe gelegenen Sauertales. Die mittlere Jahrestemperatur im unteren Nimstal liegt zwischen 8°C und 9°C bei durchschnittlichen Jahresniederschlägen von 650-700 mm. Die Windrichtung weist ein Maximum aus Südwesten auf, zusätzlich bilden Nordost-Winde ein sekundäres Maximum. Im Gegensatz zum belasteten Moseltal weist das Plangebiet aus bioklimatischer Sicht, trotz der Lage unter 200 m üNN, ein Schonklima mit geringen thermischen Belastungen auf.
Die Offenländer des südlichen Plangebietes stellen Kaltluftproduktionsflächen und eine Kaltluftabzugsbahn dar. Somit tragen sie aktuell noch zum klimatischen Ausgleich in der mäßig durch Wärme und Emissionen belasteten Ortslage bei (gem. FNP geplantes Wohnbaugebiet).
Die innerörtlichen Gärten sind vergleichsweise von geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Aufgrund der geringen thermischen und mäßigen lufthygienischen Belastungen sowie der guten Ausgleichsleistungen ist die Schutzbedürftigkeit des Klimas gering bis mittel. Dem südlichen Plangebiet kommt aktuell noch eine mittlere Bedeutung als Kaltluftabzugsbahn zu. Die Bedeutung der Freiflächen als Kaltluftentstehungsfläche ist aufgrund der geringen Größe vergleichsweise gering.

Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes wird größtenteils durch eine artenarme Glatthaferwiese (Wiesen-Glatthafer, Wilde Möhre, Rot-Klee, Spitz-Wegerich, Herbst-Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Echte Schafgarbe) eingenommen. Flurstück 78/5 ist zudem durch einen unversiegelten, z.T. ***brach gefallenen*** **Lagerplatz** geprägt, der partiell durch **ruderale Säume** sowie **Annuellen-** und **Hochstaudenfluren** (Große Brennnessel, Weidenröschen spec., Wilde Karde, Brombeere spec., Gift-Lattich, Raue Gänsedistel, Schwarzer Nachtschatten, Sonnenwend-Wolfsmilch, Weißer Stechapfel, Efeu-Ehrenpreis, Brombeere spec.) besiedelt wird. In südöstlicher Angrenzung an die Planflächen liegt das Grünland im Bereich eine Quellmulde seit kurzer Zeit brach. Zu den o.g. Grünlandarten treten daher lediglich Echte Zaunwinde und Mittleres Fingerkraut hinzu. Die Sickerquelle und der Quellbach sind unverbaut. Im Saum ergänzen Stechender Hohlzahn, Echte Nelkenwurz, Gänse-Fingerkraut und Flatter-Binse (Wechselfeuchtezeiger) die Grünlandarten. Einzelne Sträucher und Strauchgruppen (Schlehe, Roter Hartriegel, Brombeere, Wildrose) sowie ein mäßig alter Hochstamm-Obstbaum strukturieren das Offenland und begleiten partiell die artenarmen Wegeraine und -säume.
Das Gewerbegebiet im nordwestlichen Anschluss weist wenig strukturierte Grünflächen mit einzelnen Laubbäumen (Ross-Kastanie) und Schnitthecken auf.
Der nördliche und östliche Teil des Untersuchungsgebietes wird durch hausnahe Zier- und Nutzgärten geprägt, die durch junge bis mäßig alte Hochstamm-Obstbäume, Obst-Halbstämme ohne Baumhöhlen, weitgehend junge Laub- und Walnussbäume naturnah strukturiert sind. Hinzu kommen einzelne standortfremden Nadelbaumbestände, Schnitthecken und Siedlungsgehölze. Besonders erwähnenswert ist der alte Walnussbaum auf Flurstück 122.

Die artenarmen Glatthaferwiesen, Grünlandbrachen, ruderalen Säume, Raine und Rasenflächen der Gärten sind aufgrund ihrer guten Ersetzbarkeit und weiten Verbreitung generell von geringer ökologischer Bedeutung.
Im Bereich des Quellbaches kommt dem Grünland und der Brache jedoch eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufgrund des feuchten bis nassen Sonderstandortes und des hohen Entwicklungspotentials zu. Die Quelle und der Quellbach selber sind aufgrund ihrer Seltenheit und relativ geringen Beeinträchtigungen von hoher Wertigkeitund daher nach § 30 BNatSchG geschützt.
Die einzelnen Sträucher und Strauchgruppen bilden Trittsteinbiotope und Lebensräume für verbreitete Heckenbrüter. Bei abnehmender Ersetzbarkeit mit steigendem Alter und zunehmender Ausdehnung kommt ihnen eine geringe bis mittlere Schutzwürdig-

keit zu. Die Obst-, Walnuss und Laubbäume bilden ebenfalls mäßig geeignete Habitate, die anthropogen gestört sind. Sie weisen, außer dem alten Walnussbaum mit geringer Wiederherstellbarkeit, eine gute bis mittlere Ersetzbarkeit auf. Den Siedlungsgehölzen, Schnitthecken, Nadelbäumen und -gruppen kommt bei weiter Verbreitung und standortfremder Ausprägung eine geringe ökologische Bedeutung zu.

Nachgewiesene und potentielle Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.
Aufgrund der geringen zu erwartenden Artenvielfalt und Eingriffsintensität, wurden keine tierökologischen Untersuchungen durchgeführt. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen können potentiell folgende besonders geschützten Tierarten gem. ARTeFAKT für TK 25-Blatt 6014 im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen:

Pot. Lebensraum	**Arten**
Glatthaferwiese	keine Fortpflanzungsstätten(deckungsarm, geneigt, gestört)
Staudenfluren / Brachen	Goldammer, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig
Sträucher des Offenlandes	Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Schwanzmeise
Gärten mit Obstbäumen (ohne Baumhöhlen), Laub- und Nadelbäumen, Schnitthecken, Siedlungsgehölzen	Obst-, Walnuss-, Laubbäume: Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel Nadelbäume: Amsel, Buchfink, Gimpel, Girlitz, Ringeltaube, Singdrossel, Türkentaube Hecken / Sträucher: Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle Nistkästen: Blaumeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haubenmeise, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Tannenmeise

Essentielle Nahrungshabitate sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Überprägung und weiten Verbreitung der Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Konkrete Nachweise von Fortpflanzungsvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur seine potentielle Eignung.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe in der Ortslage sowie der anthropogen überprägten und mäßigen Strukturvielfalt weist das nähere Untersuchungsgebiet nur eine eingeschränkte Habitatfunktion für geschützte Arten auf. Daher dominieren verbreitete Arten.

Die Brache, verbuschenden Säume und Hochstaudenfluren stellen einen potentiellen Lebensraum für wenige verbreitete Bodenbrüter dar. Auch die Gehölze werden aufgrund der anthropogenen Überprägung nur von verbreiteten und häufigen Strauch- und Baumbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt und sind daher für den Artenschutz von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die Grünländer bilden potentiell eine Verbindungsachse und Orientierungslinie für Vögel und Fledermäuse, welche die Obstwiesen südlich des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat nutzen.

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Irrel, am Fuß einer nordexponierten Kuppe. Das Offenland ist durch strukturarme Grünländer gekennzeichnet, die oberhalb des Plangebiets durch landschaftstypische Streuobstbestände strukturiert sind.
Der Ortsrand von Irrel ist durch Gewerbehallen und Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überwiegend gut strukturierten Gärten gekennzeichnet. Reliefbedingt und aufgrund der Ortslage ist die Einsehbarkeit in das Plangebiet gering. Weitere anthropogene Vorbelastungen bestehen durch die Bundesstraße B 257, sie ist aber durch Feldgehölze und Gehölzstreifen landschaftlich gut eingebunden.
Insgesamt erweist sich die Region um Irrel als strukturreich, kulturhistorisch wertvoll (Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen) und einzigartig (Irreler Wasserfälle, Teufelsschlucht, Keuperscharren). Aufgrund dieser Attraktivität und guten Erschließung weist das Irreler Umland eine hohe touristische Frequentierung auf. Das Plangebiet selber ist jedoch nur für die Kurzzeiterholung Ortsansässiger von Bedeutung.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung durch die weitgehende Lage im Siedlungsbereich selber, sowie der geringen Einsehbarkeit und geringen bis mittleren Strukturvielfalt der Planflächen ist die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit des Plangebietes, trotz Lage im Naturpark, gering bis mittel.
Aufgrund der fehlenden Ausweisung eines Rad- oder Wanderweges sowie der anthropogenen Überprägung ist das Plangebiet lediglich für die wohnortnahe Kurzzeiterholung von Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter liegen aktuell für das Plangebiet nicht vor.

4.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs und des vorhandenen Versieglungsgrades ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Beträge gerundet).

FLÄCHENBILANZ EINGRIFF		**zulässige Versiegelung**
MI (GRZ 0,5 mit Überschreitung bis 0,6)	6.270 m²	3.762 m²
Verkehrsfläche - Straße / Fahrweg	1.800 m²	1.765 m²
Gesamtfläche	**8.070 m²**	**5.527 m²**
aktuell baurechtlich zulässig überbaubar MI 4.485 m² x GRZ 0,6 mit Üs bis 0,8 = 3.588 m² Straßenfläche = 1.640 m²		5.228 m²
zusätzlich überbaubar / versiegelbar		**299 m²**

Gegenüber der aktuell baurechtlich zulässigen Überbauung / Versiegelung werden nach Umsetzung der Planung **ca. 299 m²** mehr versiegelt sein.

Aufgrund der Zuordnung der Planung als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bewertet.

potentielle Auswirkungen	*Intensität*	*Begründung*
Menschen / Gesundheit / Bevölkerung		
Beeinträchtigung des Wohnwertes durch Lärm des Gewerbegebietes	nicht relevant	Konflikten durch Gewerbelärm wurden durch Lärmkontingentierung vorgebeugt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit werden eingehalten.
Beeinträchtigung des Wohnwertes durch Lärm und Emissionen der B 257	gering	Die Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingten Lärm und Emissionen sind gering, da die Bundesstraße in einem Einschnitt verläuft.
Beeinträchtigungen der Gesundheit durch erhöhte natürliche Radonvorkommen bei Anreicherung in der Raumluft	nicht abschätz schätz-bar	Radon 222 (Halbwertszeit: 4 Tage) ist ein im Grundgestein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandert. Die radioaktiven Zerfallsprodukte wie Polonium, Blei und Wismut lagern sich an feinsten Teilchen in der Luft (Aerosole) an. Da es im Freien zu einer starken Verdünnung von gasförmigem Radon mit der Luft kommt, treten hier keine gesundheitlichen Gefährdungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch, je nach geologischer Eigenschaft des Baugrunds und der Bauweise der Gebäude, erhöhte Konzentrationen von Radon in der Raumluft entstehen. Radon sendet ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Zusätzlich können die Aerosole mit den anhaftenden Zerfallsprodukten beim Einatmen in den Bronchien der Lungen abgelagert werden und dort zu Zellschädigungen führen. Sind Organismen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, bestehen erhöhte Risiken einer Lungenkrebserkrankung. Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Gemäß der Radonprognosekarte liegt das Plangebiet, in dem lokal, zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden, hohes Radonpotenzial (über 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist daher im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

		Präventive Maßnahmen können sein: ⇒ Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament ⇒ Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude) ⇒ Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen ⇒ Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen ⇒ Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen ⇒ Abgeschlossene Treppenhäuser
Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch zusätzlichen Lärm	nicht relevant	Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Wohn- und Gewerbegebiet sowie die Bundestraße gehen die Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch die geplante Mischbaunutzung nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.
Boden		
dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden als natürlicher Lebensraum und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	gering mittel	Der Verlust von Böden stellt sich grundsätzlich als erheblich dar. Im Plangebiet handelt es sich zum einen um anthropogen überprägte Böden (Garten, Lagerfläche) mit geringer Empfindlichkeit. Die mäßig intensiv genutzten Tonböden, die zur Verdichtung neigen, und am westlichen Rand feuchte bis nasse Sonderstandorte aufweisen, sind bei relativ geringer Flächeninanspruchnahme von mittlerer Empfindlichkeit.
Wasserhaushalt		
Beeinträchtigung des örtlichen Wasserkreislaufes durch Versickerung / Verdunstung und Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Neuversiegelung	gering	Durch Wasserrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein umweltverträgliches Maß reduziert werden.

potentielle Auswirkungen	*Intensität*	*Begründung*
Noch Wasserhaushalt		
Gefährdung der Grundwasserqualität und des Grundwasserabstroms durch potentiellen Anschnitt des oberflächennahen Grundwassers bei Abgrabungen	mittel	Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind durch eine grundwassersichere Bauweise, z.B. "weiße Wanne" vermeidbar. Veränderungen des Grundwasserabstroms gehen nicht über das bestehende, durch die angrenzende Ortslage vorbelastete Maß hinaus.
erhöhter Trinkwasserbedarf	gering	Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.
Verlust bzw. Beeinträchtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Quelle und des Quellbaches	hoch	Die Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem Verlust dieser seltenen Biotopstrukturen ist generell hoch. Hier bestehen jedoch bereits erhebliche anthropogene Vorbelastungen, insbesondere durch Einleitung des Gewässers in den Entwässerungskanal. Das Flurstück 78/1, auf dem der Quellbach verläuft, wird nicht in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen. Nach Planung des FNP soll dieses als Erschließungsstraße für die südlich ausgewiesenen Wohnbauflächen (Fläche 9-4) dienen.
Klima		
Verlust von Kaltluft produzierenden Offenländern; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung, Bau von Frischluftbarrieren	gering	Das Klima erweist sich wenig empfindlich gegenüber dem Verlust Kaltluft produzierender Offenländer und Bildung zusätzlicher Wärmeinseln. Die Offenländer im Süden des Untersuchungsgebietes bilden aktuell noch eine bedeutende Kaltluftabzugsbahn, die aber gem. Planungen des FNP als baugebiet ausgewiesen werden sollen. Insofern sind unter Berücksichtigung der geringen bis mäßigen Empfindlichkeit des Lokalklimas, keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.
Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz		
dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und dem Standortentwicklungspotential	gering - mittel	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich zum einen um Freiflächen mittlerer Standorte mit geringer (Grünland) bis hoher anthropogener Überprägung (Lagerplatz, Garten), die eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit aufweisen.

potentielle Auswirkungen	*Intensität*	*Begründung*
noch Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz		
Verlust von Vegetation und Tieren	gering	*Glatthaferwiese, junge Grünlandbrache, ruderaler Saum, Rain, Rasen, Annuellen- und Hochstaudenfluren der Lagerfläche und -brache, Nadelbaumreihen* Der Naturhaushalt weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der gut ersetzbaren, struktur- und artenarmen sowie stark anthropogen überprägten Biotope auf.
	gering	*Sträucher und Strauchgruppen im Offenland*: Die Einzelsträucher und Strauchgruppen bilden Trittsteinbiotope. Aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und der anthropogenen Überprägung des Umfeldes ist ihr Verlust aber nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.
	gering-mittel	*Laubbaum, Einzelstrauch und Obstbäume im Garten* Die Laubgehölze auf Flurstück 121 sind von guter bis mittlerer Ersetzbarkeit. Bei mäßiger Strukturierung stellt ihr Verlust unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Störungen ein geringes bis mittleres Problem für den Arten- und Biotopschutz dar.
Behinderung der Biotopvernetzung	nicht erheblich	Die Biotopvernetzung ist durch die Ortslage bereits beeinträchtigt. Durch die Ausdehnung der Barriere bildenden Siedlungsfläche und den Verlust eines anthropogen überprägten Gartens als Trittsteinbiotop kommt es nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des lokalen Biotopverbundes.
besonderer Artenschutz		
Tötung besonders geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	vermeidbar	Die Tötung geschützter Arten im Zusammenhang mit dem Verlust von Fortpflanzungsstätten ist durch Einhaltung der Rodungszeitbeschränkung gem. § 39 BNatSchG vermeidbar. Da nur wenige, weitgehend anthropogen gestörte Gehölzstrukturen betroffen sind, ist davon auszugehen, dass im Umfeld ausreichend adäquate Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Die potentiell betroffenen Arten sind weit verbreitet und häufig, so dass der Erhaltungszustand der lok. Population nicht verschlechtert wird.
Störung geschützter Arten durch Lärm, Bewegungsunruhe und Verlust des Nahrungshabitats	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Populationen geschützter Arten bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt, so dass sich kurzfristige baubedingte und nutzungsbedingte Störungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten auswirken.
		Das wenig strukturierte Offenland und der mäßig strukturierte Garten sind aufgrund der geringen Größe, Strukturarmut und anthropogenen Überprägung im Vergleich zum gut strukturierten Umland ein wenig bedeutendes Nahrungshabitat.
Störung von Fledermäusen durch Licht		Aufgrund bestehender Siedlung erreichen weitere Beeinträchtigungen keine erhebliche Wirkung.
	Fazit: Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.	

potentielle Auswirkungen	*Intensität*	*Begründung*
FFH-Gebiet		
Beeinträchtigung der für die Umsetzung der Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes	nicht relevant	Aufgrund der anthropogenen Vorprägung und Strukturarmut der weit verbreiteten Offenländer sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaft / Erholungsraum		
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch Lärm und Emissionen während der Bauarbeiten	fehlend	Das Plangebiet selber weist keine besondere Freizeit- oder Erholungsfunktion auf. Baubedingte Beeinträchtigungen des Umfeldes wirken sich unter Beachtung der Vorbelastungen nicht erheblich oder nachhaltig auf die Freizeit- und Erholungsfunktion aus.
Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch innerstädtische Baulückenfüllung im Naturpark	gering-mittel	Das Plangebiet ist bereits durch angrenzende Bebauung anthropogen vorgeprägt und die Einsehbarkeit aus der freien Landschaft durch die Geländemorphologie und bestehende Bebauung stark eingeschränkt, so dass sich nur geringe - mittlere Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Zudem ist gem. Ausweisung des FNP im Süden die Entwicklung großflächiger Wohnbauflächen vorgesehen.
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	fehlend	Das Plangebiet selber weist keine touristische Bedeutung auf. Die ortsnahe Kurzzeiterholung wird durch die Ortslage nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt. Das Erholungspotential des Umlandes wird aufgrund der geringen Fernwirkung des marginal veränderten Ortsbildes nicht geschmälert.
Kulturgüter		
Zerstörung oder Beschädigung potentiell vorhandener Bodendenkmäler	gering	Es liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet mögliche Fundstellen von Bodendenkmälern zu erwarten sind, ein Vorkommen kann aber dennoch nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Durch Kontakt zur Unteren Denkmalpflegebehörde bei Entdeckung von Spuren können Zerstörungen oder Beeinträchtigungen vermieden oder entsprechend abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung festgelegt werden.

5. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTES UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche und umweltrelevante Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Ausweisung des Baugebietes als "Mischgebiet" (MI) zur Erschließung von Bauflächen für gewerbliche und wohnbauliche Zwecke
- Berücksichtigung der Belange bestehender Bebauung und Nutzungen
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einpassung in die Landschaft des Naturparks.
- Sicherung einer ordnungsgemäßen und möglichst naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen der Abwägung aller Belange festgestellt. Der vorgesehene Standort zur Ausweisung von Mischbauflächen erfüllt die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

5.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangelände ist im Teilbereich 1 eben bis leicht nach Süden hin ansteigend. Im Teilbereich 2 ist das Gelände eben.

5.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN / NUTZUNGSVERTEILUNG

Aufgrund der städtebaulichen Prägung der Umgebung mit verschiedenen gewerblichen und wohnungsbaulichen Nutzungen muss das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden.
Sonstige Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar.
Es wird die Errichtung von Gebäuden mit wohnbaulichen und / oder gewerblichen Nutzungen angestrebt. Um sich der vorhandenen Bauweise der umgebenden Bebauung anzupassen werden im Nutzungsbereich Ziffer 1 max. zwei Vollgeschosse, im Nutzungsbereich Ziffer 2 max. drei Vollgeschosse zugelassen.

5.4 FLÄCHENBILANZIERUNG

Gem. den Darstellungen des Bebauungsplan (Stand 11/13) sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

FLÄCHENBILANZ (ca. Flächen)	**8.070 m²**
Mischgebiet	6.270 m²
Verkehrsfläche Erschließungsstraße	1.765 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	35 m²

5.5 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde keine gesonderte Entwässerungsplanung erstellt.
Da die bestehende Regenentwässerung im betroffenen Ortslagenbereich bereits erhebliche Defizite aufweist und zu Rückstauungen führt, sind gem. Auflagen der VG-Werke auf den neuen Baugrundstücken dezentrale Rückhaltevorkehrungen zu treffen:

⇒ Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (flache Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
Der wasserwirtschaftliche Nachweis der naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

⇒ Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..
Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

Zusätzlich werden folgende weitere Empfehlungen / Hinweise ausgesprochen:

⇒ Es wird empfohlen, das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

⇒ Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

⇒ Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).

5.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke sind über den Buser Weg bzw. eine davon abzweigende Stichstraße, die zusätzlich noch um ca. 15-20 m verlängert werden muss, an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

5.7 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / LEITUNGSRECHTE DRITTER

⇒ Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) sind bereits überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen integriert bzw. müssen im Bereich der Verlängerung der Stichstraße im Westen noch verlängert und in die öffentliche Verkehrsfläche integriert werden.

⇒ Die Fahrzeuge der **Abfallentsorgung** können die Baugrundstücke entlang des Buser Weges direkt anfahren.
Im westlichen Teilbereich müssen die Grundstücke, die über den Stichweg erschlossen sind, ihre Müllbehälter an den Buser Weg bringen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht in der Erschließungsstraße nicht und ist auch nicht vorgesehen, da die Entfernung bis zur Abfuhrstelle "Buser Weg" zumutbar ist.

5.8 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG	Begründung
Für den Geltungsbereich des B-Planes wird **„Mischgebiet (MI)"** gem. § 6 BauNVO als **Art der Nutzung** festgesetzt. Es sind in den Nutzungsbereichen mit den Ziffern 1 und 2 die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: - Tankstellen - Gartenbaubetriebe - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig: - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten teile des Gebietes	Die Nutzungen im Baugebiet werden analog der gemischten, gewachsenen Baustruktur und der von der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung geförderten Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ausgewiesen. Neben dem Wohnen ist die Option zur Errichtung von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke berücksichtigt. Die Nutzungen im Baugebiet werden analog der gemischten, gewachsenen Baustruktur und der von der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung geförderten Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ausgewiesen. Neben dem Wohnen ist die Option zur Errichtung von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen Gewerbebetrieben berücksichtigt. Im Rahmen des Nachbarschaftsschutzes werden <u>Tankstellen und Gartenbaubetriebe</u> ausgeschlossen, da diese einen i.d.R. eine höhere Störintensität, ein verstärktes Verkehrsaufkommen und höheren Flächenbedarf haben und daher in dem räumlich enger begrenzten Geltungsbereich keine geeigneten Standorte (ausreichende Flächengröße und –eignung) zur Verfügung gestellt werden können. Auch <u>Vergnügungsstätten</u> werden ausgeschlossen. Diese enthalten ein i.d.R. kommerzielles Freizeitangebot, das der Zerstreuung und Entspannung sowie erotischen, sexuellen Interessen dienen soll. Da das Plangebiet westlich an bestehende Wohngebäude anschließt, stellt diese Art der Nutzung keine städtebauliche Entwicklung dar, die bei der Mehrheit der Bevölkerung Akzeptanz finden könnte. Auch weist diese Art der Nutzung i.d.R. eine höhere Störintensität und ein verstärktes Verkehrsaufkommen, überwiegend in den Abend- und Nachtstunden auf. Um Spannungen mit angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, werden die Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

	Die getroffene Auswahl der zulässigen Nutzungen stellt für die Gemeinde in diesem Ortslagenbereich eine vertretbare städtebauliche Entwicklung dar. Trotz der Ausschlüsse bestimmter Nutzungen bleibt die gem. Zweckbestimmung eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 BauNVO) erforderliche Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gewährleistet.
Grundflächenzahl **0,5** Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,6 zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.	Die Ausnutzung der Grundstück liegt unter dem für Mischgebiet zulässigen Wert. Die Zulässigkeit der Überschreitung dient der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei Berücksichtigung energetisch sinnvoller Ausrichtung der Gebäude. Mit der Ausweisung der Baugrenzen soll eine geordnete Bebauung im Ortskern mit modernen Aspekten (Freianlagen um die Gebäude) ermöglicht werden.
Es sind maximal zulässig. Nutzungsbereich Ziffer 1: max. zwei Vollgeschosse (II) Nutzungsbereich Ziffer 2: max. drei Vollgeschosse (III) Als absolute Gebäudehöhe wird festgesetzt: Nutzungsbereich Ziffer 1: max. 9,50 Nutzungsbereich Ziffer 2: max. 11,50 m Oberer Messpunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches/ der Attika. Unterer Messpunkt ist die Oberkante des FFB EG. Angegebene Gebäudehöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.	Soweit Festlegungen zur Kubatur der Gebäude sind sie aus der städtebaulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes orts- und landschaftsbildverträglich einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen wesentliche Voraussetzungen.
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.	Die Festlegung der Bauweise dient der Einpassung der Gebäude in die Umgebungsbebauung.
Die pro Wohn- oder Nutzungseinheit nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind vorrangig auf dem Baugrundstück bereitzustellen.	Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass der Verkehr auf den innerörtlichen Erschließungsstraßen durch dauerhaft parkende Autos behindert wird.
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.	Die Festsetzung dient dar Klarstellung, dass baurechtlich zulässige Garagen, Gartenlauben oder Geschirrhütten auch am Rand der Gärten / Grundstücke errichtet werden können.

FESTSETZUNG	Begründung
Für den Hauptbaukörper sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern sind Wohn-,Büro- oder Verwaltungsgebäuden Dachneigungen zwischen 20° und 45° und bei gewerblichen Gebäuden zwischen 10° und 20° einzuhalten.	Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus der städtebaulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie Dach- und Fassadenmaterialen. Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes orts- und landschaftsbildverträglich einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels ist das Erscheinungsbild einer regionaltypischen Dachlandschaft und von Werbeanlagen mit landschaftlich bzw. örtlich möglichst geringen negativen Auswirkungen, wesentliche Voraussetzungen. Die Einbindung der Müllbehälter dient der Verringerung visueller Störungen im Bereich des Straßenraumes.
Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen und--steine sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung oder Trapezblech zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.	
Holzhäuser in sichtbarer Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig. Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen sind unzulässig. Verglasungen sind in jeder Größe zulässig.	
Bewegliche Müllbehälter sind in Gebäude oder andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.	
Reklame- und Werbeanlagen gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO sind an Betriebsgebäuden bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken und dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten. Lichtprojektionswerbungen bzw. umlaufende, wechselnde oder dauerhafte Lichtwerbungen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig.	

SONSTIGE HINWEISE
Die Hinweise wurden als zusätzliche Informationen für die Öffentlichkeit aufgenommen, um möglichst umfassende Informationen zu weniger zugänglichen Gesetzen und Verordnungen bereit zu stellen. Sie dienen den Bauherren zur Klarstellung erforderlicher zusätzlicher Genehmigungen bzw. Berücksichtigung bei Bauanträgen. Einige der Hinweise beruhen auch auf Anregungen der zuständigen Behörden auf Übernahme.

5.9 GESTALTERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Auch wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz keine allgemeine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht verursacht, können im Bebauungsplan gestalterische / grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung bebauter Bereiche und dem Artenschutz. Daher sind folgende Festsetzungsvorschläge im Rahmen aller Belange in die Abwägung einzustellen:

Festsetzung / Hinweis	***Begründung***
Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.. Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.	*Reduzierung des Versiegelungsgrades und teilerhalt des natürlichen Wasserkreislaufes*
Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken mit mind. 50 l/m² befestigter Fläche zurückzuhalten, dabei müssen die Rückhaltesysteme mit einem gedrosselten Grundablass ausgestattet sein. Der Überlauf kann an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.	*naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Grundwasserschutz*
Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die örtliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.	*Allgemeiner Grundwasserschutz*
Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).	
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.	allgemeiner Ressourcenschutz und Hinweis auf Genehmigungsverfahren
Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.	
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.	
Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten. Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.	*Erhalt vorhandener Habitate;* *Vermeidung der Tötung von Vögeln oder Fledermäusen*

Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder hochstämmiger Obstbaume anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen. Die Gehölze sind vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.	*Ersatz für verlorenen Bäume als Lebensraum v.a. für Vögel; landschaftliche Einbindung*
Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.	*Sicherung einer dorfgerechten Gestaltung der Freianlagen*
Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Rodonprognosekarte dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz gemeldet werden. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein: - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude) - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen - Abgeschlossene Treppenhäuser	*allgemeine Gesundheitsvorsorge*
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.	*Schutz möglicher Bodendenkmäler vor Zerstörung*

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN – Normen sind dabei zu beachten.	*allgemeiner Boden- und Ressourcenschutz*
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit einschlägigen DIN – Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.	
Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.	
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.	
Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten.	*Sicherung ordnungsgemäßer Pflanzung und ausreichendem Schutz von Gehölzen*
Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.	
Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.	*Beachtung Leitungsrechte Dritter*

6. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG

Die Erschließungsanlagen sind bereits weitgehend vorhanden. Lediglich im Westen muss noch ca. 20 m Straße inkl. Leitungen erweitert werden.
Die Kosten gehen gem. Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.2013 zu Lasten der betroffenen Grundstückseigentümer an dieser Straße (Fl. 61, Flst. 80) im Geltungsbereich des B-Planes

Art	*Masse*	*EP netto*	*GP netto*
1. Öffentliche Verkehrsfläche	100 m²	70,- €	7.000,- €
2. Straßenbeleuchtung einschl. Erdverkabelung im Ausbaubereich	1 Stk	3.500,- €	3.500,- €
3. Entwässerung (inkl. HA)	20 lfm	200,- €	4.000,- €
4. Wasserversorgung (inkl. HA)	20 lfm	125,- €	2.500,- €
Summe (Netto)			**Ca. 17.000,- €**

zuzüglich: Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten) und derzeit 19 % MWSt.

7. VERFAHREN UND ABWÄGUNG

……wird im weiteren Verlauf ergänzt……

7.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Irrel hat in seiner Sitzung am 16.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Buser Weg" gefasst und den Planentwurf gebilligt.
Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.070 m².

7.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. durch öffentliche Auslage der Planunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Irrel in Irrel durchgeführt.

Die **Offenlegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom …… bis einschließlich ……. durch öffentliche Auslage der Planunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Irrel in Irrel durchgeführt.
…Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom ……. in die Abwägung eingestellt wurden….

7.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ……. mit Abgabefrist bis …….
…Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom ……. in die Abwägung eingestellt wurden…

7.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am …….– unter Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplan "Buser Weg" der Ortsgemeinde Irrel.

Irrel, ...2014

_____ **(S)**
(Ortsbürgermeister)