



# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fisch, Teilgebiet „In Eimert II“

## Begründung

### (Teil 1 städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom 15.10.2013



Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Ausgangslage .....   | 3  |
| 1.1 | Lage des Plangebietes .....  | 3  |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 3  |
| 1.3 | Städtebauliche Situation/Bestandsnutzung .....                                     | 4  |
| 1.4 | Verkehrliche Erschließung .....  | 4  |
| 1.5 | Altlasten .....  | 5  |
| 1.6 | Eigentumsverhältnisse .....  | 5  |
| 1.7 | Untergrundverhältnisse .....   | 5  |
| 1.8 | Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....                                 | 6  |
| 1.9 | Archäologische Fundstellen .....   | 7  |
| 2.  | Planungsbindungen .....  | 8  |
| 2.1 | Ziele der Raumordnung .....  | 8  |
| 2.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                      | 9  |
| 2.3 | Bebauungspläne .....   | 10 |
| 2.4 | Fachplanungen .....  | 10 |
| 2.5 | Schutzgebiete/-objekte .....   | 11 |
| 3.  | Planinhalt .....   | 12 |
| 3.1 | Bedarf an Grund und Boden .....  | 12 |
| 3.2 | Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung .....                                  | 13 |
| 3.3 | Städtebauliches Konzept/Erschließungskonzeption .....                              | 14 |
| 4.  | Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen .....                                    | 14 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung .....  | 14 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung .....  | 15 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen .....         | 16 |
| 4.4 | Höchst zulässige Zahl der Wohnungen .....  | 16 |
| 4.5 | Naturschutzfachliche Regelungen .....  | 16 |
| 4.6 | Örtliche Bauvorschriften .....   | 19 |
| 5.  | Erschließung .....   | 20 |
| 5.1 | Straßen und Wege .....   | 20 |
| 5.2 | Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle .....    | 20 |
| 6.  | Verwirklichung der Planung .....   | 22 |
| 6.1 | Bodenordnung .....   | 22 |
| 6.2 | Umgebungsbebauung .....  | 22 |
| 6.3 | Verkehrliche Auswirkungen .....  | 23 |
| 6.4 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Gesamteinschätzung Eingriff- Ausgleich ..... | 23 |
| 6.5 | Kosten und Finanzierung .....  | 24 |
| 6.6 | Flächenbilanz .....  | 24 |

## 1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Fisch plant eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Anschluss an das Wohnbaugebiet „In Eimert“. Nachdem zwischenzeitlich alle gemeindeeigenen Grundstücke im zuletzt erschlossenen Baugebiet veräußert wurden, verfügt die Gemeinde derzeit über keine Baugrundstücke mehr, welche sie den nunmehr aktuell 4 Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte. Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2010 den hier in Rede stehenden Bebauungsplan für das Teilgebiet „In Eimert II“ aufzustellen.

### 1.1 Lage des Plangebietes

Die nun für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Fisch und grenzt unmittelbar nördlich an das Baugebiet „In Eimert“ an. Die Fläche wird im Osten durch den vorhandenen Streuobstbestand (Flurstück 68 in der Flur 8) begrenzt. Im Norden reicht die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche bis an das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 50 (Flur 8) entlang der Straße *Am Brunnen*, welches nicht für eine Bebauung herangezogen werden soll. Die westliche Plangebietsgrenze schließlich verläuft in etwa entlang der nördlichen Verlängerung der dorfseitigen Abgrenzung des Baugebietes „In Eimert“.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde zusätzlich die Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nördlich der Straße *Am Brunnen* in den räumlichen Geltungsbereich zusätzlich einbezogen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist unter der Überschrift 1.1 „Lage des Plangebietes“ bereits erläutert worden und kann zudem der Planurkunde entnommen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fisch:

Flur 3:

Flurstück 32 teilweise

Flur 8:

Flurstücke 50 teilweise, 70 teilweise, 63/1 teilweise (*Am Brunnen*), 63/2 teilweise (*Am Brunnen*), .

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde. Mit Schreiben vom 22.12.2011 hat das Vermessungs- und Katasteramt Trier bestätigt, dass die

Planurkunde den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) genügt und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmaß des ÖPVI, Dr. Ing. H. Treinen, Trier, mit Stand vom April 2011 hinterlegt.

### **1.3 Städtebauliche Situation/Bestandsnutzung**

Das Plangebiet ist an 3 Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Nordwestlich des hier in Rede stehenden Bereiches grenzt in einem Abstand von rd. 150 m der historische Ortskern von Fisch an, welcher sich entlang der *Kapellenstraße* erstreckt. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bebauung „In Eimert“, welche auf Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplanes entstanden ist, der mit Bekanntmachung vom 19.10.2005 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Entsprechend der darin getroffenen Regelungen entstand eine maximale zweigeschossige Bebauung aus freistehenden Einfamilien-Einzelhäusern, welche ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Nordöstlich grenzt das Bebauungsplangebiet an die Straße *Am Brunnen*, deren lockere Bebauung im Wesentlichen durch - zwischenzeitlich aufgegebene - landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Im Südosten grenzt das Plangebiet an einen alten Streuobstbestand.

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich selbst ist derzeit unbebaut und weist ein leichtes Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die Fläche wird als Weideland genutzt und ist frei von größeren Vegetationsstrukturen.

### **1.4 Verkehrliche Erschließung**

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes endet die innere Erschließung des Baugebietes „In Eimert“. Diese kann für die Erschließung des hier in Rede stehenden Bereiches in nordöstlicher Richtung verlängert werden. Die hierfür benötigten Flächen wurden im Zuge der Realisierung des Baugebietes „In Eimert“ in Gemeindeeigentum überführt. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit ergibt sich über die nördlich des Plangebietes gelegene Straße *Am Brunnen*, welche in ihrem weiteren Verlauf in die *Kapellenstraße* mündet. Die *Kapellenstraße* mündet in der Ortsmitte von Fisch in die Straße *Am Römerberg* (Kreisstraße K 124), welche die Ortsgemeinde mit dem Kleinzentrum Wincheringen in westlicher und dem Mittelzentrum Saarburg in östlicher Richtung verbindet. Zugangsmöglichkeiten zum öffentlichen Personennahverkehr bestehen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Haltestelle Fisch/Mitte.

## 1.5 Altlasten

Mit Schreiben vom 20.01.2012 wurde durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Attablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerbliche-industrielle Altstandorte kartiert sind.

## 1.6 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig noch in Privatbesitz, können jedoch von der Ortsgemeinde vollumfänglich erworben werden.

## 1.7 Untergrundverhältnisse

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf, mit Datum vom September 2011 belegt.<sup>1</sup> Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „*Beurteilung der Baugrund-situation*“ in Kapitel 8 u. a. wie folgt:

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

*„Die anstehenden Böden (TL, UM) sind als mäßig brauchbarer Baugrund in erdfeuchtem Zustand anzusehen. Bei Gründungen über 1,5 m (Keller, Kanal) stehen Steifton bzw. Tonsteine und Dolomitbänke an, die je nach Feuchtigkeit als guter Baugrund einzustufen sind. Die Einschätzung dieser Böden gilt aber nur für den erdfeuchten Zustand. Sollten die Oberflächen längere Zeit der Witterung ausgesetzt werden - Zunahme des Wassergehaltes - sind sie nicht mehr brauchbar, da sie aufweichen, und müssen ausgetauscht werden – siehe BS 90 und 100, in denen die weiche Konsistenz bis 1,5 m reicht. Das bedeutet, dass nach dem Freilegen sofort eine Sauberkeitsschicht aufgebracht werden muss bzw. eine Wasserhaltung/Pumpensumpf dafür sorgen muss, dass Niederschlagswasser sofort entfernt wird und nicht auf Sohlen stehen bleibt und zu einer Aufweichung führt. Je nach Witterungsbedingungen bei den Erschließungsarbeiten sind bei der Ausschreibung Baustraßen vorzusehen. Baugruben können bis 2,5-3 m Tiefe mit  $\beta \leq 60^\circ$  ausgehoben werden, wenn kein Schichtwasser bzw. die Böden eine steife Konsistenz haben. Bei weicher Konsistenz muss flacher geböscht oder mit Verbau gesichert werden. Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich, die Böschungen müssen deshalb z. B. mit Folien vor Niederschlägen geschützt werden. Das Verhalten der bindigen Partien bei Wiedereinbau ist wegen des leicht plastischen Verhaltens sehr stark abhängig*

---

<sup>1</sup> Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten BPlan In Eimert II in der Ortsgemeinde Fisch“, Mertesdorf, September 2011

*vom Wassergehalt. Bei einem zu hohen Wassergehalt sind die Böden nicht ohne Bodenverbesserung zu verarbeiten.*

### **Abdichtung von Kellern**

*Es ist nicht auszuschließen, dass Schichtwasser anfallen wird, obwohl in den Aufschlüssen kein freies Schichtwasser angetroffen wurde. Dies kann aber auch damit zusammenhängen, dass die Aufschlüsse Ende März 2011 angelegt wurden, als eine trockene Witterung herrschte. Weiterhin ist zu bedenken, dass die Böden sehr schlecht durchlässig sind und daher Baugruben wie eine Wanne fungieren. Sollte in den Baugruben sich kein freies Schichtwasser einstellen, so sollten die Keller mit einer Wandabdichtung gegen nicht drückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn eine Dränage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an eine freie Vorflut verlegt wird. Kann keine dauerhaft freie Vorflut hergestellt werden, muss der Bau auch dieser Keller in WU-Beton in Betracht gezogen werden. Da das Wasser nicht betonangreifend - siehe Untersuchungen 2005 - ist, sind keine Zuschlagstoffe notwendig.<sup>2</sup>*

Mit Schreiben vom 10.01.2012 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben im Bereich eines bereits erloschenen Bergwerksfeldes liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde jedoch keine Dokumentationen vor. Da durch das Landesamt für Geologie und Bergbau keine Konsequenzen für die Bauleitplanung formuliert wurden, geht die Ortsgemeinde davon aus, dass die beabsichtigte Baugebietsentwicklung den Belangen des Bergbaus nicht entgegensteht.

Weiterhin hat das Landesamt für Geologie und Bergbau mit Schreiben vom 20. August 2013 mitgeteilt, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

## **1.8 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Nordwestlich des geplanten Baugebietes befindet sich in der Ortslage von Fisch in einem Abstand von rd. 150 m ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher Viehhaltung betreibt. Die von diesem Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „In Eimert“ durch die Meodor-Immissionsschutz GmbH, Aalen/Steinfurt, gutachterlich ermittelt und bewertet. Das mit Datum vom 14.06.2005 vorliegende Geruchsgutachten<sup>3</sup> kommt unter Berücksichtigung des seinerzeitigen Viehbestandes aus Zuchtsauen und Rindern zu dem Ergebnis, dass in der Geruchsausbreitungsberechnung die Isolinie für den Geruchhäufigkeitswert von 10 % der Jahresstunden (Richtwert der GIRL Rheinland-Pfalz für Wohngebiete) nicht bis an den Plangebietsbereich heranreicht, so dass der Richtwert der GIRL Rheinland-Pfalz für Wohngebiete im

---

<sup>2</sup> Ebenda, Seiten 8 und 9

<sup>3</sup> Meodor-Immissionsschutz GmbH: „Geruchsgutachten Bebauungsplan In Eimert, Ortsgemeinde Fisch, Verbandsgemeinde Saarburg, Projekt-Nr. ME 200504-861“, Aalen/Steinfurt, 14.06.2005

Baugebiet „In Eimert“ eingehalten wird. Aus der in dem Gutachten enthaltenen farblichen Darstellung der Geruchsbelastungen ist erkennbar, dass der nun in Rede stehende Bereich „In Eimert II“ auch außerhalb der Isolinie für den Geruchhäufigkeitswert von 10 % der Jahresstunden liegt. Da der dem Gutachten zugrunde gelegte Viehbesatz aus dem Jahr 2005 sich keinesfalls vergrößert hat, sondern eher reduziert wurde, ist nach derzeitigem Planungsstand davon auszugehen, dass der Richtwert der GIRL Rheinland-Pfalz für Wohngebiete auch für das hier in Rede stehende Plangebiet eingehalten werden kann. Eine separate gutachterliche Ermittlung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Verkehrszahlen auf den angrenzenden Kreisstraßen (K 124/K 126) und einem Mindestabstand von 115 m zwischen Fahrbahnrand und nächst gelegener geplanter Wohnbebauung werden Lärmschutzvorkehrungen erkennbar nicht hervorgerufen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erfordernisse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes auch ohne Auflagen und Bedingungen erfüllt sind. Weitergehende Untersuchungen erscheinen vor diesem Hintergrund entbehrlich.

## 1.9 Archäologische Fundstellen

Mit Schreiben vom 19.12.2011 wurde durch das Rheinische Landesmuseum Trier mitgeteilt, dass der Planungsbereich eine kleine Quellmulde umschließe, in deren unmittelbarem nördlichen Anschlussbereich 1987 die Merowingisch-Karolingische Siedlung „In der Lach“ (Fisch 33; Trierer Zeitschrift 55, 1992, 442) entdeckt wurde. Diese Siedlung gehört zu den wenigen frühmittelalterlichen Siedlungsresten aus der Ursprungszeit unserer Dörfer. Im Fundbericht wird hierzu ausgeführt:

*„Herr G. Winter, Fisch, führte 1987 in die Quellmulde ‚In der Lach‘, östlich des Ortes. Hier wurde eine ca. 5 x 10 m große Futterrinne in den Hangfuß planiert. In diesem Bereich befanden sich Siedlungsschutt mit Bausteine aus örtlichem Muschelkalk, ortsfremden Sandstein, Einzelnen römischen Ziegelstücken, Holzkohle, zerschlagenen Tierknochen, Merowingisch-karolingische Keramik sowie Stückchen von Lavamühlsteinen (EV 87,68). In Privatbesitz verblieb die Hälfte eines zeittypischen Mahlsteinläufers von 72 cm Durchmesser aus Lava mit ...verstärktem Zentralloch.“<sup>4</sup>*

Vor dem Hintergrund dieser Funde wurde im Zuge des o. g. Schreibens durch das Rheinische Landesmuseum folgendes Vorgehen vorgeschlagen, welches auch als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen wurde:

1. Das Abziehen der ohnehin vorgesehenen Straßentrassen mit zeitlicher und sachlicher Abstimmung mit dem Rheinischen Landesmuseum Trier durchgeführt.

---

<sup>4</sup> Trierer Zeitschrift 55, 1992, S. 442

2. Das Rheinische Landesmuseum Trier erhält im abgezogenen Bereich bei Bedarf eine Frist von bis zu 45 Arbeitstagen (Montag bis Freitag) eingeräumt, um dort archäologische Ausgrabungen durchzuführen.
3. Zeigt sich bei dem Abziehen der Straßentrasse die flächige Existenz frühmittelalterlicher Siedlungsspuren, wird auf Kosten des Planungsträgers ein weiterer Streifen Oberboden von max. gleicher Gesamtlänge im Wesentlichen in den geplanten Bauarealen archäologiegerecht abgezogen und steht für max. 45 weitere Arbeitstage zur archäologischen Untersuchung zur Verfügung. Unter der Maßgabe, dass durch entsprechende Auflagen die archäologischen Belange gesichert werden können, besteht seitens der Generaldirektion kulturelles Erbe, Abteilung Rheinisches Landesmuseum Trier, Einverständnis mit der vorgesehenen Bebauung.

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** kennzeichnet die Lage des Plangebietes in landesweit bedeutsamen Bereichen für Erholung und Tourismus sowie den Grundwasserschutz. Diese Vorgaben wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch entsprechende Vorgaben zur Proportion, Gestaltung und Anordnung der Gebäude wird dem Aspekt Erholung und Tourismus Rechnung getragen. Der vorhandene Streuobstbestand wird erhalten und bindet die künftigen Neubauten standortgerecht in die umgebende Landschaft ein. Das vorhandene Wegenetz, welches für die ortsrandnahe Erholung genutzt wird, bleibt im Zuge der Planrealisierung bestehen.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes wurden geeignete Regelungen im Bebauungsplan getroffen, wonach Nutzungen, welche eine Gefährdung des Grundwassers verursachen könnten, wie z. B. Tankstellen, im Plangebiet nicht realisiert werden dürfen.

In der räumlichen Gliederung nach dem **Regionalen Raumordnungsplan (ROP)** für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Mittelzentrum Saarburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet. Die besondere regionalplanerische Funktionszuweisung für Fisch besteht in der Sicherung der Landwirtschaft (L). Folglich hat sich die Ausweisung von Wohnbauflächen in Fisch an der für die eigene Entwicklung benötigte Größe zu orientieren.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 3.1 Bedarf an Grund und Boden verwiesen.

Das geplante Wohngebiet liegt gem. der Festlegung des Regionalen Raumordnungsplanes in einem Vorranggebiet für Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die



Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürlicher Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes ist hier die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Fremdenverkehr geplant. Die diesbezüglichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes wurden im Zuge der Erstellung der Planung umfassend gewürdigt. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan erhält in Anlehnung an den Regelungsinhalt des angrenzenden Bebauungsplans „In Eimert“ geeignete Regelungen, welche eine Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild bewirken sollen. Die Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft ist im vorliegenden Fall durch die angrenzende Streuobstwiese gewährleistet, welche bewusst von einer Überplanung ausgenommen wurde.

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Vorranggebieten. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete ist darauf zu achten, dass diese im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln sind. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen. Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da der im Plangebiet tätige Landwirt die Flächen der Gemeinde zum Zwecke der Bebauung zum Kauf angeboten hat, da er selbst an anderer Stelle über besser geeignete Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verfügt.

Das geplante Wohngebiet ist im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans als bedeutsame Fläche für den Arten- und Biotopschutz von der zuständigen Fachbehörde bewertet und zur Festlegung als Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund vorgeschlagen worden (naturschutzfachliches Ziel ist die Sicherung und Entwicklung von Streuobstbeständen, Magerwiesen). Die diesbezüglichen Vorgaben des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplanes wurden bei der Planerstellung ebenfalls berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wurden die für den Biotopverbund bedeutsamen Streuobstbestände von einer Überplanung ausgenommen.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der für eine Überplanung vorgesehene Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend der vorgesehenen Planung anzupassen. Vor diesem Hintergrund hat der Verbandsgemeinderat Saarburg in seiner Sitzung vom 14.12.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes zu ändern mit dem Ziel, künftig dort eine Wohnbaufläche darzustellen.

Es ist vorgesehen, die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Sollte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits abgeschlossen sein, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geändert ist, bedarf der Bebauungsplan vor der Inkraftsetzung noch gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung.

### **2.3 Bebauungspläne**

Das südwestlich des in Rede stehenden Bereiches gelegene Wohngebiet entstand auf Grundlage des mit Bekanntmachung vom 19.10.2005 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans „In Eimert“. Entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen wurde eine allgemeine Wohnbebauung in offener Bauweise, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern realisiert. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der straßenverkehrlichen Erschließung ist es erforderlich, die vorgesehene Straßenachse in nördlicher Verlängerung der Straße „In Eimert“, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan noch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, künftig als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gewährleistet, da das Grundstück im Zuge der Realisierung des Baugebietes bereits in öffentliches Eigentum überführt wurde.

Mit Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „In Eimert II“ erfolgt eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In Eimert“ für diesen Bereich. Mit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans „In Eimert II“ werden dessen Regelungsinhalte an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „In Eimert“ treten. Dieser tritt insoweit dann für den Überlappungsbereich außer Kraft.

### **2.4 Fachplanungen**

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

## **2.5 Schutzgebiete/-objekte**

Das Plangebiet liegt in Randlage des Naturparks Saar-Hunsrück. Mit Schreiben vom 29.02.2012 wurde durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg mitgeteilt, dass nach Stellungnahme der dortigen Unteren Naturschutzbehörde von der Vereinbarkeit des Baugebietes mit der Naturparkverordnung ausgegangen werden kann. Weitere Schutzgebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Bedarf an Grund und Boden

In der Gemeinde Fisch wurden in den letzten 8 Jahren insgesamt 32 Bauanträge für Wohnhausneubauten gestellt. Aufgrund dieser positiven Entwicklung wuchs die Bevölkerungszahl innerhalb dieses Zeitraums um 51 Einwohner von 304 (2002) auf 355 (2010). In dem zuletzt erschlossenen Baugebiet „In Eimert“ verfügt die Gemeinde derzeit über kein Grundstück mehr, welches sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte. Auch die im Rahmen der Baulanderhebung Raum Plus ermittelten beiden Innenentwicklungspotentiale wurden zwischenzeitlich durch die jeweiligen Eigentümer veräußert und eine Bebauung derselben steht unmittelbar bevor. Auch die in der Ortslage vereinzelt noch vorhandenen Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum und sind für eine Bebauung nicht mobilisierbar. Einzelne Baulücken sind zudem auch hinsichtlich Lage und Zuschnitt ungeeignet für die Wohnbedürfnisse insbesondere jüngerer Familien und Paaren in familienbildendem Alter.

Dem gegenüber stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt 4 Nachfragen nach Baugrundstücken, welche in der Gemeinde nicht befriedigt werden können.

Mit der vorliegenden Planungen bezweckt die Ortsgemeinde Fisch, zur Sicherung der Eigenentwicklung, Wohnbauflächen im Bereich „In Eimert II“ zu erschließen und somit potentiellen Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken. Da insbesondere bei jungen Menschen in familienbildendem Alter eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist das Ziel der Gemeinde, mit der Baugebietsausweisung den Überalterungstendenzen entgegen zu wirken. Unter der Annahme eines gleichbleibenden Bedarfs an wohnbaulichen Grundstücken pro Jahr lässt sich folgender theoretischer Zusatzbedarf (Zielhorizont 5 Jahre bis 2016) abschätzen:

| Zeitraum                          | Anzahl Bauanträge<br>(für Wohnbauvorhaben) |
|-----------------------------------|--|
| 2003 - 2011                       | 32   |
| Durchschnittliche Anzahl pro Jahr | 3,5  |
| Bedarf bis 2016                   | rd. 17 Baugrundstücke                      |

Nach Einschätzung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg <sup>5</sup> ist die Ausweisung weiterer, auf den ortsgebundenen Bedarf abgestimmter Wohnbauflächen in dem hier vorgesehenen Umfang nach dortiger Feststellung mit den Erfordernissen der Eigenentwicklung vereinbar, wenn

- a) unter Berücksichtigung der Zielfestlegung des LEP IV für die bestehenden Siedlungsbereiche, insbesondere für die Altortlage unter der Perspektive der erkennbaren Auswirkungen der künftigen Bevölkerungsstruktur soweit

<sup>5</sup> Schreiben vom 29.02.2012

erforderlich Überlegungen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung dieser Ortsteile vorgenommen werden.

Hierzu ist anzumerken, dass die Ortsgemeinde Fisch bereits in den Jahren 2009 und 2010 eine Dorfmoderation durchgeführt hat, in welcher aus Perspektiven für die Entwicklung der Altortslage thematisiert wurden. Es ist langfristig vorgesehen, die Ergebnisse der Dorfmoderation in eine noch durchzuführende Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzeptes einfließen zu lassen. Ergänzend hierzu hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 15.02.2013 für den Altortskern eine Sanierungssatzung beschlossen, welche auch die Sanierung der dortigen Gebäude attraktivieren soll.

- b) die Verfügbarkeit der Flächen für die ortsgebundenen bedarf auch tatsächlich gewährleistet werden kann?

Hierzu ist auszuführen, dass die Ortsgemeinde alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes erworben hat. Für weitere Erläuterungen wird auf die Ausführung in Kap. 6.1 Bodenordnung verwiesen.

- c) den naturschutzfachlichen Belangen in der weiteren Ausarbeitung eine besondere Bedeutung beigemessen wird, insbesondere auch im Hinblick auf die Möglichkeiten des Aufbaus eines regionalen Biotopsystems.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des zu der Planung erstellten Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) verwiesen.

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

### **3.2 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen dem Baugebiet „In Eimert“ und der Altortslage eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes vorzunehmen. Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund des räumlichen Bezuges des Standortes zum Altort wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (ortsbildverträgliche Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt. Ziel der Planung ist es zudem, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Plangebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen des Planbereiches zu schützen und zu entwickeln. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in

Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, sowie z. T. außerhalb des Plangebietes auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

### **3.3 Städtebauliches Konzept/Erschließungskonzeption**

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht die Parzellierung von 12 Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser in Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen vor. Bei der Errichtung von Doppelhäusern erhöht sich die Zahl der entstehenden Baugrundstücke entsprechend. Es sind jeweils Einzel- und Doppelhäuser geplant. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden entgegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer maßvollen baulichen Verdichtung in dem am Ortsrand gelegenen Planbereich entgegen zu wirken. Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße des Baugebietes „In Eimert“. Eine 2. Anbindungsmöglichkeit besteht über die nördlich des Plangebietes verlaufende Ortsstraße *Am Brunnen*. Für die innere Erschließung der künftigen Baugrundstücke, welche nach dem im städtebaulichen Konzept enthaltenden Parzellierungsvorschlag Flächengrößen zwischen 525 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> aufweisen, werden die vorgeannten äußeren Erschließungsäste über eine verschwenkt geführte Erschließungsstraße miteinander verbunden. Eine kurze Stichstraße sichert die Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes in Richtung der Altortslage. In Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit kann hier ggf. auch zu einem späteren Zeitpunkt eine fußläufige Anbindung an den Ortskern geschaffen werden. Die Anordnung der Bebauung orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzung im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise - auch im Hinblick auf die angrenzenden Bestandsbebauungen - im Altort sowie im Baugebiet „In Eimert“ vorgegeben. Maßnahmen zur Landespflege im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen.

## **4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

Hinweis: Die getroffenen Regelungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „In Eimert“

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im Übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** zu treffen. Zum Schutz der Wohnruhe wurden solche Nutzungen, welche potentiell ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können, im Plangebiet für unzulässig erklärt. Hierzu zählen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen)
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In Erfüllung der Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm, wonach das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz liegt, wurden solche Nutzungen für unzulässig erklärt, welche eine potentielle Gefährdung des Grundwassers darstellen. Aus diesem Grunde ist die Errichtung von Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Im Übrigen erfüllt die Lage des Baugebietes aber auch nicht die Voraussetzungen, die an heutige Tankstellenstandorte von Seiten der Betreiber gestellt werden. Ausgeschlossen wurden ferner Gartenbaubetriebe, da sie aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht der Eigenart der geplanten Baugrundstücke entsprechen und den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zuwider laufen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt. Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen, um den damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt auf angemessene Art und Weise zu minimieren. Die als höchst zulässig festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 berücksichtigt die Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Ergänzend wurde eine Regelung getroffen, wonach bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen sind. Die Regelungen zur Höhe der Gebäude wurden dergestalt getroffen, dass eine mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträgliche Höhenentwicklung ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen beträgt die zulässige Traufhöhe analog der Regelungen im Bebauungsplangebiet „In Eimert“ maximal 6,50 m und die höchst zulässige Firsthöhe maximal 9,00 m, bezogen auf die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück in Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Zur Vereinheitlichung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wurde eine ergänzende Regelung getroffen, wonach die Traufhöhe mindestens 4,00 m zu betragen hat.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Nach den Vorstellungen des Gemeinderates sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dabei darf die Fassadenlänge von 20,00 m nicht überschritten werden. Da diese Vorgaben weder den Anforderungen an eine offene, noch an eine geschlossene Bebauung entsprechen, wurde für den Neubaubereich eine abweichende Bauweise entsprechend der zuvor aufgeführten Kriterien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO ausschließlich mittels Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung erhalten regelmäßig eine Tiefe von 15,00 m und weisen einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von mindestens 3,00 m auf. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem, begünstigen in Verbindung mit der straßenparallel bzw. straßenorthogonal festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes und lassen dennoch einen hinreichenden Spielraum zu Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück entsprechen der individuellen Bedürfnisse (z. B. solarenergetische Optimierung) zu.

#### **4.4 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen**

Die Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf maximal 2 pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte, d. h. insgesamt 4 Wohnungen pro Doppelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch in städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

#### **4.5 Naturschutzfachliche Regelungen**

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl auf den Grundstücken im Plangebiet, sowie auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Im Einzelnen wurden folgende Regelungen nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes aufgenommen:



**Maßnahme V 1:** Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken des Plangebietes zur Aufwertung der Lebensraumfunktion der Gärten

**Maßnahme V 2:** Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Hofflächen und Wegen

**Maßnahme V 3:** Einleiten des auf den Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die öffentliche Retentionsanlage oder Sammlung und Speicherung des Niederschlagswassers zur Nutzung auf den Baugrundstücken

**Maßnahme V 4:** Begrenzung der Gebäudehöhe entsprechend der umgebenden Bebauung auf 2 Vollgeschosse (maximale Firsthöhe: 9,00 m, maximale Traufhöhe: 6,05 m)

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten naturschutzfachlichen Beitrages getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen. Nach Abschluss aller naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleibt bei den Schutzgütern Boden, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit, welches auf außerhalb des Plangebietes gelegenen (externen) Kompensationsflächen ausgeglichen werden kann.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen, deren Umsetzung durch vertragliche Regelungen gesichert werden kann:

**Teilfläche A:** Entbuschung und dauerhafte Offenhaltung einer im Eigentum der Ortsgemeinde Fisch befindlichen Fläche mit Halbtrockenrasen und Altgrasflur

Es handelt sich um Teilflächen des Flurstücks 24, Flur 10, auf der Gemarkung Fisch mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 5.100 m<sup>2</sup> derzeit ungenutztes Brachland mit voranschreitender Verbuschung und ca. 1.900 m<sup>2</sup> eine ruderale Altgrasflur. Unmittelbar nordöstlich angrenzend befindet sich die Ausgleichsfläche für das Baugebiet „In Eimert I“, das im Jahr 2005 mit vergleichbaren Maßnahmen belegt wurde. Im Zusammenhang mit der südwestlich angrenzenden Fläche mit ruderaler Altgrasflur ergibt sich mit Umsetzung der Maßnahme ein zusammenhängender Pflegebereich von ca. 17.000 m<sup>2</sup>, der langfristig für eine extensive Beweidung zur Erhaltung und Entwicklung typischer Halbtrockenrasenvegetation zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Entbuschung auf einer Fläche von ca. 40 x 150 m
- Entwicklung und Förderung eines artenreichen Halbtrockenrasens auf der Gesamtfläche durch einmalige Mahd alle 2 Jahre mit Abtransport des Mähgutes oder Beweidung mit Schafen oder Rindern. Bei der Beweidung sind im Jahresdurchschnitt 1,0 GVE/ha (max. 3,0 GVE/ha je Weidegang) zulässig.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Die Entbuschungsmaßnahme ist unter Aufsicht einer ökologischen Bauleitung durchzuführen.

**Teilfläche B:** Extensivierung einer im Eigentum der Ortsgemeinde Fisch befindlichen intensiv genutzten Grünlandfläche sowie dauerhafte Offenhaltung extensiver Kalkmagerrasen

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 32, Flur 10, auf der Gemarkung Fisch mit einer Größe von 4.700 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird derzeit intensiv als Weideland für Rinderhaltung genutzt. Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung von Extensivgrünland mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr oder Beweidung mit Schafen oder Rindern. Bei der Beweidung sind im Jahresdurchschnitt 1,0 GVE/ha (max. 3,0 GVE/ha je Weidegang) zulässig.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Vorteilhaft für die langfristige Offenhaltung und Entwicklung des Halbtrockenrasens am Kappberg ist eine gemeinsame extensive Beweidung aller genannten Flächen zusammen mit der bereits als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „In Eimert I“ ausgewiesenen Fläche, die sich nordöstlich anschließt. Dadurch entsteht aus den für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogenen Flächen ein zusammenhängender hochwertiger Biotopkomplex aus Halbtrockenrasen und Heckenstrukturen.

**Teilfläche C:** Extensivierung bisher intensiv genutzten Grünlands in Anschluss an bestehende extensiv genutzte Streuobstbestände

Es handelt sich um eine Teilfläche desselben Flurstücks, auf dem das Wohnbaugebiet entwickelt wird (Flurstück 70/2, Flur 8, Gemarkung Fisch), in direktem nördlichen Anschluss an dieses sowie angrenzend an die westlich des geplanten Wohngebietes befindliche Streuobstwiese. Abzüglich einer Fläche im direkten nördlichen Anschluss an das letzte Grundstück des Bebauungsplans, welche zukünftig als Gartenland genutzt werden soll, beträgt die Flächengröße ca. 800 m<sup>2</sup>.

- Entwicklung von Extensivgrünland mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr oder Beweidung mit Schafen oder Rindern. Bei der Beweidung sind im Jahresdurchschnitt 1,0 GVE/ha (max. 3,0 GVE/ha je Weidegang) zulässig
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

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

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Plankonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden. Das im Gestaltungsplan entwickelte Ortsbild der Bebauung soll im Plangebiet gebietsspezifisch durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen wie folgt beeinflusst werden:

Für das Gesamtgebiet wird eine weitestgehend einheitliche Dachlandschaft, bestehend aus Sattel- und Walmdächern sowie versetzten Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 20 und höchstens 40° angestrebt. Für höhenversetzte Pultdächer wurde ergänzend vorgegeben, dass diese ein Versatzmaß von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Vor dem Hintergrund der Begünstigung regional-typischer Bauformen wurden ergänzend Abwalmungen an den Giebelseiten (Krüppelwalm) für zulässig erklärt. Es wird des Weiteren für das Plangebiet eine geschlossene/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Aus diesem Grunde wurden das Material und die Farbe der zulässigen Dacheindeckungen auf Schiefer, Kunstschiefer, Pfannen sowie Zinkeindeckungen in roter, grauer oder schwarzer Färbung beschränkt. Hinsichtlich der zulässigen Dachaufbauten wurden Regelungen getroffen, wonach Gauben nur zulässig sind, wenn sie mindestens 1,50 m von den freistehenden Giebelseiten entfernt errichtet werden. Für Zwerggiebel und Zwerghäuser wurde ergänzend festgesetzt, dass diese 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten dürfen und mindestens 2,00 m von den freistehenden Giebelseiten sowie untereinander entfernt sein müssen. Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Fassaden notwendig. Vor diesem Hintergrund wurden ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen zugelassen. Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Errichtung von Holzhäusern sowie in Blockholz-, als auch in Rundstambbauweise generell ausgeschlossen. Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit 2 PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum als Abstellfläche für Fahrzeug zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus gestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mindestens 5,00 m zurück zu

versetzen und haben einen Abstand zu seitlich verlaufenden Straßen von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Straßen und Wege**

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erhalten weitestgehend einen einheitlichen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m Breite. Analoge der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraße (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Fahrbahnquerschnitt regelmäßig den Begegnungsfall eines PKW mit einem LKW. Der eher selten vorkommende Begegnungsfall zweier LKW kann ebenfalls abgewickelt werden, dieses jedoch nur in Schrittgeschwindigkeit. Es wird vorgeschlagen, die Fahrbahn analog der Ausbauplanung für den Bereich „In Eimert“ in eine durch Rundborde eingefasste Fahrbahnfläche mit mittig verlaufender dreizeiliger Rinne zu gliedern.

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

Die medienseitige Versorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Telekommunikationsanlagen, kann über die vorhandenen Netze des Wohngebietes „In Eimert“ sichergestellt werden. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Kommunikationslinien nicht behindert werden. Die öffentliche Wasserversorgung inkl. der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem öffentlichen Netz grundsätzlich sichergestellt werden.

Um für die Leuchten den in der Richtlinie für die Anlage von Straßen geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor

den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer der öffentlichen und privaten Flächen werden in einem Regenwasserkanal gesammelt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Hierbei soll auf das im Zuge der Erschließung des Baugebietes „In Eimer (I)“ zurückgegriffen werden. Dieses wird in dem zu der Planung erstellten Entwässerungskonzept wie folgt beschrieben:

*„Für den ersten Bauabschnitt des Neubaugebietes „In Eimert“ wurde nördlich des Baugebietes parallel zur Gemeindestraße „Am Brunnen“ bzw. eines Wirtschaftsweges eine Regenrückhaltung, bestehend aus 3 hinter einander geschalteten Becken, die durch Erddämme voneinander getrennt sind, hergestellt. Während eines Regenereignisses wird das erste Becken zur Speicherung herangezogen; bei Vollfüllung dieser Regenrückhaltung springt der Überlauf zum Becken 2, der mit Wasserbausteinen befestigt ist, an und die Wassermengen gelangen in das Becken 2. Gleiches wird bei Vollfüllung des Beckens 2 veranlasst, was dann zur Füllung des 3. Beckens führt.*

*Bei Vollfüllung des 3. Beckens wird weiterhin zufließendes Oberflächenwasser über einen Notüberlauf und eine steingestickte Raubetrinnen den parallel verlaufenden, namenlosen Gewässer III. Ordnung zugeleitet.“<sup>6</sup>*

Nach Rücksprache mit Vertretern der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord können die für das in Rede stehende Neubaugebiet „In Eimer II“ erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen durch Erweiterung der bereits geschaffenen und zuvor beschriebenen Rückhaltemaßnahmen erfüllt werden. Die hier erforderlichen Rigolen werden im Rahmen der bisherigen Retentionsmaßnahmen unter der bisherigen Sohle der Rückhaltebecken angelegt. Dabei wird ein Tiefenbereich von  $t = 1,00$  m mit Einbaumaterial eines hohen Speicherkoeffizienten aufgefüllt. Die bisher als Rückhaltung benutzte Fläche ist hierzu ausreichend bemessen. Zur Schaffung von Baurecht für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wurde der Bereich der bestehenden Rückhalteeinrichtungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In Eimert II“ einbezogen und dort als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden über einen separaten Schmutzwasserkanal der vorhandenen Pumpstation zugeführt und von dort in das örtliche Kanalnetz eingespeist. Die Kapazität des vorhandenen Kanalsystems einschl. der nachgeschalteten Kläranlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend. Da die vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle im östlichen Plangebiet mit Planrealisierung künftig über Privateigentum verlaufen werden, ist es erforderlich, die Leitungstrasse, welche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, im weiteren Verfahren durch Eintrag einer Dienstbarkeit zu sichern. Hierauf wird hingewiesen. Die häuslichen

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Deges & Bah GmbH: „Verbandsgemeinde Saarburg, OG Fisch, Erschließung des Neubaugebietes „In Eimert“ - Regenwasserbewirtschaftung“, Trier, im Sept. 2012

Abfälle werden durch den zuständigen Zweckverband A. R. T. im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert.

Mit Schreiben vom 12.01.2012 wurde durch den Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier darauf hingewiesen, dass Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit nach der RAST06 für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren werden. In diesen Fällen müssen alle Abfälle an der Durchgangsstraße bereitgestellt werden; dies betrifft dann auch die jetzigen Anwesen „In Eimert“ Nr. 17 und 18.

## **6. Verwirklichung der Planung**

### **6.1 Bodenordnung**

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde kann alle Grundstücke im Plangebiet erwerben. Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege. Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle z. Z. jedenfalls nicht.

### **6.2 Umgebungsbebauung**

Südlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „In Eimert“. Die vorhandenen Gebäude werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Hinsichtlich der Gebäudegröße und –gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen an die angrenzende Bebauung angliedern und diese nicht dominieren. Westlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von rd. 150 m der historische Ortskern von Fisch, welcher sich im Wesentlichen auf die Bebauung entlang der *Kapellenstraße* erstreckt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Neubebauung mit dem dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb (Viehhaltung) wurde bereits in Kapitel 1.8 eingegangen. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Der nördlich des Plangebietes in der Straße *Am Brunnen* gelegene landwirtschaftliche Aussiedlerbetrieb hat seine landwirtschaftliche Tätigkeit mittlerweile eingestellt, so dass das Anwesen nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. Aufgrund der langjährigen Aufgabe der ehem. landwirtschaftlichen Nutzung und dem vorhandenen Gebäudebestand, welcher für eine zeitgemäße, gewinnbringende landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet ist, bedarf der Aspekt der Wiederaufnahme dieser Nutzung vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft keiner weitergehenden Thematisierung im Hinblick auf das geplante Baugebiet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass sich die künftigen Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen werden.

### 6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung durch das neu entstehende Baugebiet wird voraussichtlich keine maßgeblichen Auswirkungen im Bezug auf die vorhandenen Nutzungen hervorrufen. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über mehrere Gemeindestraßen. Dadurch ist eine sinnvolle Verteilung der planinduzierten Zusatzverkehre gewährleistet. In Anbetracht der Tatsache, dass mit Realisierung des Baugebietes maximal 12 Baugrundstücke entstehen, deren Zu- und Abfahrtsverkehr sich zudem auf mehrere Gemeindestraßen verteilen kann, ist eine tiefergehende Untersuchung an dieser Stelle entbehrlich. Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Gebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz-Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten ist.

### 6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Gesamteinschätzung Eingriff-Ausgleich

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erheblich oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest mit einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck wurde zu der Planung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden naturschutzfachlichen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, die zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen. Diese wurden voll umfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend wird das Vorhaben in Kapitel 10 des Umweltberichtes wie folgt bewertet:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit vorwiegend intensiv genutztes Grünland. Das Gebiet liegt zwischen dem alten Dorfkern von Fisch und dem Neubaugebiet „In Eimert I“. Im Osten schließt ein ausgedehnter Streuobstbestand an den Geltungsbereich an. Die Einsehbarkeit aus größerer Entfernung ist gering. Aktuell besitzt das Gelände für keines der Umwelt-Schutzgüter eine besondere Bedeutung. Zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen wird das Baugebiet so abgegrenzt, dass die bedeutsamen Obstwiesen im Osten des Baugebietes nicht überbaut werden. Wesentliche Verschlechterungen werden durch die geplante Versiegelung für das Umweltschutzgut Boden auftreten. Als Teilausgleich hierfür werden außerhalb des Geltungsbereichs Flächen mit intensiver Nutzung extensiviert und so der*

*Boden von Düngereintrag und Verdichtung entlastet. Wegen der besonderen Bedeutung einiger Flächen im weiteren Umfeld des Baugebietes für den Art- und Biotopschutz (Halbtrockenrasen) werden die Ausgleichmaßnahmen auf die Erhaltung dieser Flächen konzentriert. In Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen wurde im Jahr 2005 für das Baugebiet „In Eimert I“ ein Geruchsgutachten erarbeitet. Es kam damals zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Baugebietes durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe nicht zu erwarten sind. Da zwischenzeitlich der Tierbesatz des Betriebes reduziert wurde, ist auch von einer Reduzierung der Emissionen auszugehen, so dass auch für das Baugebiet „In Eimert II“ keine Belastungen zu erwarten sind.“<sup>7</sup>*

## 6.5 Kosten und Finanzierung

Im Plangebiet sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln.

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

## 6.6 Flächenbilanz

Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches: 11.387 m<sup>2</sup>, davon

|  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. Straßenverkehrsflächen                              | ca. 2.050 m <sup>2</sup> |
| 2. Fußweg  | ca. 63 m <sup>2</sup>    |
| 3. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | ca. 1.602 m <sup>2</sup> |
| 4. Bauland   | ca. 7.672 m <sup>2</sup> |

Fisch, den 15.10.2013

gez. Schmitt (Siegel)

(D. Schmitt)  
Ortsbürgermeister

---

<sup>7</sup> BGHplan Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH: „Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fisch, Teilgebiet „In Eimert II“ – Umweltbericht incl. landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Teil 2 der Begründung“, Trier, 25.11.2011, Seite 19