

# Ortsgemeinde Fisch



## Bebauungsplan Teilgebiet „In Eimert“ - 2. Änderung

### Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

#### Satzung

09. Juni 2021

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Rechtsgrundlagen und den Verfahrensvermerken (Planurkunde). Die Begründung ist beigelegt. Alle Unterlagen finden sich im vorliegenden Dokument, das insgesamt 11 Seiten umfasst.

Auftraggeber: Ortsgemeinde Fisch

erstellt von: Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer  
Langwies 20, 54296 Trier  
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686  
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

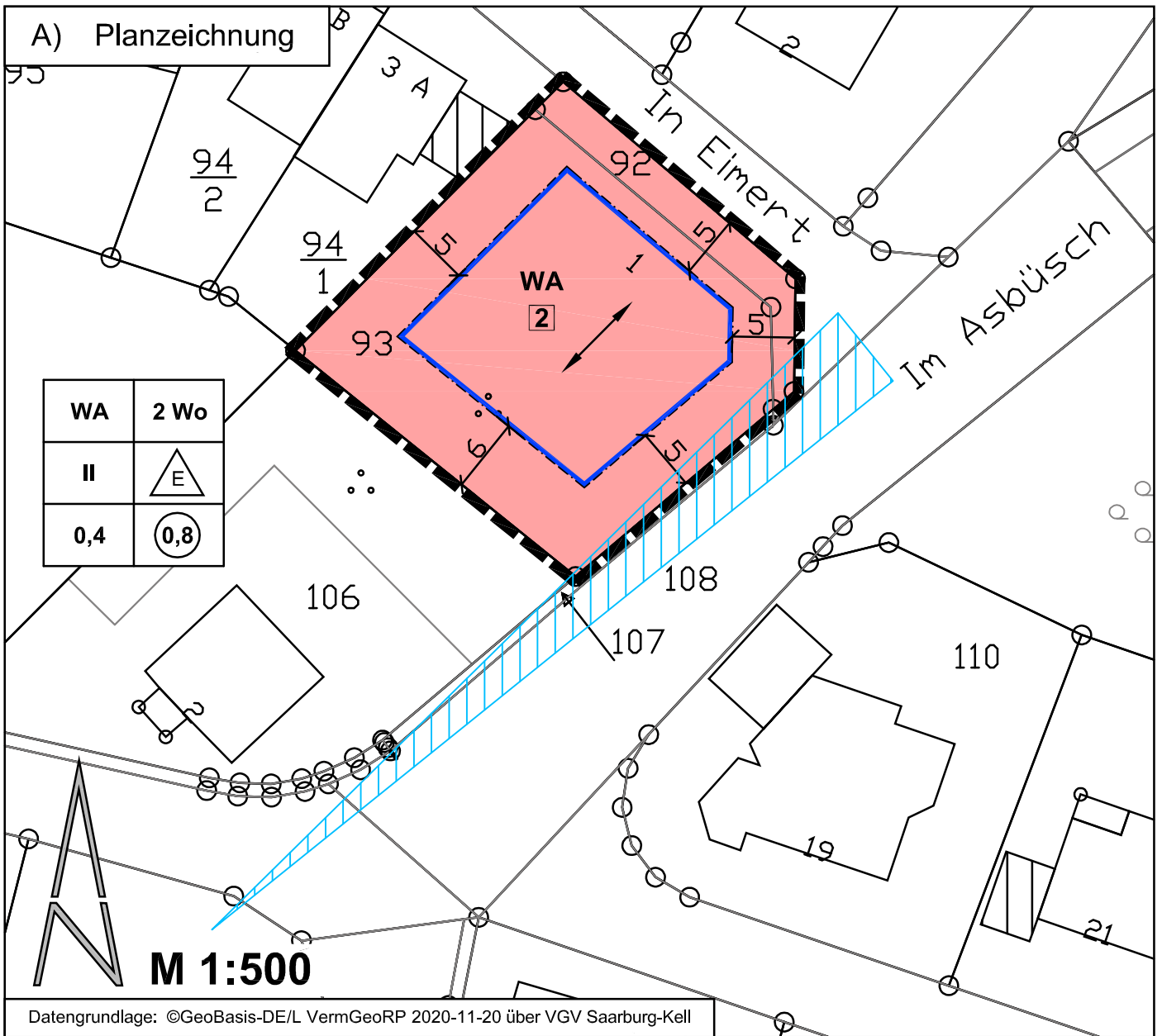
Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung in der Planzeichnung.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In Eimert“ gelten auch für den Änderungsbereich.

Im vorliegenden Dokument finden sich die Planzeichnung, die Rechtsgrundlagen, die Verfahrensvermerke sowie die Begründung.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>Planzeichnung.....</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>C)</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>5</b>
<b>D)</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>7</b>
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis .....	7
2	Verfahren .....	7
3	Plangebiet.....	7
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	7
3.2	Nutzung .....	9
3.3	Erschließung.....	9
4	Planungsalternativen .....	9
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
7	Begründung der geänderten Festsetzungen in der Planzeichnung .....	10
7.1	Überbaubare Grundstücksfläche - Erweiterung / Anpassung der Baugrenze.....	10
7.2	Änderung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche .....	10
7.3	Wegfall der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt.....	11
7.4	Sichtdreieck.....	11



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -  
§ 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II maximal zwei Vollgeschosse

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen,  
hier max. zwei

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Einzelhäuser

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Bebauungsplanänderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kataster mit Bebauung, Flurstücksgrenzen

Sichtdreieck Anfahrtsicht nach RAST'06

Maßangabe in Meter

Bereichsbezeichnung entsprechend geltendem  
Bebauungsplan

Ortsgemeinde Fisch  
Bebauungsplan  
"In Eimert" - 2. Änderung

Satzung Juni 2021

## B) Rechtsgrundlagen der vorliegenden Bebauungsplanänderung

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Land

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

## C) Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Fisch hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am \_\_\_\_\_ wurde der Änderungsentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gebeten.

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

Der Rat der Ortsgemeinde Fisch hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB als Satzung

beschlossen

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

## D) Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „In Eimert“ der Ortsgemeinde Fisch, in Kraft seit 2005, im südöstlichen Geltungsbereich, an der Kreuzung der Straße „In Eimert“ mit der Kreisstraße K 126 – Im Asbüsch -, geändert.

Der geltende Bebauungsplan berücksichtigte eine Orientierung des Grundstücks zu dem südwestlich gelegenen bereits bebauten Teil. Die Erschließung sollte über die Kreisstraße ermöglicht werden.

Mittlerweile ist das Grundstück geteilt, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Anteil ist veräußert worden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, aufgrund der nicht mehr vorhandenen Orientierung zu dem südwestlichen Grundstück das zu überplanende Grundstück stärker dem Baugebiet „In Eimert“ zuzuordnen und die Erschließung über die Straße In Eimert zu ermöglichen. Eine alleinige Anbindung an die Kreisstraße bzw. nach Südwesten ist nicht mehr sinnvoll. Die Projektplanung der neuen Eigentümer bestätigt diese Vorgehensweise.

Auch aufgrund der topographischen Verhältnisse gegenüber der Kreisstraße –Im Asbüsch- und der im Südwesten des betroffenen Grundstücks vorhandenen Teichanlage empfiehlt sich die Erschließung / Zufahrt auf das Grundstück aus Nordosten. Hier setzt der geltende Bebauungsplan jedoch eine öffentliche Grünfläche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest. Der Rat der Ortsgemeinde Fisch hat darum entschieden, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen: die öffentliche Grünfläche wird aufgegeben und der Fläche des privaten Baugrundstücks zugeordnet. Ebenfalls wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus den Festsetzungen der Planzeichnung entnommen.

Da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB nicht gegeben ist wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

### 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 BauGB –im vereinfachten Verfahren- durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die Anforderungen des dortigen Absatzes 1 –die Grundzüge der Planung werden nicht berührt- erfüllt werden und insbesondere

- die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes liegt im Norden des von Neubebauung geprägten Ortsbereiches von Fisch. Mit Ausnahme eines Teilbereiches an der nordöstlichen Grenze –dort liegen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen- schließen sich an allen Seiten (Neu-)baugebiete an.



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In Eimert“; Quelle: LANIS, Abfrage 12/2020, ohne Maßstab

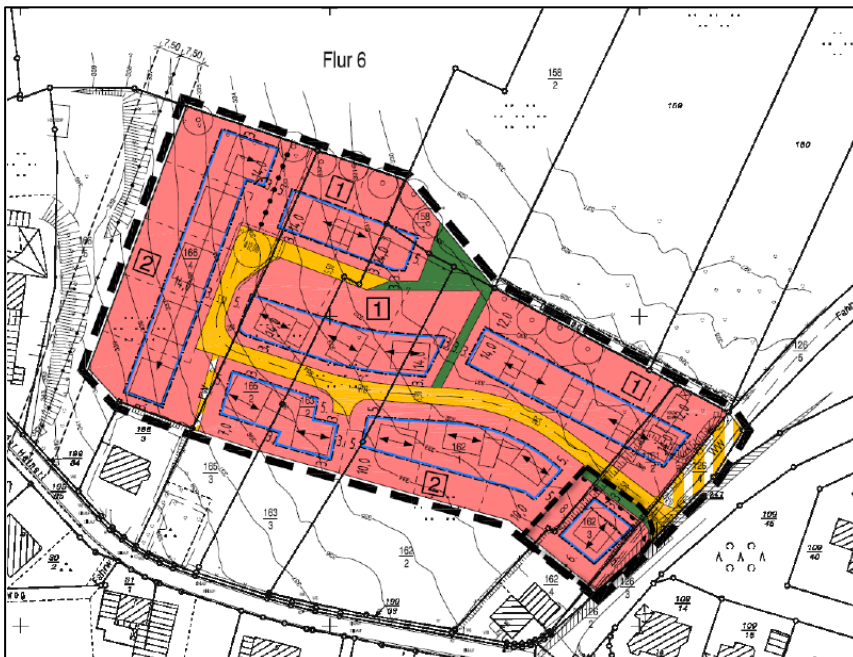


Abbildung 2: Bebauungsplan „In Eimert“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Auszug Planzeichnung, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des geltenden Bebauungsplanes, siehe Kennzeichnung im folgenden Planausschnitt.

Er betrifft die Grundstücke Gemarkung Fisch, Flur 8, Flurstück-Nr. 92 und 93, siehe Planzeichnung auf Seite 3. Demnach wird er wie folgt begrenzt:



Im Nordosten	durch die Straße „In Eimert“, Flurstück Nr. 83
Im Südosten	durch die Gehwegfläche der Straße Im Asbüsch – K 126 – Flurstück Nr. 107 und i.V. damit durch die Straße Im Asbüsch
Im Südwesten	durch das angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 106
Im Nordwesten	durch das angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 94/1.

### 3.2 Nutzung

Das Grundstück wird als Garten- und Freizeitgelände genutzt. Es ist teilweise mit Bäumen bestanden, im Südwesten befindet sich eine Teichanlage. Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“, siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone.

### 3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes „In Eimert“ erfolgt durch die Straße Im Asbüsch – K 126 – die die Ortsgemeinde überörtlich i.V. mit der K 124 an die Nachbarorte und darüber auch an den Sitz der Verwaltung in Saarburg anbindet.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus Südosten über die Straße Im Asbüsch. Durch die Änderung soll die bisher durch Festsetzung ausgeschlossene Zuwegung über die Straße In Eimert ermöglicht werden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die im Baugebiet vorhandenen Systeme.

## 4 Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es aufgrund der örtlichen Situation nicht. Möglich wäre nur, den Bebauungsplan nicht zu ändern und die Bebauung in die vorgegebenen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu integrieren. Dies ist jedoch nicht planerischer Wille der Ortsgemeinde, siehe Punkt 1, Anlass und Ziele der Planung.

## 5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, somit ist die Planänderung auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bisher festgesetzte Grünfläche, die zur Straßenraumbegrünung geplant war, aber noch nicht umgesetzt ist, wird entfallen. Sie wird zukünftig dem Baugrundstück zugeteilt und als WA-Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit erhöht sich der Anteil der Fläche des privaten Baugrundstückes, wodurch bei einer GRZ von 0,4 eine geringfügig höhere Versiegelung möglich ist (GRZ 0,4, somit  $92 \text{ m}^2 \times 0,4 = \text{rd. } 37 \text{ m}^2$ ). Siehe auch unten, Punkt 7.2.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden dadurch nicht berührt. Die Eingriffe, die durch das Baugrundstück selbst in Natur und Landschaft erfolgen, sind im geltenden Bebauungsplan bereits ermittelt und über die dortigen Festsetzungen ausgeglichen worden. Die von der Änderung betroffene Grünfläche ist in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes „In Eimert“ nicht eingerechnet. Sie ist

zwar im Kompensationskataster<sup>1</sup> als Kompensationsfläche eingetragen. Dabei handelt es sich offenbar um einen Übertragungsfehler, der zu korrigieren ist.

Die Umweltfaktoren Boden und Wasser werden durch die Auflösung der Festsetzung nur äußerst geringfügig beeinträchtigt. Die klimatischen Verhältnisse sowie die Luft erfahren keinerlei Beeinträchtigung. Die Belange von Tieren und Pflanzen, damit auch die artenschutzrechtlichen Belange, werden nicht berührt; die Grünfläche war als straßenbegleitende Grünfläche vorgesehen und damit nur von bedingter ökologischer Funktion. Sie ist auch nicht umgesetzt. Folglich sind auch keine Wechselwirkungen feststellbar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt entstehen nicht.

Ebenfalls liegen keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 7 Begründung der geänderten Festsetzungen in der Planzeichnung

### 7.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Erweiterung / Anpassung der Baugrenze

Die Baugrenze wird auf die Größe und den Zuschnitt des Änderungsbereiches angepasst. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche an drei Seiten erweitert:

- Nach Nordosten erfolgt eine Erweiterung um 1,0 m, da die Grünfläche entfällt und der Abstand zur Straße In Eimert von bisher 6,0 m (3,0 m Grünfläche, 3,0 m Abstand auf dem Baugrundstück) nun auf 5,0 m verringert werden kann.
- Nach Südosten wird der Abstand von 5,0 m –bisher 6,0 m- übernommen, um etwas mehr Spielraum in der überbaubaren Fläche des Eckgrundstückes zu geben. Der Abstand von 5,0 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie entspricht auch den Festsetzungen für die nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In Eimert“.
- Da sich zu dem nordwestlich angrenzenden Grundstück mittlerweile auch die Grundstücksgrenzen anders darstellen als zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes ist es auch hier möglich, die Baugrenze von bisher 8,0 m auf zukünftig 5,0 m zur seinerzeit geplanten und heute vorhandenen Grundstücksgrenze zu verringern.

Der zu dem benachbarten und bereits bebauten Grundstück im Südwesten festgesetzte Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze bleibt gleich.

### 7.2 Änderung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

Der geltende Bebauungsplan setzt im Einmündungsbereich der Straße In Eimert, nordöstlich an das zu überplanende Grundstück, eine öffentliche Grünfläche fest. Zur Umsetzung des voranstehend beschriebenen Planungsziels muss diese entfallen. Eine denkbare Reduzierung dieser Grünfläche, in Anpassung an die geplante private Zufahrt des Baugrundstückes, hätte etwa eine Halbierung ergeben und eine Grünfläche mit noch geringerer Funktion als bei Verkehrsgrünflächen dieser Größenordnung möglich, ergeben. Aus diesen Gründen wurde von dieser Möglichkeit abgesehen. Die gärtnerische Anlage der dem Wohnbaugrundstück zugeführten Fläche wird als zielführender beurteilt.

<sup>1</sup> Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Kompensationsverzeichnis, Abfrage über [www.geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://www.geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

### 7.3 Wegfall der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt

Im Grenzbereich zwischen öffentlicher Grünfläche und dem Baugrundstück ist im geltenden Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Dies ist ergänzend zur Festsetzung der Grünfläche erfolgt, offenbar, um diese besonders zu sichern, die Grünfläche selbst hätte bereits nicht überfahren werden dürfen. Ein besonderer Schutz des Einmündungsbereiches vor Konflikten durch das Ein- und Ausfahren ist aufgrund der Verkehre, die aus reinem Anliegerverkehr bestehen, nicht erforderlich.

Insofern kann auch diese Festsetzung aus der Planzeichnung entnommen werden. Zum Schutz des fließenden Verkehrs in der Kreisstraße Im Asbüsch und aufgrund der Grundstücksorientierung ist die Anlage einer Grundstückszufahrt im nordöstlichen Bereich sinnvoller als die bisher nur mögliche Anlage von Zu- und Abfahrt in Richtung der Kreisstraße.

### 7.4 Sichtdreieck

Das in die Planzeichnung des geltenden Bebauungsplanes eingetragene Sichtdreieck im Einfahrtbereich aus der Straße In Eimert in die Straße Im Asbüsch –K 126- wurde entsprechend übernommen.

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In Eimert“ der Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den

---

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister