

Ortsgemeinde Fisch



Bebauungsplan

“In der Laach“

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren)

Begründung

Satzung

16. Dezember 2020

Auftraggeber: Ortsgemeinde Fisch

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

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Stefanie Gebhard

Technische Arbeiten: Heidi Biewer, Claudia Schröder

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	4
2	Verfahren	4
3	Plangebiet	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.2	Nutzung	5
3.3	Verkehrerschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.4.1	Wasserversorgung	6
3.4.2	Entwässerungskonzept	6
3.4.3	Stromversorgung, Telekommunikation	8
4	Planungsalternativen	8
5	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
6.1	Schutzgut Boden / Fläche	10
6.2	Schutzgut Wasser	10
6.3	Schutzgut Klima/Luft	11
6.4	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt	11
6.4.1	Pflanzen	11
6.4.2	Amtliches Biotopkataster	12
6.4.3	Tierwelt	13
6.5	Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)	13
6.6	Sonstige Schutzgebiete und -objekte	13
6.7	Schutzgut Landschaft und Erholung	14
6.8	Immissionsschutz	14
6.9	Bereich für das Regenrückhaltebecken	15
6.10	Zusammenfassung Umweltbelange	15
7	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	16
8	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.2.1	Grundflächenzahl	17
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse	17
8.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	17

8.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	17
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	18
8.4.1	Bauweise.....	18
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
8.7	Verkehrsflächen.....	18
8.7.1	Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	19
8.8	Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
8.9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	20
8.10	Ausnahmen	20
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	20
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
9.1.1	Fasadengestaltung.....	20
9.1.2	Dachgestaltung, Antennen.....	20
9.1.3	Werbeanlagen.....	21
9.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	21
9.2.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	21
9.2.2	Standplätze von Mülltonnen.....	21
9.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	21

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Fisch entwickelt mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes weiter Bauland für die Nachfrage, die überwiegend aus der ortsansässigen Bevölkerung resultiert. Die günstige Lage im ländlichen Raum mit dennoch guter Anbindung nach Saarburg, Konz, Trier, Saarland und Luxemburg sowie die intakte Dorfgemeinschaft begründen das Interesse und somit den Bedarf an der Ausweisung des Baugebietes.

Das Baugebiet liegt am Rand der alten Ortslage und füllt die Lücke zu einem angrenzenden Aussiedlerhof für Obstanbau.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13b BauGB –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- durchgeführt. Dies ist möglich, da die entsprechenden Anforderungen erfüllt werden und insbesondere

- weniger als 10.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- der Bebauungsplan darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, nicht vorliegen
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es ist vorgesehen, die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentlichkeitsbeteiligung – und § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- durchzuführen.

Der Rat der Ortsgemeinde hat den Aufstellungsbeschluss im Dezember 2019 gefasst. Dies entspricht der zeitlichen Rahmenbedingung des § 13b BauGB, wonach das Verfahren bis 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12.2021 abgeschlossen sein muss.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Neubaugebiet ‚In der Laach‘ befindet sich im Nordosten der Ortslage innerhalb der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Fisch in Flur 8 die Flurstück-Nr. 60/2, 61, anteilig die Nr. 60/1 und 62 (privat) und weist eine Größe von insgesamt rd. 1,0 ha auf (Geltungsbereich 1: 8.260,0 m²; Geltungsbereich 2: 1.725,4 m²). Das Plangebiet schließt eine bisher freie Lücke zwischen dem Siedlungskörper der nordwestlich anschließenden Ortslage und dem im Südosten angrenzenden Aussiedlerhof (Obstbau).

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die Straße ‚Am Brunnen‘. Von dieser ausgehend erfolgt die weitere Erschließung des Neubaugebietes in Richtung Nordosten. Der zweite Geltungsbereich zur Festsetzung des Rückhaltebeckens liegt weiter südöstlich und grenzt dort an bestehende Rückhaltebecken an.



Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte¹, Darstellung Plangebiet (rote Umrandung). Unmaßstäblicher Ausschnitt.

Die genaue Abgrenzung des Neubaugebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 Nutzung

Derzeit werden die Flächen des Baugebietes landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Geplant ist die Nutzung als Wohngebiet.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist mit Nadelwald und Gestrüpp bestanden.

¹ LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2019): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von Südwesten ausgehend von der hier verlaufenden Straße ‚Am Brunnen‘. Die neue Erschließungsstraße führt in Richtung Nordosten durch das entstehende Baugebiet und endet in einem Wendebereich.

Die topographische Situation der überplanten Fläche sowie die im Verhältnis geringe Größe ermöglicht keine Alternativen zur kosten- und flächensparenden Ausnutzung der Gesamtfläche.

Um das eigentliche Gebiet in Zusammenhang zu halten wird festgesetzt, dass alle Grundstücke innerhalb auch von der neuen Straße aus erschlossen werden. Auch aufgrund der leichten Kurvenführung der Straße Am Brunnen und der damit verbundene Unübersichtlichkeit sollen zu viele einzelne Zu- und Abfahrten vermieden werden. Ausnahmen hiervon bilden das Baugrundstück, das sich direkt an den Aussiedlerhof anschließt. Der Zuschnitt des Plangebietes ermöglicht keine gute Anbindung dieser Flächen an die neue Erschließungsstraße, so dass dieses Grundstück von der Straße Am Brunnen aus erschlossen werden muss.

Bei der Straße Am Brunnen handelt es sich um eine Haupteerschließungsstraße der Altortslage, von der aus u.a. auch das in jüngerer Zeit erschlossene Baugebiet „Im Eimert“ auf der dem jetzigen Plangebiet südlich gegenüberliegenden Straßenseite erreicht wird. Die Breite der Straßenparzelle beträgt überwiegend 6,00 m. Lediglich im Bereich der dem Plangebiet gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Gebäudes erreicht die Parzelle nur knapp 5,00 m. Die aktuelle Ausbaubreite liegt ebenfalls unter 6,00 m.

Da nun der Altort und zwei Neubaugebiete durch die Straße Am Brunnen erschlossen werden ist es geboten, zur Verbesserung der Situation im Begegnungsverkehr, insbesondere aber zur Verbesserung der Situation der Fußgänger –teilweise handelt es sich um den Weg zum Schulbus- die Straße auszubauen. Hierzu wird zwischen dem geplanten Kreuzungsbereich zum Neubaugebiet und dem vorhandenen Kreuzungsbereich mit der Straße Im Eimert ein Gehweg angelegt werden. Er ist aufgrund der beengten Flächenverhältnisse nur schmal, kann aber zur Sicherheit im Straßenverkehr beitragen: über die Straße bzw. das Baugebiet Im Eimert können vom geplanten Baugebiet aus die im südlichen Dorfbereich gelegenen Einrichtungen –Dorfpark, Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte, Sportanlage sowie die Haltestelle des Schulbusses- auf kurzem Wege fußläufig erreicht werden.

Das Regenrückhaltebecken wird von der Straße Am Brunnen aus über die Zuwegung zu dem bereits vorhandenen Becken erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung²

3.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, ausgehend vom Zentralhochbehälter „Mannebach“, erfolgt durch Anschluss an die in der Straße Am Brunnen vorhandene Leitung und damit an das Wasserversorgungsnetz der Ortsgemeinde.

Der Versorgungsdruck im Neubaugebiet entspricht den Vorgaben.

3.4.2 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die in der neuen Straße zu verlegende Kanalisation in das in der Straße Am Brunnen vorhandene System abgeleitet. Der dortige Kanal ist ausreichend bemes-

² Auf Grundlage des Konzeptes zur Erschließung des Neubaugebietes „In der Laach“, Büro Deges&Bah, Trier, Juli 2020

sen. Das unmittelbar von der Straße Am Brunnen erschlossene Grundstück wird direkt an diesen Kanal angebunden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der daran angepassten Verlegungstiefe des Schmutzwasserkanals können die Untergeschosse der südöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke nicht im freien Gefälle entwässert werden. Die Installation von Hebeanlagen ist erforderlich.

Das Abwasser fließt dem Abwasserpumpwerk „Am Brunnen“ zu und wird von dort über eine innerhalb der Gemeinde geführte Druckleitung angeschlossen. Eine Sammelleitung transportiert das Abwasser zum Hauptpumpwerk Mannebach, wo es letztlich der Kläranlage Ayl zur Reinigung zugeführt wird.

Niederschlagswasser

Grundlage für das Entwässerungskonzept bildete u.a. das hierfür angefertigte Bodengutachten³. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in den in der Straße Am Brunnen liegenden Regenwasserkanal abgeleitet.

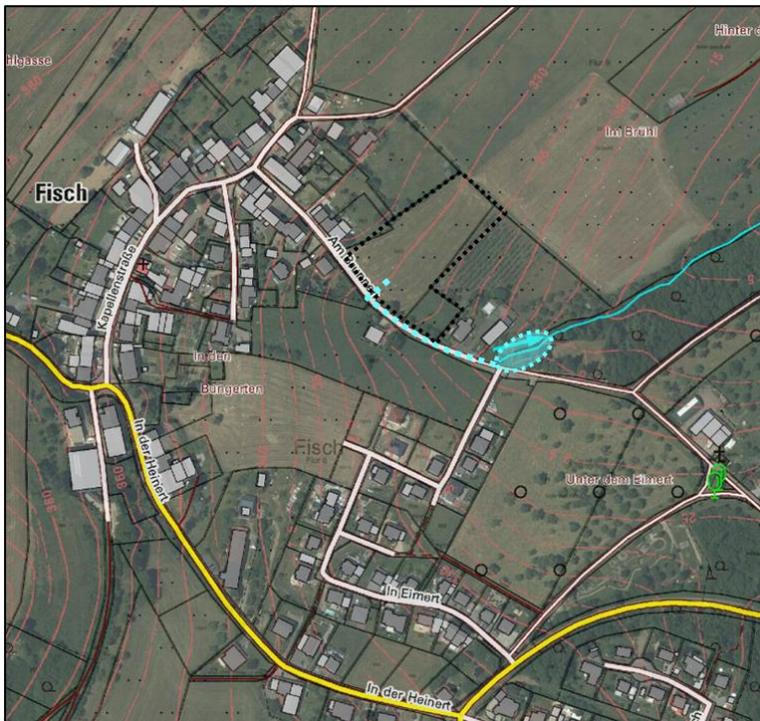


Abb. 2: Entwässerungskonzept – Niederschlagswasser; Grundlage: Topographische Karte farbig, Luftbild⁴, ohne Maßstab, bearbeitet

Ziel des Entwässerungskonzeptes war, die Anlage von Rückhalteflächen im Gebiet selbst zu vermeiden, da der Geltungsbereich ohnehin eine geringe Größe besitzt und darum so intensiv wie möglich für die Baugrundstücke ausgenutzt werden soll. Auch die topographischen Verhältnisse hätten die Rückhaltung und Ableitung des Wassers von den nordöstlichen Grundstücken zur Vorflut erschwert.

³ PAUL SIMON & PARTNER – INGENIEURE: Untersuchungsbericht 19-1326-1 – Erschließung eines Neubaugebietes in der Ortsgemeinde Fisch, hier: Oberboden und Untergrund, Kenn, Juni 2019

⁴ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2019). Kartenserver. Unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/. (Abruf: März 2020).

Das Konzept sieht nun vor, die Regenrückhaltebecken, die für das Gebiet „Im Eimert“ angelegt worden sind, zu erweitern, siehe hellblau gekennzeichnete Bereich in Abb. 2. Das Wasser kann in der Straße Am Brunnen über den vorhandenen Regenwasserkanal zu den Becken geführt werden. Nach Rückhaltung entwässern die Becken gedrosselt an ein parallel verlaufendes Gewässer III. Ordnung („Fischer Bach“), das durch die Aufnahme des in der Ortslage anfallenden Oberflächenwassers entstanden ist und im weiteren Verlauf nach Norden zum Mannebach fließt.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist für ein hundertjähriges Regenereignis erfolgt.

3.4.3 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen werden im Zuge der Baumaßnahmen im Versorgungstreifen verlegt.

Die derzeit das Gebiet noch querende 20-kV-Leitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Umsetzung des Projektes „Erdverkabelung Fisch“ abgerüstet.

4 Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit der hier zu überplanenden Grundstücksflächen nicht. Wegen des unmittelbaren Anschlusses an den Siedlungskörper ist – auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde insgesamt – die Weiterentwicklung an dieser Stelle sinnvoll.

Auch die Installation des Rückhaltebeckens im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Becken bietet im Hinblick auf Technik und Flächenverbrauch, letztlich auch aus wirtschaftlichen Gründen, Vorteile gegenüber der Installation innerhalb des Baugebietes.

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

Die Entwicklung der Satzung ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt bezüglich der Wohnbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Fisch. Die der Ortsgemeinde im geltenden Raumordnungsplan sowie im Entwurf (ROPneu 2014) zugewiesene besondere Funktion L-Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt.

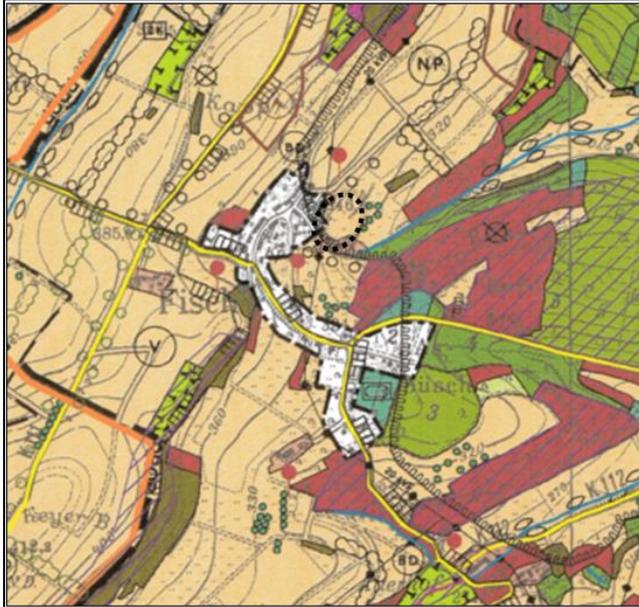


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg 2003, Auszug Ortsgemeinde Fisch, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt die Ortslage als



Wohn- / Mischgebiet mit Erweiterungsflächen

dar. Der Bereich des Plangebiets selbst ist entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet, im südöstlichen Randbereich liegen



Siedlungsflächen im Außenbereich

Der Bebauungsplan ist demnach nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, § 13a und 13b BauGB, können die Flächennutzungspläne entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange⁵

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13b i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der anzuwendenden Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB, hier: Abs. 3, nicht erforderlich.

Dies entbindet nicht von der Betrachtung bzw. der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden in der vorliegenden Planung wie folgt festgestellt und eingeschätzt:

⁵ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ.: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2019), Kartenserver. Unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 12/2019).

6.1 Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden/Fläche ergeben sich im gesamten Plangebiet durch Verdichtung sowie Störung des Bodens durch Abtrag und Umlagerung im Rahmen von Baustellenbetrieb. Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Neuversiegelung im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Verkehrsflächen.

Der naturschutzfachlichen Empfehlung, die Versiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird durch die Festsetzung zur Beschränkung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengitter) gefolgt. Durch deren Umsetzung können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

6.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Südlich, in ca. 50 m Entfernung, verläuft der Fischer Bach als Gewässer III. Ordnung. Innerhalb des Ortslandschaftsplanes sind als Maßnahmen die Beseitigung von Müll, Bauschutt und Ablagerungen vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Baches sind aufgrund der zeitlichen und räumlichen Begrenzung der Bauphase nicht gegeben. Mit der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und der Anlage eines weiteren Rückhaltebeckens in diesem Bereich kann den Zielen des Ortslandschaftsplanes gefolgt werden.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit bestehender Rechtsverordnung (RVO) Saarburg - Sauerwiese, Kocherath - Nr. 464 (Zone I, Zone II, Zone III) liegt ca. 1,6 km südlich der Eingriffsflächen auf der der Ortsgemeinde Fisch abgewandten Seite des Hostebergs in Richtung Saarburg. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind Auswirkungen auf dieses ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des abgegrenzten Wasserschutzgebietes Nr. 512 „Mannebach-Wawerner Bruch“. Auch vor Erlass der Rechtsverordnung sind hier entsprechende Trinkwasserschützende Vorgaben zu beachten, auf die in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 hingewiesen wird. Gemäß dem für die Erschließungsplanung angefertigten Baugrundachten⁶, welches drei Rammborungen bis zu 5,0 m Tiefe vorgenommen hat, kommen innerhalb des Plangebietes insbesondere Tone vor, die eine Versickerung einschränken. Damit ist auch die grundwasserdeckende Schicht geeignet, die die in der Stellungnahme genannte mittlere Schutzfunktion auszuüben.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigen die Hanglage des Geländes. Die Untergeschosse werden auf der nach Südosten geneigten Seite nur teilweise eingegraben werden, der Untergrund wird darum geringer in Anspruch genommen als bei der Errichtung eines Untergeschosses (Keller) in einer ebenen Fläche.

Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, Verkehrsflächen und Fußwege führt die Neuversiegelung zum völligen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen.

⁶ PAUL SIMON & PARTNER – INGENIEURE: Untersuchungsbericht 19-1326-1 – Erschließung eines Neubaugebietes in der Ortsgemeinde Fisch, hier: Oberboden und Untergrund, Kenn, Juni 2019

Unter Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern sowie durch Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszuschließen.

Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.4.2 zum Entwässerungskonzept.

6.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Flächengröße ohne Relevanz für das Schutzgut Klima. Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt.

Zur Berücksichtigung kleinklimatischer Verhältnisse sind verschiedene Be- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, siehe Ausführungen unter Punkt 8.8.

6.4 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

6.4.1 Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Süden unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortschaft Fisch.

Im Landschaftsplan der VG Saarburg⁷ ist der Bestand vorrangig als „Sonstiges Grünland“ (Fettwiese, Fettweide - Biotoptyp: EA0, EB0) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung angegeben. Geringfügig wird ein Streuobstacker (Biotoptyp: HK5) mittlerer Bedeutung im Südosten in Anspruch genommen. Im Süden, angrenzend zur Straße, befindet sich ein Einzelbaum (Biotoptyp: BF3) sowie eine Baumreihe (Biotoptyp: BF1, ta2) mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt. Diese Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.8.

In der Entwicklungskonzeption des Ortslandschaftsplanes Fisch⁸ wird der Geltungsbereich vorrangig als Flächen mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft (Dauergrünland und Ackerland) dargestellt. Im Norden werden geringfügig Grünflächen der Siedlungen überplant.

⁷ KARLHEINZ FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKT & BHM PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH I.G. (2017): Landschaftsplan Verbandsgemeinde Saarburg. Plan Nr. 1b - Bestand M 1:10.000.

⁸ KARLHEINZ FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKT & BHM PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH I.G. (2017): Landschaftsplan Verbandsgemeinde Saarburg. Plan Nr. 11.2 - Ortslandschaftsplan Fisch. Maßstab 1:10.000.

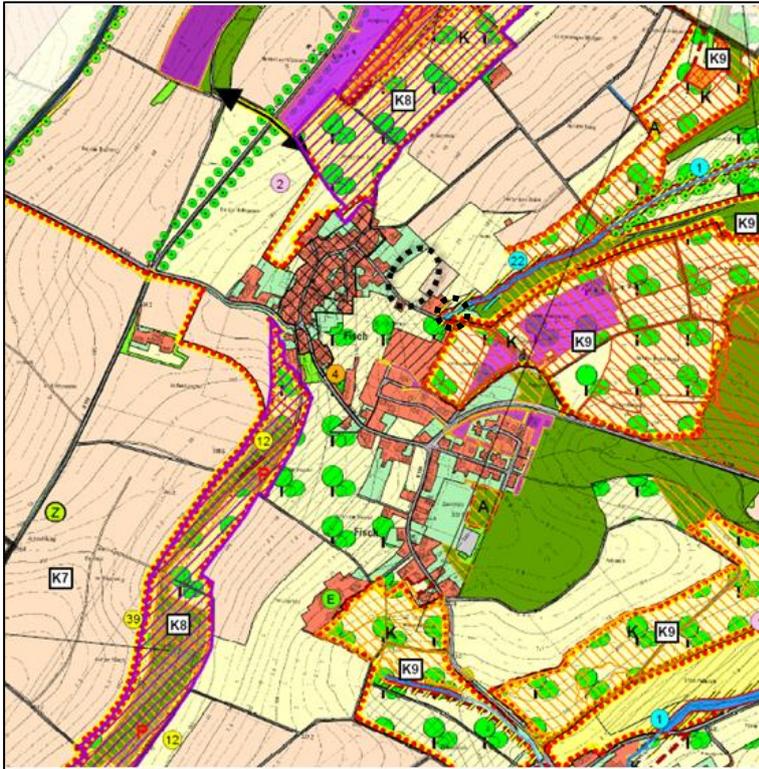


Abb. 4: Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortslandschaftsplan Fisch, 2015, ohne Maßstab

Die Eingriffsbereiche befinden sich vorrangig innerhalb von Biotoptypen von geringer Bedeutung, sodass erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Baumreihe und der Einzelbaum sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt. Diese können nicht erhalten bleiben. Der naturschutzfachlichen Empfehlung, für den Verlust der Gehölze einen entsprechenden Ausgleich innerhalb der geplanten Grundstücke durchzuführen, wird dadurch gefolgt, dass die entlang der neu entstehenden Böschung an der Straße Am Brunnen die Neupflanzung von acht Bäumen festgesetzt wird. Siehe hierzu auch Punkt 8.8.

6.4.2 Amtliches Biotopkataster

Im amtlichen Biotopkataster sind keine Biotopkomplexe für den Geltungsbereich erfasst. Das gesamte Umfeld charakterisiert sich jedoch durch seine landschaftsprägenden Obstwiesen und Halbtrockenrasen, die nicht nur maßgebend das Landschaftsbild bestimmen, sondern insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen zu sichern und zu erhalten sind. Südlich und östlich des Geltungsbereiches beginnt in mind. 75 m Entfernung der Biotopkomplex „Obstweiden bei Fisch“ (BK-6304-0187-2007). Kennzeichnend sind die großflächigen strukturreichen Obstweiden (HK3, HK2) mit teilweise sehr altem Baumbestand. Kleinflächig existieren noch typisch ausgebildete beweidete Halbtrockenrasen mit Fransenezian (yDD1). Im Norden, in ca. 315 m Entfernung liegt der Biotopkomplex „Kippberg bei Fisch“ (BK-6304-0179-2011). Der gesamte Komplex ist von regionaler Bedeutung.

Aufgrund der Planung des Baugebietes außerhalb der als schützenswert kartierten Bereiche sind Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele ausgeschlossen. Die Empfehlung zur Ortsrandgestaltung wird aufgegriffen, eine entsprechend dem Landschaftsbild angepasste Eingrünung erfolgt durch die Bepflanzung auf den privaten Baugrundstücken, siehe die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.8.

6.4.3 Tierwelt

Für die Eingriffsfläche und unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten faunistischen Untersuchungsergebnisse vor. Gemäß den Daten des LfU und der SGD Nord9 liegen u.a. Altnachweise (vor 1995) für das Große Mausohr und den Großen Abendsegler vor. Ein aktuelles Vorkommen von weiteren Fledermausarten und standorttypischen Brutvögeln ist aufgrund der umliegenden Habitatstrukturen (Streuobstbestände, Leitstrukturen, Gebüsche) sehr wahrscheinlich. Es ist nicht auszuschließen, dass die umliegenden Gehölzstrukturen zur Brut genutzt werden.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen des Tötens oder Verletzens der Tiere sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist die Fällung der Gehölze im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen. Dadurch ist bei der Realisierung des Vorhabens ebenfalls nicht mit erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können beim Räumen von Baufeldern ausgelöst werden. Hierfür gibt es jedoch für das Plangebiet aufgrund der vorgefundenen Biotoypen keine Anzeichen.

6.5 Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

Von der Planung sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Nitteler Fels und Nitteler Wald“ (FFH-6305-302) befindet sich östlich in mind. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Saargau Bilzingen/Fisch“ (VSG-6304-401) grenzt im Westen an die Ortschaft Fisch und liegt in ca. 360 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Durch die Baumaßnahmen ergeben sich voraussichtlich Störungen durch Lärm, Staub und Abgase sowie Bewegungsunruhe. Aufgrund der engen räumlichen und zeitlichen Begrenzung sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Fauna in angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000 Gebiete können aufgrund der genannten Entfernungen sowie der primären Nutzung als Wohngebiet jedoch ausgeschlossen werden.

6.6 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt am westlichen Randbereich innerhalb des „Naturpark Saar-Hunsrück“ (NTP-071-003) außerhalb von Naturpark-Kernzonen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG werden von der Planung nicht tangiert und liegen in ausreichender Entfernung.

Das Neubaugebiet schließt eine Lücke des Siedlungsbereiches nach Osten. Die landschaftliche Eigenart und Schönheit sowie die Schutzzwecke des Naturparks werden durch die Vorgaben zur Durchgrünung gewahrt. Die Einbindung erfolgt auch aufgrund der Lage zwischen Altort und Obstbauplantage.

⁹ LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (LFU) (2019): Artendatenportal, unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal> (Stand: Dez. 2019).
MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: Dez. 2019).

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Naturparks können aufgrund der Randlage, der räumlich und zeitlich begrenzten Bauphasen und unter Einhaltung einer landschaftlichen Einbindung in das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Das Gewässer III. Ordnung, an das die Entwässerung des Rückhaltebeckens durch einen breitflächigen Überlauf angeschlossen wird, ist im weiteren Verlauf gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Dieser Bereich wird nicht unmittelbar tangiert, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters (GDKE interne Bezeichnung Fisch 33). Die römischen Funde weisen auf metallverarbeitende Handwerksbetriebe und Siedlungskontinuität des 1. bis 4. Jhs. hin. Südwestlich des Geltungsbereichs gibt es Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber (GDKE interne Bezeichnung Fisch 2). Wie weit sich dieses Gräberfeld erstreckt hat, ist derzeit nicht bekannt. Im Vorfeld der Baumaßnahme wird eine magnetische Prospektion über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt.

6.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan der VG Saarburg¹⁰ ohne besondere Funktion für das Schutzgut Landschaft angegeben. Die nördliche Teilfläche wird als „sonstige durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsteile“ mit einer geringen bis mittleren Bedeutung dargestellt. Als Ziel steht die Sicherung und Förderung der Durchgrünung sowie die Wahrung des dörflichen Charakters in eigenständigen Ortslagen.

Das Umfeld des Plangebietes kennzeichnet sich durch Flächen mit einem hohen Anteil an landschaftstypischen, gliedernden Strukturen mit einer besonderen kulturhistorischen Prägung und/oder einer hohen Wirkung aufgrund vorhandener visueller Leitstrukturen im Offenland. Die südlichen und östlichen Gebiete sind als besonders wertbestimmende Merkmale hervorzuheben und charakterisieren sich als Landschaftsteile bzw. -elemente mit herausragender Bedeutung aufgrund ihrer Einzigartigkeit bzw. Ausprägung. Als Ziel des Landschaftsplanes stehen die Sicherung der Landschaftsbestandteile, sowie die Vermeidung einer Überprägung durch technische Bauwerke im Vordergrund. Störungen sind auf ein notwendiges Maß zu minimieren.

Durch die Entwicklung des Neubaugebietes werden die hervorzuhebenden Landschaftsstrukturen nicht direkt betroffen. Aufgrund der Vielfalt und Einzigartigkeit des nahen Umfeldes sind jedoch besondere Anforderungen an die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild zu stellen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung gewährleisten dies bei entsprechender Umsetzung.

6.8 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich in mindestens 370 m Entfernung ein Stallgebäude mit dem Betrieb von Mutterkuhhaltung. Gehalten werden ca. 70 Tiere. In der TA Luft¹¹ werden keine Angaben zu erforderlichen Abständen für Rinderhaltung gemacht, die dortige Abbildung 10 zeigt den Mindestabstand bei Schweinehaltung in Großvieheinheiten auf.

In Übertragung des Erlasses über die Abstandsregelung für Rinderhaltungen in NRW¹², der einen Umrechnungsfaktor (0,25) angibt, um Rinder in Großvieheinheiten entsprechend der in

¹⁰ LANDSCHAFTSARCHITEKT KARLHEINZ FISCHER & BHM PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH I.G. (2015): Landschaftsplan Verbandsgemeinde Saarburg. Plan Nr. 5 - Schutzgut Landschaft. M 1:25.000.

¹¹ BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT: Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft –TA- Luft, 24. Juli 2002

¹² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Bezirksregierungen, staatliche Umweltämter und Landesamt für Umwelt- und Artenschutz: Umsetzung der TA Luft – Abstandsregelung für Rinderhaltungen in NRW, Mai 2005

der TA Luft angegebenen Schweine umzurechnen, ist der erforderliche Abstand der Stallung zum geplanten Wohngebiet deutlich gewährleistet.¹³

6.9 Bereich für das Regenrückhaltebecken

Das geplante Becken schließt unmittelbar an das bereits für das Gebiet „Im Eimert“ angelegte Becken an. Im Umfeld haben sich teils abgängige Nadelbäume befunden. Die für die Anlage des Beckes erforderliche Entnahme der Nadelbäume entspricht den Zielen des Landschaftsplanes, der in diesem Bereich „Gewässerentwicklungs- und Uferschutzstreifen im Wald: Umwandlung von Nadelforst oder Mischwald in standortgerechten Laubwald“ vorsieht. Ebenfalls wird die Maßnahme Nr. 22 an Gewässern unterstützt, die die Beseitigung von Müll, Bauschutt und Ablagerungen angibt. Die Neuanlage des Beckens wird zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation für die Ortslage dienen und auch zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes (Lage an einem Weg der sogenannten Traumschleife „Mannebach“) im Umfeld des namenlosen Gewässers III. Ordnung (Fischer Bach) beitragen.

Siehe auch Punkt 3.4.2.

6.10 Zusammenfassung Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche, sowie auf das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt und geringfügig auf das Landschaftsbild und die Erholung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme am Rande der Ortslage, der zeitlich begrenzten Bauphasen sowie der Nutzung als Wohngebiet nicht.

Durch die Inanspruchnahme vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünflächen (Dauergrünland, Acker, Grünland in Siedlungsbereichen) mit nur geringer Bedeutung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt in diesen Bereichen nicht zu erwarten. Unter Einhaltung der vorgeschriebenen Rodungszeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2 sind erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Da somit die ökologische Funktion der möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegt auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor.

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Um dem Schutzgut Landschaft und Erholung gerecht zu werden sind besondere Anforderungen an die Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild zu stellen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt entstehen nicht, Lärmauswirkungen in geringem Umfang sind lediglich im Rahmen der Bauphase zu erwarten.

Ebenfalls liegen keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Nationale Schutzgebiete gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG bzw. LNatSchG) sowie Schutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete, Natura - 2000) sind -mit Ausnahme des Naturparks Saar-Hunsrück- nicht betroffen. Ebenso liegt keine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG vor. Biotopkartierte Flächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

¹³ Berechnung gemäß Fußnote 12: 70 Rinder x 0,25 = 17,5 Großvieheinheiten: Der Abstand gemäß Abb. 10 TA Luft ist unter 50 GVh nicht mehr im Einzelnen gekennzeichnet, liegt aber unter 200 m

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß den voranstehend gemachten Ausführungen und unter Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Neubaugebietes nicht berührt.

7 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Entsprechend § 9 Abs. 5 BNatSchG und § 5 Abs. 4 LNatSchG ist in Bauleitplänen zu begründen, soweit von den Darstellungen der Landschaftsplanung abgewichen wird.

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes der VG Saarburg stellt für den hier überplanten Bereich „Schwerpunkt Landwirtschaft“ (Dauergrünland) dar. Von diesem Ziel wird abgewichen, um die Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Fisch decken zu können. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist bereits jetzt in die umgebende Bebauung integriert und stellt für die Entwicklung von Natur und Landschaft nur einen untergeordneten Verlust dar.

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geregelt. Der Faktor Natur wird durch die Festsetzung einer Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes berücksichtigt, eine Verzahnung mit dem Umland wird gewährleistet. Die Erholungsfunktion, die im Landschaftsplan mit hoher Bedeutung angegeben wird, wird durch die im Verhältnis geringe Größe des Baugebietes, nicht beeinträchtigt.

8 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für alle Bauflächen ist nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Differenzierung nach WA1 bis WA5 betrifft dabei die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, siehe hierzu Punkt 8.3. Die zulässigen Nutzungen sind für alle Gebiete gleich.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude sowie
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

um eine sinnvolle Ergänzung des dörflichen Bestandes zu vollziehen.

Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sowie die jeweils ausnahmsweise gemäß in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen gehören, (Nr. 1) und nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) nach der Prüfung zugelassen werden, so dass der Charakter eines ruhigen Wohngebietes entwickelt werden kann.

Die aus dem Katalog der allgemeinen und der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO entnommenen nicht zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

stehen zum einen aufgrund ihres Flächenbedarfs dem Charakter und auch den Platzverhältnissen des Wohngebietes entgegen, zum anderen sind aufgrund des durch sie zu erwartenden

Verkehrsaufkommens und der Ausübung ihrer Nutzung auch in den Abend- / Nachtstunden zusätzliche Störungen zu erwarten.

Aus dem letztgenannten Grund sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nutzt den Rahmen des § 17 BauNVO mit der Festsetzung von 0,4 vollständig aus. Einschränkungen gemäß § 19 BauNVO sind aufgrund der topographisch schwierigen und teils geringen Grundstücksgrößen nicht geregelt, folglich sind die zulässigen Überschreitungen von maximal 50 v.H. für die dort gelisteten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen) möglich.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortsetzung der innerörtlichen Bebauung vor. In der Aufnahme dieser Strukturen liegt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für die Hauptbaukörper begründet.

8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Kubatur und Gebäudebild sind auch durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert, die wiederum auch mit der Dachform korrespondiert.

Für Hauptbaukörper, für die das geneigte Dach vorgesehen ist, ist die maximale Firsthöhe festgesetzt. Mit maximal 10,00 m wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen und den Übergang zur freien Landschaft ohne größere Beeinflussung des Landschaftsbildes gestalten und dennoch eine optimale Ausnutzung durch die Kubatur ermöglicht wird.

8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die vorgenannten Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen. Damit wird das Einbinden der Baukörper in das vorhandene bzw. das durch die erforderliche Höhenlage der Verkehrsanlage geprägte Gelände erreicht. Die Festsetzung orientiert sich demnach an der Höhenlage der Erschließungsstraße und definiert die Einbindung in das Gelände. Mit der Festsetzung wird bewirkt, dass sich in der bewegten Topographie Baukörper weder zu tief eingraben noch zu hoch über der Straße sitzen, ggf. bis zu einer nicht gewünschten Dreigeschossigkeit.

Anhand von Schnitten im Gelände und i.V. mit der Höhenlage der Straße ist geprüft worden, ob diese im städtebaulichen Konzept vorgesehene Höhenentwicklung überall möglich ist. Sofern aufgrund der Topographie und Lage der erschließenden Verkehrsfläche erforderlich sind Modifizierungen vorgenommen worden. Die Systemschnitte dokumentieren die Vorgehensweise und sind zu deren Erläuterung auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere für die talseitig gelegenen Grundstücke den Anschluss der Erdgeschosse an die Kanalisation. Für Kellergeschosse ist der Anschluss je nach Stellung der Gebäude ggf. nicht überall ohne Hebeanlage möglich.

Maximale Wandhöhe: Um in dem nordöstlichen Bereich mit stärkerer Hangneigung und der örtlichen Randlage eine zu massive Wirkung der Baukörper zu vermeiden wird die sichtbare Wandhöhe beschränkt. Ggf. sind hier Anschüttungen erforderlich.

Zur Ausnahmeregelung siehe Punkt 8.10.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

8.4.1 Bauweise

Es ist die für Neubaugebiete in örtlicher Randlage übliche und nachgefragte offene Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände festgesetzt. Nach Landesrecht zulässige Anlagen sind auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zuschnitt und Anordnung orientieren sich an denen der umgebenden Baugebiete, angepasst an die etwas kleineren Grundstücksgrößen und die teils topographisch schwierigen Verhältnissen, wie Straßenböschungen und Böschungen im rückwärtigen Bereich. Darauf begründen sich auch die unterschiedlichen Abstände der Baugrenzen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

8.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen und nicht überdachten Stellplätze wird bedingt eingeschränkt: Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Versiegelungen frei zu halten sind diese Anlagen nur im vorderen Grundstücksbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Ausnahme bildet das östliche Einzelgrundstück: Hier besteht aufgrund des Zuschnitts der Baugrenzen auch die Möglichkeit, in den Grenzabständen Garagen und Stellplätze anzulegen, das soll nicht eingeschränkt werden.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude soll eine zu große Verdichtung und das damit in der Regel einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen, vor allem auch hinsichtlich der auch im dörflichen Bereich bekannten Problematik des ruhenden Verkehrs, vermieden werden.

8.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von außen durch die Straße Am Brunnen erschlossen. Diese stellt quasi eine „Nebenerschließung“ des Ortszentrums von der K 126 abzweigend dar. Von der Straße Am Brunnen ausgehend zweigt die festsetzte Erschließungsstraße ab. Das Plangebiet liegt teils 2,0 m über der Straße Am Brunnen, den Übergang bildet eine relativ steile Böschung, die mit dem Abfall der Straße Am Brunnen nach Osten bis auf 2,0 m Höhenunterschied ansteigt. Es ist vorgesehen, diese Höhenverhältnisse grundsätzlich zu erhalten. Die Zufahrt zu Einzelgrundstücken soll darum nur für das südöstlich einzeln gelegene Grundstück zulässig sein. Alle anderen Grundstücke werden durch die neue Straße erschlossen, damit das kleine Baugebiet auch diesbezüglich eine zusammengehörende Einheit bilden kann. Zudem sind mit dem Durchbrechen der Böschung an nur einer Stelle für die Erschließungsstraße insgesamt weniger Eingriffe in den Boden erforderlich. Auch die leichte Kurvenausbildung der Straße am Brunnen und somit nur bedingte Übersichtlichkeit bei Ausfahrten unterstützt diese Entscheidung. Die Ausbildung der Böschung nach dem Ausbau gewährleistet hier die Anhaltesicht.

Die in der vorhandenen Böschung stehenden Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8.8.

Die Erschließungsstraße wird in einer Gesamtbreite von mindestens 5,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Anlage einer Fahrbahn von 3,50 m Breite, eines einseitigen überfahrbaren sogenannten Versorgungstreifens und einer Rinne auf der anderen Seite. Im Bereich des Wendehammers beträgt in beiden Teilen die Breite 6,0 m. Auch die jeweiligen Bögen sind hier in ausreichender Breite für die Müllfahrzeuge ermittelt.

Für die Straße am Brunnen ist –überwiegend innerhalb ihres Flurstücks- eine Breite von 6,0 m festgesetzt. Durch Hinzunahme von untergeordneten Teilen des südwestlich gelegenen Grundstücks Flurstück Nr. 50/2 in Flur 8 wird es möglich, zwischen der Einmündung der neuen Erschließungsstraße und der weiter östlich gelegenen Straße Im Eimert einen Gehweg herzustellen. Damit kann die Verbesserung der fußläufigen Anbindung zu Kindertagesstätte, Sportplatz, Bushaltestelle, Dorfgemeinschaftshaus etc. erreicht werden.

8.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die erforderlichen Böschungen werden im Bereich der Straße Am Brunnen und im unmittelbaren Einmündungsbereich als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um ihre Pflege und fachgerechte Unterhaltung zu gewährleisten. Im weiteren Verlauf werden diese Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Einpassung der Straße in das Gelände erforderlich sind, den privaten Baugrundstücken zugeschlagen. Um ihre Erhaltung und Pflege zu sichern sind grundsätzlich keine Veränderungen zulässig, Ausnahmen sind bei der Ortsgemeinde zu beantragen.

8.8 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ortslage Fisch ist von umgebenden Streuobstwiesen geprägt. Das Baugebiet selbst ist bereits durch die östlich angrenzende Obstbaumkultur in die Landschaft eingebunden. Die grünordnerischen Festsetzungen werden darum gering gehalten und beziehen sich insbesondere auf die Pflanzung von je einem Baum oder Obsthochstamm und fünf Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken zu deren Durchgrünung. Verbindungswege, z.B. für Vögel, können dadurch erhalten und –gegenüber der bisherigen Grünlandnutzung- auch ergänzt werden. Für die Pflanzung, auch von die das Grundstück begrenzenden Hecken, sind ausschließlich heimische Arten vorgesehen.

Die derzeit im Bereich der Straße Am Brunnen noch vorhandenen Bäume –ein großer alter Obstbaum und vier Nussbäume, letztere bereits mit Schäden und Zwieselbildung- können bei Verbreiterung der Straße Am Brunnen – Ausbau auf 6,0 m innerhalb des ihr zugehörigen Flurstücks – nicht erhalten werden.

Aus diesem Grund ist die Anpflanzung von acht neuen Bäumen zur Wiederherstellung des Charakters der Straße eingeplant.

Generell sind zur Verringerung der Versiegelung alle nichtüberbauten Flächen der privaten Grundstücke, die auch nicht als Stellplätze, Zuwegungen etc. benötigt werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Diese Festsetzung soll die ökologisch nicht sinnvolle Anlage von sogenannten „Schottergärten“ und damit die Versiegelung an Stellen, an denen keine erforderlich ist, verhindern. Dies dient –im Einzelnen nur geringfügig, im Zusammenhang von Bedeutung- Insekten, Bodenlebewesen und auch der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzungen für das Regenrückhaltebecken, insbesondere zu den Gehölzpflanzungen, unterstützen die Einbindung in die Umgebung.

8.9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Wie unter Punkt 3.4 erläutert wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgen. Das getrennt abgeleitete Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die Größe des Regenrückhaltebeckens ist im Entwässerungskonzept ermittelt worden, das Plangebiet wird um einen zweiten Teil ergänzt.

Die Festsetzung der Fläche wird flankiert durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Beckens (**R+E – Regenrückhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland**), die auch zum Ausgleich des durch die Beckenanlage verursachten Eingriffs dienen. Die Maßnahmen der Fällung der hier vorhandenen Nadelbäume, die für die Anlage des Beckens erforderlich war, stehen im Einklang mit den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes, siehe hierzu Punkt 6.9. Details sind im Rahmen des naturschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Wasserrechtlichen Erlaubnis zu erarbeiten.

8.10 Ausnahmen

Aus gestalterischen Gründen zur städtebaulichen Einbindung des Plangebietes in Natur und Landschaft sowie in das Ortsbild / den Straßenraum sind Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen worden. Im Einzelfall kann es aufgrund der schwierigen Topographie und des letztlich genauen Standort des Vorhabens möglich sein, dass die Festsetzung im Hinblick auf Erschließung und Entwässerung zu einer Härte führen könnte. Aus diesem Grund ist für diese Fälle die Möglichkeit der Beurteilung im Einzelfall durch Genehmigung einer Ausnahme vorgesehen.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel der Entwicklung einer ortsgerechten Bebauung und Gestaltung sowie die bestmögliche Einbindung in das Ortsbild bzw. die Ortslage und in die umgebende Landschaft.

Um dieses Ziel zu verfolgen sind auch einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung der Gebäude erfolgt anhand des Bestandes sowie in Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes „Im Eimert II“. Der regionaltypische Charakter von Fisch soll erhalten bleiben und die Neubauten sich mit Materialität und Farbgebung in das Gesamtbild des Ortes einfügen. Die Zulässigkeiten sind grundsätzlich offen gehalten, Materialien, die optisch störend wirken können, sind ausgeschlossen.

Die vorgenannten Ausführungen begründen den Ausschluss u.a. von reflektierenden Materialien sowie von Blockhäusern.

9.1.2 Dachgestaltung, Antennen

Die Festsetzung der Dacheindeckung der für die Hauptgebäude entsprechend der in Fisch vorgefundenen Struktur festgesetzten geneigten Dächer orientiert sich ebenfalls am im Ortsbild vorhandenen Bestand, um das charakteristische Bild des Dorfes weiterzuführen. Die Dachlandschaft soll sich in Fernwirkung mit dem Bestand verbinden. Insbesondere glänzende Materialien sind darum nicht zulässig, um keine Störwirkungen beim Blick auf die Ortslage zu erzielen.

Die vorgenannte Begründung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen zu den Antennen.

9.1.3 Werbeanlagen

Auffällige Werbung steht dem Charakter des Wohngebietes und der dörflichen Struktur entgegen. Werbeanlagen sind darum auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Zudem dürfen sie nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Dadurch wird ihr Umfang und mögliche damit verbundene Störfaktoren eingegrenzt. Die maximal zulässige Größe wird zudem auf 0,5 m² beschränkt, so dass die Anlagen zwar deutlich erkennbar, aber nicht als Störfaktoren wahrnehmbar sind. Für die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist diese Größe ausreichend.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig.

9.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

9.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Für die Wirkung des Straßenraums ist auch die Gestaltung des Vorgartenbereiches von Bedeutung für die Planung. Neben den aus naturschutzfachlichen Gründen getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hierzu (siehe Punkt 8.8) ist auch aus gestalterischen Gründen die Begrünung derjenigen Flächen, die nicht für Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch auf die Bereiche hinter dem Haus ausgedehnt. Durch die Festsetzung soll auch die (zumindest zum Zeitpunkt der Planaufstellung) ‚in Mode gekommene‘ Anlage von Schotter- und Steinflächen an Stelle begrünter Vorgärten ausgeschlossen werden. Ziel dieser Festsetzung die durch Begrünung aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums und des Plangebietes in seiner Gesamtheit.

9.2.2 Standplätze von Mülltonnen

Auch Standplätze von Mülltonnen bzw. die Mülltonnen selbst können sich kontraproduktiv in Bezug auf die Wirkung der Vorgärten und Hauseingänge selbst sowie deren Bezug auf den Straßenraum auswirken. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass sie in Gebäude zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen sind.

9.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Ebenfalls über die Möglichkeiten der Integration einer Ortssatzung in den Bebauungsplan wird die Zahl der mindestens pro Wohneinheit zu errichtenden Stellplätze geregelt. Aufgrund des immer noch hohen Individualverkehrs im ländlichen Raum ist auch oft die Anzahl der PKW vergleichsweise hoch. Da im öffentlichen Raum aufgrund der im Verhältnis geringen, da flächensparenden, Verkehrsflächenbreite nur bedingt Stellplätze zur Verfügung stehen ist der Bedarf auf den privaten Grundstücken zu decken. Grundlage für die Festsetzung bildet die entsprechende Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz¹⁴. Festgesetzt werden 2,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Differenziert wird in der Größe der Wohneinheiten: zwar ist es möglich, dass auch Bewohner von Ein-Zimmer-Wohnungen zwei Fahrzeuge besitzen. Da deren Anzahl aber gering ist und um den Aufwand für Bauherren zu begrenzen wird vorgegeben, dass zwei Stellplätze erst ab der Größe von Zwei-Zimmer-Wohnungen erforderlich sind. Für Ein-Zimmer-Wohnungen ist mindestens ein Stellplatz herzurichten.

¹⁴ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

10 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter o.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie in der öffentlichen und privaten Umsetzung der Planung zu beachten.

11 Kosten

Die Gemeinde ist Erschließungsträger und wird nach § 127 BauGB die entstehenden Erschließungskosten entsprechend der ortsüblichen Maßstäbe umlegen.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich, die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Fläche bzw. kann die im Randbereich zur Abrundung des Baugebietes erforderlichen Flächenanteile erwerben.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 'In der Laach' der Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den _____

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister