

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fisch  
Teilgebiet „Im Eimert,,**

**Begründung**

**Teil 1: Städtebaulicher Teil**

**Teil 2: Umweltbericht / Landespl. Planungsbeitrag**

**Teil 3: Bodengutachten**

**Teil 4: Entwässerungskonzept**

**Teil 5: Geruchsgutachten**

GEMARKUNG: Fisch  
FLUR: 6

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel.: 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

Juli 2005  
erg. September 2005

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1	VORBEMERKUNG .....	3
1.2	GEBIETSABGRENZUNG .....	3
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF .....</b>	<b>4</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....	4
3.1.1	Allgemeines .....	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben .....	4
3.1.3	Topographische Situation.....	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung .....	5
3.1.5	Nutzungsverteilung.....	6
3.1.6	Erschließung .....	7
<b>4.0</b>	<b>LANDESPFLEGE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>8</b>
5.1	SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER.....	8
5.2	WASSERVERSORGUNG.....	9
5.3	STROMVERSORGUNG.....	9
<b>6.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES..</b>	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>12</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2)

## 1.1 VORBEMERKUNG

### Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den anstehenden Bedarf an weiteren Bauflächen kurzfristig decken.

Im rechtswirksamen FNP sind die neuen Bauflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Zur Anpassung an die angestrebte Nutzung als W-Fläche soll der FNP parallel geändert werden.

Die Gemeinde ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

**Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit gleichzeitiger Änderung des FNP aufzustellen. Es ist daher davon auszugehen, daß der B-Plan aus dem FNP entwickelt ist.**

Die Ortsgemeinde Fisch hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen L (Landwirtschaft). Die Funktion „Wohnen“, kann daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Die Anzahl der Baustellen ist im Sinne der Eigenentwicklung anzusehen. Es liegen der Gemeinde bereits konkrete Nachfragen nach Baustellen vor. Das Plangebiet kann in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist neben der Bedarfsfrage die topographische Situation sowie die Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## 1.2 GEBIETSABGRENZUNG

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Fisch, Flur 6

Flurstücksnummern: 126/3 (Fahrweg), 126/4 (Fahrweg), 158/1, 161/2, 161/3, 162/1, 163/2, 165/2, 166/4.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption
- Bodengutachten
- Geruchsgutachten.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargelegt.

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Anlaß der Gebietsausweisung sind konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken. Aufgrund der landespflegerischen Bestandsbewertung ergeben sich keine Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.

#### **3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

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

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet,, (WA)
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

### 3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine gering strukturierte Lage, die nach Norden zur freien Landschaft abfällt. Die Geländesituation wurde durch eine örtliche Geländeaufnahme festgestellt. Das Ergebnis der Geländeaufnahme ist in Form von Höhenschichtlinien in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Längsgefälle beträgt hiernach ca. 7 %. Lediglich im Westen ist eine stärkere Geländeneigung zu verzeichnen.

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung

#### A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- landespflegerische Maßnahmen zur Gestaltung der neuen Ortsränder, insbesondere in den exponierten Bereichen

#### B) Wasserwirtschaft

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem bzw. dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

#### C) Versorgungsanlagen

- 20 KV Freileitung  
Hier sind die Schutzabstände (jeweils 7,5 m zur Leitungssachse) zu beachten.

#### D) Bodenverhältnisse

- Die Ergebnisse des Bodengutachtens sind .....(Zitat als Auszug)  
vergl. Anlage 1 des Gutachten

#### Abdichten von Kellern

„Es ist mit Schichtwasser zu rechnen - siehe KRB 30 sowie die Hinweise in den KRB 40/50. Im Bereich der KRB 30 (Wasser bei 1,0m u. GOK erbohrt) sollten Keller in WU-Beton gebaut werden. Da das Wasser nicht betonangreifend ist, sind keine Zuschlagsstoffe notwendig.

Sollte in den Baugruben sich kein freies Schichtwasser einstellen, so sollten die Keller mit einer Wandabdichtung gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser abgedichtet werden, wenn eine Drainage 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..“

## E) Sonstiges

- Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb.  
Hierzu wurde im Auftrag der Ortsgemeinde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt bezüglich der Verträglichkeit zu folgendem Ergebnis:

(Zitat als Auszug)

„Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Geruchsemissionen der genannten Tierhaltung aus Messungen an vergleichbaren Anlagen (Literaturwerte) bestimmt und die Geruchsmissionen über Ausbreitungsberechnungen mit einem Partikelmodell (TA Luft 2002, GIRL des LAI in der Fassung vom 21. September 2004) ermittelt.

Die Darstellung zeigt, dass die Isolinie für den Geruchshäufigkeitswert von 10% d. J.-Std. (Richtwert der GIRL Rheinland-Pfalz für Wohngebiete) nicht bis in den Plangebietsbereich hineinreicht. Werden dort die Einzelwerte abgegriffen, so sind im Plangebiet Geruchsbelastungen bis ca. 7% der Jahresstunden zu erwarten. Aufgrund der Eindeutigkeit der Ergebnisse wird auf eine Darstellung in Beurteilungsflächen verzichtet.

Der Richtwert der GIRL Rheinland-Pfalz für Wohngebiete wird eingehalten, womit aus Geruchsmissionssicht das gesamte Plangebiet realisierbar ist.,,

### **3.1.5 Nutzungsverteilung**

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Entsprechend den Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsbereich als „allgemeines Wohngebiet,“ ausgewiesen.

Dabei ist die Gemeinde nach eingehender Beratung im Gemeinderat zu der Meinung gelangt, daß die Nutzungen gem. § 4 (2) 2 sowie Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher nicht zugelassen werden sollen.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Baugebietes ist so ausgelegt, daß eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Gedacht ist hier an Grundstückseinheiten von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup>. Die Gebäudestellung wird durch die Angabe einer Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Für den Planbereich wird eine Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um sich der umgebenden dörflichen Baustruktur anzupassen, werden generell max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Traufhöhe wird als maximale und minimale Höhe festgesetzt. Hierdurch wird eine Harmonisierung der Gebäudestruktur angestrebt. In Verbindungen mit Festsetzungen zu max. EG-Höhe sowie landespflegerischen Pflanzbindungen soll die neue Bebauung damit in das umgebende

Landschaftsbild integriert werden.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl, Begrenzung der Wohneinheiten (vergl. Festsetzung A 2.3 und Nutzungsschablone)
- Dachneigung, First- und Traufhöhe (vergl. Festsetzung A 2.5 und B 1).

### **3.1.6 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die „K 124,“ an den übergeordneten Verkehr angeschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Ausbaubreite von insgesamt 5,50 m ausgelegt. Bei der öffentlichen Verkehrsfläche werden keine separaten Gehwege im B-Plan festgesetzt. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Die Straße endet in einer Wendeanlage mit Durchmesser 16,0 m. Verbindungen zum Ortskern sind darüber hinaus durch mehrere Fußwege gewährleistet.

Die an den Planbereich angrenzenden Flurstücke 166/3 und 161/1 sollen durch die geplante Erschließungsanlage nicht erschlossen werden.

## **4.0 LANDESPFLEGE**

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages (Umweltbericht) sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan (Umweltbericht).

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden, soweit nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren, außerhalb des Plangebietes durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis abgesichert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

## 5.0 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Für die Entsorgung wurde im Auftrag der Ortsgemeinde Fisch durch das Ing.-Büro Deges-Bah ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung hieraus ein Kurztext als **Zitat**:

Die Ortslage Fisch wird zum Teil im Trennsystem und zum Teil im Mischsystem entwässert. Die Abwässer werden in der Kläranlage Saarburg biologisch gereinigt. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wird das Baugebiet - ähnlich wie andere bereits bebaute Gebiete in der Verbandsgemeinde Saarburg - im Trennsystem entwässert.

Im Rahmen der Entwässerung der Ortslage Fisch wurde seinerzeit, für die talseitig liegende Bebauung, ein Pumpwerk mit Druckleitung bis Anschluss an die vorhandene Kanalisation der K 126 errichtet.

Die geplante Schmutzwasserleitung des Baugebietes wird an das o.g. Pumpwerk angeschlossen und ebenfalls über die vorhandene Schmutzwasserleitung eingeleitet.

Für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung wird - aufgrund der nachfolgenden Ermittlung - und auf Basis eines Niederschlags von 50 l/qm der Ausgleich der Wasserführung ermittelt:

#### Massenberechnung

Aufstellung Flächen:		
Verkehrsfläche	1.518,63	qm
Häuser (Dachflächen)	2.521,80	qm
Fußweg + Wirtschaftsweg	354,88	qm
Grundstücks-Grünfläche	11.488,21	qm
öffentliche Grünfläche	576,34	qm

---

**Flächen insgesamt: 16.459,86 qm**

#### Berechnung der Ausgleichsfläche

Verkehrsfläche	1.518,63	x 0,9 =	1.366,77	qm
Häuser (Dachflächen)	2.521,80	x 0,8 =	2.017,44	qm
Fußweg + Wirtschaftsweg	354,88	x 0,6 =	212,93	qm
Grundstücks-Grünfläche	11.488,21	x 0,15 =	1.723,23	qm
öffentliche Grünfläche	576,34	x 0,15 =	86,45	qm

---

5.406,82 qm

5.406,82 qm x 50 l/qm = 270.341 cdm = 270,34 cbm = **ca. 300 cbm**

Unterhalb des Baugebietes wird - wie bereits erwähnt - als Ausgleich der Wasserführung ein Erdbecken mit einem Gesamtvolumen von ca. 300 cbm vorgesehen. Der Zulauf in das Becken erfolgt über einen vom Baugebiet bis zum Becken geführten Regenwasserkanal.

Der gedrosselte Abfluss (Basisabfluss  $1,65 \text{ ha} \times 0,10 \times 130 \text{ l/ha} = \sim 21,5 \text{ l}$ ) wird, über eine Drosselleitung DN 200 mm in den unterhalb liegenden Vorfluter, eingeleitet.

Alle Hauptversorgungsleitungen werden in den Erschließungsstraßen hergerichtet - mit Ausnahme der Verbindungsleitung zu dem Becken bzw. Pumpwerk. Hier sind Grunddienstbarkeiten mit privaten Grundstückseigentümern erforderlich.

Alle Details werden im Zuge der baureifen Planung nachgereicht.

Zitat Ende

## **5.2 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird, lt. Angaben des Versorgungsträgers Kreiswasserwerk Trier-Saarburg, aus dem Ortsnetz gewährleistet.

## **5.3 STROMVERSORGUNG**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 1,7 ha. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Die Ortsgemeinde wird die gesamten Flächen erwerben. Entsprechende Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern wurden bereits geführt. Die Neuordnung erfolgt auf freiwilliger Basis. Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Bebauungsplanausweisung nicht ausgelöst.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

Nachfolgende Ausführungen bezüglich der Abweichung von landespflegerischen Zielen ist dem Umweltbericht als Auszug entnommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit vorwiegend intensiv genutztes Grünland, daneben ein Teilstück eines asphaltierten Wirtschaftsweges sowie ein Hausgarten, eine Aufschüttungsfläche und ein Holzschuppen. Das Gebiet liegt zwischen dem alten Dorfkern von Fisch und dem Neubaugebiet „Im Asbüsch“. Im Nordosten 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 Nordosten 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 Arten- und Biotopschutz (Streuobstwiesen und Halbtrockenrasen) werden die Ausgleichsmaßnahmen auf die Erhaltung dieser Flächen konzentriert.

Weiter Ausführungen siehe „Umweltbericht,“

### **Abwägung**

In den Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche	1.519 m <sup>2</sup>	105	159.495
2. Fußwege, Wirtschaftswege	339 m <sup>2</sup>	55	18.645
3. Straßenbeleuchtung	8 Stck	1.800	14.400
4. Schmutzwasserentsorgung	420 m	280	117.600
5. Hausanschlüsse (HA)	20 Stck	1.200	24.000
6. Oberflächenentwässerung	370 m	290	107.300
7. Hausanschlüsse (HA)	20 Stck	1.200	24.000
8. Regenrückhaltebecken	300 m <sup>3</sup>	70	21.000
9. Öffentliche Grünflächen: Ansaat von Extensivrasen und lockere Bepflanzung mit Einzelbäumen und -sträuchern, Fertigstellungspflege	500 m <sup>2</sup>	10	5.000
10. Externe Ausgleichsmaßnahme A auf Flurstück Nr. 125/1, Flur 6: Erhaltungsschnitt und regelmäßige Pflege der Obstwiese, Ersatzpflanzung für abgängige Obstbäume, extensive Nutzung des Unterwuchses	5.600 m <sup>2</sup>	20	11.200
11. Externe Ausgleichsmaßnahme B auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 49/8, Flur 6: einmalige Entbuschung auf einer Fläche von ca. 70 x 150 m; wiederkehrende Mahd alle zwei Jahre mit Abtransport des Mähgutes oder Beweidung mit Schafen oder Rindern	10.500 m <sup>2</sup>	1,50	15.750

**Summe (Netto)**

ca. **518.390**

zuzüglich Grundstückskosten, Wasserversorgung, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

**Kostenangaben:**

- 1 bis einschl. 8
- Bepflanzungen (9, 10)

Ing.-Büro Deges-Bah, Trier  
Bielefeld+Gillich+Heckel, Trier

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Fisch.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	16.109	100,0
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.519	9,4
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	339	2,1
• Öffentliche Grünflächen	509	3,2
Netto-Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet,,	13.742	85,3

Fisch, den .....2005

.....