

Ortsgemeinde Fisch



Bebauungsplan „Ortslage“ **Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB** **i.V. mit** **Ergänzungs- / Einbeziehungssatzung** **„In der Heinert“**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Begründung
Satzung – 22.02.2022

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
Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Im vorliegenden Dokument finden sich die Textlichen Festsetzungen, ergänzt um Hinweise und Empfehlungen, sowie die Begründung.

Inhaltsverzeichnis

A)	Textliche Festsetzungen	4
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4	Größe, Breite, Tiefe von Baugrundstücken	5
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1	Dachform und -neigung	6
2.2	Notwendige Stellplätze	6
3.	Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten	7
3.1	Bäume 1. Ordnung:	7
3.2	Bäume 2. Ordnung:	7
3.3	Sträucher	7
4.	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien, Empfehlungen	8
5.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	9
B)	Begründung	11
1.	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	11
2.	Verfahren	11
3.	Plangebiet	12
3.1	Lage und Geltungsbereiche der Satzung, Verkehrserschließung	12
3.2	Nutzung und Bebauungsstruktur	13
3.3	Nutzung	18
3.4	Verkehrserschließung	18
3.5	Ver- und Entsorgung	18
4.	Planungsalternativen	19

5.	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	19
6.	Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange	21
6.1	Schutzgebiete.....	21
6.2	Schutzgut Boden / Fläche.....	21
6.3	Schutzgut Wasser.....	22
6.4	Schutzgut Klima/Luft.....	22
6.5	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt.....	22
6.6	Schutzgut Landschaft	24
6.7	Mensch / menschliche Gesundheit	25
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
6.9	Eingriffsregelung für den Bereich der Ergänzungssatzung.....	26
7.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	29
7.1	Art der baulichen Nutzungen	29
7.2	Maß der baulichen Nutzung, max. Anzahl von Wohnungen.....	29
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	30
7.4	Mindestgröße von Baugrundstücken	30
7.5	Begrenzung der Anzahl der Wohnungen	30
7.6	Festsetzungen für Natur und Landschaft	31
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
9.	Zusammenfassung	32
C)	Anhang Umweltbelange: Bestandsplan Kartierung.....	33

A) Textliche Festsetzungen

Sofern keine Festsetzungen in der Planzeichnung und der Legende getroffen worden erfolgt die Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und § 18 BauNVO)

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird **WA-Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl – Geltungsbereich Satzung

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich 5 für Hauptgebäude über die maximale Traufhöhe definiert, siehe Eintrag in der Planzeichnung.

Bezugspunkte sind:

Oberer Bezugspunkt – Traufhöhe - Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut

Unterer Bezugspunkt – Zu messen ist senkrecht ab der Gebäudemitte der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand zur Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Sofern die Festsetzungen zur Traufhöhe im Einzelfall begründet nicht oder nur mit deutlicher Einschränkung umsetzbar sind sind Abweichungen in untergeordnetem Umfang zulässig.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt als Maximalfestsetzung oder als zwingende Festsetzung, differenziert nach Geltungsbereichen entsprechend des Eintrags in die Planzeichnung.

Ausnahmen im Geltungsbereich 2 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: In Ausnahmefällen sind drei Vollgeschosse zulässig, wenn sich dies aus der Topographie ergibt. Die Ansicht an der Kapellenstraße darf dabei zwei Vollgeschosse nicht übersteigen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entlang der Kapellenstraße entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche in Teilbereichen durch die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie definiert.

Ausnahmen im Geltungsbereich 1 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baulinie: Treppen zum Erreichen von höher liegenden

Erdgeschossen (Hochparterre), Vordächer dürfen die Baulinie um bis zu einer Tiefe 2,0 m überschreiten. Untergeordnete Nebenanlagen¹ sind bis zu einer Größe von 2,0 m x 2,0 m Grundfläche ebenfalls zwischen der Baulinie und der erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

1.4 Größe, Breite, Tiefe von Baugrundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

1.4.1 Mindestgröße von Baugrundstücken

Bei einer Grundstücksteilung müssen Grundstücke, die für eine (Wohn-)bebauung vorgesehen sind, eine Größe von mindestens 450 m² aufweisen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe Einträge in der Planzeichnung.

Bei Eintrag „X WE“ wird die Zahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:

Auf Grundstücken bis 500 m²

X = max. zwei Wohnungen

Je weitere angefangene 250 m² Grundstücksfläche

X = eine weitere Wohnung

Maximal sind vier Wohnungen pro Baugrundstück zulässig, ab einer Grundstücksgröße von 1.500 m² sind fünf Wohnungen zulässig.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Sofern bereits eine Anzahl von Wohnungen in einem Wohngebäude vorhanden ist, die das o.g. Maß übersteigt, ist –z.B. im Falle eines Um- oder Anbaus- auch weiterhin die bereits vorher vorhandene Anzahl zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Befestigung von Flächen

Die Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen –mit Ausnahme gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Bereiche- ist nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengitter) auszuführen.

1.6.2 Sonstige Regelungen

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG):

Die landespflegerische Maßnahme ‘Pflanzung auf privaten Baugrundstücken’ (siehe Punkt 1.7.3) ist spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Bauflächen folgt. Sie wird diesen Eingriffen zugeordnet.

¹ Z.B. Einhausung von Müllbehältern

Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Geltungsbereich der Satzung entsprechend festgesetzten privaten Grünfläche (siehe Punkt 1.7.1) muss spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein. Diese Maßnahme wird den durch die Ergänzungssatzung möglichen Eingriffen zugeordnet.

1.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzung“ ist eine dreireihige, standortgerechte Pflanzung mit Sträuchern durchzuführen (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste im Anhang, siehe Punkt 8). Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Sträucher sind bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.7.2 Erhaltung von Bäumen

Die innerhalb der entsprechend festgesetzten privaten Grünfläche vorhandenen Bäume sowie die ebenfalls festgesetzten drei Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

1.7.3 Pflanzung auf privaten Baugrundstücken

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden (Wohn- oder Wirtschaftsgebäude) sind in deren unmittelbarem Umfeld² ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform und -neigung

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Für Hauptgebäude (sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsgebäude) sind ausschließlich geneigte Dächer –mit Ausnahme von Pultdächern- zulässig. Von den Außenwänden zurückgesetzte Geschosse –Staffelgeschosse- sind unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird mit 20 – 45 ° festgesetzt.

2.2 Notwendige Stellplätze

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V. mit § 47 LBauO

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je neu zu errichtender Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße von zwei Zimmern und mehr mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen sind. Es sind nur frei anfahrbare Stellplätze anrechenbar.

2 Vorplatz, Gartenbereich

Für sonstige gemäß § 34 BauGB zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000³ angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall.

3. Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.7 festgesetzten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

3.1 Bäume 1. Ordnung:

Die folgenden Baumarten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote zu verwenden

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

3.2 Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

sowie regionaltypische Obstbäume.

<u>Pflanzqualitäten:</u>	Hochstamm	StU mind. 14/16
	Hochstamm Obstbaum	StU mind. 8/10

3.3 Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- div. Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*)

³ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Fundstelle: MinBl. 2000, S. 231, mit Anlage

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)

Pflanzqualitäten:

Heister
Sträucher

2-3 x verpflanzt, mind. 200-250
2-3 x verpflanzt, > 60/100

4. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien, Empfehlungen

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwer-tung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und-2“) zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und der DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Ver-bau“ sind zu beachten. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauord-nung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem zweiten Weltkrieg gefunden werden. Erdarbeiten sind daher mit der entspre-chenden Vorsicht auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vor-gaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiederein-bau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbe-ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetations-technik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 – “Vegetations-technik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten”.

2. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) recht-zeitig anzuzeigen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besied-lung) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) un-verzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie dem Rhei-nischen Landesmuseum Trier zu melden.
3. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen wer-den oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben,

ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

4. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.
5. 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 sowie die Beseitigung von Gebäuden / die Baufeldräumung o.ä. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen.
6. In Rheinland-Pfalz gibt es nach Erkenntnisstand zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung keine Radonvorsorgegebiete gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG⁴. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden. Weitere Informationen zu Radon finden sich Radonmaßnahmenplan⁵ des Bundesumweltministeriums (BMU) sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt.

5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die extern erforderlichen Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Innerhalb der Kompensationsfläche K1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Auf der Fläche sind 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste im Anhang, siehe Punkt 3). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Kompensationsfläche K2 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Auf der Fläche sind 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste im Anhang, siehe Punkt 3). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zusätzlich sind 4 Fledermausrundkästen an bestehenden Bäumen in einer Höhe von mindestens 2 m anzubringen. Bei der Standortauswahl ist auf eine freie waagerechte Anflugmöglichkeit zu achten. Die Fledermauskästen sind mindestens 1 x pro Jahr zu reinigen. Fledermauskot ist hierbei zu entfernen.

Innerhalb der Kompensationsfläche K3 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die intensive Bewirtschaftung ist aufzugeben.

Die Wiesenfläche ist mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni zu mähen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich. Hierbei darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

⁴ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – LfU - <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> - Abruf Mai 2021

⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit – BMU - <https://www.bmu.de/publikation/radonmassnahmenplan> - Abruf Mai 2021

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung

Die festgesetzten Pflanzungen sowie die Anbringung der Fledermauskästen müssen vor der Bau-
feldräumung umgesetzt werden.

Die Maßnahmen zur Extensivierung der Wiesenflächen werden zu gleichen Teilen den mit der
Satzung festgesetzten Baugrundstücken zugeordnet.

Diese Textlichen Festsetzungen und sind Bestandteil des Bebauungsplans „Ortslage“ der Orts-
gemeinde Fisch

Fisch, den _____

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

B) Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Ortslage

Die Ortsgemeinde Fisch ist aus städtebaulicher Sicht geprägt von der alten Ortslage im Nordwesten und mehreren, sich sukzessive entwickelnden, Neubaugebieten im Südosten. Aufgrund der regen Bautätigkeit und Nachfrage, die nicht nur in den neuen Baugebieten gedeckt werden kann, besteht auch immer wieder Interesse zur Bebauung von Baulücken im Altort und dessen unmittelbarem Umfeld. Auch der Um- und Ausbau ehemals landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude ist für die Nutzung der im Innerort vorhandenen Gebäude und Freiflächen von Bedeutung.

Der Ortsgemeinde ist es wichtig, dass der grundsätzliche Charakter des Altortes nicht verloren geht und das Ortsbild nicht überprägt wird. Darum möchte sie das Maß der baulichen Nutzung regulieren. Zur Unterstützung dieser Anforderung sollen geringfügige gestalterische Vorgaben getroffen werden.

Aufgrund der im ländlichen Raum noch immer hohen Bedeutung des Individualverkehrs und des damit verbundenen großen Parkdrucks in der Ortslage soll der Bebauungsplan auch dazu dienen, Regelungen für die verpflichtende Anzahl von Stellplätzen bei der Errichtung neuer Nutzungen zu definieren.

Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung und Nutzung. Dadurch werden noch wenige erschlossene Baulücken integriert. Die sukzessiv in den vergangenen Jahren im Umfeld der Straße Am Brunnen erfolgte Bebauungsentwicklung wird ebenfalls mit überplant, hier gibt es noch geringfügig Potenzial.

Die Festsetzungen sind von geringer Zahl, können aber in der vorgefundenen Situation dazu dienen, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu wahren.

Ergänzungssatzung „In der Heinert“

Zwischen der Altortslage und der im Südwesten entwickelten Neubebauung befinden sich zwei Baugrundstücke (weitere Teilung vorgesehen), die erschlossen sind, aber bauplanungsrechtlich keine Baulücke mehr darstellen, sondern dem Außenbereich zuzuordnen sind. Um die Lücke zwischen den Ortsteilen sinnvoll zu schließen wird für diese Grundstücke eine Ergänzungssatzung erstellt. Trotz des neuen Bebauungsplanes „In der Laach“ ist die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin hoch. Die Entwicklung dieses Bereiches ist sinnvoll, denn sie ergänzt die Innenentwicklung und rundet die Ortslage sinnvoll ab. Zudem können bestehende Erschließungsanlagen genutzt werden.

2. Verfahren

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Dies ist möglich, da für die Planung die Voraussetzungen des dortigen Absatzes 1 erfüllt sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, in dem „sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“.

Darüber hinaus sind die folgenden Bedingungen erfüllt:

1. Der Bebauungsplan bereitet weder vor noch begründet er eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Bund und Land) unterliegen

2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht
3. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Das vereinfachte Verfahren kann auch für die Satzung angewandt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereiche, Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den sogenannten Altort der Ortsgemeinde Fisch.



Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte⁶, Übersicht zur Lage des Bebauungsplanes und der Ergänzungssatzung, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, bearbeitet

Rot: Bebauungsplan Ortslage

Blau: Ergänzungssatzung

Der Zuschnitt orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen sowie an Grundstücks- und / oder Nutzungsgrenzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 4,7 ha und umfasst die im Folgenden aufgelisteten Flurstücke:

⁶ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2019): Kartenservice Open Data. Digitale Topografische Karte 1:25.000.

Gemarkung Fisch, Flur 8, die Flurstücke Nrn. 18, 24, 25, 35, 37, 39/1, 40, 41, 43, 44/1, 45, 46, 47, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56/1, 56/2, 57/1, 57/2, 59/1, 60/5, 179, 180 ganz und Nrn. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23/1, 26, 30, 32, 36, 48, 49, 50/2, 51, 58, 59/2, 60/1, 63,1, 70/20, 70/22, 70/23, 71/2, 176, 188 teilweise.

sowie in der Gemarkung Fisch, Flur 9, die Flurstücke Nrn. 37, 38/1 und 39 teilweise.

Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von rd. 0,44 ha und umfasst in der Gemarkung Fisch, Flur 8, die Flurstücke 175/1 und 175/2

3.2 Nutzung und Baustruktur

Ortslage

Die Ortslage und damit der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist geprägt von einer dichten Bebauung entlang der Straße Am Brunnen und der Kapellenstraße. Durch kleinere Wege unterbrochen liegt ein nahezu geschlossener Bebauungszusammenhang vor.

Offenbar aufgrund der topographischen Verhältnisse zum Einen und der dadurch entstandenen Erschließungssituation zum Andern lässt sich die Baustruktur in verschiedene Bereiche teilen:

3.2.1 Geltungsbereich 1 – Nordwestseite der Kapellenstraße, Westseite der Straße In der Heinert

Aufgrund der starken Hanglage und der damit wohl verbundenen praktischen Erwägungen der Organisation von landwirtschaftlichen Betrieben liegt in diesem Bereich eine besondere Prägung vor: Die baulichen Anlagen sind in den Hang gebaut und erscheinen auf der Straßenseite in der Regel –mit Ausnahme kleinerer Nebengebäude- zweigeschossig, auf der Hangseite eingeschossig. Die Hanglage wird teils durch ein Sockelgeschoss aufgefangen, das Erdgeschoss liegt somit im Hochparterre, betont durch entsprechende Treppenanlagen, was den Gebäuden teils eine herrschaftliche Wirkung gibt.

Zur Straße hin haben die Anwesen große Vorflächen, die teils eine Tiefe von 12 m (von der Grenze der Verkehrsfläche bis zur Gebäudekante) erreichen. Nur noch bei wenigen kann man erkennen, dass hier -neben der früher landwirtschaftlich genutzten Betriebs- und Stellfläche- der Platz für die Dungstellen gewesen ist. Nahezu ausnahmslos dienen diese Vorflächen heute als Abstellplätze für Fahrzeuge (private Stellplätze). Bei in den vergangenen Jahren neu errichteten oder umgebauten Anwesen ist die Struktur des Zurücktretens von der Straßenbegrenzung beibehalten worden. Im nördlichen und südlichen Teil des gekennzeichneten Bereiches löst sie sich –bedingt durch andere topographische Verhältnisse- die Struktur etwas auf. Der Charakter der geschlossenen Bauweise, verursacht durch die Verbindung zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, liegt hier aber ebenfalls vor. Eine Erschließung in die Tiefe ist nur an einer Stelle durch einen öffentlichen Weg ermöglicht worden, durch den dann landwirtschaftliche Nebengebäude erreicht werden können.



Abb. 2: Blick in die Kapellenstraße von Norden nach Süden zur Westseite



Abb. 3: Blick in die Kapellenstraße von Süden nach Süden zur Westseite, links die Maßnahme zum Umbau eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken



Abb. 4: Hanglage auf der Westseite der Kapellenstraße – Rückseite der Anwesen - , Südlicher Teil



Abb. 5: Beispiel für einen in jüngerer Zeit errichteten Neubau in der Kapellenstraße (Haus Nr. 15A)

3.2.2 Geltungsbereich 2 – Ostseite der Kapellenstraße und Nordostseite Straße In der Heinert

Der Charakter der geschlossenen Bauweise zeigt sich auch hier. Den topographischen Verhältnissen wird dadurch Rechnung getragen, dass die Hauptgebäude in der Regel nahe der Straßenbegrenzungslinie stehen und hier ein- oder zweigeschossig ausgebildet sind, ohne Sockelgeschoss. Hangabwärts, auf der rückwärtigen Gebäudeseite, ergibt sich die Zwei, teils auch Dreigeschossigkeit.



Abb. 6: Blick in die Kapellenstraße von Norden nach Süden zur Ostseite



Abb. 7: Kapellenstraße - östliche Talseite – Rückseite der Anwesen

Anders als auf der Nordwestseite der Straße gibt es eine Erschließung in die Tiefe der Grundstücke, sowohl durch öffentliche als auch durch private Erschließungswege. Die geschlossene Bebauung ist damit an untergeordneten Stellen aufgelöst, es sind größere, hangabwärts durch gestaffelte Gebäude geprägte Hofanlagen vorhanden.



Abb. 8: Öffentlicher Weg mit Verbindung zur Straße Am Brunnen zur Erschließung der hangabwärts liegenden rückwärtigen Betriebsgebäude auf der Ostseite der Kapellenstraße



Abb. 9: Privater Weg zur Erschließung der hangabwärts liegenden rückwärtigen Betriebsgebäude auf der Ostseite der Kapellenstraße

3.2.3 Geltungsbereich 3 – Am Brunnen Nord

Die Bebauung entlang der Straße Am Brunnen ist sowohl durch größere Hofanlagen mit mehreren Gebäuden als auch durch geschlossene Bebauung mit weniger Tiefe geprägt. Die Abgrenzung dieses Bereiches bildet die Grenze der hier erlassenen Abrundungssatzung, die bereits eine innere Erschließung des noch unbebauten rückwärtigen Bereiches ermöglicht.

3.2.4 Geltungsbereich 4 – Zwischen Kapellenstraße und Am Brunnen

Die Straße am Brunnen bildet in zwei Teilen die Erschließung von hinter der Kapellenstraße liegenden Flächen. Dies hat dazu geführt, dass, neben den ehemals hier in erster Linie vorhandenen Wirtschaftsgebäuden, eine Nachverdichtung auf den durch die Brunnenstraße und dem zugehörigen Weg südlich der Kapelle erschlossenen Grundstücken erfolgt ist. Die Gebäude sind meist niedriger als die ortstypische Bebauung und nehmen die landwirtschaftlich geprägte Struktur nur bedingt auf.

Entlang des vom Brunnenplatz ausgehenden öffentlichen Erschließungsweges sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude in eher kleinerer Struktur entstanden. Da auch hier durch Neuorganisation von Grundstücken noch Zubau möglich ist wird der Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen.



Abb. 10: Beispiel für in jüngerer Zeit errichtete Neubauten in der südöstlichen Brunnenstraße

Geltungsbereich 5 – Satzung „In der Heinert“

Hierbei handelt es sich um unbebaute Flächen. Zur Regelung der Verbindung zwischen Altort und der bereits entwickelten Neubebauung im Bebauungsplan „In Eimert“ und im südlichen Bereich der Straße In der Heinert werden sie in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

3.3 Nutzung

In den Geltungsbereichen 1 bis 4 ist in erster Linie Wohnnutzung vorhanden. Hierzu ist auch bereits ein Teil ehemals landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude umgebaut worden, andere nicht mehr benötigte Wirtschaftsgebäude dienen als Garagen oder Abstellräume. Gewerbliche Nutzungen sind, mit Ausnahme eines Viezverkaufs, nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich noch in Randbereichen.

Die Kapelle, die der Kapellenstraße ihren Namen gibt, liegt etwa in der Mitte.

Die Grundstücke im Gebiet der Ergänzungssatzung werden landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung aller Grundstücke kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen erfolgen.

Die auf der Nordostseite der Satzung „In der Heinert“ liegende Hecke gehört zur Verkehrsanlage der Straße „In der Heinert“ – K 124. Die Anlage der Zufahrt ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserversorgung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bzw. können an die öffentliche Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke angeschlossen werden.

3.5.2 Schmutz- und Regenwasser

Alle Anwesen sind an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, die im Verbindungssammler zur Kläranlage Ayl führt.

3.5.3 Elektrizität

Die Westnetz AG hat im Verfahren mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes „In der Laach“ die vorhandene 20-kV-Leitung in der Ortslage durch 20-kV-Erdkabel zu ersetzen. Damit verbunden ist der Vorschlag, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine entsprechende Fläche zur Unterbringung der zugehörigen Transformatorstation festzusetzen. Da eine solche Fläche bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht zur Verfügung gestellt bzw. konkret verortet werden konnte erfolgt keine Festsetzung, sondern nur diese Information in der Begründung.

Da die Sicherung der Fläche durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen muss ist die Eintragung im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es entsprechend des unter Punkt 1 beschriebenen Planungsziels der Ortsgemeinde sowie zur Erhaltung bzw. und geordneten Entwicklung der örtlichen Baustruktur und zur Lösung der Stellplatzproblematik nicht.

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

Die Entwicklung des Bebauungsplanes und 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.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich entsprechend seiner Nutzung als gemischte Baufläche dar (Information aus dem Ausschnitt zur Ortslage, der jedoch nicht gut wiederzugeben ist). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen. Lediglich der hier mit roter Strichlinie gekennzeichnete Bereich ist nicht dargestellt. Aufgrund der nicht-parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan als nach § 8 Abs. 3 BauGB aus diesem entwickelt. Zudem schließt sich nördlich an den markierten Bereich eine rechtskräftige Ergänzungssatzung an.

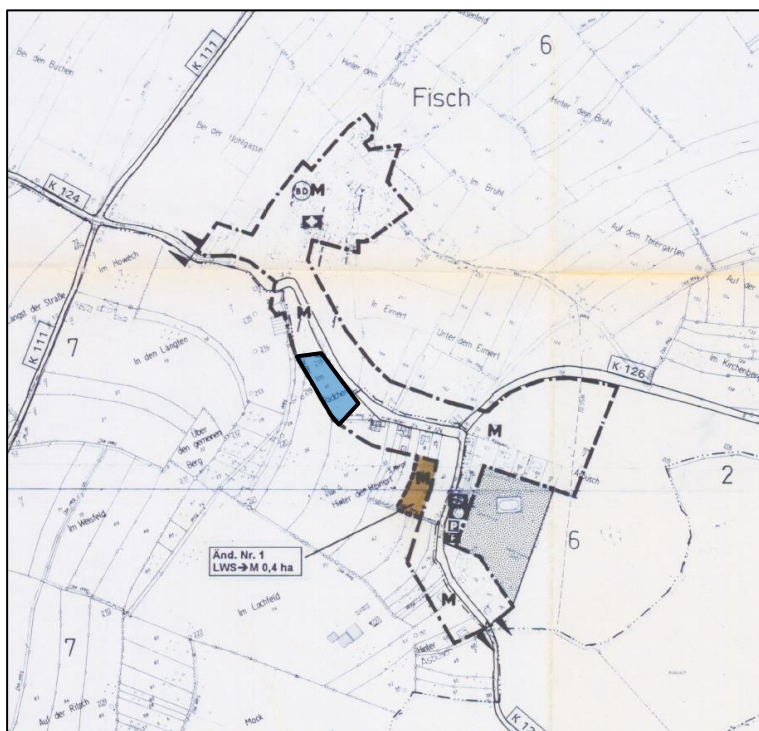
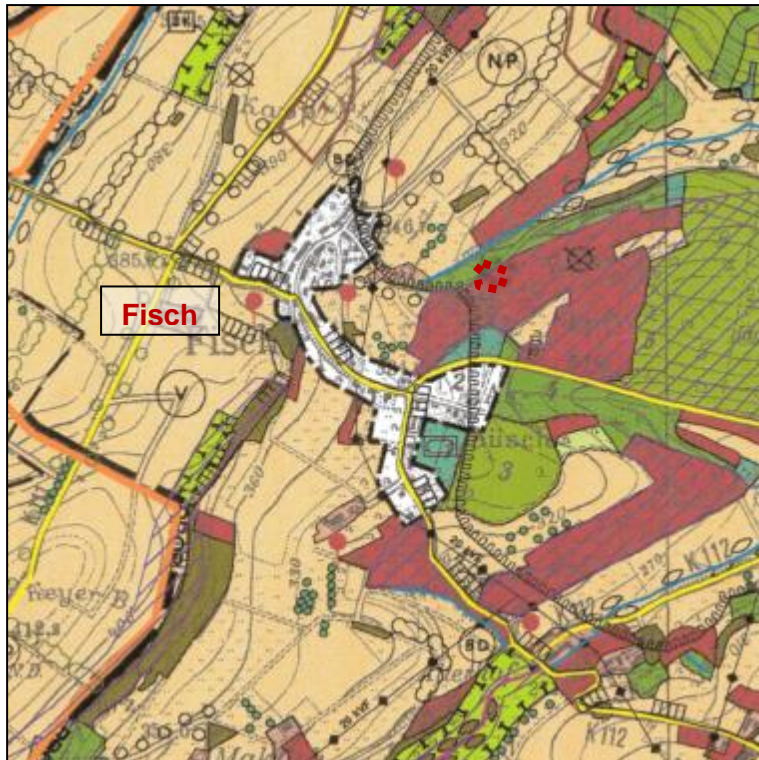


Abb. 11: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg 2003, Auszug Ortsgemeinde Fisch, ohne Maßstab – blau: Satzung „In der Heinert“

6. Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden wie folgt berührt. Sofern zur Differenzierung erforderlich werden die Schutzgüter getrennt beschrieben.

6.1 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG, §15 LNatSchG) sowie Biotop und Biotopkomplexe, die im amtlichen Biotopkataster geführt werden. Gleiches gilt für internationale und nationale Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Naturparks und Naturdenkmäler).⁷ Das Vogelschutzgebiet „Saargau Bilzingen/Fisch“ (VSG-6304-401) liegt westlich der Ortslage Fisch, an der nächstgelegenen Stelle beträgt die Entfernung nur ca. 100 m.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes sind aufgrund der vorliegenden Entfernungen nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft lediglich Regelungen zur Ordnung der vorhandenen bzw. der im Innenbereich zulässigen Nutzungen, mit der Satzung wird der bereits bebaute Innenbereich ergänzt. Von einer FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet kann darum abgesehen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzkategorien werden ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Mannebachtal – Wawerner Bruch Nr. 512 (405400478; Trinkwasserschutzgebiet abgegrenzt)“.⁸ Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen für den bereits bebauten Innenbereich und zu dessen Erweiterung durch die Entwicklungssatzung werden ausgeschlossen.

6.2 Schutzgut Boden / Fläche

6.2.1 Ortslage

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich grundsätzlich aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Bodenversiegelung (Vollversiegelung) und Bodenverdichtung. Die Vollversiegelung von Boden geht mit einem vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen des Bodens einher. Der Bebauungsplan Ortslage gehört zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB, die Eingriffe gelten als ausgeglichen.

6.2.2 Ergänzungssatzung

Bei einer Gesamtfläche der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrundstücke von ca. 3.515 m² wurde näherungsweise eine Versiegelung durch Bebauung von ca. 1.230 m² ermittelt. Berechnet wurde dies mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Die Fläche wird als Vollversiegelung zu 100 % in die Eingriffsbilanzierung eingerechnet.

⁷ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2020), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 04/2021)

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (2020): Geoportal Wasser Kartendienst, unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 04/2021).

sowie eigene Kartierung der Biotopnutzungstypen im April 2021.

⁸ MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN; WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2018): Kartendienste – Wasserschutzgebiete. unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: 04/2021).

6.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sowie dessen direktem Umfeld befinden sich keine Still- und Fließgewässer.⁹

Die, innerhalb der festgesetzten Baugrundstücke, geplante Neuversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung. Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Die Negativwirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

6.4 Schutzgut Klima/Luft

6.4.1 Ortslage

Der Bebauungsplan ist aufgrund der Regelungen im nahezu bereits vollständig bebauten Bereich ohne Relevanz für das Schutzgut Klima.

6.4.2 Ergänzungssatzung

Die offene Grünlandfläche im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bedeutung ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge jedoch als gering zu beurteilen. Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt. Durch den zukünftigen Betrieb der Gebäude entstehen Treibhausgase (CO₂) infolge des einhergehenden Energieverbrauchs (bspw. Heizen, Warmwasserbereitstellung, indirekte CO₂ Emissionen durch Stromverbrauch), die sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirken. Gleiches gilt für die entstehenden CO₂-Emissionen bei der Herstellung der verwendeten Baumaterialien.

6.5 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

6.5.1 Ortslage

Pflanzen

Die Festsetzungen bewegen sich nahezu vollumfänglich auf bereits durch Bebauung genutzten Flächen. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sind darum nur deutlich untergeordnet zu erwarten. Biotopkartierungen für den Innenbereich liegen nicht vor.

Der Innenbereich ist nicht besonders begrünt oder durch vorhandene Bäume aufgelockert. Zur Verbesserung der Situation sind bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden (Wohn- oder Wirtschaftsgebäude) in deren unmittelbarem Umfeld ein Laubbaum oder Obsthochstamm oder drei Sträucher gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Das gesamte Umfeld charakterisiert sich jedoch durch seine landschaftsprägenden Streuobstwiesen, die nicht nur maßgebend das Landschaftsbild bestimmen, sondern insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen von Bedeutung sind. Sie werden durch die Satzung nicht berührt.

⁹ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (2020): Geoportal Wasser Kartendienst, unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 04/2021).

Tierwelt

Die in den Geltungsbereichen und deren unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen werden zur Brut genutzt.

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 sowie der Abbruch von Altgebäuden, die Fledermäusen als Quartierstandort dienen können, 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.

6.5.2 Ergänzungssatzung

Pflanzen

Im Mai 2021 erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Bestandsplan in der Anlage zur Begründung). Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine Fettwiese (Flachlandausbildung, Glatthaferwiese; Biototyp: EA1) geprägt. Die Fettwiese kennzeichnet sich durch eine relativ geringe Artenanzahl und einen geringen Kräuteranteil. Im Nordwesten befindet sich eine Baumgruppe (BF2; 4 x *Prunus avium*; ta1¹⁰, 1 x *Juglans regia* ta), im Osten, entlang der Straße „In der Heinert“ eine Baumhecke (BD6 ta2, ta3) und im Süden eine Strauchhecke (*Thjua*, BD2). Der Süden der Fläche ist zudem mit 10 Obstbäume bestanden (BF4 oh, überwiegend ta2, anteilig ta1). 8 der Bäume weisen tiefe Baumhöhlen auf. An der Südgrenze befindet sich ein liegender Totholzbaum (BL4). Hinsichtlich geschützter Arten wurde im Nordwesten der Fettwiese, im Übergangsbereich zur Baumgruppe, ein Exemplar des Purpur-Knabenkrauts (*Orchis purpurea*; Rote Liste RLP: 3 (gefährdet), Rote Liste Deutschland: 3 (gefährdet) erfasst.

Die betroffene Fettwiese weist eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf (Eingriffsfläche: 3.255 m²). Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:0,5 (Kompensationsbedarf: ca. 1.630 m²). Der Strauchhecke im Süden wird ebenfalls eine geringe Wertigkeit zugeordnet (Eingriffsfläche: 85 m²; Kompensationsfaktor: 1:0,5; Kompensationsbedarf: 42,5 m²). Die Baumgruppe im Westen weist eine hohe Wertigkeit auf und bleibt erhalten. Aufgrund der hohen Anzahl an Baumhöhlen wird 8 der genannten Obstbäume im Süden eine sehr hohe Wertigkeit zugeordnet. Hiervon werden vier Bäume gefällt (Kompensationsfaktor 1:4). 4 weitere befinden sich in der Baumhecke im Osten des Geltungsbereichs (s. unten). Zwei Obstbäume im Süden und Südwesten, ohne Baumhöhlen, weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Einer dieser Bäume befindet sich in der Baumhecke im Osten (s. unten), ein weiterer im Süden bleibt erhalten. Der liegende Totholzbaum im Süden wird entfernt.

Die Baumhecke und 5 Obstbäume im Osten befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs und gehören zur Straße „In der Heinert“. Aufgrund dessen werden sie nicht in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Belange

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Hecken und Bäume im Eingriffsbereich von verbreiteten Vogelarten zur Brut genutzt werden. Die Baumhöhlen der Obstbäume im Süden des Geltungsbereichs weisen eine hohe Eignung als Quartierstandort (Sommerquartier) für

¹⁰ ta = starkes Baumholz, Brusthöhendurchmesser (BHD) > 50 cm; ta1 = mittleres Baumholz, BHD 38 bis 50 cm.; ta2 = geringes Baumholz, Brusthöhendurchmesser (BHD) 14 bis 38 cm; ta3 = Stangenholz, BHD 7 bis 14 cm.

Fledermäuse auf. Eine Nutzung als Sommerquartier kann dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der geringen Stammdurchmesser nicht zu erwarten. Innerhalb der Baumgruppe im Nordwesten befindet sich ein Walnussbaum mit einem Bruthöhendurchmesser von > 50 cm (ta). Der Baum weist keine Strukturen auf, die sich als Quartierstandort für Fledermäuse eignen. Eine Nutzung als Winterquartier ist dementsprechend nicht zu erwarten. Der Walnussbaum bleibt erhalten.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Tötungen bzw. Verletzungen von Individuen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die Fällungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen.

Durch eine Baufeldfreimachung im Winter ist nicht mit erheblichen baubedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Die im Nordwesten vorhandene hochwertige Baumgruppe wird durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert.

Im direkten Umfeld der zu beseitigenden Strukturen befinden sich in ausreichendem Umfang gleichwertige Habitate bzw. können diese durch die zeitnahe Neupflanzung von 16 Obstbäumen (Kompensationsfaktor 1:4) und Sträuchern kurz- bis mittelfristig geschaffen werden, in welche die ggf. betroffenen Individuen ausweichen können, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion 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. Zur weiteren Erhöhung des Höhlenangebots werden zusätzlich 4 Fledermausrundkästen ausgebracht (s. Kap. 6.9).

6.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft Gutland (26) im Landschaftsraum Saargau-Randhöhen (260.3). In der „Risikoanalyse Landschaftsbild und Erholung im Hinblick auf die Beurteilung von Windkraftstandorten für das Gebiet des Landkreises Trier-Saarburg, der Stadt Trier und der Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf“ wird das Plangebiet dem Landschaftsraum 10.12 zugeordnet („Saargaurandhöhen bei Fisch“). Leitbildtyp ist eine offenlandbetonte Mosaiklandschaft. Der Landschaftsraum weist eine hohe bis sehr Vielfalt eine mittlere bis hohe Naturnähe und eine hohe Eigenart der Landschaft auf. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet für das eine hohe Bedeutung für die Erholung angegeben wird.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein Abschnitt des „Jakobswegs Bonn-Trier-Schengen“ sowie der Premiumwanderweg „Mannebach 111“ in einer Entfernung von ca. 160 m.

6.6.1 Ortslage

Die Festsetzungen bewegen sich nahezu vollumfänglich auf bereits durch Bebauung genutzten Flächen. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung sind darum nicht zu erwarten.

Zu Einbindung in das Ortsbild wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei bzw. maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Die Bebauung möglicherweise überprägende Gebäude werden damit ausgeschlossen.

Der Bereich „In den Bungerten“ wird durch die Festsetzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen, um die hier vorhandene Gartenstruktur nicht durch möglicherweise ansonsten genehmigungsfähige Hinterliegerbebauung zu stören.



Abb. 12: Bereich „In den Bungerten“, von dem Weg Am Brunnen aus gesehen

6.6.2 Ergänzungssatzung

Die betroffene Glatthaferwiese weist eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität auf. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Fisch in einem Bereich mit visueller Vorbelastung durch die umgebende Wohnbebauung. Relevante Störungen von Erholungssuchenden auf den beschriebenen Wanderwegen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Zudem befindet sich zwischen den Wanderwegen und dem Geltungsbereich ein Wohngebiet. Entstehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Erhaltung vorhandener Strukturen sowie die Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern im westlichen Randbereich minimiert.

6.7 Mensch / menschliche Gesundheit

6.7.1 Ortslage

Für die Immissionsbelastung gilt der Status quo des Misch-/Dorfgebietes. Weitere Regelungen zur Nutzung über die Geltung des § 34 BauGB hinaus sind nicht erforderlich.

6.7.2 Ergänzungssatzung

Zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Ergänzungssatzung „In der Heinert“: Im Ort ggf. vorhandene Emittenten müssen bereits die Wohnbebauung im Bereich der innerörtlichen Bebauungspläne „In Eimert“, östlich des Satzungsgebietes, ab etwa der gegenüberliegenden Seite der Straße „In der Heinert“ in Richtung Osten entwickelt, berücksichtigen. Darum ist eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung, die mit der Satzung „In der Heinert“ ermöglicht wird, nicht zu erwarten.

In beiden Bereichen gilt: Baubedingte negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht zu erwarten, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt sind. Die entstehenden CO₂-Emissionen durch die Nutzung des Gebäudes (s. Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft) wirken sich in Form von Wechselwirkungen indirekt negativ auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit aus.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu beachtende Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.^{11, 12}

6.9 Eingriffsregelung für den Bereich der Ergänzungssatzung

Die extern erforderlichen Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Die Kompensation hinsichtlich der geplanten Bodenversiegelung (Ausgleichsbedarf: 1.230 m²) erfolgt durch die Pflanzung von insgesamt 16 Obstbäumen, einer Hecke und einer Extensivierungsmaßnahme im Grünland (s. nächster Abschnitt). Die Baumpflanzungen werden mit 320 m² (jeweils 20 m² pro Obstbaum), die Heckenpflanzungen mit 490 m² und die Extensivierung mit 750 m² angerechnet. Insgesamt werden 1.560 m² als Ausgleich angerechnet.

Die Kompensation für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen (Gehölze; Ausgleichsbedarf: 16 Bäume sowie 42,5 m² Hecke) erfolgt durch:

- die Pflanzung von Sträuchern (Zielbiotoptyp: BD2; Ausgangsbiotoptyp: EA1) auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen“ im Westen des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 490 m².
- Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (insgesamt 4 Bäume; Zielbiotoptyp: BF4; Ausgangsbiotoptyp: EA1). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- die Ergänzungspflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen (Ausgangsbiotoptyp: HK3, Zielbiotoptyp: HK3) auf der externen Kompensationsfläche K1 (Gemarkung Mannebach, Flur 4, Flurstück Nr. 118; s. Abb. 13). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Auf der Fläche befinden sich u.a. vier tote Obstgehölze (BL3 bzw. BL4 ta2, ta4). Einer der Bäume weist aufgrund abstehender Rinde ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse im Sommer auf. Eine Nutzung als Winterquartier ist nicht zu erwarten. Die weiteren drei Totholzbäume weisen keine Baumhöhlen bzw. Strukturen auf, die Fledermäusen als Quartierstandort dienen könnten. Die Fällung der Totholzbäume ist im Winter vorzunehmen (01.10. bis 28.02.).

¹¹ Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier. http://kulturdb.de/kdb_utm/index.php (Stand 04/2021).

¹² Rheinisches Landesmuseum Trier. Daten zu Bodendenkmälern: (Übergabe der Daten: 06/2011)

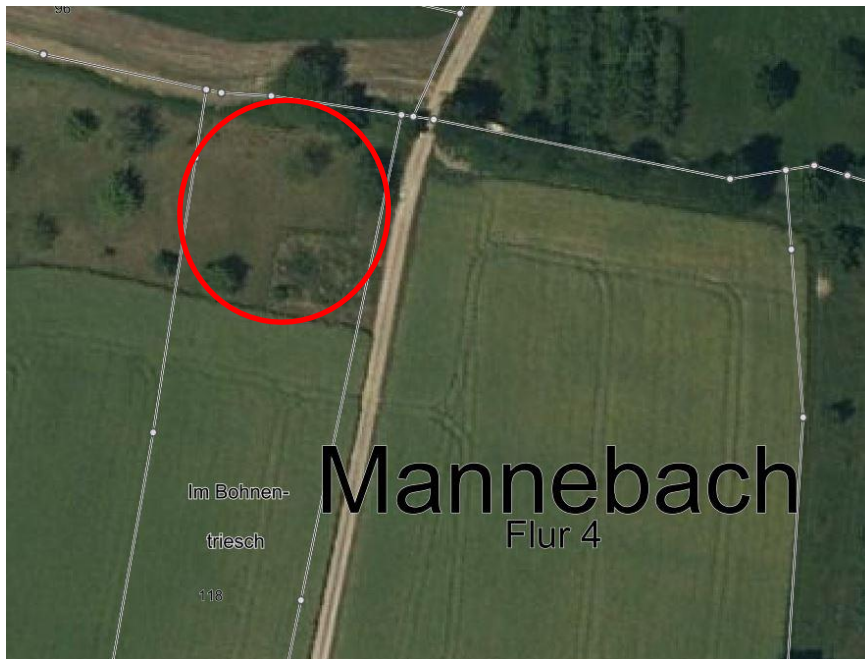


Abb. 13: Lage der Kompensationsfläche K1 südöstlich von Kümmern (Gemarkung Mannebach, Flur 4, Flurstück Nr. 118).

- die Ergänzungspflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen (Zielbiotoptyp: HK3; Ausgangsbiotoptyp: HK3) auf der externen Kompensationsfläche K2 (Gemarkung Fisch, Flur 9, Flurstück Nr. 7; s. Abb. 14). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zusätzlich werden auf der Fläche 4 Fledermausrundkästen ausgebracht um das Quartierangebot für baumbewohnende Fledermausarten zu erhöhen. Die Kästen sind an bestehenden Bäumen in einer Höhe von mindestens 2 m anzubringen. Bei der Standortauswahl ist auf eine freie waagerechte Anflugmöglichkeit zu achten. Die Fledermauskästen sind mindestens 1 x pro Jahr zu reinigen. Fledermauskot ist hierbei zu entfernen.



Abb. 14: Lage der Kompensationsfläche K2 östlich von Fisch (Gemarkung Fisch, Flur 9, Flurstück Nr. 7).

Die Kompensation für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen (Offenlandbiotope; Ausgleichsbedarf: 1.630 m²) erfolgt durch:

- die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksteile innerhalb der Baugrundstücke (Fläche: 2.285 m²). Die Maßnahme wird zu 50 % in die Ausgleichsbilanzierung angerechnet (1.142,5 m²).
- die Wiederentwicklung bzw. der Erhalt einer Magerwiese (Zielbiototyp: ED1) in einer Fettwiese (Ausgangsbiototyp: EA0) auf einer Fläche von ca. 1.800 m² (hiervon ca. 1.500 m² Wiederentwicklung und 300 m² Erhalt) in der Kompensationsfläche K3 (Gemarkung Onsdorf, Flur 1, Flurstück Nr. 118; s. Abb. 15). Die gesamte Fläche der Wiese innerhalb des Flurstücks ist in der amtlichen Biotopkartierung als Magerwiese (ED1, Magerwiese südwestlich „Kümmerberg“, BT-6304-0358-2007) erfasst. Die Wiese wird, nach Aussagen des Besitzers, zurzeit gedüngt. Die erste Mahd erfolgt Mitte Mai. Aufgrund dieser nicht-biotopgerechten Bewirtschaftung ist eine Ansprache als Magerwiese zurzeit nur noch für ca. ein Sechstel der Fläche (ca. 300 m²) im Nordosten des Flurstücks möglich (eine Kartierung erfolgte im Juni 2021). Die steilere Hanglage bedingt hier anscheinend eine Aussparung bei der Düngung. Durch die Anpassung des Pflegeregimes, aufgrund des einhergehenden Aushagerungseffekts, ist mittel- bis langfristig mit der Wiederentwicklung der Magerwiese zu rechnen. Da es sich um eine Pflegemaßnahme handelt, wird die Maßnahme mit 50% in die Ausgleichsbilanzierung angerechnet (750 m²). Die gesamte Wiesenfläche im Flurstück ist mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni extensiv zu pflegen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche möglich. Bei der zukünftigen Beweidung der Fläche darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.



Abb. 15: Lage der Kompensationsfläche K3 südwestlich von Kümmern (Gemarkung Onsdorf, Flur 1, Flurstück Nr. 118).

Die Pflanzung der Gehölze und die Extensivierung führen zu Aufwertungen der Bodenfunktionen (bspw. Bodendurchlüftung durch die einhergehende Durchwurzelung, Stickstoffreduktion durch den Verzicht auf Düngung). Die Pflanzungen sind gemäß Artenliste und Pflanzqualitäten im Anhang durchzuführen. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig der landschaftsgerechten Einbindung.

Die Vorgabe des zeitlichen Rahmens gewährleistet die zeitnahe Kompensation.

7. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzungen

Der Bereich der Satzung liegt im Umfeld der Neubaugebiete und wird darum als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eine Festsetzung für den Altortbereich – Bebauungsplan Ortslage – ist nicht zwingend erforderlich, die Zulässigkeiten richten sich folglich nach der Umgebungsnutzung, die teilweise auch noch landwirtschaftliche Nutzungen aufweist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, max. Anzahl von Wohnungen

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt zur Erhaltung der Baustruktur und zur Gewährleistung des Einfügens in die umgebende Bebauung.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Geltungsbereichen 1 bis 3, dem Kern des Altortes, durch die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen geregelt.

Die Bebauung ist in Größe und Struktur teils vergleichbar, teils uneinheitlich. Gemeinsam ist allen Wohngebäuden, dass sie nicht mehr als zwei Vollgeschosse, dies aber nahezu in allen Teilbereichen aufweisen. Darum wird für eine mögliche Neubebauung im Geltungsbereich auch der Bau von zwei Vollgeschossen vorgegeben, um diese Struktur zu erhalten. Im Geltungsbereich 2 kann es zu Ausnahmen kommen, da die Topographie –bei Errichtung von zwei Vollgeschossen zur Kapellenstraße hin- teils drei Vollgeschosse ermöglicht. Um eine Unternutzung im Einzelfall zu vermeiden wird dies über die Ausnahme geregelt.

In den Randbereichen der bestehenden Bebauung und im Geltungsbereich 5 wird die Zweigeschossigkeit ebenfalls zugelassen. Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich 4 und dem Übergang zur Einzelhausbebauung der Neubaugebiete im Geltungsbereich 5 wird die Zweigeschossigkeit nicht als zwingend vorgegeben, sie ist jedoch möglich.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Die Bauweise ist nur im Bereich der Ergänzungssatzung geregelt, es wird im Übergang zum Neubaugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gebiet des Bebauungsplanes herrscht grundsätzlich eine geschlossene Bauweise vor, in Einzelfällen aber auch unterbrochen. Eine einheitliche Definition kann zu Härten führen, weswegen keine Bauweise festgesetzt worden ist.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in eingeschränktem Maß entlang der Kapellenstraße durch die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie geregelt. Damit soll die für Fisch ortstypische Bebauung, die auf der Westseite von der Straße teils deutlich zurückspringt, auf der Ostseite unmittelbar an der Straße steht, erhalten werden.

Für die Westseite wird ergänzend als Ausnahme geregelt, dass durch Treppenanlagen, die teilweise zum Erreichen von Nutzflächen im Hochparterre erforderlich sind, oder durch untergeordnete Nebenanlagen die Baulinie um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Im Geltungsbereich 5 sind zur Ordnung der hier möglichen Neubebauung Baugrenzen festgesetzt.

7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Um eine zu starke Zersplitterung der generell großen und meist ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu vermeiden ist die Regelung erfolgt, dass bei Teilung Grundstücke für Wohnbebauung eine Größe von mindestens 450 m² aufweisen müssen. Dies wird auch für die Satzung so geregelt, um dem gewünschten Charakter des benachbarten Wohngebietes nahe zu kommen.

7.5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Zur Begrenzung der Verdichtung wird geregelt, dass nur eine bestimmte Anzahl von Wohnungen zulässig ist. In den Geltungsbereichen 1-4, in denen auch Gebäude zur möglichen Umnutzung vorhanden sind, bezieht sich die Festsetzung auf die Grundstücksfläche. Durch die gewählte Vorgabe, je nach Größe der Grundstücksfläche eine bestimmte Anzahl von Wohnungen errichten zu dürfen wird einerseits zwar eine Verdichtung erreicht, andererseits aber auch eine zu große Enge vermieden.

Der Bezug auf die Grundstücksfläche und nicht auf das einzelne Wohngebäude hat zwei Gründe:

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz lässt aufgrund deren Größe in einzelnen Gebäuden teils mehr als zwei Wohnungen zu. Die Deckelung auf eine absolute Anzahl, z.B. zwei Wohnungen, könnte teilweise zu nicht gewünschten Nutzungsbeschränkungen führen.

Andererseits sind neben den großen Gebäuden teils sehr große Grundstücksflächen vorhanden, die ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sehr dicht, auch unter Ausnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude oder nach deren Abriss und Neubau, bebaut werden könnten.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche ermöglicht somit eine gute Ausnutzung vorhandener oder den Bau in die Struktur passender großer Gebäude, vermeidet aber andererseits eine zu große Verdichtung auf einzelnen, sehr großen Grundstücken. Die Begrenzung ist auch aufgrund der Thematik „Platzmangel ruhender Verkehr“ erforderlich.

Als Ausnahme ist jedoch geregelt, dass die Anzahl der bereits vorhandenen Wohnungen bei Umbaumaßnahmen etc. beibehalten werden kann, auch wenn sie die Festsetzung überschreitet.

Im Geltungsbereich der Satzung wird die Zahl der Wohnungen für Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt, wie in Neubaugebieten häufig angewandt. Damit wird auch hier eine zu große Verdichtung vermieden.

7.6 Festsetzungen für Natur und Landschaft

7.6.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung neuer baulicher Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, zur Durchgrünung der Ortslage und zur –wenn auch nur geringfügigen- Verbesserung kleinklimatischer Funktionen und artenschutzrechtlicher Situationen sind Anpflanzverpflichtungen bei Neubebauung getroffen.

Im Geltungsbereich der Satzung ist die auf der Südwestseite im Norden vorhandene Hecke aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung und auch zum Ausgleich der Eingriffe der wegfallenden Obstbäume wird dieses Gehölz mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Richtung Süden konsequent weitergeführt.

7.6.2 Festsetzungen wasserdurchlässiger Beläge

Für Stellflächen, auf denen keine Kontaminierung zu erwarten ist, ist die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeben. Der Abfluss von Oberflächenwasser soll dadurch verringert und die Bewässerung der belebten Bodenzone sowie die Anreicherung des Grundwassers gefördert werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Ergänzung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergeht die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Errichtung von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern. Diese Festsetzung entspricht der örtlich vorgefundenen Struktur und erfolgt zur Wahrung des Ortsbildes.

Ebenfalls über die Möglichkeiten der Integration einer Ortssatzung in den Bebauungsplan wird die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit geregelt. Wie bereits unter Punkt 1 der Begründung erläutert ist der Bedarf an Stellplätzen im Ort hoch. Da dieser Bedarf nicht im öffentlichen Raum gedeckt werden kann und auch nicht soll wird es als erforderlich erachtet, die einzelnen

Bauherren zur Anlage von ausreichend Stellplätzen zu verpflichten. Grundlage für die Festsetzung bildet die entsprechende Verwaltungsvorschrift¹³.

Bei der Festsetzung wird -auf der Grundlage der Ortskenntnis des Rates- davon ausgegangen, dass ab der Größe einer Zweizimmerwohnung zwei PKW vorhanden sein können. Aus diesem Grund wird für den Bau von Wohnungen ab dieser Größe die Anlage von jeweils zwei Stellplätzen vorgeschrieben. Für Ein-Zimmer-Wohnungen wird in Konsequenz die Anlage eines Stellplatzes pro Wohnung festgelegt.

9. Zusammenfassung

Auf Basis der Festsetzungen in Planzeichnung und Text wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in den Geltungsbereichen gewährleistet und das unter Punkt 1 dargelegte Planungsziel erfüllt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortslage“ und der Ergänzungssatzung „In der Heinert“ der Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den _____

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister

¹³ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Fundstelle: MinBl. 2000, S. 231

C) Anhang Umweltbelange: Bestandsplan Kartierung