

Köwerich

BEBAUUNGSPLAN "Schützenwiese"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 18.03.11

Satzung

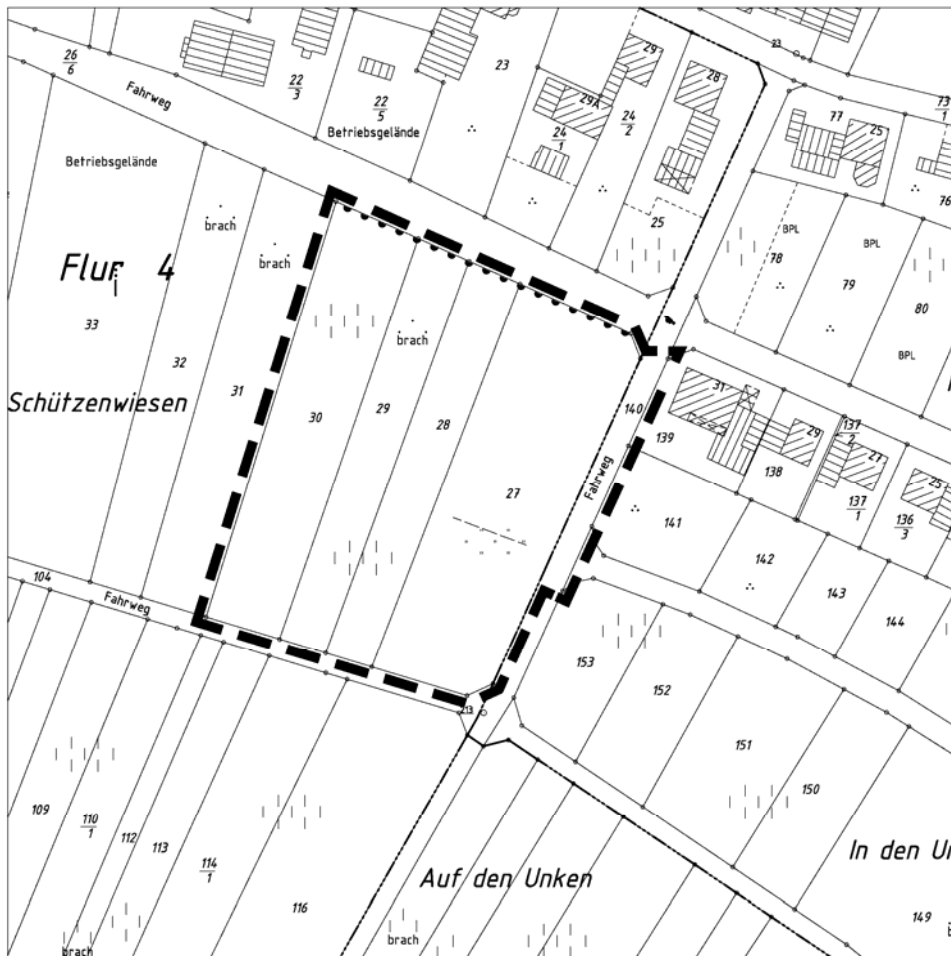
Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke Nr. 27, 28, 29, 30 und 140 tlw. Flur 4, Gemarkung Köwerich. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahren und Anlaß der Planung

Die Ortsgemeinde Köwerich, Verbandsgemeinde Schweich plant die Ausweisung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes** gem. § 8 BauNVO als Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau kleinerer gewerblicher Nutzungseinheiten von jeweils ca. 1.500 m² geschaffen werden. Die westlich des Plangebiets angrenzende gewerbliche Baufläche (Lex) und deren Nutzung als Lagerfläche zwingt zur Einschränkung in Bezug auf mögliche Betriebsinhaberwohnungen.

Das Vorhaben liegt am unmittelbaren Ortsrand zwischen vorhandener Bebauung und gewerblichen Ansiedlungen. Die Ortslage wird somit arrondiert ohne den Landschaftsraum des Moseltals zu belasten. Die Planung berücksichtigt eine Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes, so dass Landschafts- und Ortsbild neu gestaltet werden.

Die Zufahrt zu dem geplanten Betriebsgrundstücken ist ausschließlich von der neu ausgewiesenen Straße Flurstück Nr. 140 sowie der neuen Stichstraße aus vorgesehen. Eine Anbindung über die s.g. ehemalige Moselbahntrasse ist ausgeschlossen.

Der Rat der Gemeinde Köwerich hat in seiner Sitzung am 08.Juli 2010 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplanes gefasst.

2.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Schweich ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als „gemischte Baufläche (M) und „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Bebauungsplandarstellung erfolgt im Zusammenhang mit der nächsten Fortschreibung. Der Bebauungsplan soll vor der rechtswirksamen Änderung bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Kreisverwaltung Trier-Saarburg.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.12.10 bis 07.01.11 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im September 2010.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2011 bis einschließlich 23.02.2011.

3. künftige Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur ist zum Teil durch konkrete Ansiedlungsabsichten bekannt, im übrigen jedoch erst im Zusammenhang mit der Vermarktung der Flächen endgültig zu bestimmen. Die Festsetzungen erfordern daher, bei Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur, ein gewisses Maß an Flexibilität. Die Darstellung der überbaubaren Flächen wird daher sehr pauschal gewählt.

Aufgrund der Vorgaben des an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes „Imprägnierwerk Lex“ sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (insbesondere Betriebsinhaberwohnungen) auszuschließen.

Bei der Festlegung der wurde auch der Hinweis auf seltene Wetterlagen berücksichtigt. Die häufigste Windrichtung ist die Süd-West-Windrichtung. Und damit werden mögliche Geruchsbelästigungen von der geplanten Nutzung ferngehalten.

Da eine seltene Beeinträchtigung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, soll ein Hinweis auf mögliche Störungen aufmerksam machen.

Im Gutachten zur geplanten Betriebsansiedlung „Lex“ wird zu diesem Sachverhalt ausgeführt:
Zitat:

Da die Neuerrichtung der Anlage in gekapselter Bauweise erfolgt und zur Abluftreinigung die Installation eines Aktivkohlefilters vorgesehen ist, ist bei ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage als einzige relevante Emissionsquelle nur noch die Freilagerfläche anzusehen.

Der Einsatz des auch im kalten Zustand geruchsschwächeren Imprägnieröls vom Typ C reduziert die von der Freilagerfläche ausgehenden Geruchsemissionen erheblich.

Im Bereich der direkt an der Anlage liegenden Beurteilungsflächen wird die Häufigkeit der Jahresstunden mit Geruch von 14% auf ca. 5% absinken. Die Irrelevanzgrenze von 2% wird ab einer Entfernung von ca. 300m erreicht.

Zitat Ende

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Durch die räumliche Nähe zum Imprägnierwerk Lex kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen kommen. Hierbei handelt es sich um Geruchsemissionen (Imprägnieröle) die von Freilagerflächen ausgehen.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Durch textliche Festsetzung wird vorgegeben, dass in Bezug auf die angrenzende Bebauung der Orientierungswert für den max. Lärmpegel von 60 dB(A) gem. DIN 18005 einzuhalten ist. Dies entspricht dem Wert für ein Misch- bzw. Dorfgebiet. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Betriebsgelände zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung und der Wirkung von Werbeanlagen.

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer bis max. 18° Dachneigung, mit nicht blendender Eindeckung in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031 sowie in vorbewitterter Zinkeindeckung.

Begründung:

Ziel ist die Ausbildung einer „ruhigen“ Dachlandschaft, vorgelagert der vorhandenen Bebauung. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Mindestanforderungen zur Regelung von Kubatur, Dachlandschaft und Gebäudedimensionen festgelegt.

Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig. Temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.

Begründung:

Die Beschränkung des Umfang zulässiger Werbeanlagen verfolgen das Ziel der Vermeidung von Dominanz an diesem Ortsrand. Art- und Umfang der Festsetzungen haben sich in vergleichbaren Situationen bewährt.

4. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt unmittelbar an die Gemeindestraße "Moselbahnstraße" bzw. deren Verlängerung.

Die ehemalige Trasse der Moselbahn ist nicht als Erschließung vorgesehen. Diese soll auch künftig die Funktion eines Wirtschaftsweges übernehmen.

5. Aussagen zu Umweltbelangen / Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet liegt im

Schutzgebiete/Biotopverbund

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Flächen nach dem Biotopverbund sind nicht betroffen.

NATURA 2000-Gebiete

Es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

Schutzgüter

Bei dem Boden handelt es sich um einen durch Weinbergsnutzung anthropogen überprägten Boden. Das Gewerbegebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Mosel. Fließgewässer sind nicht betroffen. Das Schutzgut Klima ist ebenfalls nicht betroffen. Es kommen keine hochwertigen Biotope vor. Es sind keine Pflanzen und Tiere der streng geschützten Arten vorhanden. Auch wurden keine Arten der Roten Listen festgestellt.

Auswirkungen

Als erheblich und nachhaltig negativ zu werten ist die Überbauung von Boden, was sich auch auf ökologische Wasserfunktionen auswirkt.

Diese Beeinträchtigungen können jedoch ausgeglichen werden.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ist es erforderlich, dass das Gewerbegebiet eingegrünt wird, insbesondere zur offenen Landschaft hin.

Mit den getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes und der externen Kompensationsmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Höhenlage des Baugebiets liegt zwischen 124 und 130 müNN. Es liegt kein geologisches Gutachten vor.

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros John Wittlich zugrunde.

Hieraus ein Zitat:

Entwässerung

Für das Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das unverschmutzte Regenwasser soll möglichst vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist gemäß Entwässerungssatzung der VG Werke Schweich auf dem Grundstück zurück zu halten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Das Oberflächenwasser der Straße wird über Pflasterrinnen zu den Straßeneinläufen geführt und dann in einen Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser Kanal verläuft durch die Straße und weiter bis zur westlichen Grenze des Baugebiets und dann entlang der Grenze nach Norden bis zur vorhandenen Rigole, die das Oberflächenwasser der Moselbahnstraße aufnimmt. 30 m des Muldengrabens werden als Rigole ausgebildet, um das Wasser der Erschließungsstraße zurückzuhalten. Die neue Rigole wird 2,00 m breit und 0,70 m hoch.

Das Baugebiet ist Teil des Außengebietes, das zur Zeit von der Rigole aufgenommen wird. Da auf den privaten Flächen das Wasser in Zukunft zurückgehalten wird, besteht keine Gefahr der Überlastung der Rigole.

Außengebiete

Südlich des Baugebietes befinden sich Weinanbauflächen, welche Gefälle zum Baugebiet hin aufweisen. Diese Flächen können am Wirtschaftsweg oberhalb des Baugebietes abgefangen werden. Am westliche Rand des Baugebietes wird eine Mulde hergestellt, über die das Außengebietswasser in die vorhandene Rigole abgeleitet wird. Dieses Außengebiet wurde bei der Dimensionierung der Rigole schon berücksichtigt.

Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über eine PVC-U Leitung in der Erschließungsstraße bis zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Moselbahnstraße abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung geschieht über eine GGGiZ Rohrleitung DN 100. Diese verläuft parallel zum Schmutzwasserkanal und schließt im Kreuzungsbereich der Moselbahnstraße an die vorhandene Leitung an.

Stromversorgung / Telekom

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

Für den Fall das im Gewerbegebiet keine Gehwege vorgesehen sind wird vorsorglich auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungstreifen eingeplant. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben. Es wird ein einseitiges Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Leitungslegung der Telekom sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Kosten der Maßnahme

SW-Kanal DN 200	122 m	x	300,00 €/m	=	36.600,00 €
RW-Kanal DN 200	70 m	x	160,00 €/m	=	11.200,00 €
Mulden	180 m	x	12,00 €/m	=	2.160,00 €
Rigole	35 m	x	110,00 €/m	=	3.850,00 €
Insgemeinkosten	psch				11.025,00 €
Öffentliche Verkehrsflächen	867 m ²	x	110,00 €/m	=	95.370,00 €
Straßenbeleuchtung	3 Stck	x	1800,00 €/m	=	5.400,00 €
Vermessung			pauschal	=	1.075,00 €
Nettosumme					166.680,00 €
Bruttosumme					198.349,20 €

Zuzüglich Planungskosten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dem jeweiligen Bedarf angepaßt in zwei Bauabschnitten.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Köwerich.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar die nur im Rahmen eines Einvernehmens mit den jetzigen Nutzern umgesetzt werden soll. Flurstück Nr. 30 wird aus diesem Grund mit einbezogen auch wenn es sich derzeit noch um eine Weinbergsnutzung handelt. Nach Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes würde, ohne eine Einbeziehung des Flurstücks Nr. 30, die Weinbergsnutzung isoliert zwischen zwei gewerblichen Nutzungen liegen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht längerfristig nicht sinnvoll. Daher wird die Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen.

Aufgrund eines Hinweises zu möglichen Auswirkungen auf Betriebsinhaberwohnungen durch den benachbarten Betrieb „Lex“ wird auf die als Ausnahme zulässigen Betriebsinhaberwohnungen verzichtet.

Weitere Anregungen die einer Abwägung bedürfen wurden nicht vorgebracht,.

Köwerich,2011

.....