

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Köwerich  
Teilgebiet „Schützenwiese II“**

**Begründung**

Ortsgemeinde Köwerich

Gemarkung Köwerich Flur 4

Stolz + Kintzinger  
Stadtplaner / Architekten  
Maarstr. 25 - 27  
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

Januar 2013 – Sitzung -

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	<b>Grenze des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<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	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
3.1.1	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
3.1.2	<b>Gesamtgestaltungsplan</b>	<b>5</b>
3.1.3	<b>Städtebauliche Zielvorgaben</b>	<b>6</b>
3.1.4	<b>Topographische Situation</b>	<b>7</b>
3.1.5	<b>Nutzungseinschränkung</b>	<b>7</b>
3.1.6	<b>Nutzungsverteilung</b>	<b>7</b>
	überbaubare Flächen	7
	Gewerbeflächen außerhalb der überbaubaren Flächen	8
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Randeingrünung	8
3.1.7	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
3.1.8	<b>Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
	Nutzungsverteilung	8
	Äußere Gestaltung	8
<b>4.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	<b>Schmutz- und Niederschlagswasser</b>	<b>9</b>
4.2	<b>Wasserversorgung</b>	<b>9</b>
4.3	<b>Stromversorgung</b>	<b>9</b>
<b>5.0</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen</b>	<b>10</b>
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
<b>7.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>8.0</b>	<b>Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Imprägnierwerk Lex“ bedarf der erneuten Offenlage. Anlaß ist im besonderen der Verzicht an dieser Stelle ein neues Imprägnierwerk zu errichten. Durch den Abbau der 20-KV-Freileitung wird weiterhin eine andere Anordnung des Betriebsgebäudes ermöglicht. Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung „Schützenwiese II“.

Die Abweichungen zwischen alter und aktueller Planfassung sind im Anhang dokumentiert.

## 1.1 EINFÜHRUNG

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung südlich der Ortslage. Mit der Ausweisung soll einem **vorhandenen Gewerbebetrieb zur Holzverarbeitung** die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. Teilverlagerung des Betriebes ermöglicht werden. Aus dem Grund werden die zulässigen Nutzungen der neuen Gewerbefläche auf die Belange des vorhandenen Gewerbebetriebes eingeschränkt.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Besitz des Betriebsinhabers. Die Lage der Flächen ist den vorhandenen, verbleibenden Betriebsflächen zugeordnet. Mögliche Alternativstandorte, sind aufgrund der Verfügbarkeit sowie den Anforderungen an die vorhandene Betriebssituation derzeit nicht zu sehen.

-----  
Die derzeitige Betriebssituation ist für den Inhaber und die Gemeinde insgesamt unbefriedigend. Insbesondere die aus allen Nähten platzende Lagerfläche zwischen Landesstraße und „Beethovenstraße“ wirkt sich negativ auf das Ortsbild der Gemeinde aus. Problematisch sind auch die Betriebsabläufe zwischen Produktion und Lagerflächen über die Gemeindestraße hinweg sowie die Verkaufstätigkeit im Bereich der „Beethovenstraße“. Mit der Verlagerung der Lagerflächen aus dem Sichtbereich der Ortseinfahrt und der deutlichen Minimierung des Betriebsverkehrs wird die Gesamtsituation insgesamt und speziell für das Ortsbild wesentlich verbessert.

Dies sieht auch die Gemeinde so, und nimmt dies zum Anlaß, Lagerflächen, Zufahrt, Randeingrünung etc. über einen Bebauungsplan zu regeln.

Die grundsätzlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wurden in einem Ortstermin am 08.02.2008 festgelegt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben grundsätzlich über einen Bebauungsplan realisierungsfähig ist.

Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung ist abgestimmt mit dem zukünftigen Nutzer.

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

Die Ortsgemeinde Köwerich hat lt. Regionalem Raumordnungsplan lediglich die Funktion Landwirtschaft (L). Laut Darstellung im FNP sind im Bereich des geplanten B-Plangebietes Gewerbeflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist hiermit erfüllt.**

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.02.2009 durch den Ortsgemeinderat gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird, aufgrund v.g. Überarbeitungen, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Hierbei können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

## **1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Köwerich, Flur 4 Flurstücksnummern: 31, 32, 33, 34 und 35.

Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- Umweltbericht, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Gestaltungskonzept der vorhandenen Gewerbeflächen des Betriebes (Anlage)

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag wird im Zusammenhang mit der Ausweisung der gewerblichen Nutzung zum Schutz von Natur und Landschaft bei der Erschließung und Gestaltung des Plangebietes eine umweltverträgliche Integration in die räumlichen, funktionalen und visuellen Beziehungen der Umwelt sowie ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen angestrebt.

Die Gemeinde will mit dem Bebauungsplanverfahren aber gleichzeitig diverse bestehende Aspekte im Bereich der verbleibenden alten Betriebsflächen regeln. Hier sind zu nennen:

- Benutzung des Wirtschaftsweges auf der Moselbahntrasse
- Ausschluß der Benutzung des Wirtschaftsweges südlich der neuen Gewerbeflächen (Flurstück 104)
- Lagertätigkeit auf der Fläche zwischen „Beethovenstrasse und L 48
- Eingrünung der vorgenannten Lagerfläche
- Haltebucht für ladenden LKW auf der Lagerfläche

Diese Punkte sollen außerhalb des B-Planverfahrens vertraglich zwischen Gemeinde und Gewerbetreibenden geregelt werden.

#### **Bereich zwischen „Beethovenstrasse“ und L 48**

Die Lagerung von imprägnierten Hölzern soll hier aufgegeben werden. Orts zugewandt soll hier nur noch Weißholz bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m gelagert werden. Der Ladeverkehr wird durch Ausweisung einer LKW-Bucht eindeutig geregelt. Eine Benutzung der „Beethovenstrasse“ für Rangierfahrten, LKW-Halt und Verkaufstätigkeit entfällt.

Staplerfahrten fallen nur noch im geringen Umfang zur Verbringung des Weißholz in den Produktionsablauf an.

Auf der Orts-abgewandten, schmalere Fläche sind Besucherparkplätze und dahinter eine Ausstellungsfläche vorgesehen. Hier wird ein Teil der ehemaligen Lagerflächen als Grünfläche rückgebaut.

Der Bereich soll zum Ort hin und zur L 48 intensiv eingepflanzt werden. In die Bepflanzung soll eine Zaunanlage integriert werden um Lager bzw. Verkehrsflächen eindeutig von den Grünanlagen zu trennen. Entlang der „Beethovenstrasse“ sind weitere Hochstammbäume vorgesehen.

### **Bereich des Bebauungsplangebietes**

Hier ist ein Baufenster vorgesehen zur Aufnahme einer Gewerbehalle. Die Flächen außerhalb der Halle sollen als Lager für Hölzer genutzt werden. Es ist auch vorgesehen Brennholz zu schneiden und zu lagern. Die Brennholzaufarbeitung erfolgt laut Angabe des Betreibers mit Lohnunternehmen an ca 3-4 Tagen im Jahr. Nachtbetrieb findet nicht statt. Für die angrenzende Bebauung sind 55 dB(A) laut DIN Tags einzuhalten. Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Der Bereich wird zur offenen Gemarkung mit einem dichten Strauchgürtel und lockerer Pflanzung von Hochstammbäumen eingegrünt. Dabei sind die erforderlichen Abstände zu den Weinbauflächen einzuhalten.

Zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg werden in dem Pflanzstreifen zwei Notausfahrten angelegt. Eine regelmäßige Benutzung des Wirtschaftsweges für Betriebsfahrten ist auszuschließen.

### **3.1.3 Städtebauliche Zielvorgaben**

#### **Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Aussagen bezügl. der zulässigen Nutzung.
- Einbindung in die umgebende Landschaft / Optische Abschirmung
- Berücksichtigung ökologischer Belange;
- 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 Untersuchung zur Ver- und Entsorgung vorab festgestellt.

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

### **3.1.4 Topographische Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit leichter Steigung nach Süd-Westen. Die Geländesituation wurde nicht durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Auf die Darstellung von Höhenschichtlinien wurde aufgrund der geringen Neigung verzichtet, stattdessen werden Höhenfestsetzungen auf vorhandene Wege bezogen ausgewiesen.

### 3.1.5 Nutzungseinschränkung

#### A Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Arten und Biotopschutz.

#### B Angrenzende Weinberge

Hier sind die erforderlichen Abstände der Randeingrünung zu den angrenzenden Weinbergen zu berücksichtigen, sodass keine Behinderung für die Winzerbetriebe entstehen.

-----

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

### 3.1.6 Nutzungsverteilung

#### **Der Gesamtbereich wird als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.**

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine auf die Belange des vorhandenen Gewerbebetriebs angepaßte Festsetzung zulässiger Nutzungen. Die hier zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

#### **Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche**

1. überbaubare Flächen
2. Gewerbeflächen außerhalb der überbaubaren Flächen
3. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Randeingrünung

#### **Zu 1) überbaubare Flächen**

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die optische Wirkung sowie die besondere Berücksichtigung der betrieblichen Nutzung durch den vorhandenen Holz-verarbeitenden Betrieb werden die zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt und eingeschränkt.

Der Zuschnitt der bebaubaren Flächen ist so gewählt, dass durch die gewählte Stellung der Halle eine Erweiterung in der Zukunft möglich ist.

Werbeanlagen sind aufgrund der exponierten Lage nur temporär im Wege der Ausnahme zulässig.

#### **Zu 2) Gewerbeflächen außerhalb der überbaubaren Flächen**

Auch hier werden konkrete Aussagen zu den zu lagernden Stoffen in den Textfestsetzungen aufgenommen. Zusätzlich ist die Herstellung und Lagerung von Brennholz zugelassen. Nebengebäude nach §14 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **Zu 3) Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Randeingrünung**

Problematisch ist die Einsehbarkeit des Geländes. Hier sind erhöhte Anforderungen an die äußere Eingrünung sowie die Unterbringung eines evtl. Außenlagers zu stellen.

Bei der Eingrünung sind die Erfordernisse der angrenzenden Weinlagen zu beachten. Dies gilt auch für die Beurteilung einer möglichen Verschattung bzw. Kaltluftabfluß

Die Grünflächen sind auf ein Mindestmaß begrenzt und beschränken sich auf die Randpflanzung zur freien Landschaft. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen, der Stellplätze, etc.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Der erforderliche Ausgleich für die geplante Nutzung findet sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes statt. Im Gebiet handelt es sich um den Randgrünstreifen. Außerhalb werden die Randeinpflanzung der Fläche zwischen „Beethovenstrasse“ und L 48 sowie weitere externe Flächen zum Ansatz gebracht.

Nähere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **3.1.7 Erschließung**

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt mit Querung des Wirtschaftsweg (Flurstück 26/6, ehemalige Moselbahntrasse) aus dem vorhandenen Betriebsgelände heraus.

Um Konflikte mit anderen Benutzern des Weges zu vermeiden, soll der Weg im Bereich des Betriebsgrundstückes beidseitig geschlossen werden. Nutzung, Erhalt, Pflege etc. sollen zwischen Gemeinde und Gewerbetreibenden über einen Pachtvertrag geregelt werden.

Betriebsfahrten über die abgehenden Wirtschaftswege in Richtung des übrigen Straßennetzes sind unzulässig.

#### **3.1.8 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

##### **Nutzungsverteilung**

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 geregelt.

##### **Äußere Gestaltung**

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

### **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

## **4.1 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER**

Im Plangebiet selber befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Erschließung soll grundsätzlich durch Verlängerung der vorhandenen Erschließungsanlagen des vorhandenen Betriebsgrundstücks an der „Beethovenstrasse“ realisiert werden.

### **Entwässerung**

Grundsätzlich ist vorgesehen, Schmutzwasserableitung und Oberflächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erschließung soll daher grundsätzlich durch Anschluß an die vorhandenen Anschlußleitungen im Betriebsgrundstück an der „Beethovenstr.“ erfolgen.

### **Schmutzwasser**

Die anfallenden Schmutzwässer sollen an die unmittelbar angrenzenden Betriebsgrundstücke mittels Hausanschlußleitung angebunden werden. Der eigentliche Straßenkanal liegt in der Gemeindestraße (Beethovenstraße).

Abwasser aus der Produktion (Imprägnierung, Lagerung imprägnierter Hölzer, usw.) darf nicht der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Diese Abwässer sind als gefährlicher Abfall getrennt zu sammeln und zu entsorgen / recyceln.

Evtl. belastetes Schmutzwassers ist entsprechend den Auflagen des Genehmigungsverfahrens zu behandeln.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen möglichst zurückgehalten werden. Bezüglich der Konzeption der Rückhaltung des Niederschlagswasser wird in den Textfestsetzungen auf das Landeswassergesetz hingewiesen.

### **Löschwasser**

Löschwasser aus dem Trinkwasserleitungsnetz steht nur bis zu 48 cbm/h (13,3 l/s) zur Verfügung. Darüber hinaus gehender Bedarf kann nur über die in der Nähe befindliche Mosel dargestellt werden. Entstehendes Löschwasser ist zurückzuhalten, bis der Entsorgungsweg anhand von entsprechenden Analysen mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt ist.

## **4.2 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen.

## **4.3 STROMVERSORGUNG**

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



## **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das gesamte Gelände befinden sich im privaten Eigentum des Nutzers. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Sonstige Sondernutzungen von angrenzenden, öffentlichen Flächen werden vertraglich mit der Gemeinde geregelt.

## **6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Der landespflegerische Beitrag legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

### **Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Gemeinderates erörtert.

In der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde keine Anregungen vorgebracht die einer abwägung bedurften.

## **7.0 UMWELTBERICHT**

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

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

## **8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Für die Gemeinde fallen keine Kosten an. Auf die Erarbeitung einer Kostenschätzung kann daher verzichtet werden. Die notwendigen Kosten für die zusätzlichen Erschließungsanlagen sind vom Betreiber zu übernehmen und werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

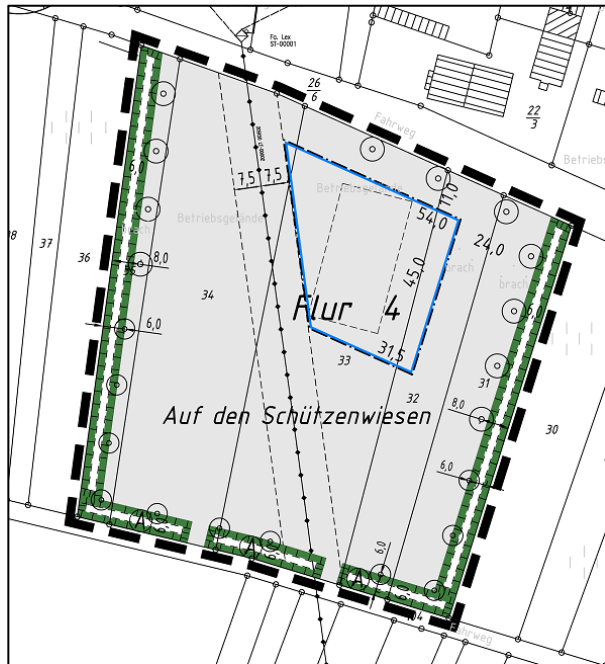
	m <sup>2</sup> ca.	% ca.
Gesamtfläche	14.527	100,0
• private Grünfläche	12.529	86,2
Netto-Bauflächen	1.998	13,8

Aufgestellt: Köwerich, den .....

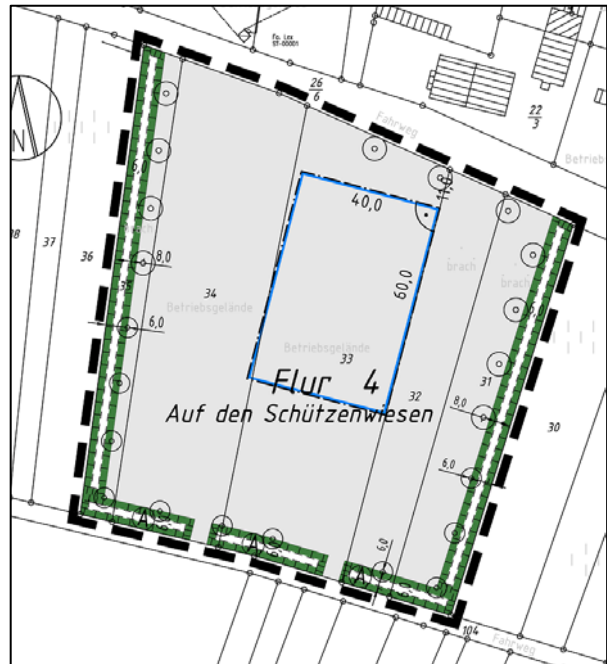
.....  
Ortsbürgermeister

## Anhang Plandarstellung

Bisheriger Bebauungsplan



überarbeitete Planfassung



Alle übrigen Festsetzungen werden unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen.