Bebauungsplan der Ortsgemeinde Köwerich „Im Wiesengrund“

Begründung

Stand: Satzung

GEMARKUNG: Köwerich

FLUR: 5

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner SRL Maarstr. 25 54292 Trier Tel. 0651 / 24026 eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de	Högner Landschaftsarchitektur Landschaftsarchitektin BDLA Weinstraße 14 54518 Minheim Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 2

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 2
1.2 Lage und Abgrenzung der Planung 3

2. Verfahren 5

2.1 Aufstellung und Einleitung des Verfahren 5
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 5
2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 5
2.4 Satzungsbeschluss 7

3. Planungsvorgaben 7

3.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben 7
3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP) 8
3.3 Schutzgebiete und -objekte 8
3.4 Weitere planungsrechtliche Restriktionen 8

4. Planungsziele 10

4.1 Ziele und Zwecke der Planung 10
4.2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept 10
4.3 Entwässerungskonzept 10
4.4 Verkehrliches Erschließungskonzept 10
4.5 Ver- und Entsorgung 11
4.6 Planungsalternativen 11

5. Planinhalte 11

5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen 13
5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen 14
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15
5.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen 16
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 16
5.8 Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen 17
5.9 Hinweise 17

6. Auswirkungen der Planung 22

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt 22
6.2 Bodenordnerische Maßnahmen 22
6.3 Flächenbilanz 22
6.4 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes 23

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Köwerich hat in der Sitzung vom 13.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Wiesengrund" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes im bisherigen Außenbereich beschlossen. Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha sind 18 Baustellen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten geplant. 2 Baustellen können für die Ansiedlung dörflich geprägter land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungen oder sonstiger Wohngebäude angeboten werden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der VG-Schweich ist der Untersuchungsbereich zu ca. 100% als „gemischte Bauflächen“ (M) ausgewiesen. Der Verbandsgemeinderat Schweich hat die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen (W) im Bereich der Gemarkung Köwerich, beschlossen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung sind in der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das neue Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen.
Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 wie folgt:
Vor Antragstellung erfolgte seitens der Ortsgemeinde eine Überprüfung der vorhandenen Gebäudeleerstände, der zur Verfügung stehenden innerörtlichen Baulücken bzw. andere Möglichkeiten der Innenentwicklung. Nur wenige Eigentümer zeigen sich in Bezug auf Beplanung bzw. Verkauf der Flächen kooperativ. Gemäß der Auflistung der landesweiten Erhebungsplattform „Raum + Monitoring“ betreffend der Verfügbarkeit ist festzustellen, das z. Zt. nur zwei freie Baustellen in Köwerich zur Verfügung stehen. Es ergaben sich damit keine adäquaten und / oder ausreichenden Möglichkeiten, die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Nachfrage aus der Bevölkerung nach freistehenden Einfamilienhäusern in den innerdörflichen Freiflächen zu entwickeln.

Das Plangebiet eignet sich aus folgenden Gründen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes:

- Die Flächen sind verfügbar und konnten von der Ortsgemeinde erworben werden.
- Die überplanten Flächen sind relativ eben, an vorhandene Ortsstraßen anzubinden und kostengünstig (beidseitig) zu erschließen und eignen sich daher hervorragend für die Entwicklung eines kleinen Neubaugebietes. Da sich das Plangebiet an vorhandene Baugrundstücke anschließt, ergibt die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage keine städtebaulich untypische Erweiterung der Ortslage.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.
- Die bisherigen Eigentümer und Nutzer der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind über den Entzug, der für sie keine existenzielle Größe einnimmt, informiert.

Tauschflächen wurden beim Verkauf der Flächen an die Ortsgemeinde nicht gefordert.

- Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutzrecht hinausgehenden erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

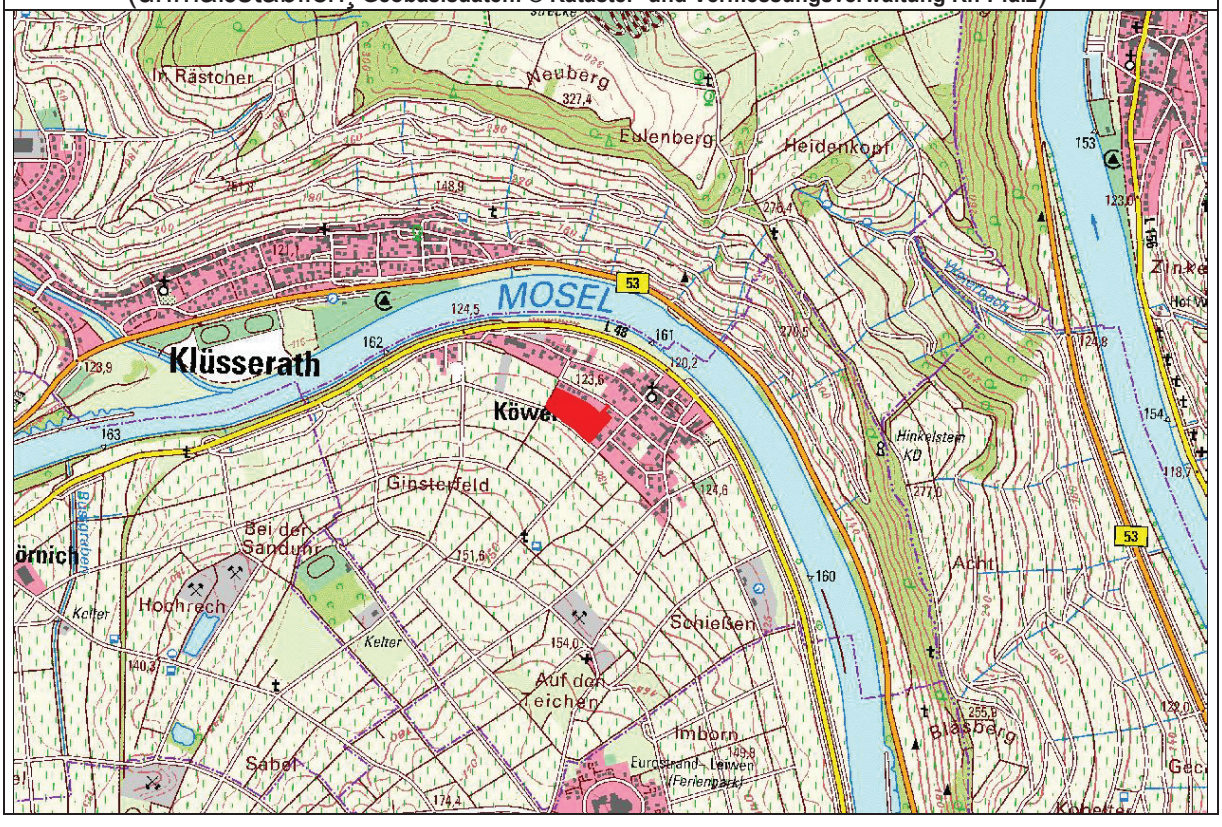
Die Schaffung von Baurecht für 20 neue Baustellen stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung dar, der die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde nicht nachteilig beeinflusst. Da die Ortsgemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist, kann über den Verkauf auch eine Priorisierung für ortsansässige Familien gesteuert werden.

Neben der hohen Wohnqualität durch die landschaftlich hervorragende Lage im Moseltal (Plangebiet ist hochwassersicher) ist auch eine gute Mobilität v.a. der jüngeren Bevölkerung aufgrund überregionaler Verkehrsanbindungen gesichert.

1.2 Lage und Abgrenzung der Planung

Die Ortsgemeinde Köwerich (Verbandsgemeinde Schweich) plant die Ausweisung neuer Wohnbaufläche am südwestlichen Rand der Ortslage und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Wiesengrund" beschlossen.
Der zur Erschließung anstehende Bereich "Im Wiesengrund" grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Moselbahnstraße / Schulstraße“ an und stellt dessen Fortsetzung dar. Das Plangebiet ist räumlich und funktional an die Siedlungsstruktur angebunden.

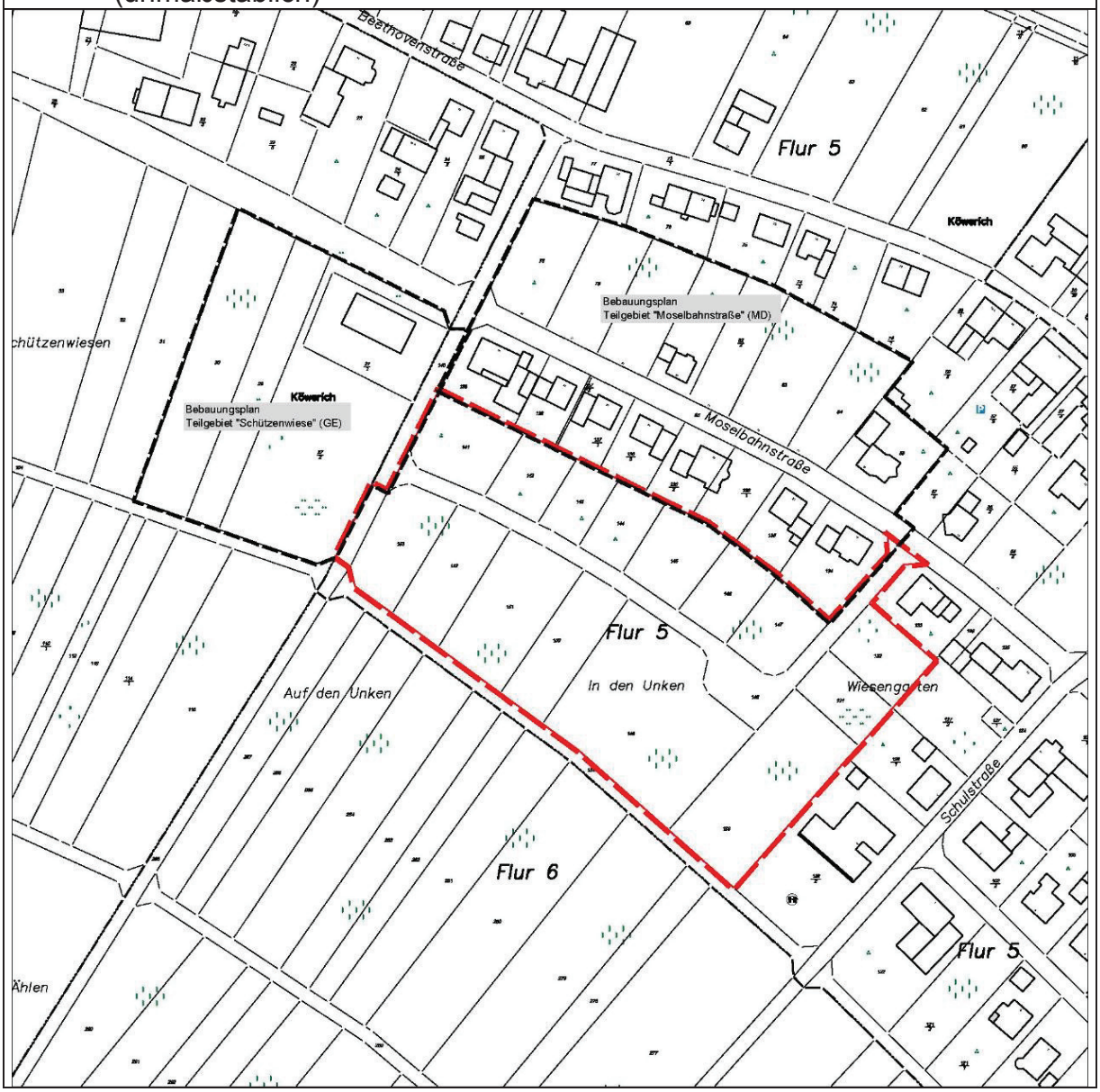
Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des geplanten Wohnbaugebietes
(unmaßstäblich, **Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rh-Pfalz**)



Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Köwerich. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:
Flur 5
Flurstücke Nr. 129, 131, 132, 140 tlw. sowie 141 bis 153

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine unmaßstäbliche Übersicht ist in der Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des geplanten Wohnbaugebietes (unmaßstäblich)



2. VERFAHREN

2.1 Aufstellung und Einleitung des Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Köwerich hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Wiesengrund" gefasst und am 06.05.2014 den B-Plan-Entwurf gebilligt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung in der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich in der Zeit vom 07.04.2014 bis 25.04.2014 durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30. Juni 2014 bis 29. Juli 2014 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wird mit Schreiben vom 25.03.2014 mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich 25.04.2014 durchgeführt.
Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 06.05.2014 in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 27.10.2014.
Abwägungsrelevant waren folgende Punkte:

1. Hinweis der **SGD Nord – Wasserwirtschaft**- zu der bisherigen intensiven weinbaulichen Nutzung. Hier wurde empfohlen Zitat: „das Plangebiet in drei Teilbereiche aufzuteilen und pro Teilfläche jeweils eine Mischprobe in den Horizonten von 0-30 cm und 30-60 cm zu untersuchen.“

Der Ortsgemeinderat hatte bereits aufgrund der Anregungen aus dem Verf. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgenden Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

„Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte daher vor der Bebauung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) untersucht werden. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden – Pflanze erforderlich.“

Nach erneuter Beratung der o.g. Anregung wurde folgender Beschluß gefaßt:

Auf eine flächendeckende Untersuchung wird seitens der Ortsgemeinde verzichtet.
In den Hinweisen wurde unter lfd. Nr. 4 Abs. e) bereits ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet aufgenommen. Damit ist den Anregungen der SGD Nord zum Bodenschutz hinreichend Rechnung getragen.

2. Von der **Kreisverwaltung Trier-Saarburg** wurde ein zusätzlicher Standort für die Unterbringung von Mülltonnen (Tag der Entleerung) sowie zur Festsetzung der zulässigen Dachformen und den Angaben in den Schemaschnitten gegeben.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung den Anregungen teilweise entsprochen.

- Der Anregung zu Ausweisung eines Standortes für Mülltonnen wird entsprochen.
  Der Kurveninnenradius wird durch eine Gerade ersetzt. Die hierdurch entstehende Aufweitung wird als Müllstandort (Aufstellfläche am Tag der Entleerung) gekennzeichnet.

- Die Festsetzung C) Nr. 1 wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt:
  „reine Flachdachlösungen sind unzulässig“.

- In den Schemaschnitten wird die Angabe
  E = 0,00 ersetzt durch E = gem. Planeintrag über NN.

3. Von der **IHK** wurde folgende Anregung gegeben:
Zitat:
Wir möchte nochmals auf die Notwendigkeit hinweisen, mit Blick auf das angrenzende Gewerbegebiet „Schützenwiese" im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die geplante Ausweisung als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet zu keiner Beeinträchtigung oder zusätzlichen Einschränkung der dort bereits ansässigen Betriebe führt.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgende Abwägung getroffen:

Im Bereich des Gewerbegebietes ist von einer Nutzungsstruktur auszugehen die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) war bei der Planaufstellung der angrenzenden Nutzung „Lex“ geschuldet.
Die zulässigen Nutzungen wurden gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt.

Zulässig sind im Gewerbegebiet:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude

Gem. § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ festgesetzt, das der Orientierungswert für den max. Lärmpegel von 60 dB(A) gem. DIN 18005 einzuhalten ist. Dies entspricht dem eines Mischgebietes.
Durch die Ausweisung der Nutzung als „Dorfgebiet“ werden die notwendigen Schutzabstände zum Gewerbegebiet hergestellt.

Die Ortsgemeinde Köwerich strebt den Ankauf aller Grundstücke an. Sie wäre damit sowohl Eigentümer des Gewerbegebietes „Schützenwiese“ wie auch der neu zu entwickelnden Bauflächen.
In der Vermarktung beider Bereiche wird die Ortsgemeinde für die Umsetzung der Planungsabsicht einer „abgestuften“ Nutzung als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleisten.

In soweit kann von einer Situation ausgegangen werden die ein gutachterliche Betrachtung möglicher immissionsschutzrechtlicher Belange entbehrlich macht.

4. Von der **Kintertagesstätte Köwerich-Ensch** wurden Anregungen zum Flächenbedarf sowie zur Frage des von dieser Einrichtung ausgehenden Lärm gegeben.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgende Abwägung getroffen:

Bei der Beratung der Plankonzeption war dieser Vorschlag bereits in der Diskussion.

Der vom Kindergarten ausgehende Lärm ist lt. aktuellem Bundesimmissionsschutzgesetz als privilegiert anzusehen und damit grundsätzlich als „sozialverträglich“ einzustufen. Befürchtungen, das hier Schallschutzmaßnahmen am Kindergarten ausgelöst werden könnten, ist unbegründet.

Zur Frage einer möglichen Reservefläche für den Kindergarten wird zunächst kein Beschlußvorschlag formuliert. Es ist der Beratung in der Ortsgemeindratssitzung vorbehalten hierzu eine Abwägung zu treffen.
Sollte der Anregung stattgegeben werden, ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

Die v.g. Ergänzungen und Klarstellungen haben keine Auswirkungen die Anlaß für eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wären.

2.4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2014 – nach Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben

Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) befindet sich Köwerich in der historischen Kulturlandschaft "Moseltal". Ziel ist der Erhalt der Vielfältigkeit und Charakteristik der Landschaft, der Ortsbilder und die Bewahrung von Baudenkmälern und des sonstigen kulturellen Erbes.
Zudem handelt es sich um den landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum "Moseltal". Die Fläche selber ist als landwirtschaftliche Nutzfläche mit landesweiter Bedeutung dargestellt.

Mit Inkrafttreten des LEP IV werden in Z 31 auch Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemacht und der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Hieraus ergibt sich, dass - unter Beachtung der raumordnerischen und baurechtlichen Vorgaben - es ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich ist, den Wohnbauflächenbedarf unter Einbeziehung der vorhandenen Bauflächenpotenziale zu ermitteln und die Bauleitplanung dem nachweislichen Bedarf anzupassen. Hierzu sollen gemäß Z 32 LEP IV Schwellenwerte ermittelt werden.

Im **Regionalen Raumordnungsplan** der Region Trier (ROPl 1985) wird der Ortsgemeinde Lösnich die besonderen Funktionen "Landwirtschaft (L)" und "Erholung (E)" zugewiesen. Die Funktion "Wohnen" ist im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfüllen. Der ROPl kennzeichnet das Gebiet des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Vorrangfläche. Außerdem weist der ROPl der Region eine hervorragende Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung zu und kennzeichnet sie als Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.
Der Entwurf des **ROPlneu** (Redaktionsstand Jan. 2014) stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die "Landwirtschaft", für "Erholung / Fremdenverkehr" und für das "Landschaftsbild" dar.

3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Der FNP der Verbandsgemeinde Schweich stellt die Planfläche als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Der Verbandsgemeinderat Schweich hat die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen (W) im Bereich der Gemarkung Köwerich, beschlossen.
Der Bebauungsplan soll voraussichtlich vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). In diesem Falle bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Kreisverwaltung Trier-Saarburg.

3.3 Schutzgebiete und -objekte

Wasserschutz / Gewässerschutz
Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vor.
Natura 2000
Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine **Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete**.

Sonstige Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz"**.**

Biotopkartierung
Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet keine Biotope der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

3.4 Weitere planungsrechtliche Restriktionen

Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten
Leitungsrechte oder sonstige Grunddienstbarkeiten liegen im Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Bauverbotszonen
Bauverbotszonen klassifizierter Straßen sind nicht betroffen.

Landwirtschaft
In der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen kann potentiell zu Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Immissionen (Lärm, Abtrift Spritzmittel) führen.
Der kleinflächige Entzug landwirtschaftlicher Vorrangflächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des Bestandes bzw. der Entwicklung ansässiger Betriebe.

Altlasten / Altbergbau
Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Im Plangebiet ist auch kein Altbergbau dokumentiert.

Archäologie / Denkmäler
Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt.

Radonpotential
Gemäß Radonprognosekarte (www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html) des LGB RLP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.
Auf Ebene des B-Planes wurden keine flächendeckenden Messungen der Radonvorkommen durchgeführt.

Topographie und Baugrundverhältnisse
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine flach nach Norden geneigte Fläche. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.
Auf Planungsebene des Bebauungsplans wurde ein qualifiziertes Baugrundgutachten erstellt, das auch für den Bau der Erschließungsanlagen Relevanz hat.
Zitat Anfang

Zusammenfassung

Für die Erschließung des Neubaugebietes „Im Wiesengrund“ in der Ortsgemeinde Köwerich wurden Versickerungsversuche im Gelände und Laborversuche zur Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes durchgeführt und die Ergebnisse bewertet. Die Baugrundverhältnisse werden bis ca. 1,5 – 2,0 m Tiefe von Hochflutlehmen gebildet, die von Terrassenkiesen unterlagert werden. In den Baggerschürfen wurden hangparallele Schicht- / Sickerwasserführungen festgestellt.

Die Hochflutlehme weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von <10-8 auf und sind für Versickerungsanlagen daher nicht geeignet.

In Laborversuchen konnte für die Terrassenkiese eine gute Durchlässigkeit nachgewiesen werden. Die Kiese sind somit für die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet.

Zitat Ende

4. PLANUNGSZIELE

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Bauflächen für dörfliche Nutzungen und Wohnbebauung
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und in die bestehende Ortslage.

4.2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** und **Dorfgebiet (MD)** ausgewiesen.
Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha sind 18 Baustellen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten geplant. 2 Baustellen können für die Ansiedlung dörflich geprägter land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungen oder sonstiger Wohngebäude angeboten werden.

4.3 Entwässerungskonzept

Im Auftrag der VG-Werke wurde durch das Ing.-Büro Jakobs-Fuchs, Morbach ein Entwässerungstechnisches Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Siehe eigenständiges Entwässerungsvorkonzept

4.4 Verkehrliches Erschließungskonzept

Die äußere Anbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die „Moselbahnstraße“ gesichert.
Das städtebauliche Konzept sieht eine Ringstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 5,50 m, sowie einer kurzen Stichstraße zur Erschließung von zwei Baustellen mit 4,50 m Breite (ohne Wendeanlage) vor.
Zur Müllentsorgung der am 4,50 m breiten Stichweg angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstraße 1 abzustellen.

Die endgültige Dimensionierung der straßenverkehrstechnischen Anlagen und die Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01).

Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das **Schmutzwasser** kann über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Kanal in der "Moselbahnstraße" in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die geplante Ringstraße (Projektstraße 1) erfolgen. Zur Entsorgung der am Stichweg angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstraße 1 abzustellen

Der Anschluss an **Trinkwasserversorgung, Stromversorgung** und **Telekommunikation** ist über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

4.6 Planungsalternativen

Da das Plangebiet bereits im FNP als Baufläche dargestellt ist, bereits eine Vorprägung durch benachbarte Bebauung besteht, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering sind und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert sind, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine städtebaulich sinnvollen Alternativen ersichtlich.
Für den Standort sprechen außerdem die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der Ortslage sowie das Angebot zur Naherholung im unmittelbaren Umfeld.

5. PLANINHALTE

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und Grünordnung / Naturschutz. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.
Bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) und „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Ausweisung eines Teilbereiches als Dorfgebiet dient der Abstufung der Nutzung zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet "Schützenwies" und dem „Allgemeinen Wohngebiet“.
Im Bereich des Gewerbegebietes ist von einer Nutzungsstruktur auszugehen, die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) war bei der Planaufstellung der angrenzenden Nutzung des „Imprägnierwerk Lex“ geschuldet. Die zulässigen Nutzungen wurden gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind im Gewerbegebiet:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude*

Gem. § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ festgesetzt, das der Orientierungswert für den max. Lärmpegel von 60 dB(A) gem. DIN 18005 einzuhalten ist. Dies entspricht dem eines Mischgebietes.

Durch die Ausweisung der Nutzung als „Dorfgebiet“ werden die notwendigen Schutzabstände zum Gewerbegebiet hergestellt. Die Ortsgemeinde Köwerich strebt den Ankauf aller Grundstücke an. Sie wäre damit sowohl Eigentümer des Gewerbegebietes „Schützenwiese“ wie auch der neu zu entwickelnden Bauflächen.
In der Vermarktung beider Bereiche wird die Ortsgemeinde für die Umsetzung der Planungsabsicht einer „abgestuften“ Nutzung als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleisten.
In soweit kann von einer Situation ausgegangen werden die ein gutachterliche Betrachtung möglicher immissionsschutzrechtlicher Belange entbehrlich macht.

Hinweis:
In den nachfolgenden Erläuterungen steht zuerst der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (durch Kursivdruck kenntlich gemacht), dann folgt die entsprechende Begründung.

5.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen
Bereich Ziff. 1
„Dorfgebiet“ (MD) *gem. § 5(2)1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauNVO.*
Zulässig sind:
- *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude*
- *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen,*
- *Sonstige Wohngebäude*
- *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Gartenbaubetriebe*

a) Abweichend von § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung
Siehe vorstehende Ausführungen zur Abstufung zwischen „Gewerbegebiet“ und „allgemeinem Wohngebiet“.

Festsetzungen
Bereich Ziff. 2
„allgemeines Wohngebiet“ (WA) *gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO.*
Zulässig sind:
- *Wohngebäude*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

a) Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
b) Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung
Das neue Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.
Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften auf die innerörtlichen, zentraleren Bereiche und aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ein. Zudem benötigt diese Art der Nutzungen i.d.R. einen größeren Flächenbedarf, der innerhalb des räumlich eng begrenzten Gebietes nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Die zusätzlich mit dieser Art der Nutzungen einhergehenden höheren Verkehrsaufkommen kollidieren auch mit den angrenzenden Nutzungen und der Kapazität der Gemeindestraßen.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen
a) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerten. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
b) Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
c) Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
d) Maßgeblich für die maximal zulässige First und Gebäudehöhe sind die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone.
- *First- und Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Maximalwert bis Oberkante Attika / Brüstung.*

- *Für talseitig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,50 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Bei der bergseitigen Bebauung sind die Bereiche mit Garagenzufahrten von der Höhenbeschränkung ausgenommen.*
- *Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zu interpolieren.*

Begründung
Es wird eine Durchmischung von unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen angestrebt. Ziel ist es Wohnraum für unterschiedliche gesellschaftliche - / und unterschiedliche Altersgruppen anbieten zu können. Verschiedene Bauformen (freistehende Gebäude und Doppelhäuser) sind hier zulässig.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.
Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzung
a) Garagen und Carports und sonstige Gebäude sind i.S.d. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
b) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

Begründung
In Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke wird der Bau von Garagen, Carports, Gartenhäusern und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Das Freihalten von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll verhindern, dass sich beim Einfahren in die Garage bis zum Öffnen des Tores keine Verkehrsbehinderung auf der Erschließungsstraße ergibt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

Festsetzung

a) Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächer zulässig. (vergl. Angaben in den Schemaschnitten)

b) Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer und unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite zulässig.

d) Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) BauNVO folgende Überschreitung von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 8(5) LBauO zulässig, sofern diese zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

e) Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

f) Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Darüber hinaus sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.
Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.
Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Dachaufbauten kommen nicht oder nur begrenzt vor. Erst durch Umnutzung sowie bei aktuellen Neubaumaßnahmen sind erstmals Gauben ausgeführt. Für die Neubebauung soll daher eine Einschränkung hinsichtlich Art- und Umfang von Dachgauben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Ausbildung von Flachdächern wird jedoch als alternative Dachform ausdrücklich zugelassen.

5.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzung
Im Bereich Ziffer 1 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung
Die Bereiche sollen der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhaus dienen, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Festsetzung / Hinweis

a) Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä..

b) Die auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze (ohne zeichnerische Darstellung) sind möglichst dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht gegen Schädigungen zu schützen.

c) Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind als funktional gleichwertige, alternative Maßnahmen umzusetzen:

- *Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer, standortgerechter Arten je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken mit jährlich einmaliger Mahd oder freier Sukzession der gehölzfreien Flächen*

oder

- *Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung). Die gehölzfreien Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Juni).*

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen. Die festgesetzte Art der Nutzung gehölzfreier Flächen muss ebenfalls auf Dauer gewährleistet bleiben.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes bzw. eine Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen sind unzulässig.

d) Nördlich und östlich der Erschließungsstraße ist pro Wohnbaugrundstück mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme x) . Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

e) Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig.

Begründung

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, die Niederschlag in der Festsetzung finden.

Die grünordnerischen / naturschutzfachlichen Festsetzungen dienen dem Erhalt vorhandener Lebensraumstrukturen (hier Gehölze), dem naturschutzfachlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, und Klimafunktionen. Zudem erfüllen sie ästhetische Funktionen zur Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

5.7 Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzungen

a) Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet

- *A 1 zu 70 % einheitlich den neuen Baugrundstücken, zu 19 % den Verkehrsflächen und zu 11 % den Retentionsanlagen*
- *A 3 100 % den jeweiligen Baugrundstücken nördlich und östlich der Erschließungsstraße*

b) Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- *A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße*
- *A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück*

Begründung

Die Zuordnung dient der haushaltstechnischen Abwicklung der Maßnahmenfinanzierung. Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt fixiert werden.

5.8 Hinweise

Hinweis

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Daher werden 2 externe Teilbereiche (A 2.1 und A 2.2) für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen:

A 2.1 Gem. Köwerich, Flur 2, Flst 21/5, 21/7, 21/8, 23, 24, 25, 26, 29/1, 29/14

A 2.2 Gem. Leiwen, Flur 7, Flst. 239, 248, 251, 253, 259, 264, 269, 272, 273, 274, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 363, 367, 370, 371, 375, 376, 377, 380, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 398, 399, 400

In beiden Teilbereichen sind auf bisherigen Weinbergsbrachen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Entbuschung als Erstpflegmaßnahme*
- *Dauerhafte extensive Nutzung der Grundfläche durch mind. einmaliges Mulchen im Jahr*

Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind jeweils zu 70 % einheitlich auf die neuen Baugrundstücke, 19 % auf die Verkehrsflächen und 11 % auf die Retentionsanlagen zugeordnet.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen und betroffenen Flächen sind formal-rechtlich vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu sichern.

Begründung

Da die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden kann, muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen auf ehemaligen Rebflächen dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verbesserung der Biotop-, und Bodenfunktionen. Zudem erfüllen sie ästhetische Funktionen zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Talraum der Mosel und im Landschaftsschutzgebiet.

Hinweise

2. Bepflanzungen

a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 Landesnachbargesetz und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

d) Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];
Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

3. Gesundheitsschutz

a) Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein lokal erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener ein hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten vor.
Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
*Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.*
Grundsätzlich wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.
Präventive Maßnahmen können sein:

- *Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament*
- *Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)*
- *Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen*
- *Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen*
- *Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen*
- *Abgeschlossene Treppenhäuser*

b) Aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden evt. erhöhte Schadstoffwerte (hier v.a. Kupfer) vorliegen können, die bei über 200 mg Cu/kg Boden TM beim Transfers Boden – Pflanze – Mensch zu gesundheitlichen Schäden führen können. Daher wird empfohlen:

- *Ohne nähere bodenchemische Untersuchung vorsorglich auf die Anlage von Nutzgärten zu verzichten oder grundsätzlich den Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,30 bis 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden kann z.B. für Geländeanschüttungen, bepflanzte Böschungen und unter befestigten Flächen auf dem Grundstück verwendet oder ordnungsgemäß entsorgt werden.*
- *Das Baugelände im Rahmen der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baustellen auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) zu untersuchen. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für Werte über 200 mg Cu/kg Boden TM ist ein Bodenaustausch (s.o.) erforderlich und bei Werten von über 400 mg/kg Boden TM ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.*

4. Bodenschutz / Altlasten

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

c) Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt,

Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

e) Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte daher vor der Bebauung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) untersucht werden. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden – Pflanze erforderlich.

f) Liegen die Gehalte im Oberboden über 200 mg Cu/kg Boden TM, so ist der Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden sollte an anderer Stelle im Baugebiet, z.B. unter Lärmschutzwällen oder bei der Anlage von wasserundurchlässigen Wegen eingebaut werden.
Wird im Oberboden ein Kupfergehalt von über 400 mg(kg Boden TM analysiert muss dieser Boden entsorgt (deponiert) werden.

5. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- *Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser kann per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten*
- *Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.*
- *Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.*

6. Immissionen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u. U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.

7. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

8. Ressourcenschutz

a. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

b. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

c. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

9. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

- *Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc.*
- *Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.*

10. Abfall- und Reststoffentsorgung

Zur Müllentsorgung der am 4,50 m breiten Stichweg angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstrasse 1 abzustellen.

11. Sonstiges

Bei Errichtung von Doppelhäusern ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LBauO nachzuweisen. Die Baulast muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Umweltbericht von Högner Landschaftsarchitektur, Minheim

6.2 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Köwerich beabsichtigt die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwerben. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Sollte dies nicht möglich sein wird eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

6.3 Flächenbilanz

	∑m² ca.	∑% ca.
Gesamtfläche	18.918	100,0

*	Verkehrsflächen	1.616	8,5
*	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WW)	198	1,0
*	Öffentliche Grünflächen	250	1,3
*	Flächen für die Wasserwirtschaft	1.894	10,0
*	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1)	791	4,3

*	Netto-Bauflächen		
	MI	1.447	7,7
	WA	12.722	67,2

6.4 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Straßenbau			154.000
2. Straßenbeleuchtung			19.000
3. Schmutzwasserkanal			103.000
4. Regenwasserkanal			86.000
5. Mulden und Rigolen			38.000
6. Wasserversorgung			61.000
7. Ausgleichsmaßnahmen (öffentlich)	Lt. UB		41.430
Summe (Netto)		ca.	**502.430**

Kostenangaben:
- (1) (2) (3) (4) Ing.-Büro Jakobs-Fuchs
- (5) Högner Minheim

Zuzüglich der Grundstückskosten und ggf. Verfahrenskosten der Vermessung

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Köwerich, Teilbereich "Im Wiesengrund".

Köwerich, 21.11.2014

.....

-Ortsbürgermeister-

Gemeinde Köwerich
Verbandsgemeinde Schweich