

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB.

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.

Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Baulandausweisung wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung einvernehmlich mit der Landwirtschaft berücksichtigt.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf bisherigen Weinbergsbrachen umgesetzt, so dass keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen mehr in Anspruch genommen werden müssen.

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, Abtrieb Spritzmittel) führen.

Der kleinflächige Entzug landwirtschaftlicher Vorrangflächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des Bestandes bzw. der Entwicklung ansässiger Betriebe.

Altlasten

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.

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.

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 Rückhaltungsmöglichkeiten 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.

Immissionen

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 Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Ressourcenschutz

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.

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

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

erforderliche umweltrelevante Maßnahmen

Damit die zu erwartenden Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft keine umweltrelevanten Ausmaße annehmen (Minimierung) oder unvermeidbare Zerstörungen von Natur und Landschaft durch Aufwertungen an anderer Stelle (Kompensation) ersetzt werden können, werden folgende "Naturschutzmaßnahmen" festgelegt:

- ⇒ Die Festlegung der maximal zu versiegelnden Fläche unter dem gesetzlichen Maximum reduziert den Verbrauch von Grund und Boden.
- ⇒ Die naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und die Empfehlung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen bzw. der Nutzung von Brauchwasser soll die Gefahr zusätzlicher Wassereinleitungen vermindern.
- ⇒ Neuanpflanzungen von Gehölzen auf den Baugrundstücken, dem Spielplatz und im Bereich der Retentionsanlagen sorgen für eine innere Durchgrünung des Plangebietes.

Neben den vorstehenden Maßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. 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.
2. 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 Flächenoder
 - 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.

3. Nördlich und östlich der Erschließungsstraße ist pro Wohnbaugrundstück mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme A 3) . 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.
4. 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.

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 Erstpflegemaßnahme
- Dauerhaft extensive Nutzung der Grundfläche durch mind. 1-maliges Mulchen/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.

Ergebnis der Umweltprüfung

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 umwelt-

verträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde auf folgende Sachverhalte hingewiesen bzw. folgende Anregungen vorgebracht:

2.1.1 Vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz wurde angeregt orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2014 wie folgt darüber beschlossen:

Die Informationen zum Radonpotential sind bereits im Umweltbericht dargelegt und im Rahmen der Umweltprüfung beachtet.

Die Ortsgemeinde verzichtet auf eine flächendeckende Bodenuntersuchung, da die Anreicherung von Radon in der Raumluft mit einfachen baulichen Vorkehrungen verhindert werden kann. Diese Möglichkeiten sind in den Hinweisen dargelegt.

Zudem empfiehlt die Ortsgemeinde, den Grundstückseigentümern für jede einzelne Baustelle eigene Untersuchungen, sofern sie dies für erforderlich halten.

2.1.2 Die A.R.T., Trier regt an einen Hinweis zur Abfallbeseitigung aufzunehmen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2014 wie folgt darüber beschlossen:

Es wird folgender Hinweis zusätzlich in den B-Plan aufgenommen:

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.

2.1.3 Die SGD Nord, Gewerbeaufsicht, Trier sowie die Kreisverwaltung Trier-Saarburg regt an die teilweise Ausweisung als Dorfgebiet näher zu begründen bzw. deren Umsetzung sicherzustellen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2014 wie folgt darüber beschlossen:

Die Ausweisung eines Teilbereiches als Dorfgebiet dient der Abstufung der Nutzung zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet und dem „allgemeinen Wohngebiet“.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist von einer Nutzungsstruktur auszugehen die eher einem Mischgebiet als einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Aus-

weisung 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, dass 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.

2.1.4 Vom Kampfmittelräumdienst teilt mit das auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern vom 26.12.1944 keine eindeutigen Anzeichen auf Kampfhandlungen im Untersuchungsbereich erkennbar sind und stellt es der Ortsgemeinde frei das Gelände von einer geeigneten Fachfirma auf eigene Kosten untersuchen zu lassen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2014 wie folgt darüber beschlossen:

Da aus den vorliegenden Erkenntnissen kein konkreter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann, wird auf eine präventive Absuche verzichtet.

Die künftigen Grundstückseigentümer werden auf die notwendige Sorgfalt bei den anstehenden Gründungsarbeiten bzw. Erdbewegungen hingewiesen.

2.1.5 Die Kreisverwaltung Trier-Saarburg - unteren Naturschutzbehörde – regt zur besseren Einbindung und zur Minimierung der Auswirkungen einer Abdrift der Spritznebel der angrenzenden Weinfelder an, die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bepflanzung von 3 auf 5 m zu verbreitern und als geschlossene Baumhecke festzusetzen

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.05.2014 wie folgt darüber beschlossen:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zwischen Rebflächen und Gartenflächen liegen die Wegeparzelle mit 5,0m, Flächen für die Wasserwirtschaft mit 3,0 m sowie die Ausgleichfläche mit mind. 3,0 m. Der komplette Abstand beträgt somit mind. 11,0 m.

Bei Anwendung der guten fachlichen Praxis ist dieser Abstand ausreichend um abtriften von Spritzmittel zu verhindern.

Bei einer geschlossenen Baumhecke werden die südexponierten Gärten zu stark beschattet.

Eine lichte Bepflanzung sichert einerseits die Ansprüche der Anlieger als auch die Schutzfunktion im Zusammenhang mit der Abstandsfläche zu Rebflächen.

Eine landschaftliche Einbindung bleibt ebenfalls gewährleistet.

2.2 Im Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurden keine Anregung vorgetragen die einer besonderen Abwägung bedurften. Die Anregungen waren redaktioneller Art.

2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und 2 BauGB wurden keine Anregung vorgetragen die einer Abwägung bedurften.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 / wird, 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 Verkehrsverbindungen gesichert.

Die Nullvariante (Verzicht auf die Planung) scheidet aufgrund der konkreten Nachfrage aus.

Köwerich, ^{21.11.}.....2014

x *W. Schick*

.....
- Ortsbürgermeister

