

BEBAUUNGSPLAN:.

"CHURFELD"

ORTSGEMEINDE:

Moschheim

VERBANDSGEMEINDE:

Wirges

LANDKREIS:

Westerwald

B E G R Ü N D U N G

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Planungsgebiet "Churfeld" erstreckt sich in der nordöstlichen Ortsrandlage von Moschheim. Es wird im Westen begrenzt von der bebauten Ortslage und dem Sportplatz. Im Süden von der L 300 (Bodener Straße), im Norden von der K 82 (Niederahrer Straße) und im Osten von dem Tonabbaugebiet der Fa. Fuchs'sche Tongruben "Straubinger", welches in Kürze abbaumäßig ausläuft. Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich bereits Betriebsanlagen der Fa. Fuchs'sche Tongruben GmbH & Co. KG, Ransbach-Baumbach, und der Fuhrpark mit Verwaltung des Abfallbeseitigungsverbandes des Westerwaldkreises. Noch unbebaute Flächen im Nordost-Bereich nördlich des Wirtschaftsweges Nr. 2669 werden z. Zt. noch landwirtschaftl. genutzt. Das Gebiet südlich des vorgenannten Wirtschaftsweges ist früheres Tonabbaugebiet und gänzlich rückverkippt.
Die Planungsfläche umfaßt rd. 15 ha.

2. Verfahrensablauf:

Der Ortsgemeinderat Moschheim beschloß in seiner öffentl. Sitzung am 29.11.1984 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet". Nach Zustimmung eines entsprechenden Planungskonzeptes wurde dieser Planentwurf am 18.03.1985 der Bevölkerung im Rahmen eines Bürgerbeteiligungstermines vorgestellt. Hierbei ergaben sich keinerlei Bedenken oder Anregungen. Vielmehr wurde allseits die geplante Hupterschließungsstraße als Verbindungsspanne zwischen der L 300 (Bodener Straße) und der K 82 (Niederahrer Straße) begrüßt. Das Beteiligungsverfahren nach § 2 (5) vormaligem Bundesbaugesetz wurde am 11.04.1985 eingeleitet.

Anschließend hat sich der Ortsgemeinderat mehrfach mit dieser Planung und ihrer Gebietsabgrenzung befaßt mit dem Ergebnis, daß der OGR Moschheim in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.06.1989 eine Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen hat.

Im Zuge des darauf durchzuführenden Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Untere Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises gem. § 17 Landespflegegesetz Rhld.- Pfalz (LPfG) ein landespflegerischer Planungsbeitrag verlangt. Der Auftrag hierzu erging an das Büro Pfeiffer Consult. Mit der Unteren Landespflegebehörde wurde verhandelt und folgendes vereinbart:

1. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind für alle Eingriffe in den Naturhaushalt durchzuführen. Für die Flächen des Gewerbegebietes, die auf ehemaligem Abbaugelände liegen (südlich der Wegeparzelle 669 und westlich der Tongrubenzufahrt) ist der Ausgleich für den Eingriff in das Arten- und Biotopschutzpotential mit Rekultivierungsplan der Tongrube "Straubinger" der Fa. Fuchs'sche Tongruben vorgesehen.
2. Die wertvolleren Biotopbestände (Feldgehölzbereiche, Obstbaumbestände, Hochstaudenfluren) sind im Bestand und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu erhalten.
3. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist durch Regenrückhaltung, Vor-Ort-Versickerung und geringst mögliche Oberflächenversiegelung auszugleichen. Das Oberflächenwasser ist soweit wie möglich im Produktionsprozess der Gewerbegebiete einzusetzen, um die Verwendung von Trinkwasser zu reduzieren.
4. Anfallendes Oberflächenwasser soll bei ausreichender Kapazität des Klärteiches am Ostrand des Bebauungsplanes und geringer Schadstoffbelastung des Oberflächenwassers, in den Klärteich eingeleitet werden.
5. Der Eingriff in das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt soll durch Dach- und Fassadenbegrünung der Bauwerke minimiert werden.
6. Die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entweder innerhalb der Bebauungsplangrenzen oder unmittelbar an diese angrenzend auszuweisen und von der Ortsgemeinde Moschheim bereitzustellen.
7. Das Gewerbegebiet ist im Angrenzungsbereich zur Ortsbebauung durch einen ca. 20 m breiten Gehölzbereich abzuschirmen.

Zur Reduzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde daraufhin der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich reduziert. Die neue Nordgrenze des Plangebietes bildet die Wegeparzelle-Nr. 2669 in Flur 15.
- Im südöstlichen Bereich wird die Parzelle-Nr. 842/2 in Flur 13 in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes mit aufgenommen.
- Um die Parzellen 919 und 920 in Flur 20 als Gewerbeflächen ausweisen zu können ist zu überprüfen, ob als Ersatz die Parzelle-Nr. 896 und 874/3 in Flur 7 geeignet sind.

Das Büro Pfeiffer-Consult, Hachenburg, fertigte den vorgenannten landespflegerischen Planungsbeitrag und stimmte diesen mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Landespflegebehörde - ab. Der OGR hat dieser Planung und der damit verbundenen Änderung zum Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 13.01.1994 zugestimmt.

II. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes der VG-Wirges (I. Änderungsfassung), der gültig ist, entwickelt.

III. Planungsziele und deren Lösungen

Im 1. Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan, gefaßt vom OGR Moschheim am 29.11.1984, lag die Absicht zugrunde, eine verkehrsmäßige Verbindung von der L 300 (Bodener Straße) zur K 82 (Niederahrer Straße) herbeizuführen. Diese Straße sollte gleichzeitig die Verkehrsanbindung der bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Fuchs'sche Tongruben bewirken. Dadurch sollte gewährleistet werden, daß der gesamte Tontransport (Schwerstlastverkehr) von der Grube "Petschmorgen" zu den bestehenden Betriebsanlagen im Bereich der Grube "Straubinger" nicht mehr durch die Ortsmitte geführt wird. Durch die Lösung dieses Verkehrsproblems erfolgt eine ungeheure Entlastung der Ortsdurchfahrt, verbunden mit einer Gefahren-, Lärm-, Staub- und Abgasentlastung. Hierdurch wird der gesamte Ortskern in seinem Wohnwert enorm aufgewertet. Gleichzeitig mit dieser Straße sollen gewerbliche Bauflächen erschlossen werden, die in der Hauptsache zur Aussiedlung innerörtlicher Betriebe dienen sollen.

Das Gebiet zwischen der vorhandenen Bebauung an der L 300 (Bodener Straße) bis zum Einmündungspunkt der neuen Haupterschließungsstraße wird zur Schließung dieser Baulücke

zunächst für einen Bauplatz als allgemeines Wohngebiet (WA) und anschließend als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) ausgewiesen. Das auf der gegenüberliegenden Seite bebaute Gelände des Abfallbeseitigungsverbandes des Westerwaldkreises ist entsprechend der Nutzung und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) und das anschließend bebaute Gelände der Firma Fuchs'sche Tongruben als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Gelände westlich der vorgesehenen Haupterschließungsstraße bis zur bebauten Ortsrandlage ist als Gewerbegebiet (GE) und in unmittelbar angrenzender Ortsrandlage als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) ausgewiesen. Das sonstige Gebiet östlich und nördlich dieser Haupterschließungsstraße ist als uneingeschränktes Gewerbegebiet eingeplant.

Um den Erfordernissen und Zielsetzungen des LPfG Rhld.-Pfalz zu genügen, wurde ein landespflegerischer-Planungsbeitrag zu diesem Bebauungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

IV. Versorgung mit Wasser

Der Anschluß erfolgt grundsätzlich an das vorhandene Ortsnetz, nach einem noch zu erstellenden und zu genehmigenden Entwässerungsplan. Die Wasserdruckverhältnisse und das Dargebot sind ausreichend, um den anfallenden Bedarf decken zu können.

V. Entsorgung (Abwasser)

Für die abwassermäßige Entsorgung sind durch die VG-Werke Wirges die notwendigen Planunterlagen zu erstellen. Dies wird in einem gesonderten Verfahren geregelt. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist durch Regenrückhaltung, Vor-Ort-Versickerung und geringstmögliche Oberflächenversiegelung auszugleichen. Das Oberflächenwasser ist soweit wie möglich im Produktionsprozeß der Gewerbebetriebe einzusetzen, um die Verwendung von Trinkwasser zu reduzieren. Anfallendes Oberflächenwasser soll, bei ausreichender Kapazität des Klärteiches am Ostrand des Bebauungsplangebietes und geringer Schadstoffbelastung des Oberflächenwasser, in den Klärteich eingeleitet werden.

VI. Energieversorgung mit Strom

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG Koblenz im Bebauungsplangebiet gewährleistet. Ansiedlungswillige Betriebe sollen sich wegen eines eventuellen Stromanschlusses rechtzeitig mit der KEVAG - Betriebsabteilung Siershahn - in Verbindung setzen.

Bei vorgesehenen Neubepflanzungen im Bereich der 15 m breiten Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung der KEVAG sind nur Gehölze mit niedrigem Wuchs zu verwenden, damit eine Gefährdung der KEVAG-Leitung ausgeschlossen ist.

VII. Energieversorgung mit Gas

Die Gasversorgung Westerwald GmbH, Höhr-Grenzhausen, hat mit Schreiben vom 06.05.1985 mitgeteilt, daß sie an der erdgasseitigen Erschließung des Gewerbegebietes interessiert ist. Eine entsprechende Versorgung erfolgt im Zusammenhang mit der durchzuführenden Gesamterschließung. Ansiedlungswillige Betriebe sollten sich wegen eines eventuellen Gasanschlusses rechtzeitig mit der Gasversorgung Westerwald in Höhr-Grenzhausen in Verbindung setzen.

VIII. Bodengrunduntersuchung

In Teilflächen des Plangebietes ist vorzeitig Bergbau betrieben worden. Anschließend wurden verdichtete Rückverkippen vorgenommen. Um eventuelle Setzungsrisiken auszuschließen wird künftigen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Die gutachterlichen Ergebnisse sind bei der Statik und den Gründungsarbeiten zu berücksichtigen.

IX. Bodenordnung

Große Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, andererseits erfolgt auch noch ein Tausch zwischen der Ortsgemeinde und der Firma Fuchs'sche Tongruben. Soweit noch eine Ordnung von Grund und Boden erforderlich ist, wird zu gegebener Zeit nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches auf der Grundlage des Bebauungsplanes ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.