

B E B A U U N G S P L A N .**B O L L S C H E I D****ORTSGEMEINDE****MOGENDORF****Begründung:****Allgemeines:**

Bereits seit ca. 20 Jahren wird in der Ortsgemeinde Mogendorf über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Bollscheid" diskutiert. Es haben auch schon Planentwürfe in verschiedenen Fassungen vorgelegen, die aus unterschiedlichen Gründen bislang im Verfahren nicht zum Abschluß gelangten.

Bei der Aufstellung eines Landschaftsplanes für die Verbandsgemeinde Wirges wurde der Bereich "Bollscheid", insbesondere in der Bach- und Talaue, als ökologisch besonders wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Im Rahmen näherer Untersuchungen und Abklärungen, insbesondere bei einem Ortstermin am 21. April 1993 mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Landespflegebehörde (Herrn Ludwig), konnte erreicht werden, daß eine 2-reihige Bebauung entlang der Sayntalstr. (L 313) von Beginn der vorhandenen Wohnbebauung aus bis zur Einmündung des am Ortsrand befindlichen Wirtschaftsweges an der Waldstraße, eine Zustimmung in Aussicht gestellt wurde.

Der Anschlußbereich hinter der sogenannten 2-reihigen Bebauung muß von einer Wohnbaugebietsverplanung freigehalten bleiben. Diese Fläche wird beiderseits des Bachbettes im Zuge dieser Bebauungsplanung für landespflegerische Maßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes gesichert und erhalten.

Zum Bebauungsplan ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz aufgestellt worden, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (Anlage).

Der vorliegende Bebauungsplan rundet das Ortsbild ab und stellt rund 15 weitere Bauplätze kurzfristig einer Wohnbebauung zur Verfügung. Damit wird der großen Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Mogendorf Rechnung getragen.

Bereits der 1. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 17.02.1983 weist das Gebiet "Bollscheid" als Wohnbaugebiet aus. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan legt grundlegend das Erschließungssystem, die Anteile an bebaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die max. Ausnutzungsziffern, die Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Grünflächen, sowie notwendige landschaftspflegerische Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes fest.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Art der baulichen Nutzung:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der L 313. Damit die geplante Bebauung und Nutzung sich der in Mogendorf vorh. anpaßt, wird die Zahl der Zulässigen Wohnungen pro Gebäude auf max. 2 begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insbesondere an der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich am zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um eine städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Ortsgefüge zu erreichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 begrenzt um "architektonische Auswüchse" zu vermeiden und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Aus diesem Grunde sind auch nur Einzelhäuser zulässig.

Verkehr:

Mogendorf wird überregional über die Autobahn BAB A 3 und die Landesstraße L 307 und L 313 erschlossen.

Die Planungen des Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz in Koblenz und des Straßen- und Verkehrsamtes in Diez zum Bau einer Ortsumgehung Mogendorf im Zuge der L 307/ L 313 / L 307 sind soweit gediehen, daß zwischenzeitlich der 1. Teilabschnitt dieser Ortsumgehung im Zuge der L 307 / L 313 (Vielbach-Siershahn) gebaut ist. Der 2. Bauabschnitt als Fortsetzung von der L 313 wieder zur L 307 in Richtung BAB-Anschlußstelle soll in wenigen Jahren folgen, damit der Hauptanteil des Durchgangsverkehrs aus der Ortslage Mogendorf herausgehalten werden kann.

Das Wohngebiet "Bollscheid" wird verkehrsmäßig von der L 313 (Oberhaider Straße) erschlossen. Der am Ortseingang vorgesehene Kreisverkehrsplatz wurde mit dem Straßen- und Verkehrsamt Diez abgestimmt und soll einer Reduzierung der Geschwindigkeit, insbesondere für den ortseinfahrenden Verkehr, dienen.

Grundstücksfreiflächen und Einfriedigung:

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Für den Vorgartenbereich wird zusätzlich die Festsetzung als private Grünfläche getroffen. Diese Festsetzung soll einer übermäßigen Befestigung dieser Grundstücksfreiflächen aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Ökologie verhindern.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Zur ortsgerechten Gestaltung des Ortsbildes wird für die Einfriedigung ein Gestaltungsrahmen festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zuläßt, darüberhinaus jedoch verhindert, daß durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflußt wird.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer:

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen, natürlichen Pflanzengesellschaften standortgerechte nicht einheimische Gehölze zugelassen, wobei für das Großgrün des Straßenraumes und für die Vorgärten ausschließlich Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt sind.

Vorhandene, wertvolle Einzelbäume und Strauchgruppen werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Exakte Regelungen werden im landespflegerischen Begleitplan getroffen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt bislang Wiesengelände mit einem vernachlässigbaren Versiegelungsgrad. Der vorhandenen ländlichen Struktur angepaßt wurden die Ausnutzungsziffern festgesetzt. Dabei wurde auf geringstmögliche Oberflächenversiegelung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung wird durch den landespflegerischen Planungsbeitrag geleistet, wozu auch die Oberflächenwassersammlung durch Zysternen dient.

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes:

Zur Neuordnung von Grund und Boden und zur Schaffung von Baugrundstücken ist die Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem 4. Teil (Bodenordnung §§ 45-79 BauGB) durchzuführen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Wohnstraße, das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt werden sollen. Die Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit nach der jeweils geltenden Satzung in Form von Erschließungsbeitragskosten abgerechnet.

Beurteilung der Lärmsituation

Das Baugebiet „Bollscheid“ grenzt im Süden an die Landesstraße L 313 zwischen Mogendorf und Oberhaid. Insofern ist die lärmmäßige Beeinträchtigung durch die Landesstraße zu berücksichtigen.

Die durch das Büro Manns Ingenieure erfolgte schalltechnische Untersuchung geht von folgenden Ausgangswerten aus:

1. Verkehrsbelastung der L 313 (1996)	1.940 Kfz/24 h
2. Güterverkehrsanteil (Tag/Nacht)	6 %/6 %
3. Prognosebelastung der L 313 (2010)	2.295 Kfz/24 h
4. Güterverkehrsanteil (Tag/Nacht)	6 %/6 %

Daraus ergeben sich die in der Tabelle 1 dargestellten Immissionswerte (siehe nachfolgende Seite).

Immissionswerte der L 313 im Baugebiet "Bollscheid" in Mogendorf		
Jahr	Baugrenze 5,0 m (geplante Bebauung)	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
1996	62	53
2010	63	54

Tabelle 1: Immissionswerte der L 313 im Baugebiet „Bollscheid“ in Mogendorf

Diese sind den Immissionsrichtwerten nach DIN 18 005 und den Immissionsgrenzwerten nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sicherzustellen (Tabelle 2 und 3).

Orientierungswerte nach DIN 18 005		
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
reine Wohngebiete (WR)	50	40
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18 005

Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV		
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
reine Wohngebiete (WR)	59	49
allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49
Mischgebiete (MI)	64	54

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Aus städtebaulichen Gründen wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Sowohl die Richtwerte nach DIN 18 005 (55 dB(A)/45 dB(A)) als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) werden durch die errechneten Immissionspegel von 63 dB(A)/54 dB(A) erheblich überschritten.

Aktive Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionspegel (Lärmschutzwall oder -wand) entlang der L 313 sind aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Auf der der Landesstraße gegenüberliegenden Seite befindet sich bereits Bebauung, die keinen aktiven Lärmschutz besitzt. Beschwerden aus diesem Bereich hinsichtlich Lärm liegen nicht vor.
Das Anlegen eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand am Baugebiet „Bollscheid“ würde die gegenüberliegende Seite durch Reflexion belasten.

2. Das Baugebiet „Bollscheid“ soll in der jetzt vorgesehenen Form zur Arrondierung der Ortslage beitragen. Ein Lärmschutzwall oder eine -wand würde die Ortslage dagegen optisch und faktisch trennen.
3. Ein gestalterisch etwas günstiger einzuschätzender Lärmschutzwall läßt sich aufgrund der geringen Tiefe der Baugrundstücke nicht verwirklichen. Eine Vergrößerung der Tiefe der Baugrundstücke ist nicht möglich, da das Baugebiet insgesamt nicht nach Norden erweiterbar ist (landespflegerisch geschützte Bachaue).
4. Bei einer Umwandlung in ein Mischgebiet würden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV eingehalten. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, weil die zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes hier nicht erwünscht sind. Dies gilt um so mehr, als auch die Realnutzung und die Festsetzung des Bebauungsplanes auf der gegenüberliegenden Seite der L 313 nur eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet zuläßt.
5. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand würde Kosten ergeben, die die Erschließung des relativ kleinen Gebietes unwirtschaftlich werden lassen.
6. Auf die Ausweisung des Baugebietes kann nicht verzichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen ist die Arrondierung der Ortslage sinnvoll und notwendig.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation wird deshalb vorgeschlagen, die zur Landesstraße gelegene Häuserzeile passiv zu schützen. Die von der Schallausbreitung der Landesstraße betroffenen Häuserfronten sind durch Fenster der Schallschutzklasse 2 zu schützen. Diese Schallschutzklasse wird bei Einhaltung der Wärmeschutzverordnung erreicht. Ergänzend wird auf die schalltechnische Beurteilung des Büros Dr. Manns + Partner, Wirges verwiesen.

Unter Abwägung aller Belange sollte auf aktive Maßnahmen ganz verzichtet werden.

56244 Ötzingen, im Januar 1997



Bebauungsplan
"Bollscheid"
Ausgefertigt:
Mogendorf, den 28.07.1998

I.V. (Hans Otto Ströder)
1. Ortsbeigeordneter

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Hans Otto Ströder", is written over a circular stamp.

