

## Ortsgemeinde Moschheim



### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“ 3. Änderung und Erweiterung**

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Satzungsfassung

Begründung  
(Satzungsfassung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Historie des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	6
2.3	Denkmalpflegerische Belange	7
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.4	Ziele des Umweltschutzes	10
<b>4.</b>	<b>Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Werbeanlagen	12
5.4	Altlasten- u. Gewässerbelange	12
5.5	Entwässerung	13
5.6	Belange des Natur- und Artenschutzes	15
5.6.1	Fachbeitrag Artenschutz	16
5.6.2	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	18
5.7	Landespflegerische, zeichnerische und textliche Festsetzungsänderungen	18
5.8	Wald-/ Forstbelange	21
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>23</b>

Begründung  
(Satzungsfassung)

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)	7
Abb. 3:	RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	8
Abb. 4:	Auszug wirksamer FNP (Plangebiet rot gestrichelt)	9
Abb. 5:	Lage der fünf Untersuchungsbereiche zur Erweiterung der GE- Flächen (ohne Maßstab)	15
Abb. 6:	Lage der externen Ausgleichfläche und ca. Abgrenzung	20

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung und Erweiterung	23
---------	---	----

### Anlagen

**Fachbeitrag Artenschutz** gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Churfeld“, Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, Stand: September 2020

**FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** für das Natura 2000 - Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (DE-5413-301) zur Änderung des Bebauungsplanes "Churfeld" in der Gemarkung Moschheim, Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, Stand: September 2020

**Umweltbericht mit Grünordnungsplan** und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung und Erweiterung, Kocks Consult GmbH, Stand: März 2024

**Erschließungsbereich Gewerbegebiet Churfeld Ortsgemeinde Moschheim – Bestandserfassung** - GBI-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH i.A. der Verbandsgemeindewerke Wirges, Montabaur, November 2023

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 1. **Historie des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“**

Der Ursprungsbebauungsplan zum Gewerbegebiet „Churfeld“ wurde am 21.12.1994 ausgefertigt. Für den Bebauungsplan wurde zusätzlich ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und vor Ort auszugleichen. Daraus resultierend wurden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt sowie entsprechende Maßnahmen für die Entwicklung und den Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen getroffen, um den Ausgleich dauerhaft zu sichern.

Im Jahr 1999 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgefertigt. Wesentliche Zielsetzung lag auf dem Austausch der aktualisierten Katastergrundlage.

Textlich wurde das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet auf eine einheitliche Grundflächenzahl von (GRZ = 0,8) und eine Geschossflächenzahl von (GFZ = 1,2) festgesetzt.

Für das Industriegebiet wurden eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes blieben dabei unberührt.

Planzeichnerisch wurde insgesamt für den Geltungsbereich die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise (g) herausgenommen. Der Geltungsbereich wurde im Nordosten minimal vergrößert und die Abgrenzung damit begradigt. In diesem Zusammenhang wurde jedoch die südwestliche Teilfläche, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde, aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Die Nutzungsschablonen für die festgesetzten Industriegebiete (GI) wurde um die Höhe baulicher Anlagen (max. 18,0 m) ergänzt.

Innerhalb der Bereiche, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurden, wurden zusätzlich zu Sattel- und Flachdächern nun auch Walmdächer (WD) festgesetzt. Die damals angedachten Verkehrsflächen (Wendeanlagen), die im Ursprungsbebauungsplan von 1994 zeichnerisch dargestellt waren, wurden im Zuge der 1. Änderung wieder herausgenommen. In diesem Zusammenhang hat sich auch die Bezeichnung der eingeschränkten Gewerbegebiete von ursprünglich GE (E) zu GE (E1) geändert.

Die 2. Änderung wurde 2011 ausgefertigt und in seinen Textfestsetzungen bezogen auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen des Gewerbegebietes wie folgt geändert: Für die Flächen des GE und GI wurden festgesetzt, dass die Anzahl der Vollgeschosse entfällt. Ebenso wurde die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet auf 15,0 m festgesetzt. Innerhalb der Industriegebietsfläche wurde die Höhe baulicher Anlagen auf 18,0 m beibehalten. Eine Änderung der Planzeichnung ist hierbei nicht erfolgt.

Die einzige zeichnerische Anpassung bezog sich auf die Baugrenze für das Flurstück 1980/7 in Flur 15. Hier wurde die Baugrenze jeweils auf eine Breite von 10,0 m anstelle der vorherigen 15,0 m zeichnerisch dargestellt.

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Moschheim beabsichtigt den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“ einer 3. Änderung und Erweiterung zuzuführen. Das Bebauungsplanverfahren soll im sogenannten zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden. Das Plangebiet hat (inklusive der neu hinzuzunehmenden Flächen) eine Größe von ca. 14 ha.

Das Flurstück 1980/9 im Norden des Plangebietes ist zwar vom Bebauungsplan überplant, jedoch, nachdem die Anordnung der Grundstücke vor einigen Jahren um 90° gedreht wurde, nicht mehr erschlossen. Die Aufnahme eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks als Erschließungsmöglichkeit soll nun aufgenommen werden, um die bauplanerische Nutzbarkeit des hinterlegenden Grundstücks zu ermöglichen.

Weiterhin beabsichtigt die Fa. Sibelco die Errichtung einer weiteren Lagerhalle und LKW-Warteflächen. Der Bereich, in dem diese errichtet werden sollen, befindet sich im bisherigen Außenbereich.

Ein östlicher Teil der baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen des Westerkreis Abfallwirtschaftsbetriebes sind bisher nicht überplant. Im Rahmen der Änderung ist daher vorgesehen, diese Flächen ebenfalls aufzunehmen und planungsrechtlich zu sichern.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen weiterhin die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen auf die aktuellen Verhältnisse angepasst und das heutige Erfordernis der festgesetzten Inhalte überprüft werden. Final soll ein aktuelles Dokument aller textlichen Festsetzungen erarbeitet werden, um eine bessere Lesbarkeit zu erzielen.

Darüber hinaus soll die Planurkunde mit einer neuen Katastergrundlage aktualisiert werden und nach Erlangung der Rechtskraft die vorherigen Planurkunden des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Churfeld“ und dessen vorherigen Änderungen vollständig ersetzen. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), der im Zuge der 1. Änderung irrtümlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, soll wieder integriert werden.

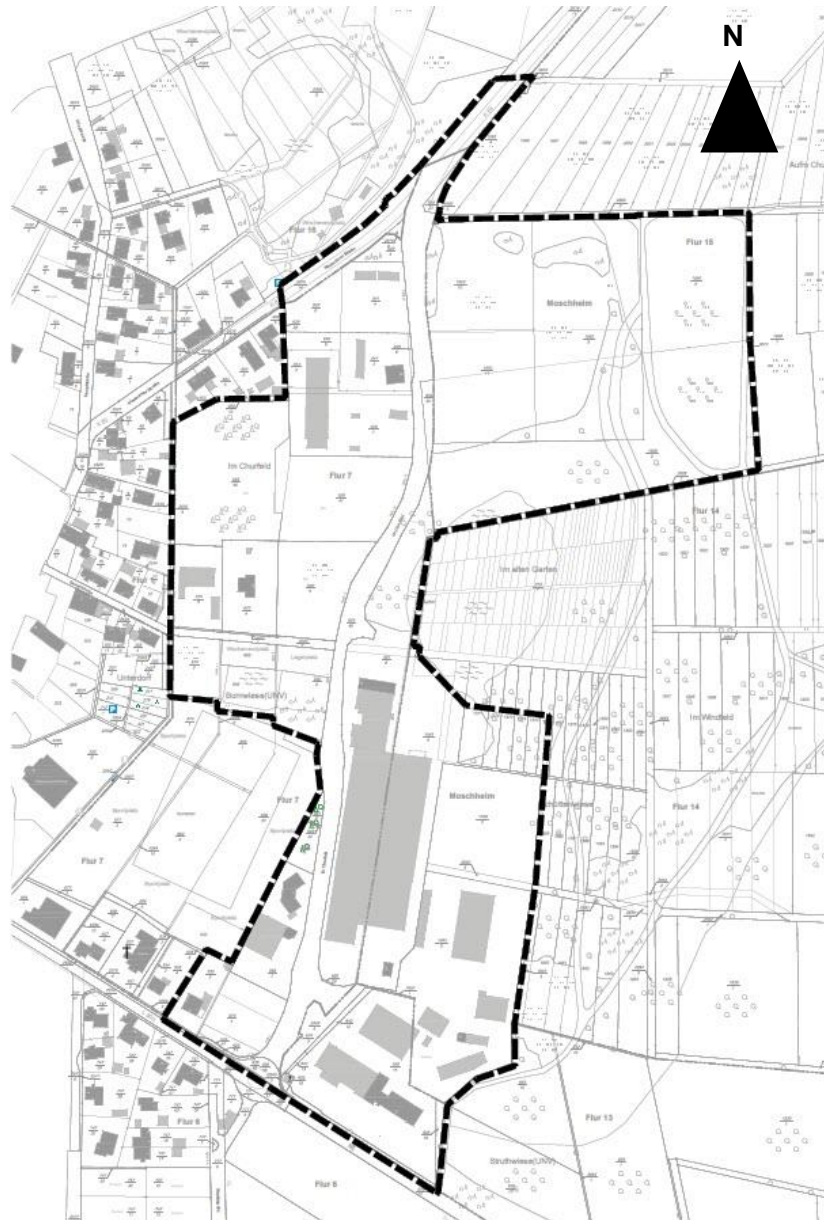
Die landespflegerischen Festsetzungen, auch bezogen auf die Ausgleichsflächen, werden in diesem Zusammenhang auch überprüft und angepasst.

Hier wurde von Seiten der Verbandsgemeinde die Erarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz in Auftrag gegeben, um eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf vier Bereiche zu überprüfen, die derzeit als Kompensations- oder Waldflächen ausgewiesen sind. Nähere Inhalte hierzu werden im Kapitel 5.2.1 *Fachbeitrag Artenschutz* zusammengefasst.

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14 ha und befindet sich in der Gemarkung Moschheim (Flur 7, 13, 14, 15), siehe nachfolgende Abbildung. Die schwarze Abgrenzung stellt den Geltungsbereich dar.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich im Osten an die Ortsgemeinde Moschheim an und wird von Nord nach Süd von der Kreisstraße „Im Churfeld“ durchschnitten, die auch als Haupterschließung innerhalb des Planbereichs dient.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Im Süden schießt die Straße an die Landesstraße 300 an.

Im Westen und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung und den Moschheimer Bach, ein Gewässer 3. Ordnung, an. Die nördliche Grenze schließt an landwirtschaftliche Flächen sowie einen Wirtschaftsweg an.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch Grünflächen bzw. Flächen des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ begrenzt, der im Nordosten des Plangebietes auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

## **2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Moschheim.

Über die Straße Im Churfeld wird der Geltungsbereich erschlossen. Im Süden führt die Hauptstraße über eine Kreisverkehrsanlage auf die Landesstraße 300, die die direkte Verbindung zu regionalen (B 49 Richtung Wirges/Montabaur) und im weiteren Verlauf zu überregionalen Verkehrsachsen (A 3 Richtung Köln/Frankfurt) bildet.

Das Plangebiet besteht seit 1994 und ist fast vollständig bebaut. Im Westen bzw. Nordwesten grenzen Wohngebiete sowie ein Sportplatz inkl. dazugehöriger Freiflächen an den Geltungsbereich an. Hier verläuft auch der Moschheimer Bach (Gewässer 3. Ordnung) und bildet so eine natürliche Begrenzung des Plangebietes. Im Norden führt die Haupteerschließungsstraße weiter ortsausgangs, wo sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im weiteren Verlauf Abbauflächen zur Rohstoffsicherung befinden.

Im Osten befinden sich Gehölzstrukturen sowie Grünflächen, hier grenzt auch das FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Im Nordosten befindet sich das FFH-Gebiet auch geringfügig innerhalb dessen. Zwischen nordöstlichem und südöstlicher geltungsbereichsgrenze befindet sich eine wassergefüllte Sohle, die früher als Klärteich genutzt werden sollte, in seiner heutigen Funktion nur noch dem natürlichen Wasserhaushalt dient. Im Nordosten befindet sich der Teich innerhalb des Geltungsbereiches und ist von Grünflächen mit Bindungsverpflichtung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen umgeben.

Das Plangebiet ist durch gewerblich genutzte Lagerhallen, betriebsbedingte Verwaltungsgebäude, Parkplatzanlagen sowie Flächen für Zulieferungsverkehre geprägt. Vereinzelt Grünflächen im Plangebiet sind z.T. als Ausgleichsflächen entwickelt worden und werden als solche auch weiterhin gesichert.

Die zur Erschließung des rückwärtigen Gewerbegrundstücks zusätzlich vorgesehene kleinteilige gewerbliche Baufläche und die noch nicht baulich genutzten gewerblichen Bauflächen im Nordosten des Geltungsbereiches sowie Flächenarrondierungen im Bereich des Abfallwirtschaftsbetriebes des Westerwaldkreises orientieren sich an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie Nutzungsanforderungen.

Begründung  
(Satzungsfassung)

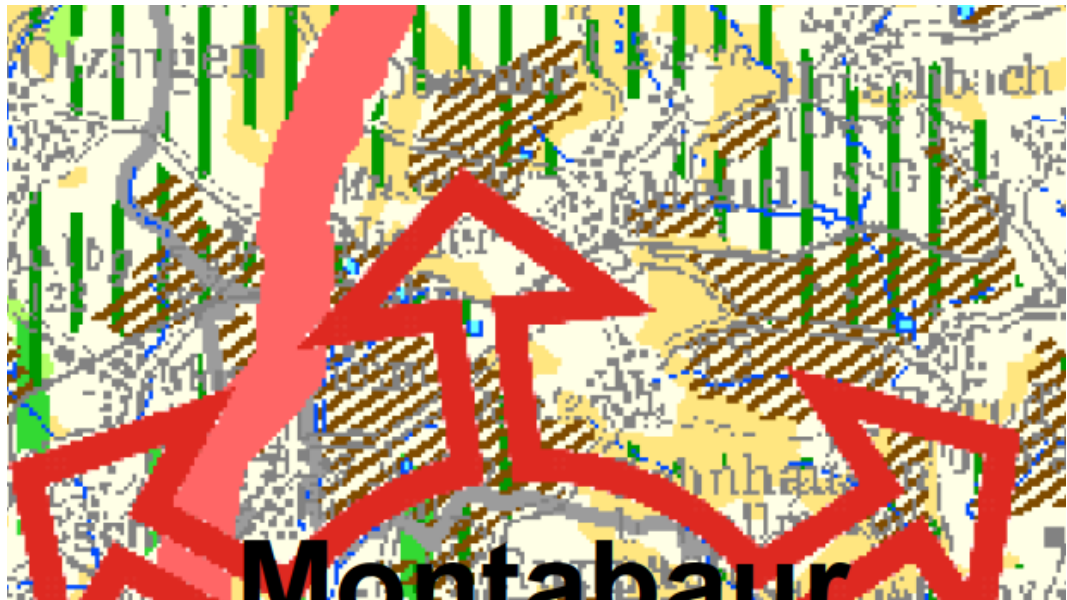
### 2.3 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Umfeld zum Plangebiet sind keine gelisteten Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises vorhanden.

## 3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.



**Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)**

Die Ortsgemeinde Moschheim gehört zum Verdichtungsraum des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums Montabaur und liegt innerhalb eines verdichteten Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur, jedoch mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Rohstoffsicherung. Zusätzlich liegt er in einem Gebiet mit großräumig bedeutsamen Freiraumschutz. Die Ziele und Grundsätze zum Erhalt der Rohstoffsicherung und des Freiraumschutzes werden gewahrt.

Da sich an der grundsätzlichen Nutzung im Änderungsbereich im Vergleich zum Bestand jedoch nichts ändert, werden die Ziele und Grundsätze der Landesplanung nach wie vor eingehalten.

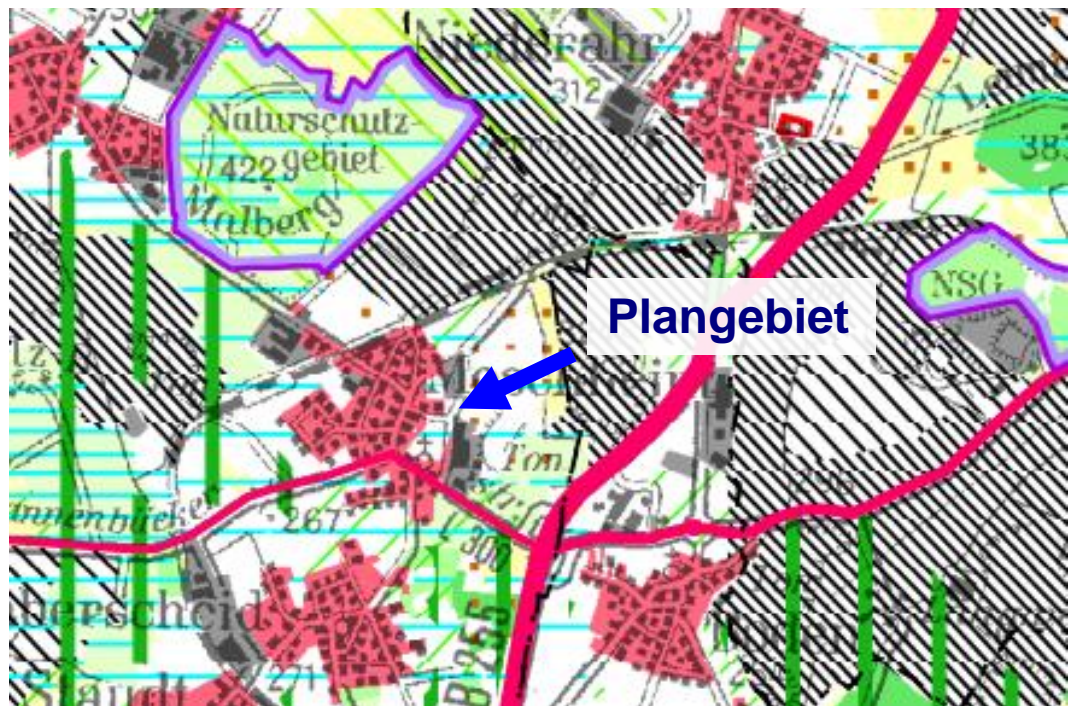


Begründung  
(Satzungsfassung)

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung von Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (graue Flächen) bzw. keine Darstellungen (weiße Fläche). Zum Teil liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (blaue Schraffur).



**Abb. 3: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)**

Der Geltungsbereich überschneidet kleinteilig im Osten weiterhin ein Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz (braune Punkte).

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Zielen und Grundsätzen des RROP.

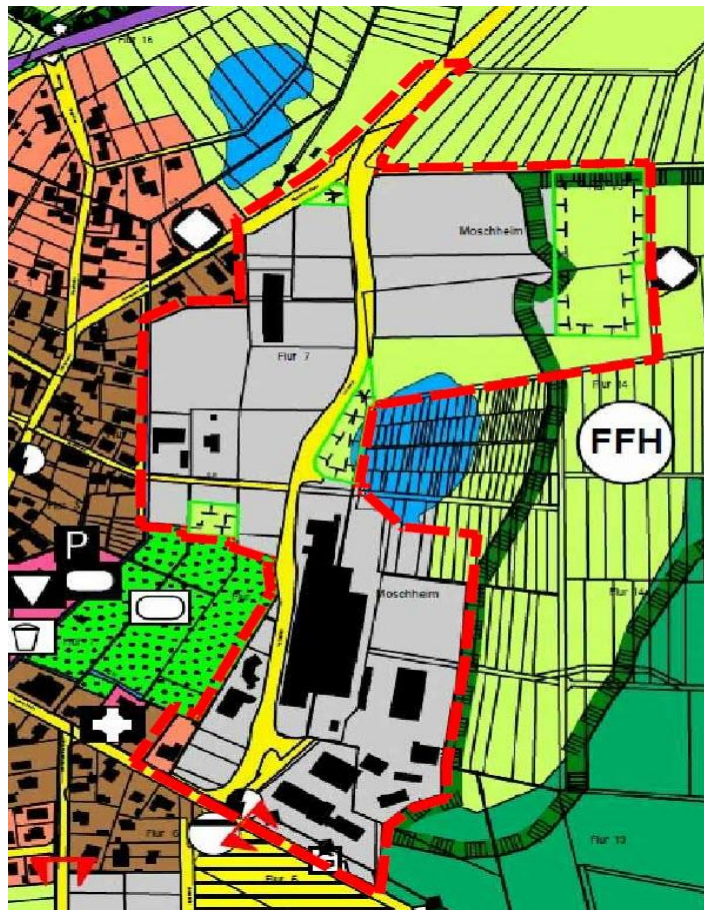
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ wurden hauptsächlich Gewerbe- und Industriegebietsflächen festgesetzt. Dies entspricht zum Teil den Darstellungen aus dem RROP 2017. Da die weißen Flächen keiner Darstellung zugeordnet sind und sich somit an der Bestandsplanung bzw. dem Umfeld orientieren, werden die Ziele und Grundsätze des RROP 2017 beibehalten.

Begründung  
(Satzungsfassung)

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wirges stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Churfeld“ (rot gestrichelte Abgrenzung) der Ortsgemeinde Moschheim einen Hauptteil des Siedlungsbereichs als gewerbliche Baufläche dar. Vereinzelt sind ebenfalls Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsflächen / Wasserflächen, hier randlich) sowie Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist zusätzlich die Begrenzung des FFH-Gebietes Westerwälder Kuppenland nachrichtlich abgebildet.



**Abb. 4: Auszug wirksamer FNP (Plangebiet rot gestrichelt)**

Die Nutzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ weichen geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Westen des Geltungsbereiches sind unter anderem die Flächen der Ersatzmaßnahmen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Auf der gewählten Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes ist es nicht zwingend notwendig, kleinteilige Bereiche, die z.B. für Ersatzmaßnahmen vorgehalten sind, auszuweisen. Gleiche Darstellung bzw. Ab-

Begründung  
(Satzungsfassung)

weichung befindet sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches auf den gewerblich genutzten Flächen des Abfallwirtschaftsbetriebes des Westerwaldkreises.

Jedoch sind die kleinteiligen Abweichungen insgesamt noch aus dem Entwicklungsgebot und des gewählten Maßstabs des Flächennutzungsplanes zu begründen, der die Entwicklung der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt.

### **3.4 Ziele des Umweltschutzes**

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich angrenzend das FFH-Gebiet Westerwälder Kuppenland mit der Kennung FFH-5431-301. Im Nordosten liegt das FFH-Gebiet minimal innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin bestand in diesem Bereich schon seit 1994 und somit vor Ausweisung als FFH-Gebiet Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden jedoch auch keine Auswirkungen erwartet, siehe hierzu Kapitel 5.5.2 *FFH-Verträglichkeitsprüfung*.

Weitere Schutzgebiete (NATURA 2000) oder Biotoptypen gem. § 30 BnatSchG oder § 15 LNatSchG sind nicht betroffen.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Moschheimer Bach, ein Gewässer 3. Ordnung, der als westliche Begrenzung des Geltungsbereiches dient. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## **4. Wesentliche Planungsvarianten**

Auf Grundlage der bestehenden und fast vollständigen Bebauung des Gewerbegebietes drängen sich keine grundsätzlichen Planungsalternativen auf. Die wesentlichen planungsrechtlichen Änderungen im Bebauungsplanverfahren beziehen sich auf eine genehmigte (und bereits baulich erfolgte) Erweiterung der nordöstlichen Gewerbefläche (Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises).

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen der letzten Bebauungsplanänderungen geprüft und an den aktuellen Planungsstand und die örtlichen Verhältnisse angepasst.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet und aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher (inkl. Immissionsschutz) Sicht wurden im weiteren Verfahren auf eine Erweiterung der im Verfahren angeregten und untersuchten gewerblichen Bauflächen Nr. 1, 2, 4 (hier nur teilweise) und 5 (siehe hierzu auch die nachfolgende Abb. 5) verzichtet.

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Die nachfolgend dargestellten Textfestsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ der Ortsgemeinde Moschheim ändern bzw. ersetzen vollständig die vorherigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner 1. und 2. Änderung.

Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen werden die Inhalte der vorherigen bestehenden textlichen Festsetzungen sowie die der 3. Änderung in einem gemeinsamen Dokument integriert.

Wie zuvor dargestellt, sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen redaktionell und bei Bedarf inhaltlich auf die aktuellen Planungsanforderungen angepasst werden und in einem Dokument aller textlichen Festsetzungen (inkl. der bisherigen Änderungen) zusammengefasst werden.

Einige Änderungen, z.B. die Löschung der festgesetzten Geschossflächenzahl, sind in den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung angepasst worden, obwohl sie bereits in der 2. Änderung zeichnerisch festgesetzt wurden, jedoch textlich nicht neu aufgenommen wurden. Auf eine zusätzliche Begründung dieser Änderungsinhalte wird daher verzichtet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Unverändert erfolgt weiterhin eine Festsetzung von verschiedenen Baugebieten als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE E1). Die Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen, dem Ausschluss von Nutzungen und zur Zulässigkeit von Ausnahmen wurden lediglich redaktionell angepasst, entsprechen aber inhaltlich den bisherigen Regelungsinhalten.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

**Zulässige Höhe baulicher Anlagen:** Die Gebäudehöhe wird für die GE-Gebiete auf max. 15,0 m und für die GI-Gebiete auf 18,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt. Die Festsetzung für die GI-Gebiete wird zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Höhe baulicher Anlagen für diesen Bereich seit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht textlich festgesetzt wurde.

Die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen ist städtebaulich vertretbar, da sich die Höhe von 18,0 m nur auf den GI-Bereich bezieht und sich allgemein die Höhenstaffelung Richtung Ortsmitte auf 15,0 m reduziert. Somit wird das Landschaftsbild

Begründung  
(Satzungsfassung)

durch eine abgestaffelte Entwicklung der Höhen baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets „Churfeld“ nicht beeinträchtigt.

**Baugrenzen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. Entlang der Straße „Im Churfeld“ wurde der Abstand zwischen Straße und Baugrenzen - soweit möglich - auf 5,0 m zugunsten der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke reduziert, da die Ortsgemeinde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität die frühere Kreisstraße zu einer Gemeindestraße heruntergestuft hat und somit ein für Kreisstraßen entsprechender Abstand von 15,0 m nach Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz nicht mehr eingehalten werden muss.

### 5.3 Werbeanlagen

Da die textliche Festsetzung des Ursprungsplans und dessen Änderungen zum Ausschluss von sog. „Fremdwerbung“ („*Werbeanlagen: sind nur für den Eigenbedarf, nicht an Bäumen, Zäunen oder Vordächern gestattet*“) sind nach der aktuellen Rechtsprechung unzulässig. Dementsprechend wurden die Textfestsetzungen bzgl. Werbeanlagen Baugebietsbezogen differenziert neu geregelt.

### 5.4 Altlasten- u. Gewässerbelange

Im Planbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete und Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Allerdings grenzt das Bebauungsgebiet im Nordosten direkt an die Ablagerungsstelle Moschheim (BWS1, Nr. 143 10 049-0208) an. Im Rahmen der Bauausführung sind Auffälligkeiten der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur zu melden. Ein entsprechender Hinweis wurde ergänzend in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur ist im Plangebiet im Bereich des Moschheimer Bachs der Uferstrandstreifen des Gewässers von einer Bebauung freizuhalten. Die vorliegende Planung sieht - mit Ausnahme der bereits bebauten Parzelle 870/5 - keine Bebauung innerhalb des angeregten Gewässerstrandstreifens von 10 Meter Breite vor, sondern im Norden eine Grünfläche mit Pflanzbindung sowie im Süden die Ausgleichsfläche E4 vor. Diese Festsetzungen sichern die wasserwirtschaftlichen Belange des Moschheimer Bachs. Eine dingliche Sicherung auf B-Planebene kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auf Basis von § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Es wird stattdessen ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 5 Metern in der Planzeichnung zu Gunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen eingetragen und somit der Anregung der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur zum Großteil gefolgt.



Begründung  
(Satzungsfassung)

## 5.5 Entwässerung

Durch die vorliegende Planänderung werden gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlich neuen Baugebiete entwickelt. Die bestehenden bebauten Baugrundstücke werden gemäß den erteilten Bau- und Entwässerungsgenehmigungen ordnungsgemäß über die vorhandene Entwässerungsgräben und -kanalisation der Ortsgemeinde im Trennsystem entwässert. Auch die kleinteiligen und unbebauten Erweiterungsflächen werden im Trennsystem entwässert.

Weiterhin wurden in den textlichen Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung unter E3 Hinweise zur Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgenommen. Diese empfehlen eine Bewirtschaftung vor Ort und ändern bzw. heben Festsetzungen des Ursprungsplans auf, da die damaligen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung faktisch (aus rechtlichen und technischen Gründen) nicht umsetzbar waren.

Bei Bedarf kann weiterhin (unverändert zum Ursprungsplan) zur zusätzlichen Sicherung der erforderlichen Regenrückhaltung auf dem Flurstück 874/3 eine westliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgen.

Gemäß der im Verfahren durch die SGD Nord, Regionalstelle Montabaur angeregte „Überrechnung des vorhandenen RRB“ beauftragte die Verbandsgemeindewerke weiterhin das Planungsbüro GBI aus Montabaur, welches eine Überrechnung des Rückhaltevolumens von Niederschlagswasser hinsichtlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet Churfeld durchführte (siehe Anlage der Begründung).

Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass das Volumen des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Falle einer Bebauung aller bisher nicht bebauten Parzellen nicht ausreichend sei. Für die Erschließung dieser weiteren abflusswirksamen Fläche sei das Schaffen eines zusätzlichen Volumens erforderlich. *„Das fehlende Volumen durch die Änderungsfläche von rund 200 m<sup>3</sup> bei einer 5-Jährlichkeit und von rund 500 m<sup>3</sup> bei einer 10-Jährlichkeit ist entweder über die Erweiterung des bestehenden Beckens in Richtung Westen auf die Fläche E4 oder die Neuprofilierung und Anlegung des bestehenden straßenbegleitenden Entwässerungsgrabens in Kaskadenform zu generieren.“* Das Büro schlägt aus einer alternativen Abwägung vor, eine Erweiterung des bestehenden Beckens in Richtung Westen auf der Fläche E4 (Flurstück 874/3 s.o.) durchzuführen.

Ein entsprechender Ankaufsbeschluss bzgl. dieser Grundstücksparzelle erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 29.02.2024. Somit wurde der fachtechnische Nachweis erbracht, dass die Erschließung (hier die Oberflächenentwässerung) aller bisher nicht bebauten Parzellen zukünftig auch sicher gestellt werden kann. Durch den Kauf der o.a. Parzelle wurden weiterhin die eigentumsrechtlichen Grundlagen für die präferierte Vorzugsvariante („westliche Erweiterung des Bestandbeckens“) vorbereitet.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Da die Erschließung von weiteren abflusswirksamen Fläche (Baugrundstücke) gemäß dem o.a. Gutachten nur durch das Schaffen eines zusätzlichen Volumens ermöglicht werden kann und das o.a. RRB nicht kurzfristig erweitert werden soll, wird für hier relevante und bisher unbebaute Grundstücksparzelle 1980/9 (Flur 15) gemäß der Anforderung der VG Werke eine private Rückhalte- und Vorbehandlungsverpflichtung der Oberflächenentwässerung auf dem jeweiligen Baugrundstück wie folgt textlich festgesetzt:

*„Im Bereich der Grundstücksparzelle 1980/9 (Flur 15) ist das anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort zu versickern, als Brauchwasser zu nutzen und/oder nach fachlich angemessener Rückhaltung und ggf. Vorbehandlung gedrosselt in die vorhandene öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten. Für eine Niederschlagsjährlichkeit von 5 Jahren wird folgendes festgesetzt: Für die erforderliche schadlose Einleitung in die Entwässerungseinrichtung ist eine maximale Drosselabflussspende von 30 Liter pro Sekunde und ha sicherzustellen. Die hierzu erforderlichen Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Baugrundstücken sind fachlich entsprechend so zu dimensionieren und herzustellen, dass die o.a. Drosselabflussspende auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher eingehalten wird. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen nachfolgend unter E. Hinweise und Empfehlungen, hier Punkt 1.2.“*

Die unter Punkt 1.2 aufgeführten wasserwirtschaftlichen Hinweise der VG Werke betreffen das gesamte Plangebiet - insbesondere bei Neuerschließungen / Neubauten / Neuansiedlung von Betrieben - und werden dieser Stelle wiedergegeben:

*„1.2 Nutzung von Niederschlagswasser; Überflutungsnachweis, Niederschlagswasserbehandlung von versiegelten Flächen*

*Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.*

*Bei Neuerschließungen / Neubauten / Neuansiedlung von Betrieben sind die Vorgaben des DWA A 102 sind die Vorgaben des DWA A 102 - insbesondere in Bezug auf die Niederschlagswasserbehandlung von versiegelten Flächen - auf dem privaten Baugrundstück selbst durch den Vorhabenträger umzusetzen.*

*Bei wesentlichen Änderungen bestehender Bebauungen sind bei Bedarf die Grundstücksentwässerungen umzustrukturieren und die Vorgaben des DWA A 102 bzw. einer Vorbehandlung umzusetzen.*

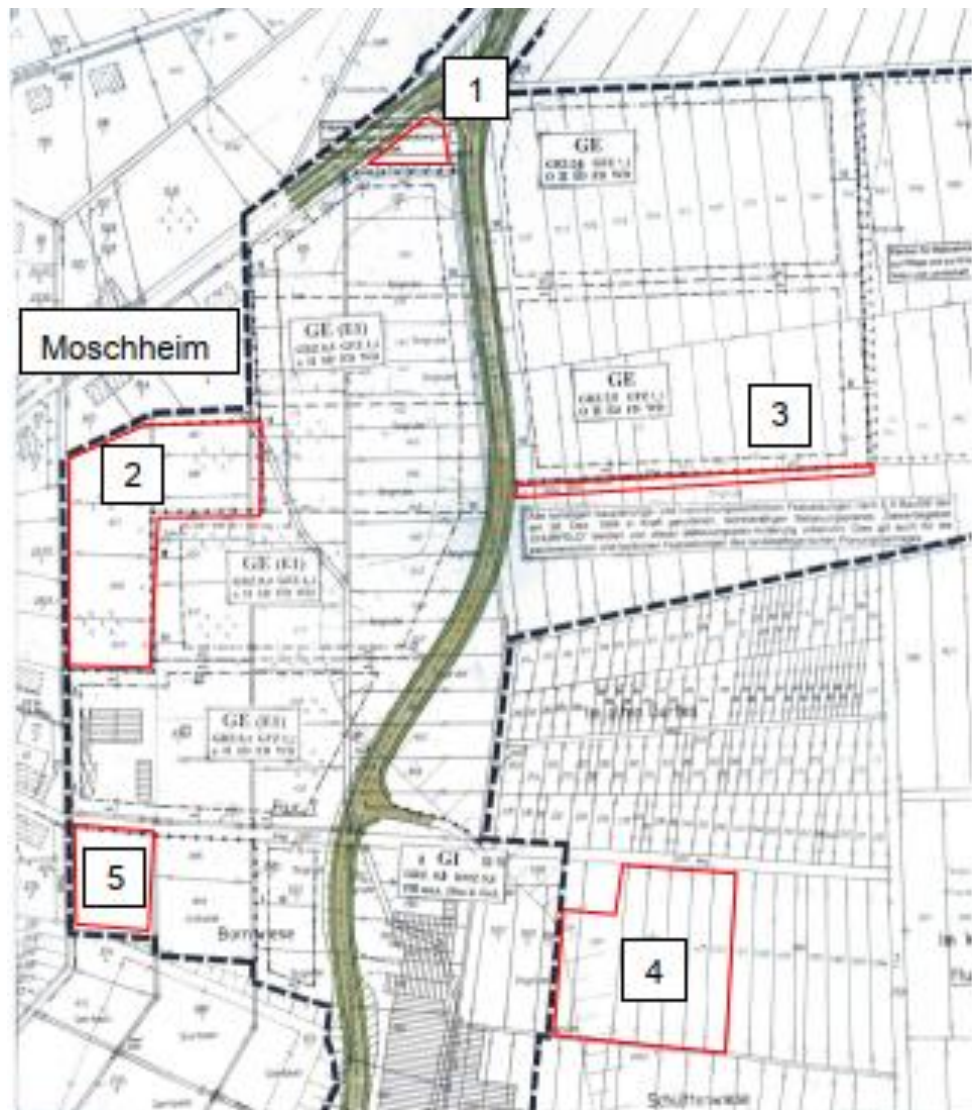
*Weiterhin ist zu beachten, dass ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für die Erteilung der Kanalanschlussgenehmigung verpflichtend den VG-Werken vorzulegen ist.*

*Die VG Werk, Wirges behalten sich vor, die maximal vertretbare Drosselwassermenge aus dem Grundleitungssystem in die bestehende Mischwasserkanalisation vorzugeben. Der Bauherr ist angehalten, diesen Wert frühzeitig bei den VG Werken anzufragen.“*

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 5.6 Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Ursprungsbebauungsplan aufgrund der prognostizierten Eingriffe in den Boden Festsetzungen zu Ersatzmaßnahmen getroffen. Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen wurde für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch das Büro Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand: September 2020) durchgeführt. Aufgabenstellung des Fachbeitrages Artenschutz war unter anderem die Überprüfung von fünf Flächen, die ggf. als Erweiterung zu gewerblichen Bauflächen umgenutzt werden sollten (siehe folgende Abbildung). Derzeit werden die Flächen als Kompensations- oder als Gehölz-/ Waldflächen genutzt.



**Abb. 5: Lage der fünf Untersuchungsbereiche zur Erweiterung der GE-Flächen (ohne Maßstab)**



Begründung  
(Satzungsfassung)

### 5.6.1 Fachbeitrag Artenschutz

Nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz wurde von Seiten der Stadtplanung geprüft, ob Erweiterungen in den Untersuchungsgebieten (siehe Abb. 5) städtebaulich notwendig sind bzw. im Sinne der Ortsgemeinde Moschheim wären.

Um die Erschließung des rückwärtigen Gewerbegrundstückes im Nordosten des Geltungsbereiches zu sichern, wird ein Teilbereich der **Untersuchungsfläche Fläche Nr. 3** benötigt, jedoch nicht in der Dimension wie untersucht (Länge von ca. 143 m), sondern wie in der Planzeichnung dargestellt, höchstens mit einer Länge von 85 m.

Die **Untersuchungsfläche Nr. 1** hat eine Größe von ca. 422 qm und grenzt im Süden an eine Gewerbefläche an. Das Geländenniveau der Gewerbefläche liegt höher als das der Ausgleichsfläche. Zusätzlich wird die Gewerbefläche durch eine Böschung und eine Zaunanlage zur Ausgleichsfläche abgegrenzt. Auf der Ausgleichsfläche haben sich in den letzten Jahren Gehölzstrukturen frei entwickelt, die einen wichtigen Lebensraum für Tiere bilden. Durch die Größe der Ausgleichsfläche ist eine gewerbliche Nutzung vergleichend mit den angrenzenden Gewerbebetrieben eher unwahrscheinlich. Zusätzlich zur Böschung und Zaunanlage wurde baulich bereits ein Riegel aus Garagen bzw. Containern in der Nähe zur Böschungskante aufgestellt. Hier müssten die Anlagen verschoben bzw. an anderer Stelle aufgestellt werden, um die zusätzliche Fläche nutzen zu können.

Nördlich der Ausgleichsfläche verläuft die Niederahrer Straße, die in diesem Bereich jedoch nur noch als gut ausgebauter Fuß- und Radweg zum nordwestlich gelegenen Wohngebiet genutzt wird. Die entstandenen Gehölzstrukturen bilden hier eine landschaftsbildfördernde Kulisse am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Moschheim.

Von einer Umnutzung der Untersuchungsfläche Nr. 1 zu einer Gewerbefläche wird daher aus städtebaulicher, aber auch naturschutzfachlicher Sicht abgesehen.

Die **Untersuchungsfläche Nr. 5** hat eine Größe von ca. 1.300 qm und befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Östlich angrenzend befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das bei Bedarf innerhalb der Fläche 5 erweitert werden könnte.

Die Erschließung der festgesetzten Ausgleichsfläche erfolgt über einen provisorischen Straßenstich, von der Hauptstraße Im Churfeld ausgehend, in dem auch ein Kanal (vermutlich zur Ableitung von Schmutzwasser) verlegt wurde. Bevor man die Ausgleichsfläche erreicht, befindet sich vorab ein Grundstück, das im Kataster als Wochenendplatz bezeichnet wird und außerhalb der Ausgleichsfläche liegt. Zurzeit wird die Fläche als gärtnerisch angelegte Anlage mit Kleintiergehegen genutzt. Hinter dieser Fläche liegt das Regenrückhaltebecken.

Im Westen wird die Untersuchungsfläche von den Böschungsflächen und dem Bachverlauf des Moschheimer Bachs (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt. Der Flächenbereich, der nicht dem Regenrückhaltebecken zuzuordnen ist, hat eine Größe

Begründung  
(Satzungsfassung)

von ca. 1.300 qm und ist durch Grünland (Mähwiese) und einzelne Gehölze bepflanzt. Auch wenn diese Fläche nicht als übermäßig hochwertig eingestuft werden kann, ist sie dennoch aufgrund der direkten Lage zum angrenzenden Gewässer aus wasserwirtschaftlicher Sicht, aber auch als Lebensraum für Tiere relevant.

Sofern eine gewerbliche Nutzung verfolgt werden sollte, ist die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen gem. § 31 (1) LWG RLP i.V.m § 36 WHG in einem Abstand von 10 m zum Moschheimer Bach als Gewässer 3. Ordnung genehmigungspflichtig. Da die Fläche zwischen Böschungskante des Bachs und Böschung des Regenrückhaltebeckens einen Abstand von ca. 30 m misst, ist hier zu hinterfragen, ob die Fläche für eine angemessene gewerbliche Nutzung noch ausreichen würde.

Hierbei zu beachten sind auch zum einen die direkte Nähe zum südlich angrenzenden Sportplatz (18. BImSchV- Sportanlagenlärmverordnung) und zum anderen die westlich liegende Wohnbebauung der Gartenstraße (Einhaltung von Immissionskontingenten (tags/nachts) nach TA-Lärm).

Ein weiteres Problem ist die Erschließung der Fläche, die sich derzeit in einem nicht ausgebauten Zustand befindet und nur eine Breite von ca. 4 m misst. Zur regelkonformen Andienung für Lkws oder zur Abfallentsorgung wäre mindestens eine Wendeanlage mit einer Größe für ein dreiachsiges Müllfahrzeug notwendig. Hierbei müsste die Straße auch ausgebaut werden. Ebenfalls müsste der Einfahrtsbereich um entsprechende Radien erweitert werden, damit Begegnungsverkehr von z.B. Pkw und Lkw möglich sein könnten. Nördlich der Stichstraße befinden sich bereits gewerbliche Betriebe. Ein Ausbau der Straße könnte somit zumindest nicht gen Norden erfolgen. Eine Durchfahrt der Fahrzeuge über die Gartenstraße, die westlich an den Straßenstich anschließt, sollte nicht verfolgt werden, da auch hier der Ausbau des Straßenquerschnitts nicht ausreichen würde und die Anwohner durch den Verkehr zusätzlich belastet würden.

Aufgrund der verkehrlichen und wasserrechtlichen Lage sowie der städtebaulichen Nähe zum westlich angrenzenden Wohngebiet wird auch hier von einer Umnutzung der Untersuchungsfläche Nr. 5 zu einer Gewerbefläche abgesehen.

Die **Untersuchungsfläche Nr. 2** wird aufgrund ihrer Lage und Wertigkeit für das Plangebiet als Ausgleichsfläche für eine potenzielle Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht weiter in Betracht gezogen. Die hier entstandenen Strukturen bilden einen wichtigen Lebensraum für Tiere. Weiterhin dient sie dem Immissionsschutz (Abstandsfläche) in Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung. Die bestehende Bebauung der angrenzenden Gewerbeflächen müsste neu arrangiert werden, was voraussichtlich in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stehen würde. Ebenso würde es zusätzlicher Ausgleichsflächen bedürfen, sofern die untersuchten Bereiche in gewerbliche Bauflächen umgenutzt werden würden.

Die **Untersuchungsfläche Nr. 4** liegt im Osten des Geltungsbereiches auf dem Gelände des Abfallwirtschaftsbetriebes des Westerwaldkreises. Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass ein Großteil der Untersuchungsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt und somit auch nicht von dessen Anpassungen betroffen ist.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet und aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher (inkl. Immissionsschutz) Sicht wird daher im weiteren Verfahren auf eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Nr. 1, 2, 4 (hier nur teilweise) und 5 (siehe hierzu Abb. 5) verzichtet.

### 5.6.2 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Unmittelbar östlich der Ortslage von Moschheim erstreckt sich eine ca. 11,4 ha große Teilfläche des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“. Die Ersterfassung des FFH-Gebietes erfolgte im Jahr 2000. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit 1994 bzw. 1999 in dem zum FFH-Gebiet liegenden Bereich nicht mehr verändert hat, wurde die Grenze des FFH-Gebietes randlich in einen bestehenden und als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (hier Parzelle 1980/9 (Flur 15) eingetragen.

Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung (s. Anlage der Begründung) hat ergeben, dass FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche<sup>1</sup> als Erschließung der bestehenden Gewerbeflächen nicht berührt und somit auch außerhalb der Abgrenzung des bestehenden FFH-Gebietes liegen werden. Die angrenzenden Offenland- und Waldbestände mit dem Stillgewässer innerhalb des Plangebietes bleiben ebenso vollständig erhalten. Auch sind durch die anschließende Nutzung keine negativen Auswirkungen, die erheblich über das bereits bestehende Maß hinausgehen, auf die Flächen des FFH-Gebietes zu erwarten. Da die überplante Fläche lediglich im näheren Umfeld des FFH-Gebietes liegt und sich an der Geltungsbereichsabgrenzung und der Nutzung als Gewerbestandort seit 1999 nichts verändert hat, können nach wie vor Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden. Daher sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des FFH-Gebietes durch die Erweiterung der Bauflächen ist somit nicht zu erwarten.“<sup>2</sup>

### 5.7 Landespflegerische, zeichnerische und textliche Festsetzungsänderungen

Die bisher getroffenen Festsetzungen zu den Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 5 wurden überprüft. Anpassungen wurden aufgrund geänderter örtlicher und aktueller Gegebenheiten, z.B. bezogen auf die wasserrechtliche Entsorgung des Plangebietes oder aktueller Rechtsgrundlagen, und auf Basis von Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Die Ersatzmaßnahme **E3** (Umgang mit überschüssigem Oberflächenwasser) wurde als wasserwirtschaftlicher Hinweis/ Empfehlung in die textlichen Festsetzungen abgeändert, da die damalige festgesetzte Einleitung in den Klärteich zum einen technisch nicht umgesetzt bzw. realisiert wurde, zum anderen aber auch vom Eigentümer nicht gewünscht war. Somit ergibt sich auch kein städtebauliches

<sup>1</sup> siehe hierzu Abb. 5, Fläche Nr. 3

<sup>2</sup>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Natura 2000 - Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (DE-5413-301) zur Änderung des Bebauungsplanes "Churfeld" in der Gemarkung Moschheim, Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, Stand: September 2020, S. 19 ff.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Erfordernis, die damalige Festsetzung beizubehalten. Die aktuelle und geplante Entwässerung des Plangebietes erfolgt ordnungsgemäß über ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation).

Innerhalb des Fachbeitrags Artenschutz wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz vorgeschlagen, die in die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen wurden, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Zeichnerisch wurde die Lage der Maßnahmenflächen / Ersatzmaßnahmen auf einer aktuellen Katastergrundlage in die Planurkunde übernommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Naturschutzbehörde vorgetragenen Anregungen und die anschließend vereinbarten externen Kompensationsmaßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen (hier D. Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) übernommen.

**„Neue Eingriffe in Natur und Landschaft“:**

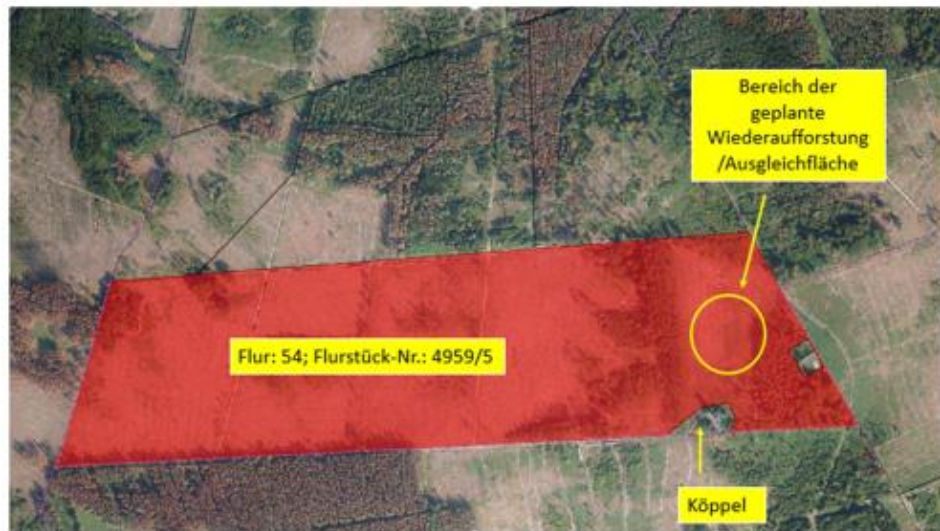
Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde der bisherige Geltungsbereich wie folgt kleinteilig erweitert: Das Flurstück 1980/9 im Norden des Plangebietes ist zwar bereits vom Bebauungsplan überplant, jedoch, nachdem die Anordnung der Grundstücke vor einigen Jahren um 90° gedreht wurde, nicht mehr erschlossen. Daher musste hier die Aufnahme eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks als Erschließungsmöglichkeit neu erfolgen, um die bauplanerische Nutzbarkeit des hinterlegenden Grundstücks zu ermöglichen.

Weiterhin beabsichtigt die Fa. Sibelco im Osten der bestehenden Betriebsfläche die Errichtung einer weiteren Lagerhalle und LKW-Warteflächen. Der Bereich, in dem diese errichtet werden sollen, befindet sich im bisherigen Außenbereich.

Auch ein östlicher Teil der baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen des Westwaldkreis Abfallwirtschaftsbetriebes ist bisher nicht durch den Bebauungsplan überplant worden. Im Rahmen dessen 3. Änderung ist daher vorgesehen, diese Flächen ebenfalls aufzunehmen und planungsrechtlich zu sichern. Gemäß Abstimmungstermin mit der VG Wirges und mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.07.2021 wurde dementsprechend einvernehmlich vereinbart, dass durch die erteilte Baugenehmigung vom 13.03.1997 des Abfallwirtschaftsbetriebes die durchgeführten Flächenerweiterungen aus sachlichen Gründen übernommen werden soll. Ein zusätzlicher Ausgleich aufgrund der Erweiterungsflächen müsse im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht mehr erfolgen.

Aufgrund der „Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen von ca. 2.658 m<sup>2</sup> und eine Neuversiegelung durch Baulandmehrausweisung von ca. 2.230 m<sup>2</sup>“ ist gemäß Stellungnahme UNB mit Schreiben vom 18.10.2021 insgesamt ein Ausgleich von ca. 4.888 m<sup>2</sup> hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft (im Folgenden „Ausgleichfläche“ genannt) zu erbringen. Gemäß den Darstellungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und den daraufhin erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen insgesamt 5.420 m<sup>2</sup> Fichtenkalamitätsflächen in standortheimischen Laubwald umgewandelt werden.

Begründung  
(Satzungsfassung)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; unmaßstäblich

Abgrenzung der Ausgleichfläche auf der Grundstücksparzelle 4959/5 (Flur: 54):



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; unmaßstäblich (Ausgleichfläche)

Die Ausgleichfläche soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt im Bereich des Fußweges zum Köppel liegen (siehe Luftbildaufnahme)

**Abb. 6: Lage der externen Ausgleichfläche und ca. Abgrenzung**

Begründung  
(Satzungsfassung)

Die Ortsgemeinde Moschheim ist Eigentümerin der Markwaldabteilung 20a in der Gemarkung Dernbach (Köppel-Wald) und bereit, den angeregten Ausgleich vollständig zu erbringen. Aufgrund einer kalamitätsbedingten Nutzung der dortigen Waldflächen (Vorbestand) sind Freiflächen entstanden, welche einer Wiederaufforstung zur Verfügung stehen. Nach Rücksprache bzw. Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises und dem zuständigen Forstamt kann hier der geforderte Ausgleich im Rahmen einer „Aufforstung mit einheimischen Laubbäumen“ erfolgen.

Die Zulässigkeit der Durchführung von Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Begleitend wird ein städtebaulicher Vertrag über die dauerhafte Sicherung von Flächen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft zwischen der Ortsgemeinde Moschheim, der Ortsgemeinde Dernbach und der Verbandsgemeinde Wirges geschlossen.

## 5.8 Wald-/ Forstbelange

Grundsätzliches: Bauliche Anlagen sollten einen ausreichenden Grenz-/ Sicherheitsabstand zu Waldbereichen einhalten, um Schäden durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc. zu vermeiden. Eine gesetzliche Regelung besteht in Rheinland-Pfalz bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen zu Waldflächen aber nicht. Maßgeblich ist hierbei die bauordnungsrechtliche Generalklausel gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 LBauO, wonach bauliche Anlagen und Einrichtungen [...] so anzuordnen, einzurichten und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.

Ungeachtet dessen sind die hier tangierten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu gewichten und in die städtebauliche Abwägung sachgerecht einzustellen. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Eine Gefährdungslage ist gemäß Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP vom 07.02.2019 aber nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten. Daher ist der in der Stellungnahme des Forstamts Neuhäusel pauschal angeregte Mindestabstand von 30 m nicht einzelfallbezogen begründet und daher auch im vorliegenden B-Plan nicht zwingend anzuwenden bzw. festzusetzen.

Vorliegen sind im Bereich der geplanten kleinteiligen Baugebietsanpassung und -erweiterung im Südosten des Plangebiets der Baugrundstückseigentümer und der angrenzende Waldbesitzer identisch. Daher kann dieser selbst durch geeignete Maßnahmen in seiner Funktion als Waldbesitzer potenzielle Gefährdungen und Schäden seines Baugrundstücks (durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc.), z.B. durch Vorsehen eines gestuften Waldrandaufbaus sicher vermeiden.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (§ 14) darf Wald – unabhängig vom der bauleitplanerischen Zulässigkeit (Festsetzungen des B-Plans) der Grundstückseigentümer – nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung zur Umwandlung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweist, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll, oder dass eine Walderhaltungsabgabe entrichtet wird.

Gemäß § 14 (5) Landeswaldgesetz ist für eine Waldfläche, für die wie vorliegend in einem Bebauungsplan in einer Größenordnung von ca. 0,16 ha eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll, durch das Forstamt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen. Soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt das Forstamt der Gemeinde darüber eine Umwandlungserklärung gemäß § 14 (5) Landeswaldgesetz (LWaldG). Diese liegt mit Schreiben vom 23.02.2025 vor.

Unabhängig hiervon wurden z.B. für den Fall eines Eigentümerwechsels im Sinne der planerischen Vorsorge folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

*„Bei Industrie-/ Gewerbebaugrundstücken mit angrenzendem Waldbestand sollte in den Fällen, bei denen der Baugrundstückseigentümer und der Waldbesitzer nicht identisch sind, mittels privatrechtlicher Vereinbarung mit dem jeweiligen Waldeigentümer ein gestufter Waldrandaufbau vorgesehen und dieses mittels öffentlich-rechtlicher Baulast oder privatrechtlicher Grunddienstbarkeit dauerhaft abgesichert werden. Ist der private Waldbesitzer hiermit nicht einverstanden, sollte seitens des Vorhabenträgers gegenüber dem Waldbesitzer eine Haftungsausschlusserklärung abgegeben werden.“*

*Weiterhin wird auf das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98) (hier insb. auf das Genehmigungserfordernis des zuständigen Forstamtes hinsichtlich einer Waldrodung und Umwandlung) verwiesen.“*

Begründung  
 (Satzungsfassung)

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

<b>Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>13,99</b> [in ha]	<b>100 %</b>
<b>Gewerbegebiet insgesamt</b>		<b>6,56</b>	<b>47 %</b>
- Gewerbegebiet		4,08	
- Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung		2,48	
<b>Industriegebiet</b>		<b>2,97</b>	<b>21 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>0,11</b>	<b>1 %</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>2,91</b>	<b>21 %</b>
- öffentliche Grünflächen		1,39	
- Ausgleichsflächen		1,45	
- private Grünflächen		0,07	
- <i>externe Ausgleichsfläche</i>		<i>[0,54]</i>	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		<b>0,12</b>	<b>1 %</b>
- Elektrizität		0,01	
- Abwasser (RRB)		0,11	
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>1,32</b>	<b>9 %</b>

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung und Erweiterung**

## 7. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch die Ortsgemeinde getragen.

Koblenz, Februar 2025

Kocks Consult GmbH  
 Beratende Ingenieure