

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung und Erweiterung

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde¹.

Die Ortsgemeinde Moschheim beabsichtigt, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“ einer 3. Änderung und Erweiterung zuzuführen. Anlass: Das Flurstück 1980/9 im Norden des Plangebietes ist zwar vom bestehenden Bebauungsplan überplant, jedoch aktuell nicht (mehr) erschlossen. Die Aufnahme eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks als Erschließungsmöglichkeit wurde vorgesehen, um die bauplanerische Nutzbarkeit des hinterliegenden Grundstücks zu ermöglichen. Weiterhin beabsichtigt die Fa. Sibelco die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im bisherigen Außenbereich. Ein östlicher Teil der baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen des Westerwaldkreis Abfallwirtschaftsbetriebes sind hingegen bisher nicht überplant. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird daher auch vorgesehen, baurechtlich bereits genehmigte bauliche Anlagen des Westerwaldkreis Abfallwirtschaftsbetriebes nun planungsrechtlich abzusichern. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden weiterhin die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen auf die aktuellen Verhältnisse angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden. Das Plangebiet hat (inklusive der kleinflächig neu hinzuzunehmenden Flächen) eine Größe von ca. 14 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich im Osten an die Ortsgemeinde Moschheim an und wird von Nord nach Süd von der Gemeindestraße „Im Churfeld“ durchschnitten, die auch als Haupteerschließung innerhalb des Planbereichs dient. Im Süden schließt diese 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.

1. Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat Moschheim hat in seiner Sitzung am 02.09.2021 den Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Churfeld“ gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.09.2021 im Amtsblatt „Das Rathaus“ (Jahrgang 57; Mittwoch; 29. September 2021; Nummer 39) der Verbandsgemeinde Wirges öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 04.10.2021 wurden frühzeitige Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.10.2021 bis 08.11.2021. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde ebenfalls im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Das Rathaus“ am 29.09.2021 sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wirges öffentlich bekannt gemacht.

¹ § 10a BauGB, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 I Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung

21.03.2025

Der Ortsgemeinderat Moschheim beschloss in seiner Ortsgemeinderatssitzung vom 21.03.2024 u.a. die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.04.2024 bis einschließlich 21.05.2024. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Das Rathaus“ am 10. April 2024 (Jahrgang 61; Nr. 15) sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wirges bekannt gemacht. Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 17.04.2024 wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planunterlagen eingeholt.

Im Ortsgemeinderat Moschheim erfolgten am 13.03.2025 die Abwägungsentscheidungen zu den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2; 4 Abs. 2 BauGB, der Zustimmungsbeschluss zum dem Entwurf zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Churfeld“ und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Churfeld“, 3. Änderung und Erweiterung“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) 7 und 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Anlage der Begründung (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie erforderliche landespflegerischen Maßnahmen) beschrieben und bewertet wurden. In diesem Umweltbericht wurden weiterhin die Ergebnisse von separaten Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Natura 2000 Gebiet Westerwälder Kuppenland) integriert. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan der VG Wirges
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Natura 2000 Gebiet Westerwälder Kuppenland (DE-5413-301) zur Änderung des Bebauungsplanes „Churfeld“, Freiraumplanung Diefenthal, Sept.2020
- Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Churfeld“, Freiraumplanung Diefenthal, Sept.2020
- BEBAUUNGSPLAN Churfeld, Ortsgemeinde Moschheim, VG Wirges 1994
- BEBAUUNGSPLAN Churfeld, Ortsgemeinde Moschheim, VG Wirges 1. Änderung 1999
- Erschließungsbereich Gewerbegebiet Churfeld Ortsgemeinde Moschheim – Bestandserfassung - GBI-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH i.A. der Verbandsgemeindewerke Wirges, Montabaur, November 2023

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des FFH-Gebietes durch die Erweiterung der Bauflächen nicht zu erwarten“ ist. Gemäß Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz zum Bebauungsplan „Churfeld“, Freiraumplanung Diefenthal, September 2020, befinden sich innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen (hier ein Teilbereich der Fläche 4 der Artenschutzbeitrages) Habitatstrukturen, die für ein Vorkommen der Haselmaus geeignet sind. Die abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung

21.03.2025

Fortpflanzungs- / Ruhestätten und Nahrungshabitate der Haselmaus bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der konkreten Vorhabenebene selbst erfolgen bzw. abschließend bewältigt werden. Gemäß Fachbeitrag Artenschutz „werden für alle sonstigen im Gebiet verbreiteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann zusätzlich eine Reduktion von Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen und Vermeidung von Individuenverlusten erreicht werden. Die Tötung von Individuen ist durch Bauzeitenregelungen zu vermeiden. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind aber nicht erfüllt.“

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die planungsbedingten Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) 7 und 1a BauGB sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen (hier D. Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) übernommen. Die Ortsgemeinde Moschheim ist Eigentümerin der Markwaldabteilung 20a in der Gemarkung Dernbach (Köppelwald) und bereit, den angeregten Ausgleich vollständig dort zu erbringen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- Aussparung eines Wohngebäudes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abwägungsinhalte (Auszüge): Der Ursprungsbebauungsplan zum Gewerbegebiet „Churfeld“ wurde am 21.12.1994 ausgefertigt. Dieser umfasst das angesprochene Grundstück, das damals und unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde bzw. wird. Da aber der Bebauungsplan „Churfeld“ im Bereich des o.a. Grundstücks nicht aufgehoben wurde, ist dieser innerhalb dieses Planbereichs (unverändert von der o.a. 1. und 2. Änderung) weiterhin in dessen Ursprungsfassung rechtskräftig. Im Rahmen der 3. Änderung besteht daher ein planerisches Erfordernis, auch diesen Planteil an die städtebaulichen Planungsziele des Gesamtplans anzupassen. Widersprochen wird aber der Darstellung, dass das angesprochene Grundstück Teil des Gewerbegebiets würde, da auch im Rahmen der vorliegenden Planung dieses Grundstück weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der festgesetzten Baugrenzen keine nachteiligen Veränderungen erfährt.

- Umwandlung eines im Privatbesitz befindlichen Grundstücks, das bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche / Erweiterungsfläche Regenrückhaltebecken festgesetzt wurde, nun in ein gewerbliches Baugebiet

Abwägungsinhalte (Auszüge): Der Anregung vom 30.10.2021 wird nicht gefolgt. Durch den am 29.02.2024 im OG Rat beschlossenen Ankauf der Grundstücksparzelle 874/3 (Flur 7) wurde im Verfahren aber außerhalb der städtebaulichen Abwägung eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer bzw. der Petentin / dem Petenten erzielt.

- Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass für den Fall, dass zukünftig Veränderungen durch Errichtungen neuer baulicher Anlagen entlang der L 300 erfolgen könnten, durch die Nähe zur L 300 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. umzusetzen sind.

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung

21.03.2025

Abwägungsinhalte (Auszüge): Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ist im Bereich der L 300 gegenüber dem Ursprungsplan unverändert und im lärmempfindlichen Bereich östlich des Kreisel (außerhalb der Ortslage bzw. OD) weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt und wird aktuell auch als solches durch den Westerwaldkreis-Abfallwirtschaftsbetrieb genutzt. Dass zukünftige Änderungen der Nutzung dieser Flächen (welche aktuell nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich sind) oder ein pot. Ausbau der L 300 zu erheblichen und nicht bewältigbaren Immissionskonflikten führen würden, wird nicht gesehen.

- Die SGD Nord, Regionalstelle Montabaur regt an darauf zu achten, dass der 10-m-Bereich des Moschheimer Bachs von einer Bebauung freizuhalten sei. Weiterhin erfolgen Anregungen zur Niederschlagsbewirtschaftung.

Abwägungsinhalte (Auszüge): Die vorliegende Planung sieht mit Ausnahme der Parzelle 870/5 keine Bebauung im o.a. angeregten Gewässerrandstreifen von 10 Meter Breite vor, sondern im Norden eine Grünfläche mit Pflanzbindung sowie im Süden eine Ausgleichsfläche E4 vor. Diese Festsetzung sichert die wasserwirtschaftlichen Belange des Moschheimer Bachs. Eine Betroffenheit durch vorhandene Bebauung besteht derzeit nur durch die Gebäude auf dem Flurstück 870/5. Hier wird gemäß der Anregung nun ein 5-m-Abstand der Baugrenzen zur Bachparzelle und somit unverändert zum Ursprungsplan der 1. Änderung und 2. Änderung festgesetzt. Die Verbandsgemeindewerke beauftragten weiterhin gemäß der Anregungen zur Niederschlagsbewirtschaftung eine Überrechnung des Rückhaltevolumens von Niederschlagswasser hinsichtlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet Churfeld. Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass das Volumen des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Falle einer Bebauung aller bisher nicht bebauten Parzellen nicht ausreichend sei. Dementsprechend wird weiterhin eine Erweiterung des bestehenden Beckens in Richtung Westen auf der Fläche E4 (Flurstück 874/3 s.o.) planerisch vorgesehen. Ein entsprechender Ankaufsbeschluss bzgl. dieser Grundstücksparzelle erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 29.02.2024.

- Die Verbandsgemeindewerke Wirges weisen insbesondere darauf hin, dass
 - in neu erschlossenen Grundstücken, falls erforderlich, eine eigene Vorbehandlung gemäß den Vorgaben des DWA A 102 eingerichtet werden muss,
 - der Abfluss aus den neu erschlossenen Grundstücken in das bestehende Regenrückhaltebecken auf einem Abflussbeiwert von 0,1 gedrosselt werden muss,

Aus langfristiger Sicht sei folgendes umzusetzen:

- Bei Neuerschließungen/Neubauten/Neuansiedlungen von Betrieben sind die Vorgaben des DWA 4102 umzusetzen.
- Bei wesentlichen Änderungen bestehender Bebauungen müssen die Grundstücksentwässerungen umstrukturiert und die Vorgaben des DWA A 102 umgesetzt werden.

Jedwede Form des Neubaus auf den vorgesehenen Flächen ist entwässerungstechnisch im Trennsystem vorzusehen.

Abwägungsinhalte (Auszüge): Der Anregung wird durch Aufnahme in die textlichen Festsetzungen und in die Hinweise in der Satzungsfassung gefolgt:

- Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur, Untere Naturschutzbehörde mit redaktionellen Hinweisen / Änderungsvorschlägen zu Textfestsetzungen und Ausgleichsbedarfsberechnungen

Abwägungsinhalte (Auszüge): Den redaktionellen Anregungen wird weitgehend gefolgt. Der Anregung wird weiterhin durch entsprechende Aufnahme in den textlichen Festsetzung und in den

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Moschheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“,
3. Änderung und Erweiterung

21.03.2025

Hinweisen in der Satzungsfassung gefolgt: Zur Begründung „Mehrversiegelung“: Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde der bisherige Geltungsbereich geringfügig erweitert. Für diese Erweiterung ist ein Ausgleich hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen. Gemäß den aktuellen Darstellungen der Unteren Naturschutzbehörde sind nach den neuen Bilanzierungsvorgaben des Landes Rheinland-Pfalz für die genannte Maßnahme insgesamt 5.420 m² Fichtenkalamitätsflächen in standortheimischen Laubwald umzuwandeln. Die Ortsgemeinde Moschheim ist Eigentümerin der Markwaldabteilung 20a in der Gemarkung Dernbach (Köppel-Wald) und bereit, den angeregten Ausgleich vollständig zu erbringen.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der bestehenden und fast vollständigen Bebauung des Gewerbegebiete drängen sich keine grundsätzlichen Planungsalternativen auf. Die wesentlichen planungsrechtlichen Änderungen im Bebauungsplanverfahren beziehen sich auf eine baurechtlich genehmigte (und bereits baulich erfolgte) Erweiterung der nord-östlichen Gewerbefläche (Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises). In diesem Zusammenhang wurden 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 wurde im weiteren Verfahren auf eine Erweiterung der im Vorfeld des Verfahrens angeregten und untersuchten gewerblichen Bauflächen verzichtet.