

Bebauungsplan: **„Achtstruth-Seifen III“**

Ortsgemeinde: **56424 Moschheim**

Verbandsgemeinde: **56422 Wirges**

Kreis: **Westerwaldkreis**

Land: **Rheinland-Pfalz**

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
Begründung	2 - 7
Textfestsetzungen	8 - 18

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan 'Achtstruth-Seifen III' der Gemeinde Moschheim

I. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Moschheim in der Verbandsgemeinde Wirges hatte bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Achtstruth“ die abschnittsweise Weiterentwicklung der Baugebiete „Achtstruth - Seifen II“ und „Achtstruth - Seifen III“ als Leitplanung vorgegeben. Nach der Erschließung und überwiegenden Bebauung des Abschnittes „Achtstruth - Seifen II“ setzt sich nun in logischer Konsequenz der örtlichen-städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Achtstruth-Seifen III“ fort.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Moschheim. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, die nördliche Grenze liegt parallel zur Bahnlinie. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Hinblick auf die Situation der Feinsteinzeugfabrik Krüger, deren Betriebsgelände sich nordwestlich der Bahnlinie befindet, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard, gefertigt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

II. Regionaler Raumordnungsplan

Die Gemeinde Moschheim und die Verbandsgemeinde Wirges gehören zur Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald mit Sitz in Koblenz.

Der Regionale Raumordnungsplan für diese Region sieht für Moschheim eine besondere Funktion als Gewerbestandort vor. Die Ausweisung von Wohngebieten soll im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als landwirtschaftliche Fläche mittlerer Eignung dargestellt.

III. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von 1983 ist der südliche Teil des Ortsrandgebietes als künftiges Wohnbaugebiet dargestellt. Der nördliche Teil ist im Entwurf der II. Änderung des Flächennutzungsplanes als Erweiterungsgebiet ausgewiesen. Die II. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren durchlaufen. Das Planwerk wurde vom Verbandsgemeinderat beschlossen und liegt derzeit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zur Prüfung und Genehmigung vor. Im Verfahren wurden gegen die Ausweisung des Baugebietes „Achtstruth - Seifen III“ keine Bedenken erhoben.

IV. Landschaftsplan

Die Verbandsgemeinde Wirges verfügt über einen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan. Dieser sieht für den Ortsrand von Moschheim eine landschaftsgerechte Eingrünung mit Streuobstbeständen vor. Die vorhandenen Bestände sollen in die Ortsrandgestaltung integriert werden.

Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind an den Wegerändern und Parzellengrenzen Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume zu pflanzen.

Im Rahmen der Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan (II. Änderung) wurde für die Wohnbaugebietserweiterung „Achtstruth - Seifen III“ eine landespflegerische Kurzbeurteilung durchgeführt.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der anliegende landespflegerische Planungsbeitrag, der von der Ingenieurgesellschaft GfL in Koblenz erstellt und mit der Landespflegebehörde abgestimmt wurde.

V. Art der baulichen Nutzung

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Dies entspricht auch dem Charakter der bestehenden Nachbarbaugebiete „Achtstruth-Seifen“ und „Achtstruth - Seifen II“.

Damit sich die künftige Wohnbebauung und Nutzung der in Moschheim vorhandenen und stark ausgeprägten Struktur anpaßt, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 begrenzt und es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

VI. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insbesondere an der vorhandenen Bebauung im Umfeld dieses Gebietes. Die Grund- und Gerschoßflächenzahlen werden gegenüber dem höchstzulässigen Maß nach § 17 BauNVO eingeschränkt. Hierdurch soll auch gewährleistet werden, das eine städtebauliche Einbindung in das eher ländlich geprägte Ortsgefüge erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II (im nordwestlichen Teilbereich auf I) begrenzt und die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 45 Grad und bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 30 Grad begrenzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist kein Drempel zulässig. Dadurch sollen „architektonische Auswüchse“ vermieden und das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden.

VII. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Gemeindestraßen „Weststraße“ und „Achtstruth-Straße“.

VIII. Grundstücksfreiflächen

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Für den Vorgartenbereich wird zusätzlich die Festsetzung als private Grünfläche getroffen. Diese Festsetzung soll eine übermäßige Befestigung/Versiegelung aus Gründen des Ortsbildes und Naturhaushaltes verhindern.

IX. 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 Pflanzgesellschaften standortgerechte zugelassen. Für das Großgrün des Straßenraumes und für die Vorgärten sind ausschließlich Laubbäume zur Anpflanzung zu verwenden.

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

Genaue und exakte Regelungen und Festsetzungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu diesem Bepflanzungsplan zu entnehmen. Dieser Beitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

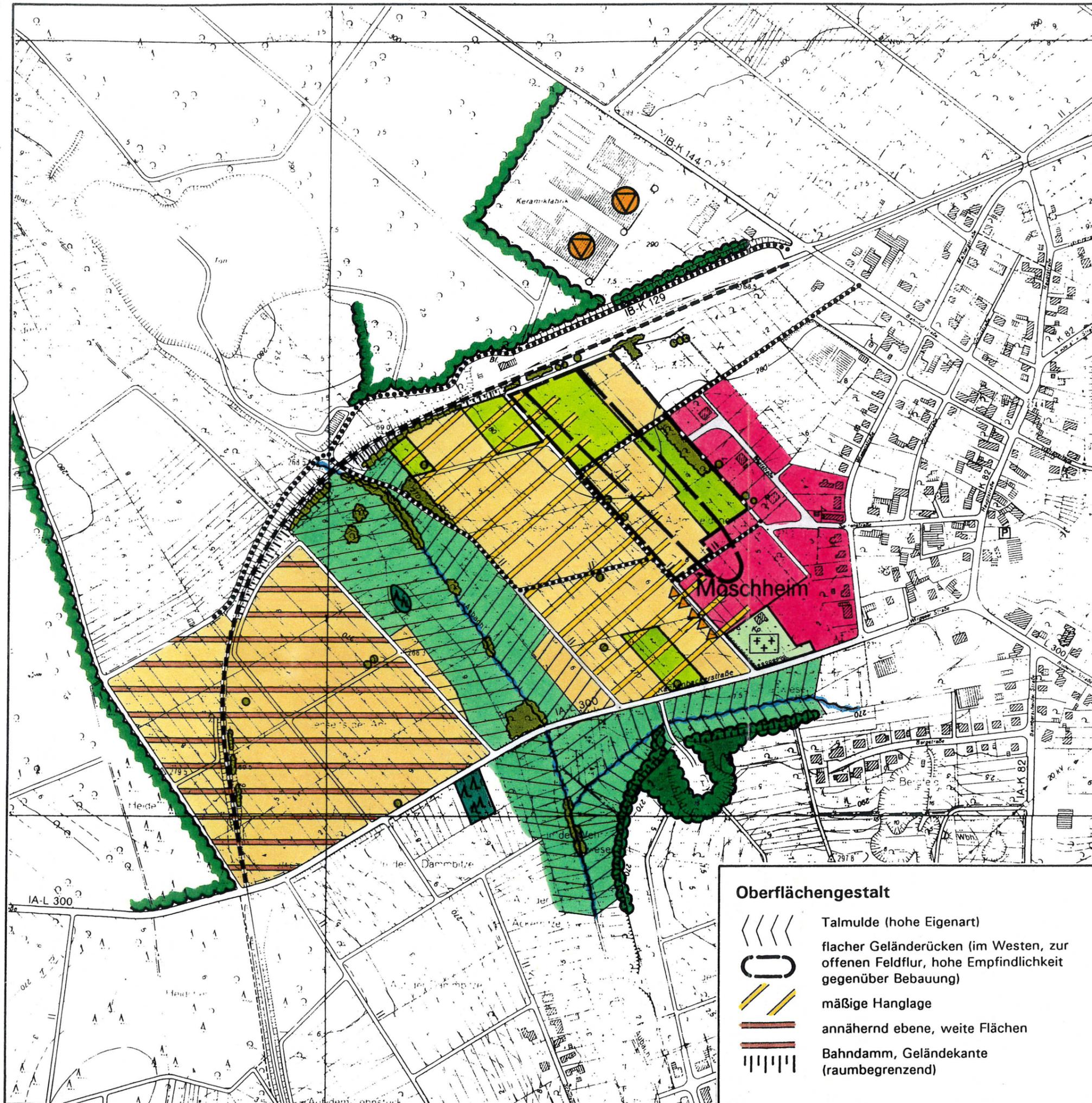
X. Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt bislang Wiesengelände und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der vorhandenen ländlichen Struktur entsprechend werden die Ausnutzungsziffern begrenzt festgesetzt. Dabei wird auf eine geringstmögliche Oberflächenversiegelung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung wird durch den landespflegerischen Planungsbeitrag geleistet, wozu auch die Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und als Brauchwassernutzung zählt.

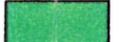
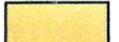
XI. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes - Bodenordnung

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

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Wohnstraße, das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel der Ortsgemeinde und Verbandsgemeindwerke abgedeckt werden. Die Erschließungsmaßnahmen und die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit nach den jeweils geltenden Satzungen angerechnet.



**Vegetations- und Nutzungsformen
(mit Bedeutung für das Landschaftsbild)**

-  Waldrand (raumbegrenzend)
-  weitsichtbare markante Gehölzbestände (raumbegrenzend)
-  Einzelbäume und Gehölzbestände, die zu einer Gliederung und Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen
-  Bachaue (Grünland, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren)
-  weite, landwirtschaftlich genutzte Flächen
-  Wiesen und Weiden

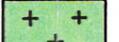
Visuelle Beeinträchtigungen

-  Fabrikgebäude
-  unzureichend in das Landschaftsbild eingebundener Siedlungsrand (derzeitiger Zustand, Wohngebiet befindet sich im Bau)
-  Fichtenanpflanzung

Erholungsnutzung

-  zum Spaziergehen geeigneter Weg

Sonstiges

-  Wohngebiet
-  Friedhof
-  Bachlauf
-  asphaltierter Wirtschaftsweg/Straße
-  Bahnlinie
-  Grenze des Bebauungsplangebietes

Oberflächengestalt

-  Talmulde (hohe Eigenart)
-  flacher Geländerücken (im Westen, zur offenen Feldflur, hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)
-  mäßige Hanglage
-  annähernd ebene, weite Flächen
-  Bahndamm, Geländekante (raumbegrenzend)

**Landespflegerischer Planungsbeitrag zum
Bebauungsplan "Achtstruth-Seifen III"
Ortsgemeinde Moschheim**

Abb.3: Landschaftsbild

Maßstab 1 : 5.000

0 50 100 150 200 250 m

 **GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH**
 Schloßstraße 23, 66068 Koblenz, Telefon (0261) 304390, Telefax 3043922

Begründung der landespflegerischen Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Neuschaffung und weiteren Entwicklung von ökologisch wertvollen Vegetationsbeständen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust eines alten Streuobstbestandes, der durch die alten Bäume sowohl eine Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt als auch für die landschaftliche Einbindung des derzeitigen Ortsrandes hat. Darüber hinaus gehen Teillebensräume bzw. Nahrungsräume von Vogelarten der Feldflur und der nahegelegenen Wälder sowie Lebensräume von Kleinsäugetern, Käfern, Insekten und Tagfaltern verloren.

Durch die Festsetzung von derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen an der Bahnlinie und im Aubachtal als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive Obstwiese, Entwicklung eines strukturreichen Gehölzbestandes sowie von artenreichem Grünland) können die beeinträchtigten Lebensräume neu angelegt und entwickelt werden. Aufgrund des Alters des Streuobstbestandes und der damit verbundene zeitlichen Verzögerung bis zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktionen ist ein größerer Bestand neu anzulegen.

Zur entsprechenden Entwicklung zu ökologisch wertvollen Lebensräumen sind regelmäßige Erziehungsschnitte der zu pflanzenden Obstbaumhochstämme, insbesondere in den ersten 10 Jahren, sowie eine extensive Nutzung der Wiese unter den Obstbäumen sowie der Grünlandflächen im Aubachtal durchzuführen.

Für die Entwicklung der Grünlandflächen im Aubachtal ist es unerlässlich, die Wiesenbrütervorkommen zu berücksichtigen (keine Nutzung vor dem 1. Juni, keine Düngung, extensive Beweidung mit 1 Großvieheinheit pro ha/Jahr erst nach dem 1. Schnitt im Juni).

Durch die extensive Nutzung der Flächen (bzw. bei Anlage von Gehölzbeständen durch die Nutzungsaufgabe) wirken sich die Maßnahmen gleichzeitig positiv auf den Boden-/Wasserhaushalt aus.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Boden-/Wasserhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen getroffen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Alle durch Text oder Zeichnung festgesetzten Anpflanzungen dienen der Aufwertung von Funktionen des Naturhaushaltes und der Einbindung in das Landschaftsbild.

Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich haben insbesondere folgende Funktionen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes,
- Einbindung in die umgebende Landschaft (das geplante Baugebiet liegt auf einer leichten Kuppe),
- Minderung von kleinklimatischen Extremen und Minderung von Aufheizeffekten durch die Versiegelung und Überbauung,
- naturnahe Gestaltung der privaten Gärten und Minderung der negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt durch eine intensive Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten,
- Entwicklung von Lebensräumen für gehölbewohnende Vogelarten,
- Gestaltung des Straßenraumes.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie zur landschaftlichen Einbindung werden insbesondere großkronige Laubbäume im Straßenraum gepflanzt.

Zur landschaftlichen Einbindung sind am westlichen Rand des Baugebietes zusammenhängende und durchgängige Gehölzpflanzungen erforderlich. Da eine durchgängige Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Feldflur auf Grund der Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung zur Zeit nicht zu realisieren ist, sind die Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung am Rand der Grundstücksgrenzen durchzuführen, wo sie keine unzumutbaren Einschränkungen der Grundstücksnutzung darstellen.

Die Zusammensetzung der vorgegebenen Artenlisten für die festgesetzten Gehölzpflanzungen orientiert sich vor allem an der potentiellen, natürlichen Vegetation und den in der Umgebung vorgefundenen naturnahen Gehölzbeständen. Neben der Bestimmung der Arten wird auch ein qualitativer Mindeststandard festgesetzt, um schnellstmöglich die erwünschten Effekte (Ausgleich von Eingriffen, landschaftliche Einbindung, Raumbildung und -gestaltung etc.) zu erreichen.

Die Anpflanzungen von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken wird zwar nicht vollständig untersagt, jedoch stark eingeschränkt. Aufgrund der leicht exponierten Lage des geplanten Wohngebiets am Ortsrand ist ein besonderer Wert auf die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölzarten zu legen.

Sammelzuordnung gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Grundstücksflächen mit zu erwartenden Eingriffen jeweils gesammelt zugeordnet. Die Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen zu den einzelnen Grundstücken erfolgt über den Versiegelungsschlüssel, d.h. im Verhältnis der absehbaren Versiegelung auf den Grundstücksflächen wurden die in Kapitel 9 abgeleiteten landespflegerischen Maßnahmen diesen Grundstücksflächen jeweils gesammelt zugeordnet.

Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen

Die im folgenden aufgeführte, überschlägige Kostenschätzung umfaßt die Pflanzkosten, die Herstellung der Pflanzungen inklusive der Fertigstellungspflege. Die angegebenen Kosten sind Nettopreise und verstehen sich zuzüglich der zu erhebenden Mehrwertsteuer.

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
- Pflanzen von Obstbaumhochstämmen (an der Bahnlinie, A 1 <small>Nr. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vgl Tabelle in Kapitel 9</small>) 24 Stück, à 70,00 DM	1.680,00 DM
- Anlage eines Gehölzbestandes aus Bäumen und Sträuchern (an der Bahnlinie, A 2) 700 m ² , à 15,00 DM	10.500,00 DM
- Pflanzen von Laubbäumen und Sträuchern (östlich des Friedhofes, E 3) 13 Stück, à 180,00 DM 300 m ² Strauchpflanzungen, à 10,00 DM	2.340,00 DM 3.000,00 DM
- Pflanzen von Strauchgruppen (am Rand der Grünlandfläche im Aubachtal, Teil von E 1) 150 m ² , à 10,00 DM	<u>1.500,00 DM</u>
	19.020,00 DM
b) Baumpflanzungen im Straßenraum	
- Pflanzen von Laubbäumen 15 Stück, à 180,00 DM	<u>2.700,00 DM</u>
Gesamtsumme	<u>21.720,00 DM</u>

Wirges, im Juli 1997 / im Januar 1999
Architekturbüro Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8, 56422 Wirges

Für die Begründung der landespflegerischen Festsetzungen:

Koblenz, im Juli 1997
GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigstelle Koblenz
Schloßstraße 23, 56068 Koblenz