

## A. Begründung

### I. Allgemein

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, der am 22.07.1997 durch den Ortsgemeinderat Bannberscheid gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen wurde.

#### 2. Anlass und Zweck der Planänderung

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ vom 22.07.1997 war einerseits durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der L 300 und der K 82 eine verkehrliche Entlastung für die Ortslage Bannberscheid zu schaffen und andererseits Gewerbe- und Wohnbauflächen auszuweisen.

Bereits nach der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zeigte sich, dass die darin getroffenen Festsetzungen teilweise nicht schlüssig und widersprüchlich waren, sodass der Ortsgemeinderat am 09.10.2003 zunächst eine erste Änderung beschlossen hat, die im November 2003 Rechtskraft erlangte. Damit erfolgte eine Konkretisierung hinsichtlich der Formulierung zum Maß der baulichen Nutzung.

Um nun eine weitere Vermarktung der noch frei liegenden Gewerbeflächen zu betreiben, sieht die Ortsgemeinde Bannberscheid die Notwendigkeit, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, mit der die Festsetzungen in einigen Punkten neu strukturiert werden. Mit dem anstehenden 2. Änderungsverfahren beabsichtigt die Ortsgemeinde Bannberscheid, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet zu verändern.

#### 3. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Bannberscheid hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und gleichzeitig das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieses wurde in der Zeit vom 22.12.2011 bis 23.01.2012 durchgeführt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, das Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist.

In der Sitzung vom 20.09.2012 hat sich der Ortsgemeinderat mit den eingereichten Anregungen befasst, diese abgewogen und entsprechend beschlossen. Weiterhin erfolgte eine Beschlussfassung nach Maßgabe des § 4a BauGB für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Verfahren hierzu wurde zunächst zurückgestellt, da die bisherigen Planunterlagen überarbeitet und zeichnerisch angepasst wurden. Dem daraus entstandenen Entwurf des Bebauungsplanes stimmte der Ortsgemeinderat Bannberscheid am 19.09.2013 zu und wiederholte in diesem Zusammenhang auch die Beschlussfassung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Hierzu lagen gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt BauGB in der Zeit vom 31.10.2013 bis einschließlich 02.12.2013 die neu erstellten Planunterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.10.2013 Gelegenheit, zu der Neufassung Stellung zu beziehen.

Aufgrund der in diesem Zusammenhang von der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vorgelegten Stellungnahme wurde eine informelle Ergänzung der Begründung auf Seite 4 (II., Ziffer 3a.) vorgenommen, wonach im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente durch „Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung“ zu erfolgen hat. Weiterhin wurde angeregt, die Textfestsetzung Nr. 1.1 hinsichtlich der Firsthöhe bzw. der Definition der Bezugspunkte zu ergänzen. Hierzu kann ein Verweis auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Der Ortsgemeinderat Bannberscheid hat, in seiner Sitzung am 30.01.2014 über die eingegangenen Stellungnahmen insgesamt beraten, jeweils eine Abwägungsentscheidung getroffen, und den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

## **II. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **1. Änderungen für die Ausweisung des Gewerbegebietes „GE“**

Das Maß der baulichen Nutzung für die westlich der K 82 liegenden Bauflächen wird insoweit an den Bestand der angrenzenden Gebäude im Gebiet „Am Heidchen“ angepasst, dass die Anzahl der Vollgeschosse künftig auf drei begrenzt und in diesem Zuge gleichzeitig eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern, gemessen vom natürlichen Gelände, festgesetzt wird.

In einem weiteren Schritt wird zwischen den Flurstücken 13 und 15/9 ein durchgängiges Baufenster geschaffen, wodurch der in der Planzeichnung dargestellte Fußweg verlegt wird. Die beidseitig neben dem Weg anzulegende private Grünfläche wird in diesem Zusammenhang vollständig an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet und kommt dort zur Ausführung.

### **2. Änderungen für die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes „GE (E2)“**

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sehen unter Punkt 1.1.3 vor, dass im Bereich des Teilabschnittes „GE (E2)“ lediglich Gartenbaubetriebe als Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Betriebe, die der Abstandsklasse 7 des Abstandserlasses des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 entsprechen, zulässig sind. Im Hinblick auf diese Regelung ist eine Vielzahl von Betrieben zulässig, die einen gewerblichen und teilweise sogar industriellen Charakter haben (beispielsweise Schlosserei, Autolackiererei, Kleider- und Textilfabrik, Anlagen zur Kautschukverarbeitung), und in der Folge nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet nach §§ 8, 9 BauNVO errichtet werden können.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war jedoch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit teilweise eingeschränkter Nutzung beabsichtigt, sodass aus heutiger Sicht davon auszugehen ist, dass es sich bei der Nennung des § 6 BauNVO um eine bereits damals nicht beabsichtigte Unrichtigkeit handelt. Eine gewerbliche Nutzung der Flächen kann nur in einem Ausmaß erfolgen, in dem es mit der angrenzenden, schutzwürdigen Bebauung noch **verträglich** ist.

Um Klarheit für künftige Bauvorhaben zu erhalten und der Festsetzung des ursprünglich gewollten eingeschränkten Gewerbegebietes gerecht zu werden, wird die bisherige Festsetzung 1.1.3 neu gefasst und festgelegt, dass die in § 8 Abs. 2 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestimmten Betriebsarten im Abschnitt „GE (E2)“ zulässig sind. Die sonstigen in § 8 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3. Berücksichtigung eines schalltechnischen Gutachtens und Festsetzung von Emissionskontingenten

#### a) Allgemein

Im Rahmen der Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit hinsichtlich der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung und der direkt angrenzenden Wohnbebauung Bedenken vorgetragen.

Bei Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Ortsgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu berücksichtigen und zu gewährleisten. Das Plangebiet umfasst räumlich nebeneinander liegend Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen, wodurch von einer Gemengelage gesprochen werden kann. Nach dem in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verankerten **Trennungsgrundsatz** sollen Wohn- und Gewerbegebiete regelmäßig nicht nebeneinander angeordnet werden. Dieser Grundsatz hat jedoch keine absolute Wirkung, sodass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 22.03.2007, 4 CN 2.06) von ihm zurückgetreten werden kann, wobei dadurch keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen dürfen.

Die Situation im Plangebiet stellt sich so da, dass Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen bereits **nebeneinander im Bestand vorhanden** sind. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes ändert sich daran grundsätzlich nichts, sodass dies auch weiterhin zulässig ist, und keine höheren Anforderungen als bislang an die Schutzbedürftigkeit gestellt werden können. Das Bundesverwaltungsgericht hat durch Beschluss vom 20.01.1992, 4 B 71.90, entschieden, dass vom Trennungsgrundsatz **abgewichen** werden kann, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit – und offenbar ohne größere Probleme – besteht. Von diesem Sachverhalt kann im Plangebiet ausgegangen werden, da etwaige Beschwerden nicht bekannt sind.

Für eine Beurteilung der Lärmsituation bedarf es eingehender Fachkenntnisse, sodass der Ortsgemeinderat am 12.03.2012 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben hat.

Die GSA Limburg GmbH hat im Mai 2012 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, die grundsätzliche Aussagen zur immissionsverträglichen Entwicklung der Gewerbegebietsfläche enthält. Dabei wurde eine sog. Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 durchgeführt.

Die **Zuteilung** von **Emissionskontingenten** hat zur Aufgabe, das Emissionsverhalten aller in einem Plangebiet liegenden **Betriebe** so zu **steuern**, dass die Gesamtheit der in diesem Bereich zulässigen Anlagen den maßgeblichen **Immissionsrichtwert** an den nächstgelegenen Schutzobjekten (in der Regel die nächstgelegene Wohnbebauung) **nicht überschreitet**. Das Gebiet wird auf diese Weise in unterschiedlich laute Areale unterteilt, deren zulässige Schallabstrahlung durch die Festlegung von Emissionskontingenten exakt definiert wird. Dabei wird jeweils ein Wert für die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch den Bauherrn der Nachweis durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu erbringen, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bzw. die daraus resultierenden Anteile am Immissionsrichtwert durch das Bauvorhaben eingehalten werden.

- b) Bestimmung von Immissionsorten und Gliederung des Plangebietes  
Bei der Erstattung des Lärmgutachtens wurden Immissionsorte bestimmt und das Plangebiet entsprechend gegliedert.

Im Zuge der Vorarbeiten waren **geeignete Immissionsorte** zu wählen. Als geeignete Immissionsorte werden Messstellen betrachtet, an denen der im Plangebiet verursachte Lärm beurteilt wird. Nach Nr. 2.3 der TA Lärm ist maßgeblicher Immissionsort der Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. In der Bauleitplanung ist dies in der Regel die nächstgelegene, schutzwürdige (Wohn-) Bebauung.

Bei der Gliederung des Plangebietes kommt es nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 02.05.2011 (8 C 11261/10) entscheidend darauf an, dass eine **tatsächliche Gliederung in Teilflächen** erfolgt und die Immissionspunkte zutreffend ausgewählt werden.

Die Gliederung des Plangebietes erfolgte vor dem Hintergrund, dass der ursprüngliche Bebauungsplan im Nahbereich des Allgemeinen Wohngebietes (im Bereich der „Weststraße“) nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässt. Insoweit wurde die bisher durch den Bebauungsplan erfolgte Unterteilung übernommen und findet Anwendung auf die Gliederung im Sinne der DIN 45691. Das Plangebiet wird daher in drei Teilflächen untergliedert; gekennzeichnet mit „GE“, „GE (E1)“ und „GE (E2)“.

- c) Festsetzung von Emissionskontingenten  
Als Ergebnis der schalltechnischen Berechnung ergeben sich unterschiedliche Emissionskontingente für die jeweiligen Teilflächen analog der im Bebauungsplan abgegrenzten Gebiete.

Vorhaben im Plangebiet sind daher zulässig, wenn deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE	60	48
GE (E1)	60	45
GE (E2)	58	43

Aus der Berechnung der GSA Limburg und den Erläuterungen unter Punkt 4.2.2 der gutachterlichen Stellungnahme ergibt sich, dass „Planungsreserven“ für das Gebiet „GE“ bestehen, die eine **Erhöhung** des o.g. Emissionskontingentes **am Tag um zusätzlich 3 dB(A)** ermöglichen, wobei dadurch weiterhin die **Einhaltung des Immissionsrichtwertes** für die angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes **sichergestellt** wird.

Da das Plangebiet seinerzeit teilweise als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ eingestuft wurde, stellt sich die Frage, ob eine allgemeine Erhöhung des Emissionskontingentes um 3 dB(A) mit der ursprünglichen Planungsabsicht im Einklang steht. Der Gutachter erläutert, dass eine derartige Auslegung der DIN 18005 eine in Richtung industrieller Nutzung tendierende Inanspruchnahme der Gewerbegebietsfläche gestattet. Daher wird durch den **Ausnahmetatbestand des § 31 Abs. 1 BauGB** die Möglichkeit geschaffen, das **Emissionskontingent**

im Einzelfall für die Fläche „GE“ am **Tag** um 3 dB(A) auf dann **63 dB(A)** zu erhöhen.

Für die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bedarf es der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB.

Bezüglich der Bestimmung von Immissionsorten und der detaillierten Berechnung der Emissionskontingente wird auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012, P 12023, verwiesen, die als Anlage zum Bebauungsplan genommen wird.

*Mit der Festsetzung der zuvor beschriebenen Emissionskontingente trägt die Ortsgemeinde Bannberscheid dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzung Rechnung. Beide bislang zulässigen Nutzungen können somit nebeneinander bestehen bleiben und sich fortentwickeln, sodass ein gerechter Interessenausgleich gewährleistet ist. ]*

#### 4. Änderung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen / Rechtscharakter:

Bei den Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen (hier insbesondere Festsetzung der Dachgestaltung-, form und -neigung; siehe ursprünglichen Bebauungsplan) handelt es sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBauO). Demnach kann die Gemeinde durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen.

An die Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage des § 88 LBauO sind besondere Anforderungen gestellt, die durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (Urteil vom 01.10.2008, 1 A 10362/08, und Urteil vom 22.09.1988, 1 A 82/86) dahingehend konkretisiert wurden, dass die Gemeinde mit ihren Festsetzungen eine gebietsspezifische, gestalterische Absicht verfolgen muss, wodurch dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gegeben wird (so Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 11.03.1999, 1 C 10320/98). Diese Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und sich ausreichend erkennen lassen. Trifft die Gemeinde also Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, kann sie dies nur auf Grundlage eines nachvollziehbaren gestalterischen Konzeptes tun. Dabei müssen die gestalterischen Zielvorstellungen konkret vorhanden sein und sich hinreichend bestimmen lassen. An einem solchen Gestaltungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Heidchen“ mangelt es jedoch. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Außengestaltung der baulichen Anlagen (vgl. Ziffer 2.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes) sind als rechtswidrig zu betrachten und sollen daher künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein und somit für das gesamte Plangebiet keine Anwendung mehr finden.

### III. Verfahren

#### 1. Allgemein

Der Ortsgemeinderat Bannberscheid hat den Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ am 22.07.1997 als Satzung beschlossen. Die bisher ergangene 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch Beschluss des Ortsgemeinderates vom 09.10.2003.

## 2. Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### a) Grundzüge der Planung

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, BVerwG 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, BVerwG 4 C 16.07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieser zugrunde liegende Leitplan nicht verändert wird – d.h. der „planerische Grundgedanke“ bleibt erhalten – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren Anwendung finden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rn. 16 und 17).

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.03.1990, BVerwG 8 C 76.88).

Der planerische Wille der Ortsgemeinde Bannberscheid zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand zunächst darin, eine verkehrliche Verbindung zwischen der L 300 und der K 82 zu ermöglichen, um eine Entlastung der Ortslage Bannberscheid vom Schwerlastverkehr zu schaffen. Andererseits sollten Bauflächen erschlossen werden, um die Ansiedlung von Gewerbetreiben zu ermöglichen.

Grundlegende Änderungen in Bezug auf eine mögliche Bebauung ergeben sich durch die angestrebte Bebauungsplanänderung nicht.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderem Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

### b) Keine Vorbereitung oder Begründung von unzulässigen Vorhaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

### c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist.

## 3. Fazit

Unter Berücksichtigung der angestrebten Änderungen kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB Anwendung findet.

#### **IV. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft**

Die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe sowie die Verlegung des Fußweges und der privaten Grünfläche erfordern keinen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, sodass eine Mehrversiegelung von Flächen nicht entsteht. Entsprechende Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht bereitgestellt.

Durch eine Verschiebung der privaten Grünfläche kommt es zu keiner quantitativen Änderung der im Bebauungsplan unter Ziffer 1.6.2 festgesetzten Verpflichtung zur Bepflanzung der Fläche; sie befindet sich künftig lediglich an anderer Stelle.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, mit dem alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Aspekte abgedeckt sind.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mit Schreiben vom 23.01.2012 mitgeteilt, dass die bisher getroffenen – und mit dem angestrebten Änderungsverfahren beabsichtigten – naturschutzfachlichen Festsetzungen aufgrund von Grundstücksvereinigungen bzw. Änderungen der Grundstückszuschnitte nicht mehr nachvollziehbar sind. Nach einem Gespräch mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die bisher erfolgten Grundstückszusammenlegungen- und vereinigungen ermittelt und nachvollzogen, um die Lage der Ausgleichsmaßnahmen zuordnen zu können.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verlegte Pflanzstreifen auf den privaten Flurstücken 15/1 und 15/10, Flur 8, umzusetzen ist. Die nun mit dem 2. Änderungsverfahren angestrebte Verlegung der privaten Grünfläche – die im ursprünglichen Bebauungsplan nördlich und südlich des Fußweges vorgesehen war – kann daher gemäß Planzeichnung auf dem Flurstück 15/9 erfolgen. Dadurch grenzen die Pflanzstreifen auf der Parzelle 15/9 und 15/10 künftig an.

Die untere Naturschutzbehörde hat zwar eine Anordnung des Pflanzstreifens entlang des neu anzulegenden Fußweges angeregt, jedoch kann dies aus praktischen Erwägungen nicht umgesetzt werden, da dieser Bereich künftig als Zufahrts- oder Wendebereich frei bleiben soll, und demzufolge mit landespflegerischen Maßnahmen nicht vereinbar wäre.

Daher erfolgt die Anlage des Grünstreifens wie bisher in der Planzeichnung vorgesehen mit einer Breite von 13 Metern am nördlichen Kopf. Die Breite resultiert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, der die Anlage einer sechs und sieben Meter breiten Grünfläche entlang der Verkehrsfläche vorgesehen hat.

#### **V. Fazit**

Die angestrebte 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden teilweise in abgewandter Form übernommen.

## **B. Textfestsetzungen**

Der am 17.11.1997 ausgefertigte Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes, dessen Ausfertigung am 17.11.2003 erfolgte, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 bis Abs. 9 BauNVO in seinen Textfestsetzungen wie folgt geändert:

### **1. Für den Bereich des bisher festgesetzten Gewerbegebietes; bezeichnet mit „GE“:**

- 1.1. Für die Flurstücke 13/1 und 15/9 in Flur 8 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt und die zulässige Firsthöhe auf 15 Meter, gemessen vom natürlichen Gelände, begrenzt.  
Hinsichtlich der Festlegung des unteren bzw. oberen Bezugspunktes wird auf die Textfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.
- 1.2. Die beidseitige Anlage einer privaten Grünfläche entlang des bisher festgesetzten Fußweges wird verschoben und künftig an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 15/9 ausgeführt. Dadurch entfällt auch der gemeindliche Fußweg zwischen dem Flurstück 13/1 und 15/9, der in der Folge neu angelegt wird. Die genaue Lage (Flurstück 13/2 u.a.) ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.
- 1.3. Die unter Punkt 2.1 aufgeführte bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach die Fassaden je 20 Meter durch einen Gebäudeversprung zu gliedern sind, wird dahingehend geändert, dass auch Fluchttreppen der Gliederung eines Gebäudes dienen.

### **2. Für den Bereich des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes; bezeichnet mit „GE (E2)“**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan unter Nr. 1.1.3 getroffene Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

- 2.1. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 4 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen.
- 2.2. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, und damit nicht zulässig, sind die übrigen unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO verzeichneten Betriebsarten.
- 2.3. Die private Grünfläche des Flurstückes 2, Flur 8, angrenzend an den Fußweg wird als Zufahrt für überfahrbar erklärt.

### **3. Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691**

Die gutachterliche Stellungnahme Nr. P 12023 der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012 strukturiert das Plangebiet nach den Vorgaben der DIN 45691 in Teilflächen. Diese Gliederung erfolgt an Hand der derzeitigen Nutzungsstrukturen bzw. vorangegangenen Einteilung durch den ursprünglichen Bebauungsplan.

Dem Gutachten liegt eine Berechnungsmethode zu Grunde, die im Ergebnis für jede Teilfläche einzelne Emissionskontingente festlegt. Darauf aufbauend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Für die Teilbereiche „GE“, „GE (E1)“ und „GE (E2)“  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE	60	48
GE (E1)	60	45
GE (E2)	58	43

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung zu der östlich gelegenen WA-Fläche des Plangebietes erforderlich.

- b) Für die Teilfläche „GE“  
Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE	63	48

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung zu der östlich gelegenen WA-Fläche des Plangebietes erforderlich.

Die Darstellung der Emissionskontingente je Teilfläche ergibt sich aus der Planzeichnung bzw. aus der gutachterlichen Stellungnahme Nr. P 12023 der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012, die als Anlage zum Bebauungsplan genommen wird.

4. Außengestaltung der baulichen Anlagen  
Die im ursprünglichen Bebauungsplan unter Ziffer 2.1 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen finden künftig keine Anwendung.
5. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung zum Bebauungsplan bleiben durch diese Änderung unberührt und finden weiter Anwendung.

**Verbandsgemeindeverwaltung Wirges  
– Fachbereich 3 / Bauverwaltung –**

Aufgestellt / ergänzt:

1. Dezember 2011 / 18. Juli 2012 / 11. September 2013 / 22. Januar 2014

D. Ströder