

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzweg-Teilbereich“ der Ortsgemeinde Dernbach

A. Begründung

I. Städtebauliche Aspekte

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 55, Gemarkung Dernbach die Flurstücke Nr. 46/1; 46/2; 47/2; 47/3; 49 sowie die Straßenparzelle Nr. 53, 57/1 in Teilbereichen. Im übrigen ergibt sich der Geltungsbereich aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan.

2. derzeitige Situation im Planbereich

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Der im Jahre 1998 für diesen Planbereich aufgestellte Bebauungsplan „Schöne Aussicht – Kreuzweg“ ist am 22.11.1999 vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz für nichtig erklärt worden, weil die von der angrenzenden Holzwolffabrik ausgehenden Lärmbelastungen nicht hinreichend konkret ermittelt und in die Abwägung mit einbezogen wurden.

a) Die in **nördlicher** und **südlicher** Richtung des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung wird vom Bebauungsplan „Schöne Aussicht-Kreuzweg“ aus dem Jahre 1971 erfasst. Die Art der baulichen Nutzung wird dort als **reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

b) Die Bebauung **östlich** des Kreuzweges (**Holzwolffabrik u.a.**) ist im Bebauungsplan „Neuland“ und „Schöne Aussicht“ aus dem Jahre 1964 geregelt. Dort wird die Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

c) Das Plangebiet ist derzeit größtenteils noch unbebaut. Lediglich auf der Parzelle Nr. 47/2 ist ein Wohngebäude errichtet. Da das Gebäude noch nicht katastermäßig eingemessen ist, kann es aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan nicht entnommen werden.

d) Ob nun der Bereich des Plangebietes (vorwiegend Parzelle Nr. 47/3) dem **Innenbereich** im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist oder im **Außenbereich** nach § 35 BauGB liegt, lässt sich nicht sicher feststellen. Wenn sich das Plangebiet im Innenbereich befinden sollte, müsste es sich bei der Parzelle Nr. 47/3 um eine Baulücke handeln, die aufgrund der Verkehrsanschauung sich als eine zur Bebauung geradezu anbietende Baulücke darstellt. Es ist fraglich ob diese Kriterien, die das BVerwG zum Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges entwickelt hat erfüllt werden. Zwischen den Gebäuden auf der Parzelle Nr. 47/1 und 62/6 liegt eine Entfernung von etwa 80 Metern. Wenn nun die Parzelle Nr. 47/1 am Bebauungszusammenhang teilnehmen sollte, müsste anhand einer konkreten Wertung der örtlichen Verhältnisse entschieden werden, ob die aufeinanderfolgende Bebauung trotz dieses Abstandes den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und diese Freifläche noch diesem Zusammenhang angehört. Die Bauaufsichtsbehörde geht offenbar von einem Bebauungszusammenhang aus, denn sie hat das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 47/2 im Jahre 1995 genehmigt.

3. Zweck der Planung

a) Da es trotz der Baugenehmigung für das Vorhaben auf der Parzelle Nr. 47/2 strittig ist, ob der Planbereich nach den Kriterien des § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen ist oder eher dem Außenbereich zuzurechnen ist, soll dieser Bebauungsplan **verlässliches Planrecht** in diesem Bereich schaffen.

b) Darüber hinaus soll die **Lücke** zwischen der sich nördlich und südlich anschließenden Bebauung geschlossen werden.

c) Wenn man die Voraussetzungen eines Bebauungszusammenhangs bejaht und die Parzelle 47/3 für bebaubar hält, so würde sich die **bauplanungsrechtliche Beurteilung ausschließlich** nach § 34 BauGB richten. Das Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich in die Umgebungsbebauung **einfügt**. Dies gewährleistet jedoch aus Sicht der Ortsgemeinde **keine geordnete städtebauliche Entwicklung**. Denn beispielsweise die Anzahl von Wohneinheiten, welche in diesem Bebauungsplan als ein Grundzug der Planung zugrunde liegt, lässt sich über § 34 BauGB dem Grunde nach nicht steuern. Darüber hinaus könnte auch in anderen Bereichen (Geschoßigkeit, Firsthöhe) eine **ungeordnete Bebauung** entstehen. Dies ist nicht gewünscht. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

d) Weiterhin strebt die Ortsgemeinde Dernbach den **Ausbau des Kreuzweges** an. Hier soll die bestehende Straßenbreite nördlich und südlich des Plangebietes auch im Bereich des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Denn die Wegeparzelle Nr. 5357/1 verjüngt sich von etwa 10 m auf etwa 4 m im Bereich des Plangebietes. Wenn auch der Endausbau von Straße und Gehweg nicht zwingend 10 m beansprucht, so ist ein Straßenausbau von 4 m wesentlich zu gering um dem vorhandenen Straßenverkehr - insbesondere dem Begegnungsverkehr - gerecht zu werden.

II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die Gebietsausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie städtebaulich nicht gewünscht sind, weil sie u. a. die bestehende Immissionsvorbelastung im Plangebiet erhöhen könnten. Das gleiche gilt für sonstige bordellartige Betriebe.

b) Trotz der Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (vgl. Darlegungen zu Immissionsschutz sowie Gutachten des Sachverständigen Pies) im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weist nämlich eine Gemeinde ein Mischgebiet (MI) ausschlaggebend deshalb aus, um die Schutzwürdigkeit der allein angestrebten Wohnbebauung zugunsten eines außerhalb des Planbereiches gelegenen Gewerbebetriebes (Holzwollefabrik auf der Parzelle Nr. 2926/12) zu mindern, verstößt diese Festsetzung gegen die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes, weil sie nicht erforderlich ist. Diese von der Rechtsprechung als „**Etikettenschwindel**“ bezeichnete Vorgehens-

weise wird bewusst nicht gewählt, da im fraglichen Bereich die **Ansiedlung von Wohngebäuden gewünscht** ist. Die Wohnbauflächen werden als lärmvorbelasteter Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die abwägungsrelevanten Gegebenheiten werden unten dargestellt.

c) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. Planzeichnung bestimmt.

3. private Grünfläche

Teilbereiche der Parzelle 49 werden als private Grünfläche überplant. Dies dient zum landespflegerischen Ausgleich des Bebauungsplanes. Die Realisierung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Privatgelände muss durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (dingliche, grundstücksbezogene Rechte) sichergestellt werden. Dies erfolgt entweder durch vertragliche Einigung mit dem Grundstückseigentümer oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Wegeparzelle Kreuzweg erfolgen. Hier sind bereits entsprechende Wasserversorgungsleitungen sowie ein Mischwasserkanal vorhanden.

5. Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Dies dient insbesondere dazu, die **ländliche Prägung** der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie **Ein- und Zweifamilienhäuser** entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des **Straßenverkehrs** und **ungeordnetem Parken** führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und damit wird das Ziel einer **sozialgerechten Bodennutzung** sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch **nachbarschützender Charakter** zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet nur geringes Gefälle aufweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass wenn überhaupt nur geringfügige Böschungsflächen entstehen. Insoweit ist die festgesetzte Duldungspflicht für die Grundstückseigentümer durchaus zumutbar. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

III. Immissionsschutz

1. Lärmimmissionen durch die BAB A 3 und ICE-Neubaustrecke

Beide Verkehrswege liegen mehr als 150 Meter von der Wohnbebauung entfernt. Im Rahmen der Planfeststellung der ICE-Neubaustrecke ist ein Lärmschutzwall zur Abschirmung unter anderem dieser Wohnbebauung von der DB AG hergestellt worden. Im Rahmen der vorgenommenen Lärmschutzprognosen wird davon ausgegangen, dass die Immissionsbelastungen für ein allgemeines Wohngebiet zumutbar sind.

2. Lärmimmissionen durch den gegenüberliegenden Gewerbebetrieb (Holzwollefabrik)

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziffer 1 BauGB müssen Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Das bedeutet, dass durch bauplanerische Festsetzungen die Gemeinde dafür sorgen muss, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG das Wohnen nicht beeinträchtigen. Somit dürfen von der Westerwälder Holzwollefabrik die in östlicher Richtung gegenüber dem Plangebiet angesiedelt ist **keine unzumutbaren Lärmimmissionen** auf die Wohngebäude im Plangebiet ausstrahlen.

a) Zur Beurteilung der Lärmsituation hat die Ortsgemeinde Dernbach ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard eingeholt. Dieser hat mit Gutachten vom 06.07.2001 festgestellt, dass die in der **TA-Lärm** zugrunde gelegten **Tagesrichtwerte von 55 dB (A) überschritten** werden. Insgesamt lässt sich ein Gesamtbeurteilungspegel von **60 dB (A)** feststellen, wenn die **Fenster und Tore** der Produktionshalle während des Arbeitsbetriebs **geöffnet** sind. Bei **geschlossenen Fenstern und Toren** während des Produktionsbetriebes der Holzwollefabrik strahlt ein Gesamtbeurteilungspegel von **57 dB (A)** auf das geplante Wohngebiet ab.

Der zur **Nachtzeit** zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB (A) **wird eingehalten**, da nachts generell in der Holzwollefabrik nicht gearbeitet wird. Der Gutachter schlägt aktive planerische Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vor. Diese können durch Errichtung einer 2,50 Meter hohen **Lärmschutzwand** festgesetzt werden. Damit wäre jedoch lediglich 1 Vollgeschoss wirksam geschützt. Sollte auch das 2. Vollgeschoss wirksam durch aktive Maßnahmen geschützt werden, müsste die Lärmschutzwand eine Höhe von 5 Metern aufweisen.

Sofern die Obergeschosse ungeschützt bleiben, sollten sämtliche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume auf der zur Westerwälder Holzwoollfabrik abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Lediglich Nebenräume wie Bäder, Abstellräume, Flur, Kochküchen etc. sollten auf der betriebszugewandten Seite zugelassen werden.

Eine andere Möglichkeit zur Reduzierung der Schallemissionen besteht dadurch, dass die **undichte Bausubstanz** der Produktionshalle der Westerwälder Holzwoollfabrik **verbessert** wird. Hierzu sind detaillierte Ausführungen im Lärmschutzgutachten gemacht worden.

b) Der Gutachter Pies hat im Nachgang zu seinem o.a. Gutachten mit Schreiben vom 07.02.2002 bestätigt, dass der zulässige Tages- und Nachtimmissionsrichtwert eines **Mischgebietes** von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) unter Berücksichtigung des vorliegenden Betriebsablaufes **eingehalten** wird.

c) Aus dem von der Rechtsprechung entwickelten Gebot der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren, welches seinen Ursprung im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB hat, ergibt sich, dass die Planung nicht dazu führen darf, dass Konflikte, die durch sie herbeigeführt werden zu Lasten der Betroffenen letztendlich ungelöst bleiben. Da oben festgestellt wurde, dass vom Betrieb der Westerwälder Holzwoollfabrik erhebliche Lärmimmissionen ausgehen, müssen diese einer gerechten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen zugeführt werden. Hierbei werden folgende Überlegungen berücksichtigt:

(1) Das Gutachten Pies ist auf Grundlage der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA-Lärm**) erstellt worden. Diese Vorschrift gilt ab dem 01.01.1998 als Verwaltungsvorschrift (VV). Da Verwaltungsvorschriften **keine Rechtsnormqualität** zukommt, ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht an die TA-Lärm im normativen Sinne gebunden. Das BVerwG betont den „Orientierungscharakter“ solcher Regelwerke wie der TA-Lärm.

Die Zumutbarkeitsprüfung von Lärmimmissionen hat in der Bauleitplanung anhand der **§§ 3 und 5 BImSchG** zu erfolgen. Hierzu kann selbstverständlich auf die TA-Lärm zurückgegriffen werden. Jedoch sind für die Zumutbarkeit von Belastungen – solange gesetzliche oder anderweitige rechtlich konkretisierende Festlegungen fehlen – von den Behörden anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebietes zu bestimmen.

(2) Auch die TA-Lärm lässt es gem. Ziffer 6.7 in den Bereichen, wo Gewerbebetriebe und Wohngebäude aneinander grenzen (**Gemengelage**) zu, dass die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen **geeigneten Zwischenwert** erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Der vorliegend in den 50er Jahren errichtete Betrieb der Westerwälder Holzwoollfabrik ist ringsherum mit Wohngebäuden umgeben. Lediglich der Bereich des Plangebietes für etwa 3 Bauplätze ist derzeit noch unbeplant. Da es durchaus möglich ist, dass diesen Grundstücken dem Grunde nach Innenbereichsqualität zukommt, sollte aus Sicht der Gemeinde auch eine Überplanung durch einen Bebauungsplan möglich sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zwar ist auch bei Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB (s. g. unbeplanter Innenbereich) im Rahmen der Tatbestandsvoraussetzung „einfügen“,

dass Gebot der Rücksichtnahme von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und hierbei muss anhand einer Wertung festgestellt werden, ob die Zulassung eines Wohngebäudes nicht ggf. rücksichtslos auf einen emitierenden Gewerbebetrieb wirkt. Gerade aber in solchen Fällen hat das BVerwG im Fall der „Autolackiererei“ (BVerwGE 98, 235), sowie im sog. „Sportplatzfall“, Urteil vom 23.09.1999 (BVerwGE 109, 314, NVwZ 2000, 1050) entschieden, dass es **nicht darauf ankommt**, wer **zuerst** vorhanden war, nämlich der imitierende Gewerbebetrieb (dort Sportplatz) oder das Wohngebäude, sondern das im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten eine **gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme** besteht. Dass heißt, das derjenige, der Immissionen verursacht auch nachträglich von der Immissionsschutzbehörde oder der Baubehörde in die Pflicht genommen werden kann, bzw. eine Duldungspflicht von Immissionen desjenigen besteht, der sich ihnen aussetzt. So wurde im letztgenannten Urteil ausdrücklich entschieden, dass ein dem Betreiber einer Sportanlage **zukommender Bestandschutz** sich **nur in den Grenzen** entfalten kann, die ihm das **Immissionsschutzrecht zulässt**. Die grundsätzliche Innenbereichsqualität eines Grundstückes kann nur dann zu einer Verweigerung der Baugenehmigung führen, wenn die **absolute Zumutbarkeitsschwelle** des Erträglichen an Lärm der auf das Grundstück ausstrahlt **überschritten** wird.

Da jedoch vorliegend beispielsweise die **Immissionsrichtwerte** der TA-Lärm für ein **Mischgebiet (MI)** oder ein **Dorfgebiet (MD)**, in dem Gesetzgeber nach der BauNVO ebenfalls ein Wohnen zulässt, eingehalten werden, so dürfte diese Zumutbarkeitsschwelle eben nicht überschritten werden. Wenn also ein Bauen im Innenbereich dem Grunde nach möglich ist, und man den Rechtsgedanken des BVerwG folgt, dass sich der den Immissionen ausgesetzte Bauherr im Rahmen sog. „architektonischer Selbsthilfe“ dazu in die Lage versetzen kann, seinen Bauanspruch umzusetzen, so sollte es vorliegend möglich sein, wenn die Ortsgemeinde einen solchen Planbereich überplant und auf die Lärmbelastung im Bebauungsplan hinweist.

(3) Weiterhin muss in die Betrachtung einfließen, dass nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung für die Holzwohlfabrik nicht auffindbar ist. Auch der Betreiber kann eine solche nicht vorlegen. Es ist daher zu überlegen, ob die Fabrik nach dem Stand der Technik derzeit überhaupt noch genehmigungsfähig ist. Denn der Gutachter Pies bringt in seinem Sachverständigengutachten zum Ausdruck, dass der vorhandene Gebäudebetsand nur bedingt vor Lärmimmissionen schützt und durchaus verbesserungsfähig ist. Hinzu kommt, dass gem. dem Bebauungsplan „Neuland“ – „Schöne Aussicht“ aus dem Jahre 1964 die Grundstücke der Holzwohlfabrik als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind.

(4) Neben der Kenntlichmachung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen, nämlich **Schallschutzfenster** der Schallschutzklasse 3 im Bereich der der Holzwohlfabrik zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Hierdurch wird für die Innenwohnbereiche ein ausreichendes Schallschutzmaß erreicht. Zwar werden durch die Schallschutzfenster die **Außenwohnbereiche nicht geschützt**. Dies kann jedoch hingenommen werden, da der Betrieb der Holzwohlfabrik durch den Betreibensinhaber und dessen Mitarbeiter lediglich im Nebenberuf ausgeübt wird und mithin die Lärmausbreitung nicht regelmäßig stattfindet.

(5) Die Ausweisung eines **Mischgebietes** gem. § 6 BauNVO oder eines **Dorfgebietes** nach § 5 BauNVO wird **bewusst nicht vorgenommen**, da hier **weder** ein Dorfgebiet noch ein Mischgebiet **vorhanden** bzw. **entstehen** soll. Die weiteren im Dorfgebiet sowie im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen würden aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer höheren Immissionsbelastung des Bereiches führen und sind von der Ortsgemeinde nicht gewollt. Darüber hinaus leiden Bebauungspläne nach den Formulierungen der Rechtsprechung an einen Erforder-

lichkeitsmangel im Sinne des sogenannten „**Etikettenschwindels**“ wenn beispielsweise ein Mischgebiet festgesetzt wird um in Wahrheit lediglich die höheren Lärmrichtwerte für sich in Anspruch nehmen zu können. Gleichzeitig muss aber bedacht werden, dass der Gesetzgeber gerade in Dorfgebieten und Mischgebieten durchaus ein Wohnen für möglich hält.

Zusammenfassend kommt daher die Gemeinde nach sorgfältiger Prüfung und Würdigung der gesamten Umstände sowie unter Einstellung der vorgenannten Gesichtspunkte (Ziffern 1-5) in die Abwägung zum Ergebnis, dass die **Richtwertüberschreitungen** der Orientierungsnorm TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von **2 dB (A)** bei geschlossenen Türen und Fenstern der Holzwolffabrik sowie um **5 dB (A)** bei geöffneten Toren als noch zumutbar für die betroffenen Grundstücke angesehen werden. Insgesamt wird festgestellt, dass bei dem derzeitigen Betriebsablauf der Holzwolffabrik kein unüberwindbarer Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb besteht.

- Zur Lärminderung der von der Holzwolffabrik ausgehenden Lärmemissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern angeordnet. Auf die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird einerseits aus finanziellen Gesichtspunkten, andererseits aus rein tatsächlichen Gesichtspunkten verzichtet.

- Da die TA-Lärm keine verbindliche Norm für die Zumutbarkeit des Gewerbelärms ist, werden die Richtwertüberschreitungen in Kauf genommen. Insbesondere weil die Holzwolffabrik im Nebenerwerb betrieben wird und bei geschlossenen Toren (Regelbetrieb) lediglich 2 dB (A) Richtwertüberschreitungen prognostiziert sind, wirken sich diese unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht unzumutbar auf die geplante Wohnbebauung aus. Die Produktion bei geöffneten Hallentoren stellt den Ausnahmefall dar und wird Gesamtbeurteilungspegel von 60 dB (A) für noch zumutbar angesehen. Bei einer Änderung des Betriebsablaufes muss von der zuständigen Immissionsschutz- oder Baubehörde die auf die Wohnbebauung ausstrahlende Lärmbelastung untersuchen und entsprechende Maßnahmen prüfen.

- Gegen die Ausweisung als Mischgebiet oder Dorfgebiet spricht neben den unter Ziffer (5) genannten Gründen des s. g. „Etikettenschwindels“ und der möglicherweise dadurch zunehmenden Immissionsbelastung auch dass die Umgebungsbebauung als reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet überplant ist und sich diese Bereiche mit Ausnahme der Holzwolffabrik auch plangemäß entwickelt haben.

- Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. v. 18.12.1990, NVwZ 1991, 881) können Eigentümer von Wohnraumgrundstücken nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen – beispielsweise Gewerbenutzungen - entstehen, sondern sie können nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnbebauung unverträgliche Nutzung entsteht (dazu ebenfalls BVerwGE 81, 197, = NVwZ 1989, 556). Das ist nicht der Fall, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Dorf- oder Mischgebiet zulässige Maß hinausgeht, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen.

Für den vorliegenden, umgekehrten Fall muss das gleiche gelten: Der ggf. bestandsgeschützte Gewerbebetrieb der Holzwolffabrik kann ebenfalls nicht darauf vertrauen, dass die gegenüberliegende Baulücke auf Dauer nicht - wie bereits an allen anderen Seiten geschehen - mit Wohngebäuden bebaut wird. Da die Orientierungswerte der TA-Lärm für ein Dorf- oder Mischgebiet eingehalten sind, werden die Interessen des Gewerbebetriebes in ausreichender Art und Weise berücksichtigt.

IV. Schutz der Natur und Landschaft

Die gemeindlichen Abwägungen sind gem. § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben mit einzubeziehen. Es ist abzuwägen inwieweit unvermeidliche Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Hierbei ist insbesondere § 8 a Abs.2 BNatSchG von Bedeutung. Danach sind auf Vorhaben, die in Gebieten welche den Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind die Vorschriften der Eingriffsregelungen nicht anzuwenden. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde von Seiten der unteren Landespflegebehörde einige Punkte für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft vorgetragen und mit in den Festsetzungskatalog übernommen.

V. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Da das Plangebiet lediglich eine Größe von ca. 6.512 m² umfasst, ist das Gesamtvorhaben gem. §§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. 3a – 3f UVPG von der Durchführung eines solchen Verfahrens freigestellt.

VI. Bodenordnung

Für die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich. Denn durch die geplante Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Ausweisung bebaubarer Grundstücke (Grundstückstiefe) ist eine Neuaufteilung des Grundstückszuschnitts erforderlich. Das Umlegungsverfahren ist bereits 1998 eingeleitet worden.

aufgestellt, 02. April 2002

Verbandsgemeindeverwaltung
W i r g e s
- Bauamt –
(Ch. Büttner)