

# **Neufassung des Bebauungsplanes „Südring“ der Ortsgemeinde Dernbach**

## **Begründung (Teil A)**

### **I. Städtebauliche Aspekte**

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der anliegenden Planurkunde. Das Bebauungsplangebiet schließt an die vorhandene Wohnbebauung in der Elgendorfer Straße (L 312) sowie an die Gemeindestraße „Südring“ an. Im südwestlichen Teil wird das Plangebiet durch die Eisenbahnlinie Staffel - Siershahn begrenzt.

#### **2. derzeitige Situation im Plangebiet**

a) Da der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausweist, ist die Planung auch dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Ein erheblicher Anteil der nunmehr überplanten Flächen im Plangebiet war bereits im 1991 bekanntgemachten und rechtskräftigen Bebauungsplan „Weißer Weg und Südring“ überplant. Derzeit ist das Plangebiet weitestgehend unbebaut und wird als Grünland genutzt. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein bereits bestehendes Hochhaus mit entsprechenden Stellflächen sowie einer privaten Erschließungsstraße, welches in die Planung integriert wird.

Da die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Weißer Weg und Südring“ westlich der L 312 nicht realisiert wurde und die seinerzeitige Erschließungskonzeption nun nicht mehr fortgeführt wird, hat man sich zu einer umfassenden Überarbeitung und Neufassung des Planes entschlossen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weißer Weg und Südring“ treten mit Rechtskraft dieser Satzung im Bereich des Plangebietes „Südring“ außer Kraft.

#### **3. Zweck der Planung**

Das Neubaugebiet soll der erheblichen Nachfrage und Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortsgemeinde Dernbach gerecht werden. Im gesamten Plangebiet entstehen 35 neue Bauplätze. Da die Ortsgemeinde Dernbach selbst über Eigentum im Plangebiet verfügt, kann sie selbst die Grundstücke vermarkten und dafür Sorge tragen, dass sie umgehend einer Bebauung zugeführt werden.

## 4. Stromversorgung

Das 1988 in die ehemals vorgesehene westliche private Erschließungsstraße verlegte 20 kV-Erdkabel würde künftig aufgrund der neuen Planung durch Bauflächen verlaufen und muss daher umgelegt werden.

Das neue Niederspannungskabel wird zwischen dem Ende der Stichstraße und der geplanten Haupterschließungsstraße verlegt. Für die Verlegung und Instandhaltung dieses Niederspannungskabels ist der KEVAG ein entsprechendes Recht auf den betroffenen Grundstücken einzuräumen. In der Planzeichnung ist die der KEVAG einzuräumende Dienstbarkeit mit einem Schutzstreifen von 2 m Breite eingetragen.

Im westlichen Teil des Plangebietes durchkreuzt eine ca. 50 Jahre alte 20 KV-Freileitung das Plangebiet. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes wird diese Leitung durch den Versorgungsträger, die KEVAG Koblenz, verkabelt. Denn sollte die Freileitung bestehen bleiben so wären etwa 4 Baugrundstücke von dem erforderlichen Schutzstreifen, der nicht überbaut werden darf, betroffen. Da gemäß § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, wäre es aus Gründen einer effektiven Bodennutzung sowie auch aus finanziellen Gesichtspunkten nicht zu vertreten, die Leitung beizubehalten.

Die erforderlichen Kabelübergangsmaste werden im Norden auf einem gemeindlichen Parkstreifen und im Süden auf einem öffentlichen Grünstreifen errichtet.

Auch hier ist der KEVAG entlang der Kabeltrasse eine Dienstbarkeit einzuräumen; der Schutzstreifen beträgt hier 1 m Breite.

Da die Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Planung der Ortsgemeinde Dernbach erfolgen, hat sich der Versorgungsträger gemäß dem mit der Ortsgemeinde Dernbach abgeschlossenen Konzessionsvertrag an den Kosten der beiden Maßnahmen zu beteiligen.

Aufgrund des Alters der bestehenden Anlagen beträgt die Kostenbeteiligung KEVAG – Ortsgemeinde Dernbach bei der Verlegung des 20 kV-Erdkabels 50 – 50, bei der Verkabelung der 20 kV-Freileitung 75 – 25.

Auch aus diesem Grunde lässt sich der finanzielle Aufwand der Leitungsverkabelung der 20 kV-Freileitung rechtfertigen.

Der Kostenanteil der Ortsgemeinde Dernbach wird im laufenden Umlegungsverfahren auf die Eigentümer umgelegt.

## II. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 4 Abs.3 Nr.4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und 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.

Trotz der erheblichen Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden L 312 wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Denn eine ausschlaggebende Ausweisung als Mischgebiet (MI) um die Schutzwürdigkeit der allein angestrebten Wohnbebauung zugunsten des Verkehrslärms zu mindern, würde gegen die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes verstoßen, weil es nicht erforderlich wäre. Diese von der Rechtsprechung als „Etikettenschwindel“ bezeichnete Vorgehensweise wird bewusst nicht gewählt, da im fraglichen Bereich die Ansiedlung von vorwiegend Wohngebäuden gewünscht ist.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Lediglich im Bereich des bestehenden Hochhauses wird eine 8-geschossige Bebauung festgesetzt mit einer entsprechenden Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl um den Bestand des Gebäudes zu sichern. Im restlichen Plangebiet wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Darüber hinaus wird die Firsthöhe als obere Dachbegrenzungslinie im Plangebiet geregelt. Diese Festsetzung soll dazu dienen den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Dernbach zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Wohnbebauung gegenüber sieht bzw. keine erhebliche Verschattung seines Grundstücks hinnehmen muss. Daher soll in der Festsetzung der Firsthöhe **nachbarschützende Wirkung** zukommen.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

## 4. Anzahl 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. Denn 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. In dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch **nachbarschützender Charakter** zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

## 5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet nur wenig Gefälle aufweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass auch nur geringfügige Böschungflächen entstehen. Insoweit wird die festgesetzte Duldungspflicht für Grundstückseigentümer als durchaus zumutbar erachtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht mehr in wirtschaftlich vertretbarer Weise angeschlossen werden können.

Die Lage der Aufschüttungen und Abgrabungen ist in der Planzeichnung eingetragen.

### III. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziff. 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) das Wohnen nicht beeinträchtigen. Somit dürfen weder von Verkehrslärm noch von Gewerbelärm **unzumutbare Lärmimmissionen** auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ausstrahlen.

Da die Ortsgemeinde Dernbach selbst nicht über die notwendige Fachkenntnis zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der unzumutbaren Lärmimmissionen verfügt, hat sie zur Beurteilung der Lärmsituation ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard, eingeholt. Dieser hat mit Gutachten vom 16.11.2001 sowie Ergänzungen vom 30.07.2002 und 17.09.2002 die Lärmsituation ausführlich betrachtet. Die Stellungnahmen sind dem Bebauungsplan beigelegt und werden offengelegt.

#### 1. Gewerbelärm

Wie aus dem vom Büro Pies, Boppard erstellten Lärmprognosegutachten vom 16.11.2001 zu entnehmen ist, kann in bezug auf die zu erwarteten Geräuschimmissionen durch das Gewerbegebiet „Südring und Weißer Weg“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 312 davon ausgegangen werden, dass im geplanten Baugebiet „Südring“ keine Richtwertüberschreitungen auftreten. (Seite 18 des Gutachtens). Insoweit bestehen für die Ortsgemeinde keine Anhaltspunkte, dass von diesem eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer erheblichen Anzahl von Wohngebäuden unzumutbare Lärmimmissionen auf das Plangebiet „Südring“ einwirken.

#### 2. Verkehrslärm

##### 1.1 Bahnlinie Staffel – Siershahn

Der Einfluss der Bahnlinie Staffel – Siershahn kann aus schalltechnischer Sicht als **gering** eingestuft werden. Ursächlich für die Orientierungswertüberschreitungen sind die Straßenverkehrsgläusche, so die Ausführungen auf Seite 19 o.a. Schallschutzgutachtens Pies vom 16.11.2001.

## 1.2 Elgendorfer Straße (Landesstraße 312)

### (1) Gutachten Pies:

Die erstellten Gutachten vom 16.11.2001 sowie die Ergänzungen vom 30.07.2002 und 17.09.2002 werden zusammengefasst wiedergegeben:

Bezüglich der Straßenverkehrsbelastung wurde entsprechend der DTV **1995** von einer Verkehrsmenge von **3.400 Kfz/24h** ausgegangen. Diese Zahl wurde auf das Prognosejahr **2015** mit **4.400 Kfz/24h** hochgerechnet. Der Gutachter Pies hat für seine Immissionsprognose die DIN 18005 zugrunde gelegt. Dies führte im Gutachten vom 16.11.2001 zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005

- im Tagesbereich - Grenzwert 55 dB (A) – um **9 dB (A)** sowie
- zur Nachtzeit - Grenzwert 45 dB (A) – um **11 dB (A)**

**überschritten** wird. Die Überschreitungen dieser Richtwerte sind gravierend und rücken durchaus in die Nähe der unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen. Das heißt, ohne aktive und passive Schallschutzmaßnahmen lässt sich das Plangebiet aus der Sicht des Gutachters nicht verwirklichen.

Der Gutachter hat daher folgende - zusammenfassend dargestellten - Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation vorgeschlagen:

(1.1) Die Geräuschssituation kann dadurch verbessert werden, dass **Abstandsflächen** von 40 bis 100 m hin zur L 312 eingehalten werden, in denen nicht gebaut werden darf.

(1.2) Alternativ zu den Abstandsflächen hat der Gutachter Pies hat ins seiner Prognose vom 16.12.2001 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen angeregt.

#### a) aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall):

Zum **Schutz der Erdgeschosse** und **Außenwohnbereiche** wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles in einer **Höhe von 3,50 m bis 5,00 m** über dem Strassen- bzw. Gleisniveau vorgeschlagen. Ein Schutz der Obergeschosse ist hierdurch nicht möglich.

Zum Schutz des 1. Obergeschosses wären aktive Maßnahmen mit Höhen **über 7 m** erforderlich. Diese hält aber bereits der Schallschutzgutachter aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten für nicht realisierbar.

#### b) passiver Lärmschutz (Anordnung von Fenstern in Wohnräumen, Schallschutzfenster):

Weil das 1. Obergeschoss durch aktive Maßnahmen eines 3,5 – 5 m hohen Walles nicht geschützt werden kann, sollten **Fenster in Schlafräumen** im Obergeschoss grundsätzlich nur **landesstraßenabgewandt** in den westlichen Gebäudeseiten zugelassen werden. **Hilfsweise** könnten, sofern es planerisch unbedingt erforderlich wird, in Obergeschossen Wohnraumfenster auch im **straßenzugewandten** Bereich errichtet werden, wenn in einem Abstand von bis zu 40 m zur L 312 Fenster der **Schallschutzklasse 3** verbindlich vorgeschrieben werden. Für die dann folgenden Gebäude (Abstand 40 m bis 100 m zur L 312) müssten Fenster der **Schallschutzklasse 2** angeordnet werden.

(1.3) Letztlich hat der Gutachter Pies eine Reduzierung der erforderlichen Höhen des Lärmschutzwalles in Aussicht gestellt, wenn die zulässigen **Höchstgeschwindigkeiten** für Pkw auf der L 312 geändert würden. Diese Möglichkeit ist von der Ortsgemeinde geprüft worden.

- a) In einer ergänzenden, gutachterlichen Stellungnahme vom 30.07.2002 hat der Gutachter Pies hierzu jedoch festgestellt, dass bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf **70 km/h** immer noch Richtwertüberschreitungen an den südlichen Baugrenzen von ca. **7 dB (A)** bestehen.
- b) Auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf **50 km/h** ab der Einmündung „Am weißen Weg“ würde **keine weitere Reduzierung** der Richtwertüberschreitungen mit sich bringen.

(2) Aus dem von der Rechtsprechung entwickelten **Gebot der Konfliktbewältigung** in Bauplanungsverfahren, welches seinen Ursprung im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB hat, ergibt sich, dass die Planung nicht dazu führen darf, dass Konflikte, wie sie hier herbeigeführt werden, zu Lasten der Betroffenen, letztlich ungelöst bleiben. Da oben festgestellt wurde, dass der auf der L 312 befindliche Straßenverkehr erhebliche Lärmimmissionen auslöst, müssen diese einer **gerechten Abwägung** zwischen den öffentlichen und privaten Belangen zugeführt werden. Hierbei werden folgende Überlegungen berücksichtigt:

(2.1) Das Gutachten Pies basiert auf der Grundlage der **DIN 18005**. Diese ist jedoch keine verbindliche Rechtsnorm, wie das BVerwG in seinem Urteil vom 22.05.1987 (NJW 1987, 2886) bzw. im Beschluss vom 18.12.1990 (NVwZ 1991, 881) festgestellt hat:

- Das BVerwG hat darauf hingewiesen, dass **gesetzliche Normierungen von Grenzwerten** zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Wohngebäuden **fehlen**. Sonstige Normierungen wie beispielsweise die DIN 18005 sind zur **verbindlichen** Grenzwertbestimmung **ungeeignet**.
- Ferner wurde dargelegt, dass die Festlegung gebietsbezogener Grenzwerte nur im Wege demokratisch legitimierter Rechtssetzung getroffen werden kann. Diesem Anspruch genügen die DIN-Normen nicht. Sie sind von Vertretern **verschiedener Branchen und Interessengemeinschaften** erstellt worden und können daher nur **zurückhaltend Anwendung** finden, um die Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrslärm zu ermitteln.

Bereits im o.a. aufgeführten Beschluss vom 18.12.1990 hat das BVerwG festgestellt, dass es immer nur im **jeweiligen Einzelfall** festgestellt werden kann, welcher Lärm noch zumutbar ist und sich die Schutzwürdigkeit dabei vor allem nach dem jeweiligen **Gebietscharakter** und durch die planerische oder tatsächliche **Vorbelastung** des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen dieser Bewertung kann die **DIN 18005** jedoch eine **Orientierungshilfe** sein. Weil aber die Grenzwerte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Der Senat hat in seinem vorgenannten Beschluss zum Ausdruck gebracht, dass er eine Überschreitung des Orientierungswertes um 5 dB (A) für Wohngebiete u.U. noch als ein tragbares Ergebnis einer gerechten Abwägung ansehen kann.

(2.2) Wenn auch der DIN 18005 keine Rechtsnormqualität zukommt, so kann doch festgestellt werden, dass Richtwertüberschreitungen zwischen 9 und 11dB (A), wie sie der Gutachter Pies im Gutachten vom 16.11.2001 festgestellt hat, durchaus unzumutbare und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG darstellen können. Dies würde auch dem sogenannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG zuwiderlaufen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen Flächen untereinander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden.

D.h., zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) notwendig. Lediglich die Ausweisung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) reicht nicht aus, da hierdurch insbesondere die **Außenwohnbereiche** nicht ausreichend geschützt werden. Darüber hinaus muss bedacht werden, dass selbst bei Schallschutzfenstern, wenn diese geöffnet werden, erheblicher Lärm in das Innere der Wohngebäude eindringen kann.

(2.3) in der Planung vorgesehene Maßnahmen:

a) Den Ausführungen des Gutachters zu einem Lärmschutzwall, der auch das 2. Obergeschoss schützen soll (**Wallhöhe über 7 m**), schließt sich die Gemeinde an. Diese Möglichkeit wird neben landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten auch aus **Wirtschaftlichkeitserwägungen nicht gefolgt**. Bei dieser Wallhöhe ergibt sich weiterhin eine zu starke Beeinträchtigung der Anlieger neben dem Wall durch beispielsweise eingeschränkte Lichtverhältnisse.

b) Dadurch, dass es zum Einen sehr unwahrscheinlich ist, dass die Straßenverkehrsbehörde eine **Geschwindigkeitsherabsetzung** als Eingriffsmaßnahme gegen die dort vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer anordnen würde und der nur geringen Reduzierung der Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 um etwa 2 dB (A) zur Tagzeit, wird diese Maßnahme als nicht weiterführend erachtet. Die verbleibende Richtwertüberschreitung von 7 dB (A) macht ebenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

(c) Die vom Gutachter im Gutachten vom 16.11.2001 angegebene **Wallhöhe** von **3,50 m** im nördlichen Plangebietsbereich sowie von **5,00 m** im südlichen Plangebiet in der Nähe der Bahnlinie (Höhenangaben bezogen auf das Straßenniveau/Gleisniveau) bringt einen **erheblichen Flächenverbrauch** mit sich. Dies würde zulasten der im Plangebiet auszuweisenden Grundstücke gehen. Aus diesem Grund wurde vom Planungsbüro Hübinger eine Variante erarbeitet, wonach der Lärmschutzwall an der Seite zur L 312 hin durch eine **Winkelsteinmauer** mit einer Höhe von 2,00 m abgestützt wird, um somit den notwendigen Flächenbedarf zu reduzieren. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass hierfür erhebliche Baukosten zu erwarten wären.

(d) Aus diesem Grunde wurde daher eine Lösung gesucht, ohne eine aufwendige Winkelsteinmauer errichten zu müssen. Die hierzu erarbeitete Lösung sieht in der gesamten Länge des Lärmschutzwalles eine Höhe von **3,50 m** über dem Niveau der L 312 vor, der aus den bei der Erschließung anfallenden Erdmassen weitestgehend kostenneutral aufgeschüttet werden kann. Diese entspricht weitestgehend den Empfehlungen des Gutachters, wobei jedoch südlich im **Bereich der Bahnlinie** die vom Gutachter empfohlene Höhe von **5,00 m nicht** erreicht wird. Um das dort angrenzende Grundstück noch bebauen zu können, wurde die Maßnahme bei einer Gesamthöhe von 3,50 m belassen. Darüber hinaus ist die **Baugrenze** des südöstlichsten Grundstückes **nach Westen** verschoben worden, sodass eine Überschreitung der Pegelwerte weitestgehend vermieden wird.

Daneben werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Wohnfenster im Obergeschoss nur an Lärmabgewandten Seiten bzw. Lärmschutzfenster) wie vom Gutachter beschrieben im Plan angeordnet.

Diese nunmehr im **Bebauungsplanentwurf vorgesehene Variante** hat das Büro Pies mit Ergänzung vom 17.09.2002 erneut begutachtet und festgestellt, dass an der südlichsten Baugrenze zur Tageszeit noch **geringfügige Überschreitungen von bis zu 1 dB (A)** gegeben sind. Ansonsten wird der in einem Allgemeinen Wohngebiet geltende Orientierungswert von 55 dB (A) zur Tageszeit eingehalten. Diese Aussage gilt ebenso auch im Bezug auf die Nachtzeit (Orientierungswert 45 dB (A)).

(e) **Zusammenfassend** erachtet daher die Ortsgemeinde Dernbach die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungsnorm DIN 18005 um bis zu 1 dB (A) für die Tageszeit durch die Verkehrsgeräusche der L 312 als **zumutbar**. Die im Bebauungsplan dargestellte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Wallhöhe von durchgängig 3,50 m über der Achse der L 312 / über dem Gleisniveau wird als ausreichend erachtet. Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht durchgeführt, da diese eine zu starke Einschränkung hinsichtlich der Belichtung an den angrenzenden Gebäuden mit sich bringen bzw. der Flächenverbrauch hierfür als unangemessen groß erachtet wird. Weiterhin soll hiermit dem Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

(f) Unterstützt wird die vorgenannte Argumentation dadurch, dass es für den Bereich von Verkehrsimmissionen die 16. BImSchV vorhanden ist. Diese Verordnung wurde vom Gesetzgeber erlassen und hat im Gegensatz zur DIN 18005 Rechtsnormqualität. Sie findet jedoch nur Anwendung beim **Bau** oder einer wesentlichen Änderung **einer Straße**, d.h. sofern eine Bundes- oder Landesstraße geplant wird und an bestehende Wohnbebauung heranrückt, sind die dort genannten Orientierungswerte verbindlich und als gesetzliche Grenzwerte anzuwenden. Diese unterliegen dann keiner Abwägung mehr. Vorliegend geht es jedoch nicht um den Bau oder die wesentliche Änderung einer z.B. Aufwertung einer Straße, sondern um die Planung eines Wohngebietes welches an eine bestehende Straße herangeführt werden soll. Aus diesem Grunde wäre lediglich eine sogenannte **mittelbare Anwendung** dieser 16. BImSchV denkbar. Die dortigen Grenzwerte liegen jedoch um etwa 4 dB (A) über denen der Orientierungsnorm DIN 18005, d.h. zur Tageszeit bei 59 dB (A) und zur Nachtzeit bei 49 dB (A). Diese Werte werden vorliegend eingehalten. Auch dies ist ein Indiz dafür, dass von den Verkehrsgeräuschen der L 312 in Verbindung mit den geplanten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auf das Wohngebiet „Südring“ einwirken.

(g) Letztlich sollte bedacht werden, dass die DIN 18005, wie auch die 16. BImSchV nach der Art der baulichen Nutzung gegliederte Richtwerte enthalten. D.h. die Abstufung zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Dorfgebiet oder Mischgebiet (MD, MI) beträgt 5 dB (A), d.h. in Gebieten mit Mischnutzung zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft werden regelmäßig 5 dB (A) höhere Orientierungswerte als zumutbar erachtet. Da diese Gebiete neben der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung auch gleichermaßen dem Wohnen dienen, so spricht vieles dafür, dass Richtwertüberschreitungen im Bereich von bis zu 5 dB (A) unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles noch hingenommen werden können.



#### **IV. Schutz von Natur und Landschaft**

In die gemeindlichen Abwägung sind gem. § 1 a 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 unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. In dem vom Planungsbüro Jens Backhaus, Dillenburg, erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag werden die Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes gewertet und entsprechend bilanziert.

Der landespflegerische Ausgleich unterteilt sich danach in Maßnahmen, die die **privaten Grundstückseigentümer** auf ihren Baugrundstücken zu treffen haben und solche Kompensationsmaßnahmen **außerhalb des Plangebietes**.

Nach Abzug der durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen werden darüber hinaus auch Maßnahmen **außerhalb des Plangebietes** erforderlich. Hierzu hat die Ortsgemeinde im Vorentwurf zunächst die in südlicher Richtung angrenzenden Flurstücke Nr. 2598 bis 2602 vorgesehen. Diese Ausgleichsflächen haben eine Größenordnung von etwa 4.700 m<sup>2</sup>. Bereits mit Stellungnahme vom 25.10.2001 hat die Untere Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises ein sehr hohes Kompensationsdefizit gerügt. Damals war jedoch nicht bekannt, dass ein Großteil der Flächen dieses Planes bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weißer Weg und Südring“ aus dem Jahre 1991 als Baufläche ausgewiesen wurde.

Gemäß der aktuellen Bilanzierung zum landespflegerischen Planungsbeitrag des Büros Backhaus wird nunmehr u. a. durch die Bereitstellung der Parzelle Nr. 2618/1 mit einer Größe von 18.934 m<sup>2</sup> und deren Fortentwicklung als Streuobstwiese der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert. Diese Fläche steht im Eigentum der Ortsgemeinde Dernbach. Dies ist jedoch nicht zwangsläufig Voraussetzung. Die Fläche kann auch von einem Dritten bereitgestellt werden, der sich in einem städtebaulichen Vertrag oder durch grundbuchmäßige Absicherung verpflichtet, dass die im Bebauungsplan für diese Fläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf seiner Fläche durchgeführt werden. Auf den beiliegenden Grünordnungsplan wird verwiesen. Die Ortsgemeinde gelangt zu der Auffassung, dass den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 Ziff. 2 und Abs. 3 BauGB genüge getan ist und geeignete Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden.

#### **V. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Da das Plangebiet mit einer Größe von etwa 23.000 m<sup>2</sup> lediglich eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von etwa **7.000 m<sup>2</sup>** aufweist, ist das Gesamtvorhaben gem. § 1 A Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit 3 a bis 3 f UVPG von der Durchführung eines solchen Verfahrens freigestellt.

## **VI. Bodenordnung**

Für die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich. Dieses wurde bereits eingeleitet.

Aufgestellt: 18. November 2002

Geändert: 11.11.2003/06.04.2004

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

Verbandsgemeindeverwaltung  
W i r g e s  
- Bauamt -  
(Katja Müller)

**Bebauungsplan „Südring“**  
**Ortsgemeinde 56428 Dernbach**  
**Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

**Begründung (Teil B):**

=====

**Allgemeines:**

Bereits seit mehreren Jahren wird in der Ortsgemeinde Dernbach über eine Neufassung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Südring" diskutiert. Es haben auch schon Planentwürfe in verschiedenen Fassungen vorgelegen, die aus unterschiedlichen Gründen bislang im Verfahren nicht zum Abschluss gelangten.

Zum Bebauungsplan ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz aufzustellen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der vorliegende Bebauungsplan rundet das Ortsbild ab und stellt 35 weitere Bauplätze kurzfristig einer Wohnbebauung zur Verfügung. Damit wird der großen Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Dernbach Rechnung getragen.

Bereits der 1. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges vom 17.02.1983 weist das Gebiet "Südring" als Wohnbaugebiet aus. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Im Entwurf werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- das Erschließungssystem
- die bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen
- die maximalen Ausnutzungsziffern
  
- die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die Festlegung der maximalen Firsthöhe
- die Ordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- den landespflegerischen Planungsbeitrag

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Gemeindestraße „Südring“. Damit die geplante Bebauung und Nutzung sich der in Dernbach vorh. anpasst, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude auf max. 2 begrenzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich insbesondere nach der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich am zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um eine städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Ortsgefüge zu erreichen. GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, um sowohl die Nachbargrundstücke vor übermäßiger Bebauung als auch das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Aus diesem Grunde sind auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung (Bereich Hochhaus):**

Im Zuge des Bestandsschutzes wird für diesen Bereich folgendes festgesetzt:  
GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,2.

Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse auf die vorhandenen VIII begrenzt.

#### **Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgungsanlagen / Versiegelung:**

Dernbach wird überregional durch die Landesstraße L 312 erschlossen.

Das Wohngebiet "Südring" wird verkehrsmäßig von der Gemeindestraße „Südring“ erschlossen.

Die Haupt-Erschließungsstraße wird in einer Breite von 6,50 m angelegt. Lediglich der zur Erschließung von 5 Grundstücken erforderliche Stichweg wird in 5,00 m Breite verwirklicht. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form ausgebaut. Dies beinhaltet bauliche Maßnahmen wie z.B. Schwellen, Überhöhungen oder Pflanzbeete.

Die Wasserversorgung des zukünftigen Baugebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in Dernbach erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer werden dem Geländeverlauf folgend in süd-östlicher Richtung abgeführt und an bestehende Kanalisationsleitungen des Gewerbegebietes „Weisser Weg“ angeschlossen. Im südlichen Teil des Plangebietes wird das Regenwasser der Grundstücke soweit möglich in den vorhandenen Gräben abgegeben.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so dass Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluss (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Versickerung von Regenwasser ist ökologisch daher sehr sinnvoll.

Geeignete Maßnahmen sind unter Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen beschrieben.

Mit diesen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und mit dem Naturgut Wasser sparsam umgegangen werden.

Der Bebauungsplan enthält aber auch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet.

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

### **Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen:**

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Für die Einfriedung wird ein Gestaltungsrahmen entsprechend der ländlichen Lage des Neubaugebietes festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zulässt, darüber hinaus jedoch verhindert, dass durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern:**

Für den Innenbereich werden zusätzlich zu den potentiellen, natürlichen Pflanzengesellschaften standortgerechte nicht einheimische Gehölze zugelassen, wobei für das Großgrün des Straßenraumes und für die Vorgärten ausschließlich Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt werden.

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

Exakte Regelungen werden im landespflegerischen Begleitplan getroffen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bislang Wiesengelände mit einem vernachlässigbaren Versiegelungsgrad. Der vorhandenen ländlichen Struktur angepasst werden die Ausnutzungsziffern festgesetzt. Dabei wurde auf geringstmögliche Oberflächenversiegelung geachtet. Ein Ausgleich für die unumgängliche Versiegelung wird durch den landespflegerischen Planungsbeitrag geleistet.

### **Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes:**

Zur Neuordnung von Grund und Boden und zur Schaffung von Baugrundstücken ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil (Bodenordnung §§ 45-79 BauGB) durchzuführen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Mittel für die Wohnstraße, das Verkehrsbegleitgrün, die Kanalisation und die Wasserversorgung erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt werden sollen. Die Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit nach der jeweils geltenden Satzung in Form von Erschließungsbeitragskosten abgerechnet.

### **Hinweise und Empfehlungen**

Die das Plangebiet überspannende Hochspannungs-Freileitung der KEVAG, Koblenz beeinträchtigt teilweise die bauliche Nutzbarkeit der neu zu schaffenden Baugrundstücke. Daher ist eine Verkabelung vorgesehen, wodurch der Wohnwert innerhalb des Neubaugebietes wesentlich gesteigert werden kann.

#### **IV. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)**

##### **1. Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einreichen des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

##### **2. Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

##### **3. Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

56422 Wirges, im November 2003

Alexander Hübinger, Diplom-Ingenieur