

Anlage 1 – Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“

1. Bauplanungsrechtliche Situation

1.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Farenau-Acker-Mittelwald“ der Stadt Montabaur aus dem Jahre 1972 setzte verbindlich an zulässigen Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet und daran direkt angrenzend ein Dorf- bzw. ein uneingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es schließt sich ein Misch – und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiteres allgemeines Wohngebiet an.

1.2 Planungsanlass - Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Überprüfung des Bebauungsplanes ergab, dass die ursprüngliche Planung von der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises nur unter der Auflage genehmigt worden war, die zeichnerischen Festsetzungen dahingehend abzuändern, dass der nach der Durchführungs-VO zum damaligen Landesforstgesetzes einzuhaltende Sicherheitsabstand zum angrenzenden Hochwald gewährleistet wird.

Die damals noch selbständige Gemeinde Horressen legte dagegen Widerspruch bei der Bezirksregierung Koblenz ein. Das Widerspruchsverfahren wurde mit einem Vergleich beendet, wonach die Gemeinde Horressen ein Änderungsverfahren einleitet. Diese Änderung hatte eine erhebliche Reduzierung der überbaubaren Flächen und eine Beachtung der Baumfallgrenze zum Inhalt. Es wurde im Jahre 1980 abgeschlossen und wiederum dem Westerwaldkreis zur Genehmigung übersandt. Die Zustimmung wurde dann aber nicht ausdrücklich erteilt, sondern trat durch Fristablauf ein. Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen unterblieb jedoch die öffentliche Bekanntmachung des Inkrafttretens mit der Folge, dass das Gebiet nicht rechtsverbindlich überplant wurde und daher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB – Bauen im unverplanten Innenbereich – zu beurteilen ist.

2. Zukünftiger Planinhalt

2.1 Neuordnung der entstandenen Gemengelage

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein unterschiedlichster Nutzungen, deren Zuordnung aus heutiger bauplanungs- und immissionsrechtlicher Sicht nicht mehr vertretbar ist und dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz widerspricht.

Um diese Gemengelage zu entschärfen, sollten die zukünftigen Bauungsmöglichkeiten entsprechend den zulässigen Immissionswerten im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“ neu geordnet werden. Wesentlicher Inhalt der Planung ist es, das Dorf- und das allgemeine Wohngebiet aufgrund der hauptsächlich vorhandenen Nutzungen – Wohnen und Reiterhof – grundsätzlich beizubehalten und das bisherige uneingeschränkte in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe umzuwandeln.

Diese Neuregelung hätte keine Auswirkungen auf die vorhandenen, genehmigten und damit bestandsgeschützten Unternehmen, würde jedoch dazu führen, dass für neu zu beantragende Umnutzungen der geringere Störgrad gelten wird.

2.2 Bestandsschutz der gewerblichen Nutzungen

2.2.1 Bisherige Nutzungen

Entsprechend der vorgelegten Auskunft der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises wurden in den Jahren 1983 – 1996 folgende Vorhaben genehmigt:

- Unterirdische Lagerbehälter mit Zapfsäulen – nachweislich außer Betrieb genommen,
- Feuerungsanlage,
- Errichtung von 2 Lagerhallen mit Tankstellenüberdachung, Heizraum und Schornstein,
- Büro – und Wohngebäude,
- Parkplatz,
- Gasflaschenlager.

2.2.2 Dauer der Gültigkeit von Baugenehmigungen

Diese genehmigten Nutzungen wurden bereits vor Jahren aufgegeben, so dass sich die Frage stellt, ob und wie lange Baugenehmigungen noch eine legalisierende Wirkung für eine spätere Wiederaufnahme dieser Nutzungen haben.

Nach der in Literatur und Rechtsprechung vorherrschenden Meinung führt auch eine jahrelange Nutzungsunterbrechung grundsätzlich nicht dazu, dass die Baugenehmigung unwirksam geworden wäre :

„1. Das vom Bundesverwaltungsgericht zu § 35 Abs 4 S 1 Nr 3 BauGB entwickelte Zeitmodell (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Mai 1995 - 4 C 20.94 -, BVerwGE 98, 235) ist auf den Fall der Nutzungsunterbrechung nicht anzuwenden. (Rn.9)

2. Eine genehmigte Nutzung genießt nach hessischer Rechtslage trotz zwischenzeitlicher Nutzungsunterbrechung oder Veränderung der Nutzungsintensität Bestandsschutz, solange die Baugenehmigung nach § 43 Abs 2 HVwVfG (juris: VwVfG HE) wirksam bleibt.(Rn.12)“

(Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 12. April 2016 – 4 A 1438/15.Z –, juris)

Das OVG Koblenz hat im Fall einer 18 Jahre andauernden Nutzungsunterbrechung einer Diskothek entschieden:

„1. Für die Wirksamkeit einer Baugenehmigung bei einer Nutzungsunterbrechung nach der Ausführung des Vorhabens ist § 43 Abs. 2 VwVfG maßgeblich.(Rn.24)

2. Das bloße Unterlassen der genehmigten Nutzung genügt, auch wenn es lange andauert, nicht, um eine Erledigung "auf andere Weise" anzunehmen. Vielmehr müssen besondere Umstände vorliegen, die eindeutig einen dauerhaften Verzicht des Berechtigten auf die genehmigte Nutzung erkennen lassen.(Rn.26)

3. Eine analoge Anwendung von § 74 BauO RP, der ein Erlöschen der Baugenehmigung vorsieht, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist, auf den Fall einer Nutzungsunterbrechung nach Ausführung des Vorhabens kommt in Ermangelung einer unbeabsichtigten Regelungslücke nicht in Betracht.(Rn.24)

4. Das vom Bundesverwaltungsgericht für den Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelte Zeitmodell findet daher auf genehmigte Bauvorhaben keine Anwendung (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 4. März 2009 - 3 S 1467/07 -, BauR 2009, 1881).(Rn.25)

5. Ein objektiv wirtschaftlich unvernünftiger endgültiger Verzicht ohne ausdrückliche Erklärung kann nicht bereits dann angenommen werden, wenn die genehmigte Nutzung unterlassen wird, sondern erst dann, wenn es dafür erkennbar besondere Gründe gibt, etwa eine neue, vorteilhaftere Nutzung, oder veränderte Umstände, die darauf hindeuten, dass die genehmigte Nutzung dauerhaft nicht mehr gewollt oder unmöglich ist (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 4. März 2009 - 3 S 1467/07 -, BauR 2009, 1881; VGH München, Urteil vom 1. Februar 2007 – 2 B 05.2470 –, BayVBl. 2008, 667).(Rn.31)

(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. März 2013 – 8 A 11152/12 –, juris)

Davon ausgehend, dass die vom OVG Koblenz aufgestellten Grundsätze – keine ausdrückliche Erklärung über einen endgültigen Verzicht, neue Nutzung oder Unmöglichkeit der Ausübung der bisherigen Nutzung – zutreffen, können zumindest die Nutzungen „Lagerhalle, Parkplatz, Büro – und Wohngebäude“ wieder aufgenommen und fortgeführt werden.

2.2.3 Zusammenfassung

2.2.3.1 Die genehmigten Nutzungen Lager, Büro- und Wohnen sind nach wie vor zulässig, d.h. unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme und der obigen Ausführungen können dort Fahrzeuge aller Art usw. abgestellt und Büros betrieben werden.

2.2.3.2 Die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen und die Aufbereitung von Brennholz stellen noch nicht genehmigte und daher genehmigungspflichtige Verwendungszwecke dar. Diese Nutzungen sind nach Einleitung des Aufstellungsverfahrens und der vorgesehenen Abstufung des Gewerbe- in ein eingeschränktes Gewerbegebiet nur zulässig, wenn bei Beantragung der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass es sich um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt bzw. die dann zu beachtenden – insbesondere – Lärmgrenzwerte durch bestimmte betriebliche oder bauliche Maßnahmen eingehalten werden.

2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur

2.3.1 Der Stadtrat von Montabaur hat in der Sitzung am 24.01.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen, welches zurzeit vorgeschrieben wird. Diese Abwägungsdirektive i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 01.02.2008 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur veröffentlicht.

Inhalt dieser Planungsleitlinie ist u. a. die Aussage, dass zukünftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, d. h. der Innenstadt von Montabaur, nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Außerdem wurde zur Abgrenzung der Begriffe zentrenrelevant - bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachtens des Büro Dr. Acocella, Lörrach, eine Sortimentsliste - Montabaurer Liste - beschlossen.

2.3.2 Der Regelungsinhalt des Einzelhandelskonzepts wurde bisher nicht für den Teilbereich des bisherigen Dorf- bzw. Gewerbegebietes und jetzigem eingeschränktem Gewerbe-/Dorfgebietes übernommen. Dies soll anlässlich der aktuellen Planaufstellung durch einen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgen.

Lediglich für den Verkauf von selbst hergestellten Produkten und die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Horressen wurden entsprechende Ausnahmeregelungen in den Textfestsetzungen getroffen.

3. Regelungen des Bebauungsplanes

3.1 Nebeneinander Allgemeines Wohngebiet – Eingeschränktes Gewerbegebiet

3.1.1 Sonstige Gewerbegebiete

In Anwendung des § 1 IV i.V.m. V BauNVO ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf mischgebietsverträgliche Betriebe zulässig, da weitere uneingeschränkt nutzbare Gewerbegebiete außerhalb des Planbereichs in der Gemeinde vorhanden sind.

Dies ist für die Stadt Montabaur eindeutig zu bejahen, da die Kommune insbesondere nördlich der Autobahn A 3 über uneingeschränkte Gewerbegebiete verfügt und dort auch weitere vergleichbare Ausweisungen plant.

3.1.2 Gliederung unterschiedlicher Nutzungen

Eine einfache Gliederungsmöglichkeit beim unmittelbaren Aufeinandertreffen von Gewerbe- und Wohngebieten ist die Beschränkung des an das Wohngebiet angrenzenden gewerblich nutzbaren Bereichs auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, so dass nur Unternehmen zulässig sind, deren Störgrad denen in einer Mischbebauung statthaften Firmen entspricht – so zuletzt Verwaltungsgerichtshof Baden – Württemberg, 8. Senat, Urteil vom 17.05.2013 – 8 S 313/11; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 14. Senat, Beschluss vom 31.08.2012 – 14 CS 12.1273 -.

Wie unter Ziffer 2.2 dargestellt, sind alle bisher im Gewerbegebiet genehmigten und nicht nachweislich aufgegebenen oder tatsächlich nicht mehr umsetzbaren Nutzungen noch zulässig und vom Bestandsschutz gedeckt. Neue Betriebsformen müssen dagegen die um 5 dB/A niedrigeren Lärmschutzgrenzwerte für das Wohnen nicht wesentlich störende Unternehmen zwingend beachten. Die Einhaltung ist durch ggf. die Anordnung und Umsetzung aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnruhe ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und anschließend umzusetzen.

Es kann daher – bauplanungsrechtlich zulässig – davon ausgegangen werden, dass die angestrebte städtebauliche Neuordnung einerseits gerade nicht zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen und andererseits den Belangen der ansässigen und bestandsgeschützten Betrieben gerecht wird.

3.2 Art der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO –

3.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

3.2.1.1 Durch die ergänzend zum eingeschränkten Gewerbegebiet neu in die Textfestsetzungen eingefügten Beschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und die Emissionsträchtigkeit der einzelnen Unternehmen wird ein nachhaltiges problemloses Nebeneinander der zukünftig anzusiedelnden Betriebe und der vorgefundenen Wohnbebauung gewährleistet und dauerhaft die Entstehung von Gemengelage von nicht aufeinander abge-

stimmten und sich gegenseitig behindernden sowie bedingenden Nutzungsarten soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Die nun statthaften Nutzungen wurden auf Gewerbebetriebe aller Art und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude usw. beschränkt. Dadurch soll erreicht werden, dass der mittlerweile gewachsene Charakter des Bereichs erhalten bleibt und die gewerbliche Zweckbestimmung im Vordergrund steht.

Somit wird insbesondere der Forderung des § 1 BauGB in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit vor allem der arbeitenden Bevölkerung Rechnung getragen.

3.2.1.2 Somit sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude zulässig - § 8 II BauNVO -.

Die in § 8 II Ziffer 1 bzw. 3 und 4 BauNVO genannten Beherbergungsbetriebe, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen, weil kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung – insbesondere durch einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr - zu erwarten wären. Auch Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Unternehmen sind nicht statthaft.

Die in § 8 III BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ebenfalls nicht gestattet. Diese Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohn- und Erholungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen könnte zu nicht gewünschten Belastungen – insbesondere auch zur Nachtzeit - führen.

3.2.1.3 Betriebswohnungen

Um das Wohnen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf das durch betriebliche Notwendigkeiten bedingte Maß zu reduzieren, zum Ausschluss von möglichen Immissionsschutzproblemen und zur Verbesserung der Bestimmtheit sowie Klarheit der Textfestsetzungen wurde geregelt, dass pro Betrieb nur die Einrichtung von maximal einer Betriebswohnung statthaft ist.

Nach der in der Literatur vertretenen Auffassung wäre ein genereller Ausschluss von Betriebswohnungen ohne das zwingende städtebauliche Gründe vorliegen, nach § 1 VI BauNVO rechtswidrig und würde gegen das Abwägungsgebot verstoßen, da immer wieder die speziellen Erfordernisse konkreter Unternehmens den Bau von Wohnungen für Betriebsleiter usw. erforderlich machen können.

Im Rahmen einer konkreten Bauvoranfrage wurde Ende 2020 von den städtischen Gremien entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“ dahingehend zu ändern, dass dort anstelle der bisher vorgesehenen Grünfläche zwischen dem Gewerbe- und dem allgemeinen Wohngebiet ein eingeschränktes Ge-

werbegebiet vorgesehen wird. Dieser Beschluss wurde in der fortgeschriebenen Planzeichnung umgesetzt.

3.2.1.4 Wegfall der privaten Grünfläche zwischen dem eingeschränkten Gewerbe – und dem allgemeinen Wohngebiet

Im Rahmen einer konkreten Bauvoranfrage wurde Ende 2020 von den städtischen Gremien entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“ dahingehend zu ändern, dass dort anstelle der bisher vorgesehenen Grünfläche zwischen dem Gewerbe- und dem allgemeinen Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen wird. Dieser Beschluss wurde in der fortgeschriebenen Planzeichnung umgesetzt.

3.2.2 Dorfgebiet

Wesentlich für den Charakter eines Dorfgebietes ist, dass dort Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind oder gezielt angesiedelt werden sollen. Daneben sind das Wohnen und ggf. auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Verwendungszwecke zulässig. Daraus folgt, dass vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe – hier des Reiterhofs – einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen ist. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das bisherige Dorfgebiet um die beiden westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke erweitert.

Die Zulässigkeiten im bestehenden Dorfgebiet wurden auf Grund der Nähe zu dem unmittelbar benachbarten allgemeinen Wohngebiet auf solche Nutzungen beschränkt, die einerseits mit dieser Gebietsausweisung verträglich sind und andererseits den Bestand (Reiterhof) schützen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Auch hier wurden alle besonders verkehrsintensiven oder in der Nachtzeit stattfindenden Verwendungen ausgeschlossen.

3.2.3 Nutzungsausschlüsse im Dorf- und eingeschränkten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 VI und § 1 IX BauNVO wird bestimmt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Dorfgebiet Einzelhandel nur eingeschränkt zugelassen sowie Vergnügungsstätten für die Zukunft ausgeschlossen werden bzw. nur noch unter den im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen zulässig sind:

3.2.3.1 Einzelhandel

a) Aus der Festlegung der abgegrenzten Innenstadt von Montabaur als Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich) folgt, dass zur langfristigen Stärkung und zukünftigen Fortentwicklung dieser Zone nur dort der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten - vergleiche Sortimentsliste - zulässig ist.

Die zum Schutz dieses Bestandes und der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt beschlossene Einzelhandelskonzeption erlangt erst durch eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Rechtsverbindlichkeit und ist dann sowohl von den Bauherren als auch der Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises als unmittelbar geltendes Ortsrecht entsprechend anzuwenden.

b) Für den Bereich des Baugebietes "Farenau-Acker-Mittelwald", welches unstreitig außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs - zentraler Versorgungsbereichs - liegt, folgt daraus, dass

- Einzelhandel jedweder Art grundsätzlich unzulässig ist.

- Ausnahmsweise kann ein im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks- oder Industriebetrieb stehender Verkauf von Waren zugelassen werden, die der Betrieb vor Ort selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder repariert. Um Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftsbereichs zu vermeiden, wird die dafür zulässige Verkaufsfläche auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen - ohne Lager- oder Stellplätze, Zufahrten usw. -, jedoch maximal 350 m² Verkaufsfläche bestimmt.

- Darüber hinaus wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zur unmittelbaren und wohnortnahen Versorgung der Bewohner des Stadtteils Horressen mit Gütern des täglichen, kurzfristigen Bedarfs ermöglicht.

Entsprechend dem aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur vom Dezember 2020 sind darunter ausschließlich folgende Artikelgruppen zu verstehen:

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		Ausnahme: Getränkemarkte
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze

- unter den Begriff des Einzelhandels fällt nur der Verkauf an Endverbraucher. Der reine Großhandel, d. h. Veräußerung überwiegend an Wiederverkäufer oder gewerbliche Kunden, wird von der entsprechenden Regelung in den textlichen Festsetzungen nicht erfasst.

3.2.3.2 Vergnügungsstätten

Nach der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung versteht man unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils standortgebundenen Betriebsstätte – gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Unbestritten fallen unter diese Begriffsbestimmung Wettbüros, Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen wie Varietes, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und –cafès, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Swinger – Clubs und artverwandte Betriebe.

a) Trading- Down- Effekt

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird insbesondere ein Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor den nachteiligen Auswirkungen solcher Einrichtungen – Sicherung der Wohnruhe vor allem zur Nachtzeit usw. – und der ansässigen Gewerbebetrieben vor einem möglichen Trading- Down- Effekt, der eintreten kann, wenn neue Nutzungen nicht mehr zur Nachfrage und dem übrigen Angebot des Standortes passen und damit den bisherigen Gebietscharakter negativ beeinflussen, sichergestellt. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen und ähnliches. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.

Am Ende dieser Entwicklung stehen Wohnungs- oder sonstige Leerstände. Sie haben kurz- und langfristige Folgen. Zuerst machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern leer stehender Immobilien bemerkbar. Dadurch sinkt die Fähigkeit, in die eigene Immobilie zu investieren. Notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage bleiben aus. Das kann zur Folge haben, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen entspricht.

Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung führen kann. Trading Down ist also ein Kreislauf, dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann.

Ein "Trading-Down-Effekt" liegt also dann vor, wenn es auf Grund der Verdrängung von bisherigen Nutzungen – Wohnen, Dienstleistern, Büros usw. - und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust in bestimmten Quartieren kommt.

(Vgl. dazu OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.03.2014 - 2 A 2679/12 -, Bayrischer VGH, Urteile vom 24. März 2011 - 2 B 11.59 und vom 15. Dezember 2010 - 2 B 09.2419 -, BVerwG, Beschluss vom 10. Januar 2013 - 4 B 48.12 -, VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 28.1.2005 - 8 S 2831/03 -.)

b) Voraussetzungen für einen Nutzungsausschluss

Ein "Trading-Down-Effekt" wird insbesondere durch die Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke - wie z. B. Spielhallen, Wettbüros usw. - sowie "normalen" Betrieben oder Wohnnutzungen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft - vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 11. Mai 2005 - 8 C 10053/05 -.

Für den Bereich der Bauleitplanung ist geklärt, dass die Verhinderung eines "Trading-Down Effekts" einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstellt, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kern-, Gewerbe - und Dorfgebieten rechtfertigen kann. Ob ein solcher "Trading-Down-Effekt" zu bejahen ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen der städtebaulichen Konfliktlage, die es mit der (Änderungs-)Planung zu bewältigen gilt. Das Bundesverwaltungsgericht geht in diesem Zusammenhang allerdings davon aus, dass es einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz entspricht, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können - vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 - 4 BN 9.08 -.

Für die Rechtfertigung eines Ausschlusses von bestimmten Vergnügungsstätten in einem Gewerbe – oder Dorfgebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist daher der strenge Nachweis eines "Trading-Down-Effekts" nicht erforderlich. Die Bauleitplanung ist zukunftsgerichtet und auf Vorsorge ausgerichtet. Daher genügt es für die Annahme eines den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Grundes im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, wenn der Plangeber hiermit einer - wenn auch nach den konkreten Umständen - abstrakt auf der Grundlage allgemeiner städtebaulicher Erfahrungssätze drohenden Gefahr eines Attraktivitätsverlusts und einer Imageverschlechterung und letztlich des "Umkippens" des Gewerbe- oder Dorfgebiets in ein Vergnügungsviertel begegnen will.

Es ist also erforderlich, im Rahmen der jeweiligen Planung auf den Einzelfall bezogene konkrete, zutreffende und nachvollziehbare (besondere) städtebauliche Gründe zu benennen, auf denen die Planungsentscheidung der Gemeinde beruht. Nachvollziehbare städtebauliche Gründe stellen dabei insbesondere die in §1 Abs.6 BauGB genannten Gründe für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar.

Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig zu bejahen. Die angestrebte Regelung dient insbesondere dem allgemeinen Schutz gesunder Wohnverhältnisse, der Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und Nutzerstrukturen des betroffenen Quartiers, den Interessen der Wirtschaft am Erhalt der derzeitigen hochwertigeren Angebotsgestaltung sowie der Investitionsbereitschaft und allgemein der Sicherung des beschriebenen städtebaulich wünschenswerten und gewachsenen Gebietscharakters.

Beachtlich ist auch, dass das eingeschränkte Gewerbe- und das Dorfgebiet sich unmittelbar am Schulweg zur an der Buchenstraße gelegenen Wald (Grund) schule befinden, so dass auch der Schutz der Schulkinder einen solchen Ausschluss rechtfertigt.

Damit sind wesentliche Voraussetzungen für eine Zunahme dieser Betriebsformen gegeben, die zu Lasten der etablierten Unternehmen und vor allem der Wohnbevölkerung gehen würde. Eine bauplanungsrechtliche Steuerung durch ist daher zwingend geboten.

3.2.4 Allgemeines Wohngebiet

Dieser Teilbereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nichtbeeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird für diese Fläche ein einheitliches „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dort sind neben Wohngebäuden die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Läden sowie die in § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Damit soll zwar dem grundsätzlich vorherrschenden Wohncharakter, gleichzeitig aber auch der Nähe zum eingeschränkten Gewerbe- sowie dem Dorfgebiet und der sich daraus ergebenden Vorbelastung Rechnung getragen werden.

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, weil kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung – insbesondere zur Nachtzeit - zu erwarten wären.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden ebenfalls nicht gestattet. Die dort genannten Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohn- und Erholungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen könnte zu nicht gewünschten Belastungen führen.

3.2.5 Sportanlagen / Privater Park-/Lagerplatz

Entlang der Buchenstraße finden sich im Anschluss an das Dorfgebiet verschiedene Sportstätten – Hallen und Reitplatz des Vereins der Reiter und Pferdefreunde 1965 e.V. und der Tennisplatz mit Vereinsheim des TC Mittelwald – und eine größere Freifläche, die vom Reitverein im Rahmen eines Erbpachtvertrages als temporärer Park- und Lagerplatz – insbesondere bei größeren Veranstaltungen – genutzt wird.

Diese Bereiche wurden grundsätzlich entsprechend der aktuellen Verwendung festgesetzt – lediglich auf den Grundstücken Flur 15, Parzellen 2453/6 (tlw.), 654 – 656 – wurde der Neubau einer eingeschossigen Reithalle zugelassen.

Auch beim Maß der baulichen Nutzung wurden bestandsbezogene Regelungen – eingeschossig, Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf die vorhandenen bzw. geplante Gebäudesituation – vorgenommen.

Es dürfen dort nur Gebäude errichtet werden, die der jeweiligen Zweckbestimmung – Sportanlagen/Tennisplatz/Reitplatz/Reithalle – entsprechen. Eine Bebauung des privaten Park-/Lagerplatzes ist ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 1 BauGB und 18 ff. BauNVO -

3.3.1 Allgemeines

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbe-, Dorf - sowie dem allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an der Umgebungsbebauung, den tat-

sächlichen Verhältnissen auf den fraglichen Grundstücken, angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Sie greifen darüber hinaus die bisherigen Regelungen der nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanentwürfe auf, die in den letzten Jahrzehnten auch den Rahmen bei der Genehmigung von Bauvorhaben gebildet haben.

3.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird daher vorgeschlagen, die Grundflächenzahl auf 0,6, die Geschossflächenzahl auf 1,2, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf höchstens 9,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude festzuschreiben. Dies insbesondere deshalb, da die Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Höhen zwischen 5 – maximal 8,50 m aufweisen – Quelle RLP 3d -, so dass die Bestimmung der Firsthöhe auf 9,00 m ausreichend ist.

Für Anbauten wurde eine besondere Regelung eingeführt, die – auch unter Überschreitung der vorgenannten Höhenbeschränkung – höhengleiche Erweiterungen und Anbauten zulässt.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhen gilt allgemein der talseits tiefste Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

3.3.3 Dorfgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung und die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanentwurfs bestimmt.

Aufgrund der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen und unter Berücksichtigung des Bestands- und Vertrauensschutzes soll es bei der Festsetzung der bisherigen Grund- und Geschossflächenzahlen 0,4 bzw. 0,8 verbleiben.

Damit werden sowohl der vorgefundene Gebäudebestand als auch angemessene, großzügige Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m nicht überschreiten – Höhe der vorhandenen Bebauung zwischen 5,20 m – 8,30 m/Quelle RLP 3d -. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden.

Für Anbauten wurde eine besondere Regelung eingeführt, die – auch unter Überschreitung der vorgenannten Höhenbeschränkung – höhengleiche Erweiterungen und Anbauten zulässt.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhen gilt allgemein der talseits tiefste Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

3.3.4 Allgemeines Wohngebiet – WA und WA 1 -

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung und die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanentwurfs bestimmt.

Aufgrund der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen und unter Berücksichtigung des Bestands- und Vertrauensschutzes soll es bei der Festsetzung der bisherigen Grund- und Geschossflächenzahlen 0,4 bzw. 0,8 im WA und 0,4/1,0 im WA 1 verbleiben.

Damit werden sowohl der vorgefundene Gebäudebestand als auch angemessene, großzügige Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei im WA und drei im WA 1 begrenzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe 11,00 m nicht überschreiten – Höhe der vorhandenen Bebauung zwischen 6,70 m – 10,80 m/Quelle RLP 3d -. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden.

Für Anbauten wurde eine besondere Regelung eingeführt, die – auch unter Überschreitung der vorgenannten Höhenbeschränkung – höhengleiche Erweiterungen und Anbauten zulässt.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhen gilt allgemein der talseits tiefste Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der großzügige Bauungscharakter erhalten bleiben.

2.5 Bauweise - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO –

2.5.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Dorfgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es darf ohne Längenbegrenzung, aber unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gebaut werden.

2.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird nur die offene Bauweise nach § 22 BauNVO zugelassen, d.h. die einzelnen Gebäude dürfen maximal 50 m lang und müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die vorgefundene Struktur soll beibehalten werden, wobei im allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht nur Einzel-, sondern auch Doppel- und Reihenhäuser aus Gründen des in § 1a Abs. 1 BauGB verankerten Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden sollen. Es werden daher gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser (EDH) zugelassen.

Da bereits eine Hausgruppe errichtet wurde, soll diese Bebauungsmöglichkeit auch anderen Bauherren eingeräumt werden. Im WA 1 bleibt es bei der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

2.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten - § 9 I Nr. 6 BauGB –

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe zur Reduzierung zukünftiger Konfliktpotentiale und unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme begrenzt werden. Daher werden im eingeschränkten Gewerbegebiet maximal 1 Betriebswohnung, im Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht mehr als drei Wohnungen pro Einzelhaus sowie im WA 1 nicht mehr als 6 Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen.

Im WA wurde die Anzahl der Wohneinheiten ergänzend auf 1 pro Doppel- bzw. Reihnhaus und im bereits stärker verdichtet bebauten WA 1 auf 2 pro Doppelhaushälfte bestimmt.

Zur Minimierung möglicher Auswirkungen der vom angrenzenden Hochwald ausgehenden abstrakten Baumwurfgefahren wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude in einem Geländestreifen von 25 m Breite parallel zum Waldrand – siehe Planeintrag - auf maximal 2 bestimmt.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen lediglich Ein- bis Dreifamilienwohnhäuser entstehen, da eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen städtebaulich nicht gewünscht wird.

3. Baumfallgrenze

3.1 Einschlägige Rechtsprechung

3.1.1 Bundesverwaltungsgericht

Sollte die Beschwerde dagegen so zu verstehen sein, daß eine Waldrandbebauung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB wegen der (abstrakten) Baumwurfgefahr generell unzulässig sei, so könnte ihr nicht gefolgt werden. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, stellen hohe Bäume neben einer Bebauung keinen städtebaulichen Mißstand dar; dies ist vielmehr durchaus üblich und kann städtebaulich sogar erwünscht sein. Soweit eine Bebauung des Waldrandes durch landesrechtliche Vorschriften verboten ist, dienen diese Vorschriften, wie das Berufungsgericht irrevisibel ausgeführt hat, nicht der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, sondern anderen Zwecken, insbesondere der Vermeidung der Waldbrandgefahr.

(BVerwG, Beschluss vom 18. Juni 1997 – 4 B 238/96 –, Rn. 8, juris)

3.1.2 OVG Rheinland – Pfalz

Hinsichtlich der hier in Rede stehenden Gefahrenlage durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Wald wird in den Ländern, deren Landesbauordnungen keine speziellen Regelungen zum Waldabstand baulicher Anlagen enthalten – wie etwa § 4 Abs. 3 der baden-württembergischen Bauordnung, wonach zwischen Bebauung und Wald grundsätzlich ein Abstand von 30 m einzuhalten ist –, sondern in denen – wie in Rheinland-Pfalz, aber wohl auch in allen anderen Ländern – eine Versagung der Baugenehmigung wegen Baumwurfgefahr nur auf die baupolizeiliche Generalklausel gestützt werden kann, wohl einheitlich davon ausgegangen, dass keine starren Mindestabstände gelten, sondern auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles abzustellen ist (so auch das Senatsurteil vom 9. Juni 1993, a.a.O., m.w.N.). Es kommt danach darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann (so etwa Jeromin, a.a.O., Rn. 26 a). Dabei sind nach wohl einhelliger Meinung insbesondere die Art der Bepflanzung, die Geländeausformung sowie die Art und Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen (OVG RP, Urteil vom 9. Juni 1993, a.a.O. sowie auch z.B. Sängler, a.a.O., S. 422 und Jeromin, a.a.O.).

Der Senat hält im Übrigen an seiner Rechtsprechung fest, dass aufgrund sachverständiger Erfahrungen je nach Sachlage (Baumhöhe, Stammhöhe, Flach- oder Tiefwurzler, Bodenart) ein mittlerer Erfahrungswert von 25 m für den erforderlichen Mindestabstand angenommen werden kann, wobei besondere Umstände des Einzelfalles eine Verringerung und ggf. auch eine Vergrößerung eines solchen Mindestabstands gebieten können (so das Senatsurteil vom 9. Juni 1993, a.a.O.; Wolf, a.a.O., Rn. 44; Jeromin, a.a.O., Rn. 26 a). (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24. Mai 2017 – 8 A 11822/16 –, Rn. 48 - 56, juris)

3.1.3 Auswirkungen

3.1.3.1 Es ist also im jeweiligen Einzelfall zu klären, ob eine konkrete oder nur abstrakte Baumwurfgefahr vorliegt. Eine konkrete Gefahr wird allgemein dann angenommen, wenn ein Schaden bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens im konkret zu beurteilenden Einzelfall in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintritt (VGH München, Urte. v. 28.12.1998 - 14 B 95.1255 Rn. 23). Welche Kriterien zur Beurteilung der Baumwurfgefahr herangezogen werden können, führt das OVG Koblenz in seiner Entscheidung aus. Diese Auflistung ist aber auch nach Ansicht des Gerichts nicht abschließend. Für eine stabile Bestockung können auch folgende Kriterien sprechen: Einzelstehende, an den Freistand schon gewohnte Bäume; tiefgründige Böden; der Hauptsturmrichtung zugewandte Waldränder; ein gesunder Zustand der Bäume und eine besondere Standfestigkeit aufgrund von Baumart, Alter und Höhenentwicklung (Bayerisches Staatsministerium des Innern, Schreiben vom 11.07.1986 Nr. II B7-4101-4.21, n.v., zitiert nach Busse/Kraus in: Simon/Busse, BayBO, Teil D. Anhang Nr. 81).

3.1.3.2 Das OVG Koblenz liefert in seiner Entscheidung für die Praxis hilfreiche Antworten auf die Frage nach der Berücksichtigung und der Beurteilung einer Baumwurfgefahr im Baugenehmigungsverfahren. Auch im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann sich das Problem einer Baumwurfgefahr stellen und zu der Frage führen, ob eine Baumwurfgefahr der Aufstellung eines Bebauungsplans entgegensteht. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

sind in der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Mit Blick auf die zitierte Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine nur abstrakte Baumwurfgefahr der Festsetzung eines Baugebiets jedenfalls nicht entgegensteht. Diese Sicht entspricht auch der Ansicht des VGH München. In seiner Entscheidung vom 29.10.1998 hatte der VGH München über die Wirksamkeit eines Bebauungsplans zu entscheiden, der als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzte. Teilweise grenzten die Bauparzellen unmittelbar an ein bewaldetes Grundstück mit Bäumen von 20 m bis 30 m Höhe an. Der VGH München hielt die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Abwägung wegen der Baumwurfgefahr nicht für fehlerhaft, da nach den tatsächlichen Feststellungen nur eine abstrakte Baumwurfgefahr bestand und eine Waldrandbebauung in diesem Fall nicht generell unzulässig sei (VGH München, Urt. v. 29.10.1998 - 2 N 95.2824 Rn. 37).

Die Frage, ob eine konkrete Baumwurfgefahr der Wirksamkeit eines Bebauungsplans entgegensteht, hat die Rechtsprechung bislang nicht entschieden. Es spricht aber einiges dafür, dass ein Bebauungsplan jedenfalls grundsätzlich auch bei dem Vorliegen einer konkreten Baumwurfgefahr wirksam beschlossen werden kann. Allerdings können im Bebauungsplan keine Maßnahmen zum Schutz vor Baumwurf festgesetzt werden, da es dafür an einer Rechtsgrundlage fehlt. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen aber im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Es spricht einiges dafür, dass diese Regelung auch für Flächen gilt, die einer Baumwurfgefahr ausgesetzt sind. Nach Ansicht der Rechtsprechung handelt es sich bei einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aber nicht um eine Festsetzung; die Kennzeichnung hat nur eine Hinweis- und Warnfunktion (OVG Münster, Urt. v. 24.09.2004 - 10a D 30/02.NE Rn. 42). Kennzeichnungen sind nicht Bestandteil der Satzung, bestimmen nicht die zulässige Bodennutzung und sind nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde. Sie unterliegen auch nicht dem Abwägungsgebot und können nicht im Wege der Normenkontrolle für unwirksam erklärt werden. Das Fehlen einer Kennzeichnung kann daher nicht zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen (OVG Koblenz, Urt. 13.06.1984 - 10 C 4/83 - NVwZ 1986, 56, 56).

Die Gemeinde muss sich mit der konkreten Baumwurfgefahr aber jedenfalls in der Abwägung auseinandersetzen. Nach dem dabei zu berücksichtigenden Gebot der Konfliktbewältigung hat zwar jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Verlagerung von Problemlösungen auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren ist aber nicht ausgeschlossen. Nach Ansicht des BVerwG kann eine Gemeinde von der abschließenden Konfliktbewältigung Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt und zu erwarten ist (BVerwG, Beschl. v. 02.04.2008 - 4 BN 6/08 Rn. 5; Beschl. v. 08.11.2006 - 4 BN 32/06 Rn. 10; Beschl. v. 14.07.1994 - 4 NB 25/94 Rn. 5). Für eine ausreichende Sicherstellung in diesem Sinne ist insbesondere erforderlich, dass sich der Plangeber der Unterschiede zwischen einer planerischen Entscheidung und einer gebundenen Baugenehmigung bewusst ist (OVG Münster, Urt. v. 03.09.2009 - 10 D 121/07.NE Rn. 206). Die Gemeinde muss erkennen, dass nicht alles, was auf Ebene der Planung fest-

gesetzt werden kann, auch auf Ebene der Baugenehmigung, auf die grundsätzlich ein Anspruch besteht, durchgesetzt werden kann. Ist aber eine ausreichende Konfliktbewältigung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich, kann die Umsetzung von Konfliktlösungsmaßnahmen auch in dieses Verfahren verlagert werden. Diese Grundsätze gelten auch im Hinblick auf eine konkrete Baumwurfgefahr. Ist das Problem – durch entsprechende Maßnahmen bzw. Forderungen – im Baugenehmigungsverfahren zu lösen, steht die Baumwurfgefahr der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht entgegen.

(Thies, jurisPR-UmwR 7/2017 Anm. 3)

3.1.4 Situation im Baugebiet „Farenau-Acker-Mittelwald“

3.1.4.1 Das nahezu vollständig aufgesiedelte Baugebiet – es sind nur noch zwei Bauplätze frei, die teilweise in die Baumfallzone ragen; für eines dieser Grundstücke wurde im September 2019 bereits eine Baugenehmigung erteilt - befindet sich in unmittelbare Nähe der Montabaurer Höhe, eines überwiegend im städtischen Eigentum stehenden Waldgebietes. Der geschlossene Hochwald wird lediglich durch eine etwa 9 m breite Straße – Buchenweg – vom Wohnbaugebiet getrennt. Die tatsächlichen Abstände zwischen den Bäumen und der tatsächlich in den letzten 50 Jahren entstandenen Wohnhäuser betragen zwischen 12 und 19 m. Bisher ist noch zu keinen Gefahren durch umstürzende Bäumen o.ä. gekommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der Rechtsprechung vertiefend zu klären, ob eine konkrete Baumwurfgefahr besteht:



3.1.4.2 In der forstamtlichen Stellungnahme ist darzulegen, welcher konkrete Baumbestand vorhanden ist, ob es sich um Flach- oder Tiefwurzler handelt und welche Endhöhen, d.h. durchschnittliche Mittelhöhe im Zeitpunkt der Hiebreife sowie Stamm- und Kronenhöhe, erreicht werden. Darüber hinaus ist darzustellen, ob es aus fachlicher Sicht Hinweise darauf gibt, dass es zu früheren Instabilitäten kommen kann.

Hinsichtlich der Bodenausformung und –beschaffenheit bleibt zu sehen, dass es sich sowohl bei dem Wohngebiet als auch bei dem angrenzenden städtischen Waldgrundstück eher um flaches und wenig geneigtes Gelände handelt, so dass besondere Gefahren bei Starkregenereignissen, wie beispielsweise Hangrutschungen, weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Hinzu kommt, dass die forstliche Planung vorsieht, denn Waldrand innerhalb der nächsten 10 bis 20 Jahre sukzessive zurückzunehmen. Aus forstfachlicher Sicht erfolgt das nicht abschnittsweise sondern durch fortschreitende „Ausdünnung“ des Waldrandes. Langfristig wird daher durch die Entnahme erntereifer Bäume und die Entwicklung eines gestuften Waldrands eine Entschärfung der heutigen Situation und der baurechtlichen Auswirkungen eintreten.

3.1.4.3 Was schließlich Art und Nutzung der zulässigen Bauvorhaben angeht, fällt unter dem Gesichtspunkt der Erheblichkeit einer möglichen Gefahr ins Gewicht, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude in dem nach § 9 V BauGB gekennzeichneten Geländestreifen von 25 m Breite parallel zum Waldrand – siehe Planeintrag - auf maximal 2 bestimmt wurden. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass die Aufenthaltsräume – Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer – grundsätzlich auf der dem Waldrand abgewandten Seite anzuordnen sind. Auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen usw. sind grundsätzlich außerhalb der 25 m Linie vorzusehen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. weitere Maßnahmen wie z.B. verstärkter Dachstuhl, Ringanker, vorgesetzte Wandscheibe usw. zu fordern, um mögliche Schäden zu verringern und ggf. eine andere Anordnung der Aufenthaltsräume gestatten zu können.

Außerdem ist vom Bauherrn gegenüber der Stadt Montabaur als Eigentümerin des angrenzenden Waldes eine Haftungsausschusserklärung abzugeben.

3.1.4.4 Abschließend ist anzumerken, dass im Hinblick auf die zunehmenden Sturmereignisse Gefahren für Leib und Leben sowie Sachen durch umstürzende Bäume bis zu dem angesprochenen Umbau des Waldrandes nicht ausgeschlossen werden können, jedoch in der Abwägung zwischen den Interessen der betroffenen Eigentümer, der Risikobewertung und im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz mit der Vielzahl der bereits baulich genutzten Parzellen eine Bebauung des letzten freien Grundstückes unter den in der Textfestsetzung 3.5 definierten Regelungen zugelassen wird.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes kann – wie bisher – über die Mainzer und die Buchenstraße sichergestellt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes in Bezug auf Schmutz- und Trinkwasser kann durch die Verbandsgemeindewerke Montabaur gewährleistet werden.

6. Altablagerungen

6.1 Der mittlere und nördliche Teil des Plangebietes Grundstücke Flur 15, Parzelle 2468/29 – 2481/6 – umfasst zwei kartierte Altablagerungen – Erhebungsnummer 14304048-0202/Ablagerungsstelle Montabaur – Tennisplatz Buchenstraße und Erhebungsnummer 14304048-0203/Ablagerungsstelle Montabaur, Reitplatz Buchenstraße -. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Siedlungsabfällen, Bauschutt, Erdaushub usw. verwendet wurde und daher als altlastenverdächtig eingestuft wurde. Der fragliche Bereich wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.



15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Eine Nutzung/Bebauung ist nur zulässig, wenn durch einen unabhängigen Gutachter der Nachweis geführt wurde, dass von der Altablagerung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen. Inhalt und Umfang des Gutachtens sind mit der SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz, Kirchstraße, Montabaur, abzustimmen. Solche Beeinträchtigungen könnten Standsicherheitsprobleme, Depo-niegasbildung, Grundwasserverunreinigungen usw. sein. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die neue Nutzung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

6.2 Im vorliegenden Fall wird der größte Teil der Altablagerung bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt:

- Auf den Grundstücken Flur 15, Parzellen 2468/29 – 2453/6 befindet sich ein Reitplatz.
- Auf dem Grundstück Flur 15, Parzelle 2453/5 wurde aktuell eine neue Mehrzweckhalle errichtet, während das Flurstück 2481/4 als Lager- und Parkplatz für die angrenzenden Anlagen für sportliche Zwecke verwendet wird. Diese Nutzung wurde auch im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Letztlich sind auf den Parzellen 2481/5 und 2481/6 Tennisplätze und ein dazugehöriges Sportlerheim entstanden.

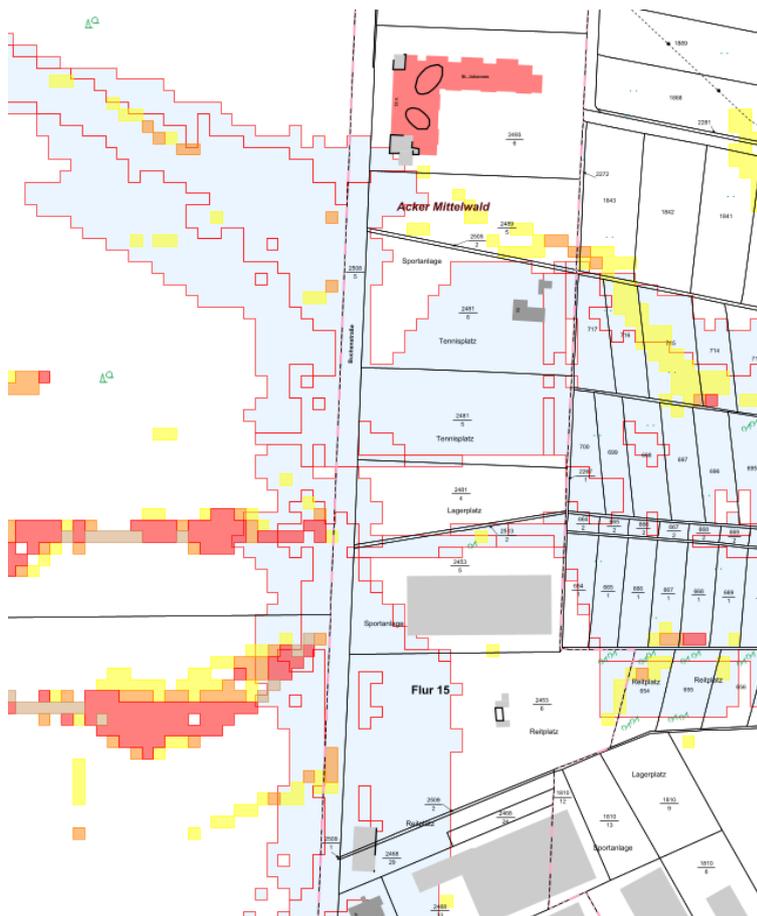
6.3 Eine über die unter 5.2 beschriebene, bereits vorhandene bauliche Nutzung hinausgehende Gebrauch der Altablagerungsflächen schließt der Bebauungsplan aus und schreibt lediglich die derzeitige Verwendung als Sportanlagen usw. fest.

7. Starkregen / Gewässer

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im potentiellen Überflutungsbereich bei Starkregen. Für künftige Nutzungsänderungen wird daher eine entsprechend angepasste Bauweise empfohlen.

Dort befindet sich außerdem der Stadtbach, ein Gewässer III. Ordnung, sowie ein weiteres Gewässer III. Ordnung, welches um den Tennisplatz dem Stadtbach zufließt, von denen bei An- und Neubauten ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen – auch Einfriedungen usw. - nach § 31 Landeswassergesetz wird hingewiesen.

Darüber hinaus dürfen nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz Stoffe an oberirdischen Gewässern nur so gelagert werden, dass nicht zu befürchten ist, dass diese in das Gewässer eingetragen werden und zu nachteiligen Veränderungen führen. Dies gilt auch bei Niederschlägen, Starkregen oder Hochwasser. Außerdem ist das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern, die fortgeschwemmt oder durch Niederschlag ausgewaschen werden können innerhalb eines Abstandes von 10 m zum Gewässer untersagt.



8. Arten – und Naturschutz

8.1 Das Plangebiet grenzt an die FFH-Gebiete „Montabaurer Höhe“ und „Westerwälder Kuppenland“ an. Durch verschiedene Grünzüge ist ein Biotopverbund zwischen beiden Zonen gegeben.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet und lediglich der vorgefundene Bestand – mit Ausnahme der Möglichkeit einen bisherigen Reitplatz mit einer Reithalle zu überbauen – festgeschrieben wird, ist die Erstellung einer Verträglichkeitsprüfung und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entbehrlich.

Hinzu kommt, dass die prägenden Gehölzbestände als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt wurden.

8.2 Im Rahmen einer konkreten Bauvoranfrage wurde Ende 2020 von den städtischen Gremien entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“ dahingehend zu ändern, dass dort anstelle der bisher vorgesehenen Grünfläche zwischen dem Gewerbe- und dem allgemeinen Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen wird. Dieser Beschluss wurde in der fortgeschriebenen Planzeichnung umgesetzt.

9. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

9.1 Allgemeines

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 erneut geändert. U.a. wurde § 13 a eingeführt, der für Bebauungspläne der Innenentwicklung, d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, ein beschleunigtes Verfahren begründet.

Nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" also ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. In Abgrenzung zu Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Bau- oder Grünflächen, der Überplanung von Außenbereichsinseln im Innenbereich o.ä. dienen.

„Die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Beispiele der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer vergleichbarer Maßnahmen knüpfen an die Begriffsbestimmung in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen daher insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und zur Umnutzung von Flächen. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen“ - Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 08. Dezember 2011 – 4 C 2108/10.N –, Rn. 33, juris -.

9.2 Anwendungsmöglichkeiten

9.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Zu denken ist etwa an Erhöhung der Bebauungsdichte durch Zulassung einer Hinterlieger- oder 2. Reihe – Bebauung (Nachverdichtung), die Aktivierung von Baulücken oder - im Wege eines "Flächenrecyclings" - die Wiederverwendung von Flächen, die bisher gewerblich, industriell oder für Bahn oder Militär (Wiedernutzbarmachung) genutzt wurden.

Hinzu kommen „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Auffangtatbestand. Hierunter sind alle Maßnahmen zu subsumieren, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder der Nachverdichtung dienen. Dazu zählen insbesondere die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten, die Überplanung vorhandener nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilender Bereiche oder auch die Änderung/Beschränkung von Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne. Es sind also auch Abweichungen gegenüber bisherigen Zweckbestimmungen, z.B. Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, Grün- in Bauflächen usw. möglich. Der Begriff des Innenentwicklungs-Bebauungsplans schränkt die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten in keiner Weise ein – vgl. Krautzberger in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 24 ff. zu § 13 a -.

„Das von dieser Vorschrift angestrebte städtebauliche Ziel ist das einer Begünstigung der Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen", das heißt von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung. Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird unbeschadet sonstiger möglicher gesetzlicher Restriktionen einer Außenentwicklung "in die Fläche" und das Umland der Gemeinden ein Instrument zur Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Gemeinden erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken - vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Band I, Loseblatt, Stand: September 2012, § 13 a Rn. 2. -.

Davon ausgehend nennt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB drei Anwendungsfälle der Innenentwicklung, welche die Gemeinde bei ihrer Planung konkret auszufüllen hat, von denen hier jedenfalls die erste und dritte Alternative einschlägig sind. Der angefochtene Bebauungsplan zielt auf eine Wiedernutzbarmachung des nicht mehr bestimmungsgemäß genutzten ehemaligen Kirchgrundstücks sowie auf eine Regelung der städtebaulichen Ordnung im Ortskern von N. als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ - Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. November 2014 – 2 D 96/13.NE –, Rn. 36, juris -.

Der VGH Baden-Württemberg hat in diesem Zusammenhang mit Urteil vom 06.05.2011 – 5 S 1670/09 – eindeutig entschieden:

„Dass die Änderung der Nutzung im Bereich der vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB darstellt, ist offensichtlich. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht.“

9.2.2 Nicht zulässig ist dagegen eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungsplanverfahren, die eindeutig nur eine Ausweisung von Bauland im bisherigen Außenbereich zum Inhalt haben und die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.

Der im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens durchgeführte Praxistest kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut, da der Begriff der „an-

deren Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Klammer für alle möglichen Anwendungsfälle verstanden werden muss. Grenzfälle sind gegeben, wenn es sich um Flächen handelt, die im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich liegen und in denen bauliche Nutzungen entfallen sind. In diesen Fällen komme es – so das Ergebnis der Diskussion zwischen den Praxistestbeteiligten – darauf an, ob es sich noch um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers oder um dessen Ausweitung handelt.

9.2.3 Situation des Planbereichs

Bezogen auf die vorgefundene Situation im Plangebiet kann begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig durch die auf allen Seiten unmittelbar angrenzende Bebauung geprägt wird und sich vollständig innerhalb eines Bebauungsplangebietes nach § 30 BauGB befindet.

Für diese Auffassung spricht, dass die gesamte Zone von Straßen und Bauflächen umgeben ist. So bindet die Planung nördlich an weitere baulich genutzte Flächen der Feuerwehr, der Kita und der Waldschule, westlich an den Stadtwald sowie östlich und südlich an weitere Baugebiete bzw. die freie Feldflur an.

Beachtlich ist weiterhin, dass alle Grundstücke im Plangebiet bereits für Wohnbauzwecke, gewerblich oder als Anlagen für sportliche Zwecke – Tennisplätze mit Sportlerheim, Reitanlagen mit Reitplätzen, Hallen und weiteren Nebenanlagen sowie ein Park/Abstellplatz, der bei größeren Veranstaltungen verwendet werden. Eine Erweiterung in den unverplanten Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ist somit nicht vorgesehen.

Die Kommune möchte also im Sinne des § 13 a BauGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung neue Entwicklungschancen nach innen eröffnen, den dortigen Wohn- und Gewerbestandort stärken, die vorhandene Gemengelage auflösen und die fraglichen Parzellen einer städtebaulich sinnvollen Verwendung zuführen bzw. die vorgefundenen, vor allem sportlichen Nutzungen festschreiben.

Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet umfasst darüber hinaus lediglich eine Grundfläche von etwa 3,8 Hektar zuzüglich rund 2,6 Hektar für die bestehenden Sportanlagen bzw. den Park/Abstellplatz..

9.2.4 Weitere Voraussetzungen

9.2.4.1 Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte gestufte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen. Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in ihrem Geltungsbereich eine Grundfläche von bis zu 20000 m² festsetzen, sollen künftig generell im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB).

Hier

Bei einer Größe des Aufstellungsgebietes von rund 3,8 Hektar und Grundflächenzahlen von 0,4- 0,6 ergibt sich eine Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von rund 1,7 Hektar. Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² unterschritten wird.

9.2.4.2 Negative Voraussetzungen

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier

Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten. Insbesondere wurde die zunächst vorgesehene Überplanung von pauschal nach § 30 BNatschG geschützten und gemäß § 24 LNatschG biotopkartierten Zonen wieder aufgegeben.

9.2.4.3 Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB vorliegen.

9.3 Rechtsfolgen

9.3.1 Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Hier

Von der Anwendung dieser Möglichkeit wird abgesehen und das Verfahren mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet und der anschließenden Offenlage fortgeführt.

9.3.2 Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

9.3.3 Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

9.3.4 Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichspflicht. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Hiergegen ist zu Recht eingewandt worden, dass durch den Verzicht auf Kompensationsverpflichtungen (z. B. durch Entsiegelung) kein Beitrag zum Bodenschutz

und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“ soll der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen überplant und ergänzend die Möglichkeit geschaffen werden, einen bisherigen Reitplatz mit einer Reithalle zu überbauen. Dementsprechend wurden differenzierten Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung, der Flächenversiegelung und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 10 ha.

Tabelle 1: Flächenbilanz der Planung

Bestand	Bestand: Ca. Fläche (m ²)	Plan: Ca. Fläche(m ²)
Plangebiet	100.000	100.000
Straße	11.700	11.700
Gebäude/Lager/Sportflächen/ Zufahrten	64.400	64.400
Grünflächen	23.900	22.700

1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung werden bedarfsweise in den einzelnen Fachkapiteln erläutert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Bebauungsplanaufstellung „Farenau-Acker-Mittelwald“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurden für folgende Umweltmedien keine oder lediglich unerhebliche Ein- bzw. Auswirkungen festgestellt:

- Tiere
- Pflanzen – Eingriff-/Ausgleich
- Boden
- Wasser – Grundwasser
- Klima
- Landschaft / Ortsbild
- Biologische Vielfalt
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete
- Gefahrenschutz
- Abfälle und Abwässer
- Erneuerbare Energien / Energieeffizienz.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Zielaussagen zum Schutz des Menschen sind im Baugesetzbuch – Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der Freizeit und Erholung, Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Vermeidung von Emissionen -, im Bundesimmissionsschutzgesetz – Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw. - inklusive den dazu ergangenen Verordnungen und Richtlinien – TA Lärm 1998, DIN 18005, LAI Freizeit-Lärm- Richtlinie, Geruchsimmisionsrichtlinie – und im Bundesnaturschutzgesetz – Sicherung der Lebensgrundlagen und Erholungsmöglichkeiten in Natur und Landschaft -.

2.1.1.1 Lärm

2.1.1.1.1 Straßen – und Schienenverkehrslärm

a) Emissionen

Das Plangebiet umfasst den Buchenweg, die Park- und die Mainzer Straße (jeweils teilweise) sowie die Bonner, Berliner und Kölner Straße. Bei diesen gebietsinternen Gemeindestraßen handelt es sich ausschließlich um Anliegerstraßen, die keinen wesentlichen Lärmemittenten darstellt. Allendfalls der Buchenweg wird sporadisch als Verbindungsstraße zum Stadtteil Elgendorf genutzt.

b) Immissionen

Auf das Areal wirken die Kfz-Lärmimmissionen der vorhandenen Straßen (s.o.) ein. Diese Immissionen werden von der Rechtskraft des Bebauungsplans nicht beeinflusst, da die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten nicht erweitert werden, so dass es zu keiner Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen wird. Aufgrund dessen kann auf eine Untersuchung der Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – verzichtet werden:

2.1.1.1.2 Gewerbelärm

Heute beschränkt sich der Gewerbelärm im Plangebiet auf den durch die vorhandenen Betriebe und die Bewohner veranlassten Ziel- und Quellverkehr sowie die aus dieser Nutzung resultierenden Be- und Entladetätigkeiten usw.

Durch die Planaufstellung selbst wird sich die tatsächliche Situation dahingehend verändern, dass das bisherige Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt wird, so dass sich die Lärmimmissionen in Zukunft minimieren werden.

2.1.1.1.3 Bewertung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt zu einer Reduzierung der bisher zulässigen Lärmwerte, so dass die Festsetzung verbindlicher aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Verkehrs – oder Gewerbelärms entbehrlich ist.

2.1.1.2 Abfallentsorgung

Die gewerblichen Abfälle werden gesammelt und durch den kreiseigenen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt, aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Bewertung

Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen auftreten werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zielaussagen zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ finden sich im Bundesnaturschutz- und im Landespflegegesetz – Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft -, dem Baugesetzbuch – Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung -, Fauna – Flora – Habitat Richtlinie – Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere – und Vogelschutzrichtlinie – Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume -.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich bereits baulich genutzte Grundstücke – Wohnhäuser, Gewerbebauten, Tennisplätze, Park/Abstellplatz, Reithallen und – plätze und beschränkt sich damit auf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Eine Erweiterung in den Außenbereich nach § 35 BauGB oder der bisherigen Bebauungs/Nutzungsmöglichkeiten ist nicht vorgesehen.

Bewertung

Das Plangebiet ist daher bereits heute als stark durch den Menschen beeinflusst anzusehen, weshalb insgesamt eine Untersuchung möglicher natur- und artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist..

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Ziele des Umweltschutzes bezüglich der Luftschadstoff-Immissionen und -Emissionen sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz und den hiernach erlassenen Verordnungen (22. BImSchV) festgelegt. Die Zielwerte des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) können als Zielwerte der Luftreinhaltung herangezogen werden.

2.1.3.1 Luftschadstoffe – Emissionen

Der Planbereich ist heute durch eine Wohn-, Sport- und Gewerbenutzung gekennzeichnet. Entsprechend emittiert das Areal Luftschadstoffe als Kfz-Abgase des Ziel- und Quellverkehr verursacht wird.

Bewertung

Im Vergleich zu den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ergibt sich keine Steigerung der Schadstoffbelastung.

2.1.3.2 Luftschadstoffe – Immissionen

Der Planbereich ist heute durch eine Wohn-, Sport- und Gewerbenutzung geprägt. Die Erschließung erfolgt überwiegend über Anliegerstraßen.

Entsprechend dieser Ausgangssituation ist mit einer geringen Hintergrundbelastung zu rechnen.

Bewertung

Im Vergleich zu den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ergibt sich durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Steigerung der Immissionsbelastung.

2.1.3.3 Klima

Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Bewertung

Aufgrund der geschilderten Situation ergeben sich anhand der Klimakarte zum Landschaftsplan keine Auswirkungen für Kalt- und Frischluftbahnen bzw. vergleichbare Abflussrichtungen.

gen. Die durch den gesamten Ortsteil hervorgerufene Barrierewirkung wird durch die Überplanung nicht verstärkt, so dass keine weiteren Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Zielaussagen zum Schutzgut „Landschaft“ finden sich im Bundesnaturschutz- und Landespflegegesetz – Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – und dem Baugesetzbuch – Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes –

2.1.4.1 Der Geltungsbereich ist überwiegend anthropogen beeinflusst und komplett bebaut.

Bewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt das Schutzgut Landschaft im Vergleich zu den bisherigen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten nicht.

2.1.4.2 Landschaftsplan und sonstige Fachpläne

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich noch als Wohn-, Gewerbe- und Sportflächen dar.

In der Biotoptypenkartierung ist die gesamte Fläche als bebaute Fläche gekennzeichnet. Der Landschaftsplan trifft für die bebaute Ortslage keine Aussagen.

2.1.5 Schutzgut Boden

Zielaussagen zum Schutzgut „Boden“ finden sich im Bodenschutzgesetz inklusive der dazu ergangenen Verordnung – Schutz und Wiederherstellung des Bodens – und im Baugesetzbuch – sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung, Innenentwicklung –

2.1.5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Planaufstellung nur nicht tangiert, da keine zusätzlichen öffentlichen oder privaten Bebauungsmöglichkeiten zugelassen werden.

2.1.5.2 Altlasten / Altablagerungen

Ziele des Umweltschutzes bezüglich Altlasten sind die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), sowie die Empfehlungen der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser)

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten / Altstandorte wurden in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung/Textfestsetzungen thematisiert.

2.1.6 Wasser

Ziele des Umweltschutzes sind in der EU Wasserrahmenrichtlinie, im Wasserhaushaltsgesetz, im Landeswassergesetz und in daraus entwickelten Verordnungen – Sicherung und Schutz der Gewässer vor Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung von Wasser – und Baugesetzbuch – Belange des Umweltschutzes, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung - festgelegt.

2.1.6.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Die Planaufstellung hat mithin keine Auswirkungen auf Gewässer. Die fachamtlichen Stellungnahmen seitens der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft – bzw. der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises treffen dazu keine Aussagen.

2.1.6.2 Grundwasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Besondere Empfindlichkeiten wie Sickervermögen des Bodens oder Schadstoffeintragsquellen sind nicht bekannt.

2.1.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die Verbandsgemeindewerke über die vorhandenen Leitungs- und Mischsysteme sichergestellt werden.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung was durch Festsetzungen im Plan gefördert werden soll. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Das Schutzgut Wasser wird also durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege

Ziele zum Schutz von Kultur – und sonstigen Sachgütern sind im Baugesetzbuch bzw. dem Denkmalpflegegesetz – Schutz von Kultur- und Sachgütern – sowie dem Bundesnaturschutzgesetz – Erhaltung historischer Kulturlandschaften sowie der Umgebung von geschützten Kultur-, Bau – und Bodendenkmälern –

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

Weitere Maßnahmen für Abriss – oder Aushubarbeiten sind nicht zu treffen, da aufgrund der Lage des Areals nicht mit historischen Funden zu rechnen ist.

2.1.8 Vermeidung von weiteren Emissionen

Die Entstehung von sonstigen Emissionen – außer den oben genannten – wie Licht, Staub usw. ist nicht zu befürchten.

2.1.9 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge zwischen den vorgenannten Schutzgütern

(Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, den Menschen und die Gesundheit der Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung - Nullvariante –

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das gesamte Innenbereichsquartier nach § 34 BauGB baulich genutzt werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das gesamte Innenbereichsquartier nach § 34 BauGB baulich genutzt werden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen und zur Minimierung der Schadstoffbelastung wurde das Gewerbe- in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt.

2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt wurde eine Erweiterung des Plangebietes in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich ausgeschlossen.

2.4.3 Schutzgut Wasser

Zur Reduzierung der Wirkungen der Versiegelung wurden Grundflächenzahlen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen vorgegeben, um eine vollständige bauliche Inanspruchnahme der Parzellen zu vermeiden und so die Voraussetzungen für eine gewisse Versickerung und damit verbunden Grundwasserneubildung zu schaffen.

2.4.4 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen die die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung nicht ausschöpfen, wird die Beanspruchung des Schutzgutes Boden verringert.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Überplanung eines bestehenden Ortsteils und der dort bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichts fand eine Ortsbegehung, die Auswertung von Kartenmaterial, Luftbildern, sowie fachamtlicher Stellungnahmen sowie der Lärm-, Naturschutz- und Artenschutzgutachten statt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen für den größten Teil der bebauten Flächen nicht verändern.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Farenau – Acker - Mittelwald“ wurde der vorhandene, nahezu vollständig bebaute Teil der Ortslage von Horressen, überplant.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie mögliche negative Wechselwirkungen untereinander sind nicht zu erwarten.