

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**

**„Mitte-Nord“**

**Verbandsgemeinde: Adenau**  
**Gemeinde: Wershofen**  
**Gemarkung: Wershofen**  
**Flur: 17**

**Gehört zum Satzungsexemplar**

	<b>DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR</b>		
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender		
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: <a href="mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de">info@sprengnetter-ingenieure.de</a> Internet: <a href="http://www.sprengnetter-ingenieure.de">www.sprengnetter-ingenieure.de</a>	

**Stand: April 2013**

## Gliederung

<b>1.0</b>	<b>Einleitung, Planungserfordernis .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Bauleitplanerisches Verfahren .....	4
1.3	FFH- und Vogelschutz .....	5
1.4	Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung oder sonstigen Vorgaben .....	6
<b>2.0</b>	<b>Darlegung der Plankonzeption und Abwägung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Grundsätze der vorliegenden Planung .....	6
2.2	Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung .....	8
2.3	Belange der Landwirtschaft .....	10
2.4	Landschaftsplanung .....	10
2.5	Belange des Immissionsschutzes .....	11
2.5.1	Schallimmissionen .....	12
2.5.2	Geruchsmissionen .....	13
2.6	Voraussichtliche Auswirkung der Planung .....	15
2.6.1	Flächenermittlung und Kostenschätzung .....	15
2.6.2	Bodenordnung .....	15
2.6.3	Sonstige Hinweise .....	15

### Anhang:

- Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Wohngebiet in Wershofen, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, vom 21.04.2009
- Gutachten zur Geruchsmissionssituation, Prof. Dr.-Ing. Stephan Schirz, Münster, vom 26.04.2012
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum BP „Mitte-Nord“ (Grünordnungsplan)
- VS-Verträglichkeitsprognose

## 1.0 Einleitung, Planungserfordernis

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Wershofen hat in seiner Sitzung am 15.02.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitte-Nord“ gefasst.

Ziel und Zweck dieser Planung ist es, einige innerhalb der Ortslage gelegenen Grundstücke der Katholischen Kirche einer baulichen Nutzung zuzuführen und mit dieser Bauleitplanung hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitte-Nord“ erstreckt sich auf den südlich der Marianusstraße gelegenen Teilbereich I mit der Parzelle 41 und den nördlich der Marianusstraße gelegenen Teilbereich II mit der Parzelle 28/10.

Beide Teilbereiche liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage Teil II“, der im Jahre 1974 erstellt und bislang insgesamt 25-mal geändert wurde. Für die Teilbereiche I und II weist der vorgenannte Bebauungsplan jeweils „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ aus.

Der alte Bebauungsplan sieht für den östlichen Rand des Teilbereiches II ferner eine öffentlichen Verkehrsfläche vor. Die entsprechende Fläche wurde von der Ortsgemeinde jedoch nie übernommen, ein entsprechender Straßenausbau erfolgte nicht, so dass sich die Fläche nach wie vor im Eigentum der Kirchengemeinde befindet. Die Ortsgemeinde machte insofern von ihrem Recht Gebrauch, hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückzubleiben und aus erschließungswirtschaftlichen Gründen auf unnötigen Straßenbau zu verzichten, da durch die Marianusstraße und die Nordstraßen eine für alle Grundstücke ausreichende Erschließung sichergestellt werden kann.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der wirksame Bebauungsplan „Gesamte Ortslage Teil II“ für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche aufgehoben. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitte-Nord“ greift die Ortsgemeinde das seitens der Katholischen Kirche favorisierte Nutzungskonzept, das eine Entwicklung der innerörtlichen Flächen als dörfliches Bauland vorsieht, auf.



Blick aus Südosten (Hauptstraße bzw. Fußweg) auf den Teilbereich I



Blick aus Südwesten (Marianusstr.) bzw. Nordwesten (Nordstr.) auf den Teilbereich II

## 1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ergeben sich seit dem 01.01.2007 für die Gemeinden neue Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Diese sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen durch behutsame Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Wershofen handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.  
Diese Voraussetzung ist erfüllt. Der im Bebauungsplan „Mitte-Nord“ zulässige Versiegelungsanteil beträgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung (bei einer GRZ-Festsetzung von 0,6) rd. 5.500 qm.
- Durch die beiden Teilflächen, deren Festsetzungsinhalt sich an der umgebenden Bebauung orientiert, ist ferner nicht zu unterstellen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht (siehe Ausführungen unter Pkt. 1.3 der Begründung).

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3

Satz 1 BauGB. Demnach wird vorliegend von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

### 1.3 FFH- und Vogelschutz

Das Plangebiet selbst liegt gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 (2) LNatSchG weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet.

Aufgrund der Nähe zu dem die gesamte Ortslage umschließenden Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ (Gebietsnr.: 5507-401, kürzeste Distanz zwischen Teilbereich II und Gebietskulisse rd. 225 m) wurde eine Verträglichkeitsprognose zum Artenschutz erstellt um zu prüfen, inwieweit die mit dem Bebauungsplan eingeleitete städtebauliche Entwicklung den Erhaltungszielen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zuwiderlaufen könnten.

Bei den kennzeichnenden Arten des Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ handelt es sich überwiegend um Waldarten, für die im Bereich der eingriffsrelevanten Grundstücke und deren näheren Umgebung keine geeigneten Lebensstätten vorhanden sind. Daher kommt die zum Bebauungsplan durchgeführte Verträglichkeitsprognose (siehe Anhang zur Begründung) zu dem Ergebnis, dass durch die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans einhergehenden bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Natura-2000-Gebiet keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bestandssituation und -entwicklung bzw. der Population der gekennzeichneten Arten zu erwarten sind. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-/ VS-Gebiete) ist somit nicht zu erwarten.

Auf die Ausführungen unter Pkt. 2.4 dieser Begründung wird verwiesen.

## **1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung oder sonstigen Vorgaben**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau sind beide Teilbereiche als „Fläche für Gemeinbedarf“, der Teilbereich I mit der Zweckbestimmung „Kirche und Schule“ und der Teilbereich II mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus“ dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen, vollständigen Erschließungssituation bietet sich eine bauliche Nutzung der derzeit brachliegenden Kirchengrundstücke im dörflichen Kontext an und entspricht in besonderer Weise der gesetzlichen Vorgabe zum sparsamen Umfang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes ist die bisherige Flächennutzungsplandarstellung im Rahmen einer künftigen Fortschreibung redaktionell von Gemeinbedarfsfläche an die konkretere Bauleitplanung der Gemeinde Wershofen, gemischte Baufläche (M), anzupassen.

## **2.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung**

(gemäß § 1 (7) BauGB)

### **2.1 Grundsätze der vorliegenden Planung**

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der Ortslage.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl zur Ansiedlung von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als auch für Grundstücke zur familiengerechten Wohnnutzung mit angemessenen Gartenanteilen sichergestellt werden.

Die beiden Teilflächen werden daher in Anlehnung an die umgebende Bebauung bzw. der für Wershofen typischen Siedlungsstruktur und Baudichte

- gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und
- bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt
- sowie maximal II Vollgeschosse.

Im Teilbereich II erfolgt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Nutzungseinschränkung für einen rd. 790 qm großen Grundstücksteil, in der Planzeichnung mit „MI e“ (Mischgebiet, eingeschränkt) gekennzeichnet. Hierzu wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen unter Punkt 2.5 der Begründung verwiesen.

Weitere Vorgaben zur Geschossigkeit werden in den Mischgebieten mit Blick auf die zeitgemäßen Architekturformen und den baulichen Erfordernissen von Passiv- oder Niedrigenergiehäusern nicht formuliert. Entscheidend für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes ist allein die Einhaltung der max. Gebäudehöhe, talseitig vor Fassadenmitte gemessen von Oberkante Dachhaut am Höchsten Punkt bis zum natürlichen/ gewachsenen Gelände (ohne Berücksichtigung von Bodenmodellierungen).

Um jedoch eine angemessene Integration der neuen Baugebiete in die umgebende dörfliche Bebauung und das Landschaftsbild sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäude mit Flachdächern bzw. mit flachgeneigten Dächern zwischen 0 – 20° gegenüber Gebäuden mit traditionellen Dachformen und Dachneigungen (20° - 50°) eine reduzierte Gebäudehöhe einhalten müssen.

Durch Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung wird vorgegeben, dass die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit < 20° Dachneigung um 2,0 m unter der zulässigen sonstigen Gebäudehöhe von 9,5 m liegen muss. Damit soll vermieden werden, dass bei Flachdachgebäuden durch die Ausbildung von zusätzlichen Staffelgeschossen (Nichtvollgeschossen) oberhalb der allgemein zulässigen zwei Vollgeschosse eine höhere Ausnutzung als bei Gebäuden mit geneigten Dächern möglich ist und der optische Eindruck von mehr als 2 Geschossen im aufgehenden Mauerwerk entsteht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hat sich der Gemeinderat bewusst für die Unterschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete um den Faktor 0,2 bei der GRZ und um den Faktor von 0,4 bei der GFZ entschieden.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind gemäß § 19 (4) BauNVO jedoch bis zu 50 % zulässig, was im vorliegenden Fall einer GRZ von 0,6 entspricht. Aus der festgesetzten GRZ und deren zulässigen Überschreitungen resultiert, dass ein Flächenanteil von 40 % des Nettobaulandes im Mischgebiet nicht für bauliche Nutzungen herangezogen werden kann, sondern als Gartenflächen zu gestalten und zu entwickeln sind.

Diese Festsetzung entspricht zum einen der im Ortskern von Wershofen üblichen Baudichte und sichert andererseits weiterhin einen hohen Grünanteil innerhalb der Ortslage.

Auf die Möglichkeit, gestalterische Aspekte eines Baugebietes durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu steuern, wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst verzichtet, um auch zeitgemäße Architekturformen und Gebäudekonzepte zuzulassen.

Allerdings eröffnet der § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO die Möglichkeit, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze zu regeln, wovon im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht wird.

Um dem Parkdruck aus dem privaten Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner entgegenzuwirken wurde unter Textziffer 2.1 festgesetzt, dass pro Wohneinheit (WE) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind. Die Forderung des Nachweises von zwei Stellplätzen pro WE ist in Gemeinden des ländlichen Raums mit hohem Pendleranteil in der Bevölkerung als realistisch und angemessen anzusehen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig, da eine mit einem abgestellten Kfz blockierte Zufahrt erfahrungsgemäß die zusätzliche Nutzung der dahinter gelegenen Garage in der Praxis ausschließt. Das gleiche gilt für gefangene Stellplätze.

Aus Ortsbildgründen soll innerhalb der beiden Teilbereiche sichergestellt werden, dass sich ein „Vorgartenbereich“ von mind. 3,0 m zwischen Stra-

ßenkante und überbaubarer Grundstücksfläche (= Standort des Gebäudes) als gepflasterter oder gärtnerisch gestalteter Freibereich ohne sichtbehindernde Hochbauten/ Aufbauten darstellt. Bei der Errichtung von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) ist deshalb darauf zu achten, dass diese einen Mindestabstand von 5,0 bzw. 3,0 m zur Straßenkante einhalten. Offene Stellplätze (ohne Überdachung und Aufbauten) dürfen hingegen ohne Abstand zur Straßenkante errichtet werden. Mit dieser Regelung wird ferner dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass sich bei schmalen Ausbaubreiten der Fahrbahn (vgl. „Privatstraße“) der notwendige Zufahrtsradius auf das Grundstück vergrößert. Die Gemeinde möchte außerdem funktionale Einschränkungen der von allen Verkehrsteilnehmern (Anwohner und Besucher) genutzten Verkehrsflächen durch private Carportgestaltung vermeiden.

## 2.2 Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung

Die im Teilbereich II (Parzellen 28/10 und 28/3) vorgeschlagenen Baugrundstücke können ebenso wie die im Norden des Teilbereich I (Parzelle 41) vorgeschlagenen Baugrundstücke direkt über die bestehenden Gemeindestraßen angefahren und erschlossen werden.

Für die übrigen Flächen des Teilbereich I soll die Erschließung der Baugrundstücke über eine Privatstraße erfolgen, die von der „Bergstraße“ aus nördlich der Pfarrbücherei in das Gelände geführt wird.

Über diese Privatstraße werden auch die beiden direkt an der Hauptstraße gelegenen Baugrundstücke zukünftig fahrtechnisch erschlossen: Aufgrund der steilen Böschung an der Hauptstraße (Höhe ca. 3,50 m zzgl. Stützmauer) erscheint die verkehrstechnische Anbindung der potenziellen Baugrundstücke direkt an die Hauptstraße sowohl aus gestalterischen als auch aus technischen Gründen nicht wünschenswert.



Die nordöstlich der Pfarrbücherei vorgesehene Privatstraße wird daher als 5,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht („GFLR“) zugunsten der Anlieger ausgewiesen und soweit in östliche Richtung in des Gelände geführt, dass auch die südlichen Geltungsbereichsflächen hierüber erschlossen werden können. Die Ausbaulänge der privaten Zufahrt und die Anzahl der hierüber erschlossenen Baugrundstücke (Grundstücksaufteilung) liegen sodann im Ermessen der Kirche. Da die katholische Kirche auch Eigentümerin dieser Flächen ist, kann sie die hierzu erforderliche Bodenordnung in eigener Regie durchführen.

Die Ausbaubreite kann auf der Grundlage des „GFLR“ bis zu einer Breite von 5,0 m erfolgen, womit innerhalb des Baugebietes sogar Begegnungsverkehr möglich wäre. Nach Darlegung der Kreisverwaltung Ahrweiler ist

Begegnungsverkehr Pkw-Pkw in Wohngebieten ab einer Ausbaubreite von 4,75 m möglich.

Da für diese Privatstraße, von der aus vier Baugrundstücke erschlossen werden sollen, jedoch keine Wendeanlage vorgesehen wird, ist sich die Ortsgemeinde Wershofen bewusst, dass eine Befahrung der Privatstraße mit Müllfahrzeugen wahrscheinlich nicht erfolgen wird. Aufgrund der Nähe der Bergstraße ist es den zukünftigen Anwohnern jedoch zuzumuten, die Abfallbehälter am Tage der Müllabfuhr zum Einmündungsbereich der Privatstraße auf der Bergstraße zu bringen und im Einmündungsbereich abzustellen.

Im Bebauungsplan wird durch zeichnerische Festsetzung ferner klargelegt, dass eine Fahrerschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke nur über die rückwärtige Privaterschließung erfolgen darf. Hierzu wurde im Bebauungsplan entlang der Hauptstraße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Der Anschluss an die Versorgungsleitungen in der Hauptstraße sowie ein fußläufiger Zugang an die Hauptstraße sind ausdrücklich erlaubt.

Innerhalb der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend vorhanden.

So teilt die SWB Regional GmbH für den Wasserversorgungszweckverband Eifel-Ahr im Rahmen des Verfahrens mit, dass die Wasserversorgung für den Teilbereich I bereits heute sichergestellt ist, nicht jedoch für den Teilbereich II (teilweise). Hier – so die SWB Regional - sei bei Ausbau des Gebietes für die Wasserversorgung eine entsprechende Planung zu erstellen, für die eine rechtzeitige Anforderung von mindestens 1,5 Jahren erforderlich sei.

Das bestehende örtliche Kanalsystem ist zur Aufnahme des von den Mischbauflächen anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ausreichend dimensioniert, da auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes die langfristige bauliche Nutzung als (kirchliche) „Gemeinbedarfsflächen“ unterstellt worden war. Allerdings sind alle Grundstücke des Bebauungsplangeltungsbereiches bisher nicht an eine öffentliche Abwasserleitung angeschlossen.

Nach Informationen des zuständigen Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde sieht deren Investitionsplan frühestens im Jahr 2013/ 14 eine kanalmäßige Erschließung vor.

Auf der Parzelle 28/3 verläuft ein Regenwasserkanal der Ortsgemeinde. Das für diese Kanaltrasse bereits bestehende Leitungsrecht wird in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt und mit „LR1“ gekennzeichnet.

Des Weiteren wird zur Sicherung eines bestehenden Stromkabels der RWE, das der Versorgung des Kindergartens dient und welches außerhalb der öffentlichen Straßenfläche auf der Parz. 28/10 verläuft, ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Planzeichnung mit „LR 2“ gekennzeichnet.

Im westlichen Randbereich soll das bestehende Kabel mittelfristig in die mit Leitungsrecht zu belegende Fläche verlegt werden, um die Bebaubarkeit des neuen Baugrundstückes zu optimieren.

## 2.3 Belange der Landwirtschaft

Die im wirksamen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage Teil II“ als „Gemeinbedarfsflächen“ ausgewiesenen, jedoch baulich nicht genutzten Kirchengrundstücke waren bisher von der Kirche verpachtet und landwirtschaftlich genutzt worden. Mit dem nun angestrebten Verkauf der Grundstücke als Mischbauflächen und deren bauliche Nutzung entfallen den ortsansässigen Landwirten damit als Weiden genutzte Pachtflächen in einer Größenordnung von rd. 9.300 qm. Für die betroffenen Nutzer stellt die Auflösung der Pachtverträge keinen existenzbedrohenden Flächenverlust dar.

Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf der Parzelle 28/7 (Mariausstraße 8) wird auf Pkt. 2.5 der Begründung verwiesen.

## 2.4 Landschaftsplanung

### Grünordnungsplan:

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten die möglicherweise aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt umso mehr als die bisherigen „Gemeinbedarfsflächen“ jederzeit zu einer bestimmungsgemäßen baulichen Nutzung hätten herangezogen werden können.

Dennoch wurde zur vorliegenden Bauleitplanung ein Grünordnungsplan erstellt und die dort unter Punkt 7 genannten Vorgaben für die Bauleitplanung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

So erfolgt die verpflichtende Festsetzung zur straßenseitigen Anpflanzung von mindestens einem Baum pro Baugrundstück sowie darüber hinaus weitere konkrete Vorgaben zur Bepflanzung der privaten Grundstücksfläche. Hierdurch soll die für die Ortslage von Wershofen typische Durchgrünung der Siedlungsflächen auch in den neuen Mischgebieten sichergestellt werden.

Für die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, für die keine planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes bestehen, wie z.B. der Wiedereinbau des Oberbodens wurden im Anschluss an die Textfestsetzungen als „Landschaftsplanerische Hinweise“ unter Pkt. 4 aufgenommen.

Grundsätzlich werden jedoch alle im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen (M1-M7) aufgegriffen und in den Bebauungsplan integriert.

Die in die Bebauungsplanung integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen und Hinweise zielen in ihrer Gesamtheit auf eine Vermeidung, bzw. Verminderung der Eingriffsintensität ab und gewährleisten die Einbindung der Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte.

Die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen außerhalb der Baugebiete ist nicht erforderlich, da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, durch den brachliegende Gemeinbedarfsflächen in der Innenortslage einer baulichen Nutzung als dörfliche Mischbauflächen zugänglich gemacht werden.

Da die Grundfläche (i.S.d. § 19 (2) BauNVO) der beiden Teilbereiche zusammen weniger als 2,0 ha aufweisen, gilt hier gleichfalls § 13a (2) Nr. 4 BauGB, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist (siehe § 1a (3) Satz 5 BauGB).

### **VS-Verträglichkeitsprognose:**

Aufgrund der Nähe zu dem die gesamte Ortslage umschließenden Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ (Gebietsnr.: 5507-401, kürzeste Distanz = zwischen Teilbereich II und Gebietskulisse rd. 225 m) wurde darüber hinaus eine Verträglichkeitsprognose zum Artenschutz erstellt um zu prüfen, inwieweit die mit dem Bebauungsplan eingeleitete städtebauliche Entwicklung den Erhaltungszielen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zuwiderlaufen könnten.

Die zum Bebauungsplan durchgeführte Verträglichkeitsprognose (siehe Anhang zur Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans einhergehenden bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Natura-2000-Gebiet **keine** nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bestandssituation und -entwicklung bzw. der Population der gekennzeichneten Arten zu erwarten sind.

Eine Verträglichkeitsprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich.

## **2.5 Belange des Immissionsschutzes**

Bereits im Vorfeld der Planung hatte die Katholische Kirchengemeinde anhand eines Lärmgutachtens prüfen lassen, ob eine Entwicklung der Plangebietsflächen als Mischbauland innerhalb der vorhandenen Gemengelage verträglich machbar ist oder ob eine Unvereinbarkeit von Planung und Bestandsituation vorliegt.

Die aus dem Schallgutachten resultierenden Nutzungseinschränkungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umfassend berücksichtigt.

Im Zuge des Verfahrens waren seitens des zum Teilbereich II benachbarten Eigentümers eines Landwirtschaftlichen Betriebes Bedenken im Zusammenhang mit der Geruchsentwicklung seiner bestehenden Dunglagerstätte gegen die Planung geltend gemacht worden.

Zur Klärung der rechtlichen Gegebenheiten war deshalb zusätzlich ein Geruchsgutachten veranlasst worden. Es stellte sich heraus, dass es ausreichte, die aus lärmtechnischen Gründen festgesetzte Nutzungseinschränkung im Mischgebiet geringfügig räumlich auszudehnen, um den berechtigten Anspruch des Landwirtes auf Berücksichtigung der mit seinem Betrieb ebenfalls einhergehenden Geruchsbelastungen gerecht zu werden.

## 2.5.1 Schallimmissionen

Von den im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindlichen Emissionsquellen wie dem am nördlichen Ortsrand gelegenen Schießstand (Entfernung rd. 150 m) oder den nordwestlich und nordöstlich gelegenen gewerblichen Bauflächen (Entfernung rd. 80 m bzw. 120 m), sind für die geplanten Teilbereiche I und II des künftigen Mischgebietes keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die potenziellen Bauflächen topografisch deutlich tiefer, jenseits bereits vorhandener Bebauung liegen.

Folgende Emissionsquellen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Teilgebieten:

Zwischen den Teilbereichen I und II befindet sich der Kindergarten (Parz. 28/11), unmittelbar an der östlichen Begrenzung des Teilbereiches II das Dorfgemeinschaftshaus (Parz. 29) sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb (Parz. 28/7).

Bereits im Jahr 2008 wurden seitens des Katholischen Pfarramtes St. Vincentius Überlegungen angestellt, die Parzellen 28/10 und 28/3 einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Aus diesem Grund wurde das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, mit der schalltechnischen Bewertung der Geräuschsituation beauftragt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde mit Gutachten vom 21.04.2009 zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt angegebenen Nutzungen in Bezug auf das Dorfgemeinschaftshaus und den Kindergarten keine unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten sind.

Hinsichtlich des südöstlichsten Mischbaugrundstückes auf der Parzelle 28/10 (gegenüber eines landwirtschaftlichen Betriebs) kommt das vorliegende Immissionsschutzgutachten des Ing.-Büros Pies zu dem Ergebnis, dass hier die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete (Dorfgebiete) überschritten werden.<sup>1</sup>

Das Gutachten führt hierzu folgendes aus (Zitat):

- „Maßgeblich für die Überschreitung auf dem Wohnbaugrundstück 7 sind die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb R. Da jedoch die Vereinbarung gilt, dass solange der landwirtschaftliche Betrieb R. genutzt wird, dieses Wohnbaugrundstück an den Betrieb verpachtet wird, kann dort kein Wohngebäude entstehen. Für die Situation, dass der landwirtschaftliche Betrieb R. nicht mehr genutzt wird, sind auch auf dem Wohnbaugrundstück Nr. 7 keine Überschreitungen des Tagesorientierungs- bzw. -immissionsrichtwertes von 60 dB(A) zu erwarten.“

Bei dieser, vom Gutachter erwähnten Vereinbarung, die dem Gemeinderat jedoch nicht vorliegt, handelt es sich in jedem Fall um eine privatrechtliche Vereinbarung, die keine öffentlich-rechtliche Wirkung entfaltet.

---

<sup>1</sup> Zwar wurde zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung von der Ausweisung eines Dorfgebietes ausgegangen worden, allerdings gelten für die nun festgesetzten Mischgebietsflächen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Orientierungswerte zur Beurteilung der Geräuschimmissionen.

Um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen dennoch auf Bebauungsplanebene sicherstellen zu können, wurde auf folgende planungsrechtliche Regelungen zurückgegriffen, die mit der Kreisverwaltung Ahrweiler abgestimmt worden waren:

Der betreffende Grundstücksbereich, auf dem die Isofonengrenze von 60 dB(A) überschritten wird, wird in der Planzeichnung mit einer Nutzungsgrenze abgegrenzt und mit dem Planzeichen "15.6" der PlanzV versehen. Durch Textfestsetzungen wird ferner folgende Nutzungseinschränkung konkretisiert:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Mischgebiet**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

#### **1.1.2 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet „MI e“**

In dem in der Planzeichnung mit „MI e“ gekennzeichneten, eingeschränkten Teilbereich des Mischgebietes sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nicht zulässig.

Im Bebauungsplan müssen empfindliche Nutzungen nach DIN 4109 („zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume“ → Wohn- und Büro-/ Geschäftsräume) auf dem vorbelasteten Grundstück definitiv ausgeschlossen werden. Sonstige Mischgebietstypische Nutzungen (Lager, Garagen, Remisen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume) sind zulässig.

Ist dereinst die landwirtschaftliche Nutzung auf der Parzelle 28/7 entfallen und nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nicht wiederaufgenommen worden, kann die Nutzungseinschränkung für den Bereich „MI e“ aufgehoben und das Grundstück auch wohnbaulich genutzt werden. Allerdings ist hierzu der Bebauungsplan zu gegebener Zeit in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

### **2.5.2 Geruchsmissionen**

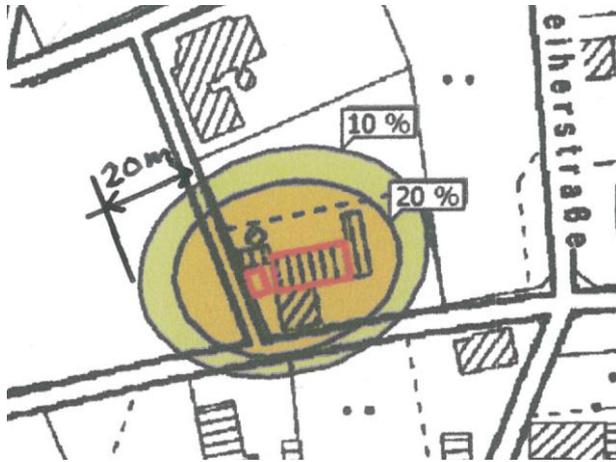
Die im Rahmen des Verfahrens vorgetragene Anregungen, hinsichtlich des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Parzelle 28/7) die von der an der Grundstücksgrenze angelegten Düngelagerstelle ausgehenden Gerüche für das Plangebiet gutachterlich zu bewerten, wurden aufgegriffen. Seitens der Katholischen Kirchengemeinde war hierzu ein Gutachten zur Geruchsmissionssituation in Auftrag gegeben worden.

Auf das Gutachten von Prof. Dr.-Ing. Stephan Schirz aus Münster vom 26.04.2012 wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen (siehe Gutachten im Anhang zur Begründung).

Der Gutachter kommt zu einem ähnlichen Ergebnis wie das Schallgutachten.

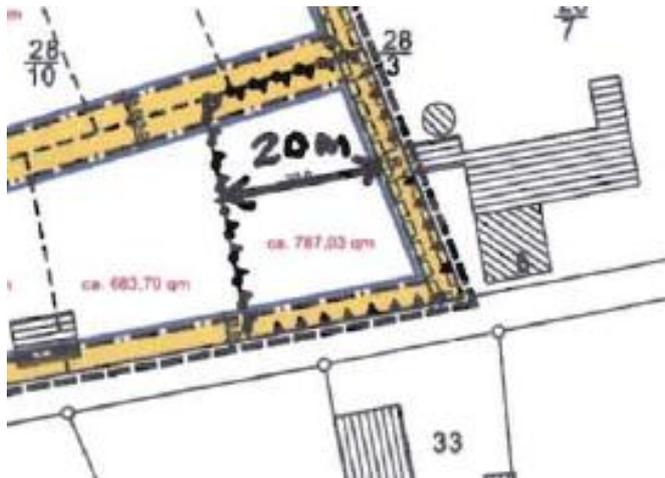
Das bedeutet, dass Teile der direkt an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Parzellen (28/10 und 28/3) erst baulich genutzt werden können, wenn die Tierhaltung aufgegeben wurde.

Gemäß Geruchsgutachten ist von den Nutzungseinschränkungen ein Bereich betroffen, der auf der Höhe der Dunglagerstelle (südlich des Silos) einen Abstand von 20 m zur Parzellengrenze 28/10 aufweist.



Auszug aus Anlage 8 zum Geruchsgutachten

In der Planzeichnung wurde die bisher alleine aus schalltechnischer Sicht mit einer Nutzungseinschränkung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) belegten Zone durch zeichnerische Festsetzung entsprechend erweitert.



Auszug aus Anlage 9 zum Geruchsgutachten

Durch die Textfestsetzung:

#### 1.1.2 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet „MI e“

In dem in der Planzeichnung mit „MI e“ gekennzeichneten, eingeschränkten Teilbereich des Mischgebietes sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nicht zulässig.

werden die aus den Geruchsimmissionen resultierenden Einschränkungen mit abgedeckt.

Ist dereinst die landwirtschaftliche Nutzung auf der Parzelle 28/7 entfallen und nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nicht wiederaufgenommen worden, kann die Nutzungseinschränkung für den Bereich „MI e“ aufgehoben und

das Grundstück auch wohnbaulich genutzt werden. Allerdings ist hierzu der Bebauungsplan zu gegebener Zeit in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

Durch die Gesamtheit dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb seinerseits keine Nutzungseinschränkungen gegenüber der heutigen Situation durch heranrückende geruchs- oder lärmempfindliche Nutzungen im Mischgebiet befürchten muss.

## **2.6 Voraussichtliche Auswirkung der Planung**

### **2.6.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 9.300 qm. Es umfasst den Teilbereich I (Parzelle 41 und andere) mit einer Größe von rd. 4.600 qm und den Teilbereich II (Parzelle 28/10) mit einer Größe von rd. 4.700 qm.

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten oder andere Kosten entstehen.

### **2.6.2 Bodenordnung**

Eine förmliche Baulandumlegung resultiert aus dem Bebauungsplan „Mitte-Nord“ nicht; die Katholische Kirche ist Eigentümerin beider Teilbereiche.

Im Rahmen der Grundstücksveräußerungen ist die ausreichende Erschließung der potenziellen Baugrundstücke im unmittelbaren Anschluss an die im Plan festgesetzten Privatstraße privatrechtlich sicherzustellen (Zufahrt/ Zugang; Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung).

### **2.6.3 Sonstige Hinweise**

#### **Hydrogeologie:**

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden vom Landesamt für Geologie und Bergbau regelmäßig folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevons.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen/ Tiefenbohrung stellt eine erlaubnispflichtige Gewässernutzung dar. Die Zulässigkeit ist auf Antrag im Einzelfall zu prüfen.

### **Ingenieurgeologie:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### **Denkmalschutz:**

Die Grundstückseigentümer unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer 0261/ 6675-3000, rechtzeitig anzuzeigen.

Wershofen, im April 2013

### **Anhang:**

- Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Wohngebiet in Wershofen, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, vom 21.04.2009
- Gutachten zur Geruchsmissionssituation, Prof. Dr.-Ing. Stephan Schirz, Münster, vom 26.04.2012
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum BP „Mitte-Nord“ (Grünordnungsplan)
- VS-Verträglichkeitsprognose

