

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Alverskirchen Nord - West“**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-  
reich des Änderungsplanes:** Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Alverskirchen, Flur 4, Flurstück 875, in westlicher Ortsrandlage von Alverskirchen. Auf dem 2.011 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich heute ein älteres Gewächshaus der dort ansässigen Gärtnerei. Nördlich befindet sich ein nach dem Bebauungsplan von Bebauung freizuhaltendes Grundstück, davon nördlich ein Reines Wohngebiet (Am Wittkamp). Im Nord – Osten befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, im Osten ein Dorfgebiet, dass hier von weiteren Nutzungen der Gärtnerei geprägt ist. Südlich grenzt das Grundstück an die Kreisstraße 3, im Westen befindet sich ein neues Gewächshaus der Gärtnerei. In dem dortigen Bereich strebt die Gemeinde eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet an.
- 2. Planungsanlass und –um-  
fang:** Der Bebauungsplan setzt für das oben genannte Grundstück „Gartenbauliche Nutzung“ fest. Dies ist ein Begriff aus der Legaldefinition der Landwirtschaft gemäß § 201 BauGB, der andere als landwirtschaftlich – privilegierte Nutzungen grundsätzlich nicht ermöglicht. Hinsichtlich der Ausweisung der Wohnbaufläche weiter westlich und der zukünftigen betrieblichen Entwicklung der Gärtnerei hat es in den letzten Monaten intensive Gespräche und Abstimmungen mit dem Betreiber gegeben. Um neben der rein landwirtschaftlich – privilegierten Nutzung auch bauliche / gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, wurde die Festsetzung eines Dorfgebietes („MD“) als sinnvollste Lösung in Betracht gezogen. An dieser Stelle ist auch der übrige Bereich östlich der Gärtnerei an der Hauptstraße als Dorfgebiet festgesetzt, so dass eine Fortführung dieser Situation angestrebt wird. Ein Dorfgebiet dient gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben etc. . Ausdrücklich zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO u. a. auch Gartenbaubetriebe. Diese Gebietskategorie wird für die angestrebten gemischten Nutzungen als die geeignetste angesehen. Die Zulassung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Grundflächenzahl von 0,6 in Dorfgebieten soll flächenintensivere Nutzungen – wie hier durch Gewächshäuser – ermöglichen. Wie in dem östlich benachbarten Dorfgebiet soll hier die offene Bauweise bei maximaler Zweigeschossigkeit festgesetzt werden. Die Spanne der möglichen Dachneigun-

gen von 25 – 35° ergibt sich aus den zulässigen Neigungen in der Umgebungsbebauung. Damit soll ein Einfügen in die umliegende Bebauung erzielt werden, ohne durch „Überregulierung“ die unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen in einer gemischten Baufläche wie hier dem Dorfgebiet zu sehr einzuschränken. Die Baugrenze ist auch hier weit gefasst, um betrieblichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

### **3. Öffentliche Belange:**

Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Überplanung zu Ermöglichung besserer Grundstücksausnutzung im Sinne der betrieblichen Anforderungen in diesem Bereich der westlichen Ortslage Alverskirchens wird hiermit ermöglicht. Dieses wird als Kompromiss zwischen betrieblichen Zwängen einerseits und Anforderungen an das Wohnumfeld und weiteren geplanten Wohnbauflächen in westlicher Lage gesehen.

### **4. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Den Umfang und Detaillierungsgrad beschränkt die Gemeinde hier auf das Nötigste, da es sich um eine Änderungsüberplanung im Bestand handelt.

Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung wurden bereits oben beschrieben. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ändert sich insofern nichts, dass das Grundstück bereits heute intensiv durch die bestehende Gärtnerei genutzt wird.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung an der Ortsdurchfahrt der K 3 wurde die Verkehrslärmbelastung aktuell betrachtet und abgeschätzt.

Es ist aktuell von einer Belastung von ca. 2.500 KFZ / Tag auszugehen. Darin enthalten sind die unmittelbaren Verkehre auf der K 3 sowie eine Beaufschlagung durch Verkehre der K 33, da durch diese „Überecksituation“ in unmittelbarer Nähe ebenfalls im süd – östlichen Randbereich zusätzliche Immissionen entstehen.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 gilt in einem Dorfgebiet ein Orientierungswert von 60 dB tags und 50 dB nachts. Nach Anhang 1 des Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.07.1988 zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau –

DIN 18005 Teil I – Ausgabe Mai 1987 - ergibt sich nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen bei einer Verkehrsbelastung von 2.500 KFZ und einem Abstand von nur 8 m zur Fahrbahn für die Tagzeit ein Mittelungspegel von ca. 64 dB (Überschreitung um 4 dB) und zur Nachtzeit ca. 54 dB (Überschreitung ebenfalls ca. 4 dB) bei einer innerörtlichen Straße mit angenommener Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h.

Es handelt sich hierbei um Orientierungswerte, von denen z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei bestehenden Verkehrswegen, in besonderen städtebaulichen Situationen etc. abgewichen werden kann. Dann sollen aber entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls im Plan gekennzeichnet werden.

Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich heute bereits um eine Innerortslage mit straßenbegleitender Bebauung handelt, baulicher Lärmschutz in Form einer Wand oder eines Walles aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht näher in Erwägung gezogen wird und es als gerechtfertigt angesehen wird, von den Orientierungswerten der DIN 18005 abzuweichen und einen Ausgleich in der Planung der Einzelbauvorhaben anzustreben. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung (Ziff. 6) in Bezug auf geeignete Grundrissgestaltung und technische Schallschutzvorkehrungen konkretisiert. Der lärmbelastete Bereich wird entsprechend den Tabellen zum genannten Anhang 1 in einer Tiefe von bis zu ca. 20 m vom Fahrbahnrand dargestellt.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

#### **5. Private Belange:**

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und über das bisher bereits Zulässige hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor.

Ein Nebeneinander von teilweise gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu reinen Wohnnutzungen ist für die ländlich geprägte Dorflage in Alverskirchen nicht untypisch. Immissionskonflikte können in Einzelfällen zwar nicht von vornherein ausgeschlossen werden, sind allerdings auf Ebene möglicher Baugenehmigungsverfahren im Detail zu lösen. Hierbei muss allerdings die heute bereits zulässige „Gartenbauliche Nutzung“ ebenso berücksichtigt werden wie die Tatsache, dass zwischen der hier in Rede stehenden Baufläche und nächstgelegenen Wohnbauflächen, die nicht zur Gärtnerei gehören, noch nicht über-

baubare Flächen als „Puffer“ liegen.  
Insoweit wird die zulässige Bebauung im Hinblick auf die Nachbarbebauung als verträglich angesehen.

**6. Erschließung und Kosten:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im öffentlichen Bereich vorhanden, Hausanschlüsse etc. im Einzelfall herzustellen.

Der Bürgermeister



(Banken)