

SITZUNGSVORLAGE

071/2019

Fachbereich Fachbereich Bauen	Sachbearbeitung Peters, Frances	Aktenzeichen Pet
---	------------------------------------	---------------------

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss am 26.09.2019	(TOP)	öffentlich
Rat am 01.10.2019	(TOP)	öffentlich

Bearbeiter / Datum	Fachbereichsleiter / Datum	Bürgermeister / Datum
--------------------	----------------------------	-----------------------

TOP :

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

- 1. Beratung und Beschlussempfehlung über die Anregungen, die im Rahmen der Offenlage vorgebracht worden sind**
- 2. Durchführung der erneuten Offenlage**

Zu 1.:

Im Rahmen der Offenlage haben 6 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit sind 2 Eingaben vorgebracht worden.

1.01

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im Rahmen der Offenlage hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Ich gehe davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Werden Kräne zur Maßnahme benötigt, die im Bauschutzbereich eine Höhe von 30 Metern überschreiten, weise ich darauf hin, dass diese separat unter lufabw1d@bundeswehr.org oder bei Hr. Inay unter 02203-908-3625 anzuzeigen sind.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Höhe baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 10,0 m festgeschrieben.

Eine Überschreitung der vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr genannten Kranhöhen von 30,0 m bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m ist daher nicht zu erwarten.

1.02

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln zu folgen.

Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln

Im Rahmen der Offenlage hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Den Hinweisen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird gefolgt. Die Telekom wird im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig beteiligt.

1.03

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle - zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle -

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg - Brandschutzdienststelle - wie folgt Stellung genommen:

„Die Brandschutzdienststelle verweist auf ihre Stellungnahme vom 09.01.2018.“

Stellungnahme vom 09.01.2018:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz:

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o.g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:
 - a. offene Wohngebiete 120 m -140 m
 - b. geschlossene Wohngebiete 100 m -120 m
 - c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben.

Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung:

„Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser...leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

**Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)	Klein-siedlung (WS) Wochen-endhaus-gebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe-gebiete (GE)	Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	Industrie-gebiete (GI)		
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1,0	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m ³ /h	m ³ /h		m ³ /h		m ³ /h
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.
Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen.
Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.
Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten. (§ 17 (3) BauO NRW).
7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u. a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.
In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Lauf der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.
Aufgrund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis bzgl. des Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle – Kreis Heinsberg – werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

1.04

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg - Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Der Einmündungsbereich zur K 5, Mühlenweid sollte als Trompete in Schwarzdecke ausgebaut werden. Durch Beschilderung mit Zeichen 306 bzw. 205 sollte dort dann eine eindeutige Vorfahrtregelung geschaffen werden. Außerdem sollten die fußläufigen Verbindungen zum Wirtschaftsweg "Melatenstraße" jeweils mit einem Sperrpfosten Zeichen 600-60 sowie einer entsprechenden Markierung versehen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt – werden zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung einfließen. Hieran wird der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – frühzeitig beteiligt.

1.05

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Untere Immissionsschutzbehörde – zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Untere Immissionsschutzbehörde -

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, die wie folgt begründet werden:

Südöstlich und südwestlich der Ortslage Waldfeucht befinden sich jeweils Konzentrationszonen für Windkraftanlagen.

Für den südöstlichen Bereich liegen der Unteren Immissionsschutzbehörde aktuelle Planungen für den Bau und Betrieb von drei Windkraftanlagen und für den südwestlichen Bereich eine aktuelle Planung für den Bau und Betrieb von einer Windkraftanlage vor. Nach den der Behörde vorliegenden Schallimmissionsprognosen aus den v. g. Antragsunterlagen, die seit kurzem nach dem neuen Interimsverfahren berechnet werden müssen, liegt die Lärmbelastung im Plangebiet etwas unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes für WA von 40 dB(A). Immissionsorte im Plangebiet wurden hier jedoch nicht berechnet. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich weiterhin eine landwirtschaftliche Anlage, südöstlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Bocket und an das Plangebiet grenzen Mischgebiete an, die unter Umständen mit zusätzlichen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können. Vor diesen Hintergründen ist eine Überschreitung des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nicht ausgeschlossen. Insofern ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu rechnen. Weiterhin kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet haustechnische Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen oder Klimaanlage, betrieben werden sollen, die die örtliche Lärmbelastung nochmals erhöhen und dort u.U. zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Die o.g. Bedenken können ausgeräumt werden, wenn über eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass durch alle auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen die Gesamtbelas-

tung durch Geräusche im Plangebiet unterhalb des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes liegt und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet auftreten werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde weist jetzt schon darauf hin, dass ein zusätzlicher Betrieb von haustechnischen Anlagen im Plangebiet entweder ausgeschlossen werden muss oder eines besonderen lärmtechnischen Einzelnachweises erfordern.

Die diesen Planungen beiliegende Schalltechnische Immissionsprognose der windtest Grevenbroich GmbH vom 24.05.2018 bedarf noch einer Überarbeitung hinsichtlich der Berücksichtigung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Überarbeitung wurde bereits mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die überarbeitete Fassung liegt der Behörde jedoch noch nicht vor. Somit werden die o.g. Bedenken nicht ausgeräumt und bestehen weiterhin.

Weiterhin bittet die Untere Immissionsschutzbehörde den Hinweis der textlichen Festsetzungen zu Schallimmissionen mit dem nachfolgenden Halbsatz „ ..., der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.“ (hinter: „...Einzelnachweis erforderlich ist“) zu ergänzen.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Immissionsschutzbehörde die von den benachbarten landwirtschaftlichen Anlagen ausgehenden Geruchsbelästigungen überprüft hat. Hierbei wurde festgestellt, dass im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten, die jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.“

Stellungnahme der Veraltung:

Dem Hinweis des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wurde in Form der Überarbeitung der Schalltechnischen Immissionsprognose gefolgt.

Dem Gutachten zu der erwartenden Schallimmission am Standort Waldfeucht vom 26.03.2019 ist zu entnehmen, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 db(A) eingehalten wird. Hierbei wurden neben den jetzigen Verursachern (Landwirtschaftlicher Betrieb, Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, das angrenzende Mischgebiet mit den Klimaanlage sowie den Anfahrten zur Raiffeisenbank, 28 Windenergieanlagen) auch die geplante Kartoffelhalle berücksichtigt. Nähere Erläuterungen hierzu sind der erweiterten Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Weiterhin wird der Anregung des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsbehörde – Folge geleistet und der Halbsatz „..., der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.“ (hinter: „...Einzelnachweis erforderlich ist“) in den Hinweisen zum Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Weiterhin wird der Hinweis um den nachfolgenden Satz erweitert: „Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.“

1.06

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach

Im Rahmen der Offenlage hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach, wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren, hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung.

Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der jetzigen Situation und auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Lärm und Schadstoffe) durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.

1.07

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg, in Bezug auf die Schallimmissionen und die Höhenfestsetzung zu folgen. Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt.

Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg

Im Rahmen der Offenlage hat Anlieger 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg, wie folgt Stellung genommen:

„ Sehr geehrte Damen und Herren,
wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 23.02.2016, mit dem wir bereits Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Am Melatener Sträßchen erhoben haben. Hintergrund war, dass die „Erschließungsgemeinschaft Am Melatener Sträßchen GbR“ beantragt hat, die Fläche im Bereich zwischen den Straßen Melatenstraße und Mühlenweid/Kapellenstraße im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erschließen. Die Gemeinde Waldfeucht hat daraufhin in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.12.2015 beschlossen, zunächst die rechtlichen Voraussetzungen zu klären. Dazu wurden die zuständigen Behörden, der Kreis Heinsberg sowie die Bezirksregierung beteiligt. Am 14.02.2017 hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Zwischen dem 08.01.2018 und dem 09.02.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Nunmehr liegen die Unterlagen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut aus. Anlässlich der Offenlage nehmen wir erneut Stellung:

I. Sachstand

Unsere Mandanten sind Pächter einer landwirtschaftlichen Hofstelle an der Melatenstraße 1 in 52525 Waldfeucht, die in nord-östlicher Richtung des geplanten Baugebietes liegt.

In naher Zukunft planen unsere Mandanten die Errichtung einer Kartoffelhalle südwestlich des Betriebsleiterhauses. Für die Kartoffelhalle liegt bereits ein Bauvorbescheid, Az. 63 – 195 – 2018 mit Datum vom 03.08.2018 vor, vgl. Anlage 1, Bauvorbescheid.

Unsere Mandanten besitzen bereits eine Kartoffelhalle in ähnlicher Größe. Diese wurde ehemals im Außenbereich der Gemeinde Waldfeucht errichtet. Inzwischen befindet sich diese jedoch in nahezu geschlossener Ortslage, so dass eine betriebliche Erweiterung dort nicht mehr möglich war. Infolgedessen bewirtschaftet unser Mandant seit einigen Jahren die neue Hofstelle. Neben einem Betriebsleiterhaus befinden sich dort eine Halle für Stroh und Maschinen, eine Maschinenhalle und die zur Hofstelle gehörenden Stallungen. In den Stallungen sind 100 Kühe inkl. Jungvieh untergebracht.

Die Bewirtschaftung des Betriebes verursacht nicht unerhebliche Schallemissionen. In den Außenwänden der per Vorbescheid zugelassenen Kartoffelhalle, die sich direkt gegenüber dem geplanten Baugebiet befinden wird, werden Ventilatoren installiert. Da diese auch nachts betrieben werden müssen ist - wie auch die Erfahrung mit der bereits bestehenden Kartoffelhalle zeigt - von Anwohnerbeschwerden auszugehen. Außerdem findet auf dem Hof ein erheblicher An- und Abfahrverkehr von LKW und landwirtschaftlichen Maschinen statt. Um die im Südwesten der Hofstelle gelegenen Pachtflächen mit landwirtschaftlichem Gerät zu bewirtschaften, nutzen unsere Mandanten die Hauptausfahrt der Hofstelle an der Melatenstraße, die sich in Richtung des geplanten Baugebietes befindet. Hinzu kommt der An- und Abfahrverkehr, der durch die Kartoffelernte verursacht wird. Zur Erntezeit findet die Be- und Entladung der Transportfahrzeuge auch früh morgens und spät abends nach 22 Uhr und damit zur Nachtzeit statt. Im Sommer kann es zu Hochzeiten zu Be- und Entladevorgängen im Stundentakt kommen.

Weitere Lärmemissionen entstehen durch die Ventilatoren an den Stallungen der Kühe. Die Tierhaltung erzeugt zudem Geruchsemissionen, die bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

II. Rechtliche Bewertung

1. Anpassungsgebot

Der Bebauungsplan widerspricht in seiner aktuellen Fassung dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

§1 Abs. 4 BauGB besagt, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Bereich teilweise als allgemeinen Siedlungsbereich, teilweise aber auch als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

a) Allgemeiner Siedlungsbereich

Der Regionalplan steht der Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zwecke der Ausweisung neuer Wohngebiete entgegen. Die Ziele 1 – 3, Textteil B, B.1 des Regionalplans betreffend den allgemeinen Siedlungsbereich lauten:

Ziel 1

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Ziel 2

Siedlungsbereiche dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen bzw. Baugebieten in der Bauleitplanung jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen. Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Kleinteilige schutzwürdige Lebensräume, Wald und Freiflächen, die erhalten, geschützt und entwickelt werden sollen, sind in der nachfolgenden Planung zu beachten.

Ziel 3

Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden.

Die Ziele des Regionalplans sind unter Beachtung der Vorgaben des LEP NRW 2017 anzuwenden. Dieser besagt:

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Vgl. Ziel 6.1.1 des LEP NRW 2017.

Aufgrund der Ziele 1 – 3 muss sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Das Gebiet des Bebauungsplans geht demgegenüber im südöstlichen Teil über den als Siedlungsbereich dargestellten Bereich hinaus. Dieser Bereich ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken steht daher dem Ziel 1 des Regionalplans entgegen, weil das Gebiet nur teilweise als Siedlungsbereich dargestellt ist und eine Siedlungsentwicklung über die dargestellten Siedlungsbereiche nicht in Betracht kommt. Auch ein im LEP als zulässig angesehener Flächentausch, mit dem eine ehemalige Siedlungsfläche wieder dem Freiraum zugeführt wird, ist nicht beabsichtigt, so dass die Ausweisung von Wohnbauland auch dem verbindlichen Ziel Nr. 6.1.1 des LEP NRW 2017 entgegensteht.

Unabhängig davon ist die Siedlungsentwicklung nicht mit dem Ziel 2 vereinbar. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken ist insofern, dass dieser einer nach-

haltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Die in § 1a Abs. 2 S.1 BauGB enthaltene Bodenschutzklausel, die sich in dem Ziel 2 des Regionalplans wiederfindet, verpflichtet die planenden Gemeinden, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Gemeinden werden angehalten, die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2014, § 1a, Rn 3.

Zu prüfen ist insofern, ob der Umfang der Baugebietsausweisung dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung entspricht. Dabei muss die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Belegungsdichte betrachtet werden. Allein die Bezugnahme auf das Interesse der Bevölkerung an dem Erwerb von Wohnbauland genügt nicht. Vielmehr muss die Gemeinde den Bedarf anhand der aktuellen Einwohnerzahlen und der zu erwartenden Entwicklung konkret darlegen. Eine dieser Norm entsprechende Bedarfsprognose hat die Gemeinde Waldfeucht nicht angestellt.

Daneben ist aufgrund des Ziels 2 des Regionalplans sowie kraft Gesetzes die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB zu beachten. Danach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Zweck der Umwidmungssperrklausel ist es, landwirtschaftliche Flächen in dem Umfang zu erhalten, wie sie für die Inanspruchnahme zu Gunsten anderer Nutzungen notwendig sind. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB konkretisiert die Umwidmungssperrklausel um spezifische Begründungs- und Ermittlungspflichten.

Da es sich bei der Fläche für das beabsichtigte Baugebiet um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, hat die Gemeinde unter Verwendung spezifischer Ermittlungsmethoden zu begründen, aus welchen Gründen eine Umwandlung dieser Flächen erforderlich ist.

Die sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergebenden Ermittlungen der Gemeinde sind nicht ausreichend. Die Begründung des Bebauungsplans stellt darauf ab, dass innerhalb der Ortslage keine vergleichbaren Reserveflächen vorhanden seien. Innerhalb der Ortslage gebe es nur kleine Bereiche, die sich in Privatbesitz befänden. Nicht dargelegt wird hingegen, wie groß diese Flächen im Einzelnen sind und ob die Verfügbarkeit der Flächen konkret geprüft worden ist. Da insofern nicht dargelegt worden ist, dass dem mutmaßlichen Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich genüge getan werden könnte und die Ausweisung der Wohnbauflächen über den im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich hinausgeht, steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.

b) Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Zudem steht der Bebauungsplanentwurf „Am Melatener Sträßchen“ den Zielen des Regionalplans entgegen, die den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich betreffen.

aa) Schutz landwirtschaftlicher Betriebe

Die Ziele dienen dem Schutz landwirtschaftlicher Betriebe und lauten im Einzelnen:

Ziel 1

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.

Ziel 2

In den Agrarbereichen mit spezialisierter Intensivnutzung ist die Inanspruchnahme der entsprechend genutzten Flächen für andere Nutzungen auszuschließen.

Ziel 3

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sind die Arbeits- und Produktionsbedingungen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe zu erhalten und der fortschreitenden Entwicklung anzupassen, so dass sie eine gleichermaßen ökonomisch wie ökologisch orientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Landwirtschaft ermöglichen.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen.

Soweit die Landwirtschaft durch das Erfordernis der Erhaltung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen unzumutbare wirtschaftliche Nachteile hinnehmen oder die Landwirtschaft aus diesen Gründen aufgegeben werden muss, bedarf es eines Ausgleichs entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Zur Überwindung ökonomischer und ökologischer Konflikte sollte auch der Weg der Kooperation gesucht werden.

Ziel 4

In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.

Aus den Zielen 1 – 4 ergibt sich, dass der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich dazu dient, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche ist dabei sicherzustellen.

Ziel 4 geht sogar ausdrücklich auf die Bauleitplanung ein und stellt klar, dass im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen Festsetzungen zu vermeiden sind, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht daher auch den Zielen 1 – 4 Textteil D, D.1.2 des Regionalplans entgegen.

Die Funktionsfähigkeit sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs unseres Mandanten würde durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken erheblich eingeschränkt bzw. vollständig vereitelt.

Bereits jetzt gehen von dem Betrieb Emissionen auf die nähere Umgebung aus. An den Stallgebäuden sind Ventilatoren angebracht, die zur Verursachung eines konstanten Geräuschpegels beitragen. Daneben sind als Geräuschquellen der An- und Abfahrtverkehr von LKW und landwirtschaftlichen Maschinen zur Bewirtschaftung der im Südwesten der Hofstelle gelegenen Pachtflächen zu nennen. Die Hauptauffahrt der Hofstelle befindet sich an der Melatenstraße, die unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt. Zu Erntezeiten ist mit einer besonders intensiven Nutzung der Auffahrt zu rechnen. Die Be- und Entladung der Transportfahrzeuge findet früh morgens und spät abends nach 22 Uhr und damit zur Nachtzeit statt. Teilweise erfolgen die Be- und Entladevorgänge im Stundentakt, so dass Beeinträchtigungen der beabsichtigten Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die seitens unserer Mandanten geplante Errichtung einer Kartoffelhalle im Südwesten der Hofstelle, für die bereits ein Vorbescheid vorliegt, wird zu weiteren Emissionen führen. Bereits im Zuge der Errichtung der ersten Kartoffelhalle am anderen Ende von Waldfeucht wurde im Jahr 2006 im Auftrag der Gemeinde Waldfeucht eine Lärmmessung vom TÜV durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde vor. Dieses Gutachten ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zudem hätte es zum Gegenstand der Offenlage gemacht werden müssen, da es sich um vorhandene umweltbezogene Informationen handelt, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB zwingend offenzulegen sind.

Eine ordnungsgemäße Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie die Erhaltung des aktuell genehmigten bzw. durch Vorbescheid zugelassenen Bestandes ist somit nicht möglich. Erweiterungen des Betriebes über die Errichtung der Lagerhalle hinaus werden durch die Planung erst Recht ausgeschlossen.

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche steht somit den Zielen der Raumordnung entgegen.

bb) Kein Interpretationsspielraum

Dass das Plangebiet teilweise als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt ist, lässt sich der Planzeichnung des Regionalplans eindeutig entnehmen. Mehr als 1/3 der Gesamtfläche des Plangebiets liegen ausweislich der Planzeichnung des GEP außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs.

Zur Überwindung der Diskrepanz zwischen Regionalplan und Bauleitplanung kann auch nicht die fehlende Parzellenschärfe der Darstellungen des Regionalplans herangezogen werden. Nach der aktuellen Rechtsprechung des OVG NRW kommt ein „Interpretationsspielraum“ nämlich dort nicht in Betracht, wo sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Dar-

stellung aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt. Dies kann der Fall sein, wenn die Gebietsgrenze sich erkennbar an natürlichen Gegebenheiten wie einem Flusslauf, an bereits vorhandener Infrastruktur oder an einer geographischen Grenze orientiert. Entsprechende Hinweise können sich nicht nur aus der zeichnerischen Darstellung, sondern auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen ergeben, vgl. zur Frage, ob ein Interpretationsspielraum besteht: OVG NRW, Urt. v. 30.09.2014, 8 A 460/13.

Hier lässt sich den zeichnerischen Darstellungen im Regionalplan eindeutig entnehmen, dass die Grenze des Siedlungsbereichs in einer geschwungenen Linie nördlich des Weges verläuft, der das Gebiet in südlicher Richtung begrenzt. Angesichts dieser kartographisch dokumentierten Gegebenheiten bleibt für Interpretationsspielraum kein Raum.

Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft steht der Planung entgegen.

Zwischenergebnis:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken „Am Melatener Sträßchen“ steht damit nicht nur den Zielen 1 – 3, Textteil B, B.1, sondern auch den Zielen 1 – 4 Textteil D, D.1.2 des Regionalplans entgegen.

Ergebnis und Konsequenzen:

Da eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung somit nicht möglich ist, scheidet die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken auf den beabsichtigten Flächen aus.

Dass die Bezirksregierung ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung signalisiert hat, führt zu keinem anderen Ergebnis. Im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung kommt es allein darauf an, ob die Planung den Vorgaben des Regionalplans objektiv entspricht. Da dies im vorliegenden Fall aufgrund der vorstehenden Aspekte nicht der Fall ist, darf sowohl der Flächennutzungsplan, als auch der Bebauungsplan nicht ohne Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens oder gar einer Änderung des geltenden Regionalplans aufgestellt werden.

2. Weitere Fehler des Bebauungsplanentwurfs

Darüber hinaus leidet der Bebauungsplanentwurf an weiteren Fehlern:

a) Höhenfestsetzung

Die Höhenfestsetzung für die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist fehlerhaft und entspricht nicht der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung des OVG NRW und den Voraussetzungen des § 18 BauNVO. Erforderlich ist, dass sowohl ein unterer, als auch ein oberer Bezugspunkt gewählt wird, der hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da sich die Höhen nach den noch nicht vorhandenen Erschließungsstraßen richten sollen. Die Höhenfestsetzung in der aktuellen Fassung der Planunterlagen ist mithin unwirksam.

b) Kompensation des Eingriffs

Aus den Unterlagen ergibt sich zudem nicht eindeutig, ob die Kompensationsleistungen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Kompensationsleistungen für die durch den Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB erfolgt dieser nach dem Ergebnis der Abwägung erforderliche Eingriffsausgleich vorwiegend durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan, die nicht auf den Ort des Eingriffs begrenzt sind, vgl. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB bestimmt darüber hinaus, wo die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden können. Die Vorschrift bietet dafür drei Alternativen: Festsetzungen auf dem Eingriffsgrundstück, an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans, vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 2016, § 9 Rn. 160.

Daneben ist es der Gemeinde aber auch nicht verwehrt, Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb eines Bebauungsplans vorzusehen und diese vertraglich abzusichern. Diese Ausgleichsmaßnahmen können jedoch nur dann bauleitplanerische Festsetzungen ersetzen, wenn sie den Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einer ähnlich gesicherten Weise gewährleisten, vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.05.1997, 4 N 1.96, juris - Rn. 28.

Erforderlich ist, dass die Gemeinde selbst Eigentümerin ist oder der Vertragspartner Eigentümer der Flächen ist oder über eine sonstige dingliche Berechtigung verfügt, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung des vorgesehenen Ausgleichs ermöglicht. Eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist dem gegenüber nicht ausreichend. Außerdem muss an den Flächen, die im Eigentum des Vertragspartners stehen, eine

dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde bestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser sieht unter anderem vor, dass die Kompensation von 24.436 Ökopunkten über zwei externe Ausgleichsflächen erfolgen soll. Ob die Gemeinde einen entsprechenden Zugriff – wie ihn die Rechtsprechung für erforderlich hält – innehat, geht aus den Planunterlagen jedoch nicht hervor. Sollte der Zugriff auf die Flächen zum Zwecke der Kompensationsleistungen aber nicht gesichert sein, ist auch die Bauleitplanung unwirksam.

Hinzu kommt, dass unter Nr. 13.0 des LBP darauf hingewiesen wird, dass die zweite Kompensationsfläche bereits als Obstwiese angelegt worden sei. Als Kompensationsleistung i.S. v. § 15 BNatSchG kann jedoch nur das berücksichtigt werden, was den Zustand der Natur verbessert. Für Zwecke des Ausgleichs oder Ersatzes können somit von vornherein nur solche Flächen genutzt werden, die über ein naturschutzfachliches Aufwertungspotential verfügen, vgl. Landmann/Rohmer UmweltR/Gellermann BNatSchG § 15 Rn. 10-13, beck-online; BVerwG NVwZ 2009, 521 Rn. 20.

Ein bereits bestehender guter Zustand von Flächen kann nicht als Kompensationsleistung herangezogen werden. Ob der Eingriffsausgleich den vorgenannten Anforderungen genügt, ist nicht sicher, jedenfalls aber in der Planung näher darzulegen.

3. Gerüche und Staub

Für eine ordnungsgemäße Abwägung hätte die Gemeinde eine Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der GIRL erstellen und darüber hinaus prüfen müssen, ob ein Bioaerosolgutachten erforderlich ist. Die Gemeinde hat zwar erkannt, dass durch die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen neben Lärm auch Staub und Gerüche innerhalb des Plangebiets wahrnehmbar sein werden. Sie ist jedoch diesbezüglich der Auffassung, dass von der Feldarbeit mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen ausgingen, die in der Landwirtschaft üblich seien. Zudem würden sich die Beeinträchtigungen im zulässigen Rahmen bewegen.

Offen bleibt, woher die Gemeinde die Sachkunde nimmt, die entstehenden Stäube und Gerüche für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet mit einem Abstand von nur wenigen Metern als unerheblich einzuordnen. In der neuen TA Luft, die in Kürze in Kraft treten soll, ist vorgesehen, dass sowohl die Bioaerosolbelastung, als auch die Geruchsbelastung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu prüfen ist, sobald entsprechende Anhaltspunkte bestehen. Dies gilt nicht nur bei der Vorhabenzulassung, sondern spiegelbildlich auf für die Bauleitplanung, mit der die Ansiedlung empfindlicher Nutzungen zugelassen wird.

Mögliche Anhaltspunkte dafür, dass der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch die Immission von Bioaerosolen nicht gewährleistet und eine Sonderabfallprüfung durchzuführen ist, ist der Abstand zwischen Wohnort und einer bioaerosolemittierenden Anlage (z.B. < 350 m zu Schweinemastbetrieben, < 200 m zu geschlossenen Kompostierungsanlagen etc.) Insofern hätte zumindest geprüft werden müssen, ob aufgrund des Betriebes meiner Mandanten mit einer Bioaerosolbelastung innerhalb des Baugebiets zu rechnen ist.

Die Anfertigung eines Geruchsgutachtens wurde bereits von der Landwirtschaftskammer NRW im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gefordert. Dieser Forderung schließen wir uns an. Insbesondere im Hinblick auf den Erlass der neuen TA Luft ist es angezeigt, gerade bei der Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb die Geruchsimmissionsbelastung abzu prüfen.

Nur so kann den Belangen der späteren Anwohner und den Belangen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung getragen werden.

4. Schallimmissionsprognose

Die Gemeinde geht weiter davon aus, dass die für die Bauleitplanung erstellte Schallimmissionsprognose den Nachweis dafür bringt, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch die vorhandenen Schallquellen eingehalten werden und eine Erweiterung des Betriebes meiner Mandanten möglich bleibt, vgl. S. 7 der Begründung des Bebauungsplans.

Diese Einschätzung ist falsch. Die Schallimmissionsprognose ist fehlerhaft, so dass sie nicht zur Grundlage des Bebauungsplans gemacht werden darf. Eindeutiges Ergebnis des Gutachtens ist, dass an den Immissionspunkten MP3 und MP4 eine Überschreitung des Richtwertes zur Nachtzeit von 1 dB zu erwarten ist, vgl. S. 18 der Schallimmissionsprognose. Bei den Immissionspunk-

ten MP3 und MP4 handelt es sich um die nächstgelegenen Immissionspunkte zu dem landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandanten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig, vgl. BVerwG, Urt. v. 29.08.2007, 4 C 2/07, Rn. 12. Bedenklich ist dieses Ergebnis nicht nur, weil offensichtlich eine Überschreitung der durch die in Nr. 6.1 TA Lärm festgelegten Werte in der unmittelbaren Umgebung der Hofstelle hingenommen werden soll, sondern auch, weil eine Worst-Case-Betrachtung, wie sie bei der prognostischen Begutachtung für erforderlich gehalten wird, unterblieben ist. So wurde ausweislich des Gutachtens unterstellt, dass die in dem Gewerbegebiet Bocket befindlichen Einzelhändler Aldi und Rewe aufgrund der Entfernung von ca. 500 m nicht auf das Wohngebiet einwirken werden, vgl. S. 10 der Prognose. Diese Annahme wird nicht näher begründet.

Darüber hinaus wurde auch der landwirtschaftliche Betrieb meiner Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt. In der Prognose wird angenommen, dass die Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände zu vernachlässigen seien. Dies beruhe auf der Annahme, dass im Jahresmittel zwei Fahrten pro Tag im Nachtzeitraum mit einer Geschwindigkeit von max. 30km/h stattfänden.

Weiter sei für die Kartoffellagerhalle ein maximal möglicher Emissionswert für die Lüftung angesetzt worden, nach dem die Lüftung am nächstgelegenen Immissionspunkt einen maximalen Beurteilungswert von 38 dB verursachen dürfe.

Mit diesen Annahmen liegt die Bewertung weder auf der sicheren Seite, noch werden damit die Entwicklungsmöglichkeiten meiner Mandanten hinreichend für die Zukunft berücksichtigt. Eine belastbare Prognose hätte vorausgesetzt, dass die LKW-Bewegungen im Hinblick auf die Kartoffellagerhalle entsprechend des beabsichtigten Betriebs meiner Mandanten in Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus hätte für eine pessimale Bewertung unterstellt werden müssen, dass die Lüftungen allesamt in Richtung des Baugebietes zeigen, um die größtmöglich denkbaren Immissionen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Gerade darauf wurde jedoch verzichtet. Obgleich das Wohngebiet auf den Betrieb meiner Mandanten Rücksicht nehmen müsste und nicht meine Mandanten auf das sich ansiedelnde Wohngebiet, soll diesen nunmehr auferlegt werden, sicherzustellen, dass durch die Kartoffelhalle ein Beurteilungspegel von weniger als 38 dB am nächstgelegenen Immissionspunkt einzuhalten ist. Eine Prüfung, ob die Lüfter der Kartoffelhalle die Werte überhaupt einhalten können, erfolgte insoweit aber ebenfalls nicht.

Trotz dieser lückenhaften und unvollständigen Betrachtung der Emissionen der Anlagen in der näheren Umgebung des Baugebietes zeigt das Gutachten, dass die Immissionswerte zur Nachtzeit an den MP 3 und MP 4 um 1 dB überschritten werden. Insofern ist zu erwarten, dass bei vollständiger Betrachtung der Emissionen weitere Überschreitungen festgestellt werden würden.

Inwiefern bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB zur Nachtzeit noch eine Erweiterung des Betriebs meiner Mandanten möglich sein soll, ist in diesem Zusammenhang schlicht nicht nachvollziehbar, vgl. S. 7 der Begründung des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorgenannten Unzulänglichkeiten unterläge die Planung jedenfalls einem erheblichen Abwägungsfehler, da sie von falschen Tatsachen ausgeht und die Belange meiner Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans wären meine Mandanten daher gehalten sich gegen den Bebauungsplan zur Wehr zu setzen, um das rücksichtslose Heranrücken der Wohnbebauung an ihren Betrieb zu verhindern.

5. Zusammenfassung

Der aktuell vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entspricht nach alledem nicht den rechtlichen Vorgaben. Zunächst genügt die Planung nicht dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus ist die Höhenfestsetzung fehlerhaft. Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht nachvollziehbar, so dass unsicher ist, ob diese den Vorgaben des BauGB und des BNatSchG entspricht. Darüber hinaus sind die abzuwägenden Belange nicht ausreichend ermittelt worden. Die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche und Stäube müssen einer gutachterlichen Bewertung unterzogen werden. Die Schallimmissionsprognose genügt nicht den Anforderungen der TA Lärm und kann daher nicht als Grundlage für die Planung heran gezogen werden.

III. Vorschlag

Im Nachgang zu unseren Einwendungen weise ich darauf hin, dass es keinesfalls ausgeschlossen ist, die Belange meiner Mandanten mit der beabsichtigten Planung in Einklang zu bringen. Dazu müsste das Wohngebiet selbst so ausgestaltet werden, dass höhere als die zulässigen

Immissionen ausgeschlossen werden können. Dazu kommen insbesondere folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht:

Eine geeignete Lösung sehen meine Mandanten darin, die Wegeverbindungen zur Melatenstraße zu unterbinden. Stattdessen sollte der Bebauungsplan einen fortlaufenden Grünstreifen entlang der Melatenstraße festsetzen. Dieser in dem Entwurf dem Grunde nach bereits enthaltene Grünstreifen entlang der Straße sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbreitert, mit einem Erdwall versehen und mit Bäumen oder Büschen bepflanzt werden. Die Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes müssen zudem so weit verschoben werden, dass ein ausreichender Abstand zwischen den ersten Wohngebäuden und dem landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandanten besteht.

Um die bestehenden Möglichkeiten und Erfordernisse zu diskutieren, stehen wir Ihnen gerne in den kommenden Wochen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Darüber hinaus bitten wir Sie höflichst, uns am Fortgang des Verfahrens zu beteiligen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezugnehmend auf die Einwände des Anliegers 1 (landwirtschaftlicher Betrieb) wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schallimmissionen

Dem beigefügten Gutachten der zu erwartenden Schallimmissionen am Standort Waldfeucht vom 28.03.2019 ist zu entnehmen, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 db(A) eingehalten wird. Zunächst sei jedoch darauf hingewiesen, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb an der Melatenstraße (Bocketer Weg 2a) für den Nachtbetrieb explizit keine Genehmigung vorliegt und daher demnach nicht hätte berücksichtigt werden müssen. Im Gutachten wurde jedoch neben den jetzigen Verursachern (landwirtschaftlicher Betrieb und Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgrundstück sowie der Melatenstraße, Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, das angrenzende Mischgebiet mit den Klimaanlageanlagen der Raiffeisenbank sowie ihren Anfahrten, 28 Windenenergieanlagen) auch die neu geplante Kartoffelhalle berücksichtigt. Dem wurde im Bebauungsplan unter anderem durch die Ausweisung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Es ist vorgesehen, entlang der Melatenstraße und der nördlich gelegenen privaten Grünfläche eine begrünte schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Durch sie sollen vornehmlich bodennahe Schallemissionen (Fahrzeugbewegungen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie ernte- und arbeitsbedingte Vorbeifahrten landwirtschaftlicher Maschinen) abgewiesen werden. Dabei wurden umgebungsbedingte Einflüsse wie Absorption durch standortbedingte Vegetation oder Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude nicht berücksichtigt. Auch wurde, wie vom Anwohner gewünscht, auf die nordöstliche fußläufige Verbindung zur Melatenstraße verzichtet. Die südöstliche Verbindung soll allerdings erhalten bleiben und liegt in ausreichender Entfernung (ca. 125 m) zum Betrieb. Sie soll den neuen Anwohnern als fußläufige Verbindung zum Nahversorgungszentrum dienen. Somit wird der landwirtschaftliche Betrieb hinsichtlich einer möglichen Betriebserweiterung nicht eingeschränkt.

2. Geruchsbelästigungen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat die Geruchsbelästigungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten, diese jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.

3. Anpassungsgebot

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet zum Großteil als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Dem Umstand, dass ein Teilbereich des Plangebietes bisher außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und nunmehr umgewandelt werden soll, wird in der Planung dadurch Rechnung getragen, dass diese im südwestlichen Teil des Plangebietes gelegene Teilfläche als öffentliche Streuobstwiese eingerichtet werden soll; auch sind auf den privaten Grünflächen Begrünungsmaßnahmen mit zweireihigen Strauchgehölzen als geschlossene Hecke sowie Anpflanzungen von Laubbäumen geplant. Des Weiteren wurde die landesplanerische Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungs-

gesetz (LPIG) durch die Bezirksplanungsbehörde erteilt; somit bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen des Plangebietes um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Alle Flächen werden jedoch derzeit ausschließlich als private Grünfläche genutzt, von daher wird der Landwirtschaft durch die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ keine Fläche entzogen.

Weiterhin wird behauptet, dass die Hauptausfahrt der Hofstelle unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt. Dieser Behauptung muss jedoch widersprochen werden. Die Hauptausfahrt befindet sich zwischen Melatenstraße 1 und Bocketer Weg 2, direkt vor Melatenstraße 2 und somit in einer Entfernung von ca. 80 m zur nordöstlichen Grenze des Plangebietes an der Melatenstraße.

4. Höhenfestsetzung

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wurden Höhenbezugspunkte für die jeweiligen Baufenster festgelegt. Somit wurde dem Anliegen des Mandanten Rechnung getragen.

5. Kompensation des Eingriffs

Die Kompensation des Eingriffs geht aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hervor und wird dort ausführlich behandelt.

Der Landschaftsbehörde sind die Maßnahmen bekannt und sie erfüllen alle gesetzlichen Vorgaben (siehe auch Stellungnahme des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde). Das ökologische Defizit von 24.436 Ökopunkten wird komplett kompensiert und die Ausgleichsflächen durch die Untere Naturschutzbehörde in das entsprechenden Kompensationskataster übertragen.

1.08

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Anliegers 2 zur Kenntnis zu nehmen.

Anregung des Anliegers 2

Im Rahmen der Offenlage hat Anlieger 2 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrter Herr Schrammen,

noch einmal möchten wir auf das geplante Neubaugebiet eingehen.

Anbei übersenden wir nochmals unser Schreiben vom 04.01.2018. Weiterhin äußern wir Bedenken in Bezug auf die Emission und Geräuschkulisse durch die ganzen Fahrzeuge, die diese Straße als einzige Zufahrt alle nutzen müssen. Da nur diese einzige Straße als Zufahrt geplant ist, werden alle Autos grundsätzlich bei uns vorbei müssen.

Eine weitere Straße als Zufahrt zum Mühlenweid erachten wir gerade kurz vor der Kurve als äußerst gefährlich.

Stellungnahme:

Geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Vergangenheit gab es bereits mehrere Gespräche mit der Verwaltung (mit Ihnen) zur aktuellen Verkehrssituation Mühlenweid.

Durch den Straßenverkehr in Form der Kurve ist der dortige Bereich kaum bis nahezu nicht einsehbar. Verschärft wird die Situation durch unangemessene Fahrweise in Kombination mit Schneiden der Kurve, insbesondere durch Verkehrsteilnehmer aus Fahrtrichtung Saeffelen kommend. Eine Entschärfung des kritischen Bereichs ist bis heute nicht gefunden. Immerhin konnte an einer Fahrbahnseite der fehlende Bürgersteig hergestellt werden. Die aktuelle bereits sehr kritische Verkehrssituation berücksichtigend wird die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“ zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation und damit zu einer unnötigen Erhöhung der Gefahrenlage für alle Verkehrsteilnehmer führen.

Die Linksabbieger vom Kreisverkehr in Richtung Saeffelen haben nur eine eingeschränkte Sichtweise, unvorhersehbare Stockungen werden zu kritischen bis gefährlichen Situationen führen.

Die zahlreichen Radfahrer und Fußgänger in Richtung Kapelle können die sehr hohe Aufmerksamkeit, die den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich abverlangt wird, schlichtweg übersehen. Insbesondere für die schwächsten Teilnehmer, die im Bereich des Mühlenweid lebenden Kinder, bedeutet die Zufahrt an der geplanten Stelle eine Überforderung und damit ein unnötig hohes Unfallrisiko.

Die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“ geht zu Lasten der Sicherheit aller Bürger und kann daher nicht im Interesse des Allgemeinwohls sein.

Die Motivation der Investorengemeinschaft darf nicht über das Allgemeinwohl gestellt werden, insbesondere, wenn rein finanzielle Gründe aus Investorensicht gegen Sicherheitsaspekte der Allgemeinheit abgewogen werden.

Es gibt für die Investoren mindestens zwei weitere Möglichkeiten, eine Zufahrt zum Neubaugebiet zu realisieren. Allerdings müsste dazu jeweils eine Baustelle geopfert werden, was bei der geplanten Zufahrt nicht der Fall ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Hinweis bezüglich der Geräuschemissionen wird wie folgt Stellung genommen:

Im Baugebiet sind max. 27 Baugrundstücke vorgesehen. Bei angenommenen 2 Fahrzeugen/Haushalt und je 3 Ein- und Ausfahrten ins Baugebiet, wird von ca. 320 Vorbeifahrten am Tag in der Zeit von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr ausgegangen. Dies entspräche einem maximalen Verkehrsaufkommen von 20 Fahrzeugen pro Stunde. Das Grundstück des Antragstellers liegt an der Kreisstraße K5 Mühlenweid, welche ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen hat. Durch die angenommenen 20 Vorbeifahrten pro Stunde ändert sich die Geräuschemission nur unwesentlich.

Bezüglich einer Gefahrenstelle an der Zufahrt zum Baugebiet ergeht folgende Stellungnahme:

Bereits im Vorfeld der Planungen fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg statt. Wie der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes zu entnehmen ist, bestehen aus ihrer Sicht keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken.

Zu 2.:

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ einschließlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht, dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Artenschutzprüfung I und II, der Schallimmissionsprognose und dem Bodengutachten zuzustimmen. Auf der Grundlage des Entwurfes ist die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend zu beteiligen.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ gefasst. Den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat in seiner Sitzung am 19.12.2017 gefasst. Ebenfalls hat der Rat in seiner Sitzung am 05.07.2018 den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gefasst.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 beteiligt.

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen und Bedenken, wurde der Bebauungsplan überarbeitet, so dass nun die erneute Offenlage durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Auswirkungen siehe Sachverhalt

Ergänzende Erläuterungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen nur allgemeine Verwaltungskosten für Personal und Material (z.B. Porto- und Kopierkosten).

Die Kosten für Ingenieurleistungen trägt der Vorhabenträger.

Anlagen:

- Planentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Artenschutzprüfung I + II (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Schallimmissionsprognose (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Bodengutachten (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)