

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.10.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lehmbrock II“ (Vorlage 2007/159)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 09.10.2007

Anregung:

in vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf unsere letzte Korrespondenz und danken für Ihre Schreiben vom 06. und 19.09.2007.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB äußern wir für unsere Mandanten folgende Anregungen bzw. Bedenken:

1. Zunächst nehmen wir auf unseren Schriftsatz vom 25.07.2007 und die darin geäußerten Anregungen und Bedenken vollinhaltlich Bezug und machen diese ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Eingabe. Eine Ablichtung unseres genannten Schreibens haben wir vorsorglich in der Anlage beigefügt. Insbesondere sind die Anregungen und Bedenken durch Ihre „Abwägung“ nicht als widerlegt oder erledigt anzusehen.
2. Unsere Mandanten verwehren sich nachdrücklich gegen sämtliche Andeutungen, die unsere Mandanten unterstellen, die geplante Bebauung nur deswegen verhindern zu wollen, da Wohnheimplätze für Behinderte errichtet werden sollen. Dies ist – worauf besonders hingewiesen werden soll – nicht der Fall! Unsere Mandanten nehmen ausschließlich ihre nachbarlichen Rechte als Grundstückseigentümer gegen herannahende Bauungen vor, dies unabhängig von Behinderungen ihrer Nachbarn.
3. Einige ergänzende Anmerkungen:
 - a. Ihre Ansicht, wonach sich schon aus den Baugebietstypologien „Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ immer eine grundsätzliche Verträglichkeit ergeben soll, wird von hieraus nicht geteilt. Unseres Erachtens sind diverse Nutzungen der Fläche für Gemeinbedarf vorstellbar, die Beeinträchtigungen zu Lasten eines (unmittelbar angrenzenden) Wohngebiets mit sich bringen.
 - b. Weiter halten wir auch an unserer Ansicht fest, dass die zu bebauende Fläche, soweit das Wohnheim betroffen ist, nicht im Siedlungszusammenhang liegt. Zwar kann durch die Neuplanung im Osten des Plangebietes noch eine Baulücke geschlossen werden, jedoch gilt dies nicht für den Grund und Boden, auf dem das Wohnheim errichtet werden soll.

- c. Das nur auszugsweise übermittelte geruchstechnische Gutachten kann im Ergebnis nicht nachvollzogen werden. Wenn schon auf dem Grundstück unserer Mandanten bei etwas stärkerem Wind aus der Hauptrichtung (Südwesten) regelmäßig Geruchsimmissionen der Kläranlage wahrzunehmen sind, so erscheint der vom Gutachter ermittelte Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahrestunden – kaum einzuhalten. Die kürzeste Entfernung zwischen Kläranlage und den zu bebauenden Grundstücken beträgt – wie dargestellt – nur etwas mehr als 110 m!
- d. Nicht nur von Seiten der Volksbank Ostbevern eG, die seinerzeit die Vermarktung der Grundstücke übernommen hatte, sondern auch von Seiten der Gemeinde Ostbevern ist seinerzeit versichert worden, dass sich die Grundstücke „Am Friedhof“ durch eine „unverbaubare Ortsrandlage“ auszeichnen. Möglicherweise werden sich nur die Verantwortlichen der Gemeinde Ostbevern hieran nun nicht mehr erinnern können und / oder wollen.

Wenn dann unseren Mandanten noch entgegengehalten wird, dass „im Übrigen jedem Bauherrn bekannt sein müsste, dass das Recht auf unverbaute Ortsrandlage keinesfalls besteht und dass die Siedlungsentwicklung immer dynamisch ist“, so erscheint diese Aussage – insbesondere unter Berücksichtigung der damals getätigten Aussagen, Darstellungen und Beschreibungen – fast zynisch. Das Baugebiet „Am Friedhof“ ist seinerzeit massiv mit dem Standortvorteil einer „unverbaubaren Ortsrandlage“ beworben worden. Woher, wenn nicht von Seiten der Gemeinde Ostbevern bzw. der beauftragten Bank sollen solche Äußerungen/Planungen stammen? Die Gemeinde Ostbevern verstößt hier massiv gegen Treu und Glauben.

Nach alledem regen wir erneut an, die bisherige Planung zu überprüfen und sodann zu verwerfen.

Schreiben vom 25.07.2007:

In dieser Angelegenheit zeigen wir an, dass wir Einwender B anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir kurzfristig zur Akte nachreichen.

In der Sache selbst nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.06.2007, in dem Sie unseren Mandanten Gelegenheit geben, sich bis 25.07.2007 zu den dem Schreiben beigefügten Planvorentwürfen zu äußern.

Im Rahmen der (ersten) Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dürfen wir uns hiermit – wie im Telefonat angekündigt – für unsere Mandanten wie folgt äußern:

I. Zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Durch die von der Gemeinde Ostbevern beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisherigen Festsetzungen „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie einer teilweise überlagernden Darstellung von „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft“ im Wesentlichen beseitigt. Nur im nördlichen Teil des Veränderungsgebietes verbleibt diese Festsetzung.

Die geänderten Festsetzungen erfolgen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Wohnbaufläche“. Gleichsam in einem Bogen um das Änderungsgebiet herum befinden sich nun insgesamt „Wohnbauflächen“.

Der gesamte Vorentwurf zur Begründung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet keinerlei Aussagen dazu, ob und ggf. inwieweit durch die neue Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eine (ggf. nachteilige) Beeinflussung der angrenzenden Wohnbauflächen einhergeht. Dieses Fehlen von Überlegungen in dieser Hinsicht stellt unseres Erachtens zumindest ein Abwägungsdefizit, wenn nicht sogar einen diesbezüglichen Abwägungsausfall dar, so dass das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Abwägungsgebot verletzt wäre.

2. In Ziff. 4.3 des Vorentwurfs zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes heißt es (wörtlich), dass „der Bodenschutzklausel mit der beabsichtigten Nutzungsänderung weitgehend entsprochen werde, da eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche in Anspruch genommen werde. Der kulturhistorisch schützenswerte Plaggeneschboden werde lediglich in seinen Randbereichen in Anspruch genommen und sei aufgrund seiner großflächigen Verbreitung im Bereich der Ortslage Ostbevern nicht erheblich betroffen“.

Beide Aussagen halten u. E. einer Überprüfung im Ergebnis nicht stand:

- a. Zunächst ist fraglich, wie die Aussage verstanden werden soll, dass „der Bodenschutzklausel „weitgehend“ entsprochen werden soll. Der Klausel kann entweder entsprochen werden oder nicht. Unseres Erachtens indiziert die Formulierung „weitgehend“ im Vorentwurf der Begründung bereits den Verstoß gegen die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB.
- b. Die neu zu bebauende Fläche liegt nicht im Siedlungszusammenhang. Entsprechend den höchstrichterlichen Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts zur Problematik des Siedlungszusammenhangs endet der bisherige Siedlungszusammenhang im konkreten Fall an der südlichen bzw. südwestlichen Grenze der bebauten Grundstücke an der Strasse „Am Friedhof“, so dass zumindest für die Fläche, die als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden soll, der behauptete Siedlungszusammenhang nicht besteht.

Von einem „Siedlungszusammenhang“ bzw. offenen Baulücken im Siedlungszusammenhang könnte allenfalls bzgl. der neu auszuweisenden „Wohnbaufläche“ am östlichen Rand des Änderungsgebietes gesprochen werden. Insoweit erlaubt nach unserer Ansicht auch die (vereinzelte) Bebauung der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der „Westbevrner Str.“ keine anderweitige rechtliche Beurteilung. Es dürfte sich unseres Erachtens hier lediglich um vereinzelte Bebauung handeln, die (noch) keinen eigenen „Siedlungszusammenhang“ darstellt.

- c. Auch eine „nur geringfügige Beeinträchtigung des anerkannt kulturhistorisch schützenswerten Plaggeneschbodens“ halten wir für nicht vertretbar. Im Übrigen liegen hier keine Informationen vor, aufgrund derer nachvollzogen werden könnte, dass lediglich Randbereiche des Plaggeneschbodens betroffen sind und dieser weiterhin großflächig im Bereich der Ortslage Ostbevern zu finden ist.

Wir bitten hier um weitere Unterlagen, insbesondere um die Übermittlung einer Übersicht, der die behaupteten Informationen zu entnehmen sind.

Mithin liegen unseres Erachtens verschiedene Verletzungen der Bodenschutzklausel vor.

II. Zur 5. Änderung des Bebauungsplans 27 („Lehmbrock II“)

1. In Ziffer 3 des Vorentwurfs zur Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird ein Gutachten angesprochen, mit dem festgestellt worden sein soll, dass Geruchsmissionen durch die vorhandene Kläranlage für den Änderungsbereich nicht vorliegen, obwohl die Kläranlage der Abstandsklasse V zuzuordnen ist und somit ein Abstandsfordernis von 300 m bedingt.

Von dem Mittelpunkt der Kläranlage südwestlich des Plangebiets aus gemessen beträgt der Abstand zur bisherigen Wohnbebauung „gerade eben“ 300 m; berechnet man den Abstand vom nördlichsten Punkt der Kläranlage, so wird die Abstandsvorgabe von 300 m bereits deutlich unterschritten. Vom Mittelpunkt der Kläranlage bis zum Mittelpunkt der (zukünftigen) „Fläche für den Gemeinbedarf“ beträgt der Abstand lediglich 230 m; die kürzeste Entfernung zwischen beiden Grundstücken beträgt sogar nur etwas mehr als 110 m. Diese „kürzeste Entfernung“ muss im vorliegenden Fall unseres Erachtens zur Bestimmung etwaiger Geruchsmissionen maßgeblich sein, da ausweislich des zeichnerischen Vorentwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans und den dort eingezeichneten Baugrenzen das Plangrundstück nahezu unmittelbar ab dem südlichsten Punkt bebaut werden kann. Es wird insoweit um Mitteilung gebeten, ob der Sachverständige diese Überlegung in seinem Gutachten berücksichtigt hat.

Berücksichtigt man weiter die Hauptwindrichtung im Plangebiet aus südwestlicher Richtung, so muss bezweifelt werden, ob tatsächlich „Geruchsmissionen für den Änderungsbereich nicht vorliegen“. Diese Zweifel verstärken noch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei stärkerem Wind aus südwestlicher Richtung schon im Bereich der Wohnbebauung „Am Friedhof“ Gerüche wahrzunehmen sind, deren Ursprung (eindeutig) der Kläranlage zuzuordnen ist. Nach alledem bitten wir um nochmalige Überprüfung des vorgelegten Gutachtens sowie um die Übermittlung einer Ablichtung, damit das Gutachten von hieraus überprüft werden kann.

2. In dem gesamten Vorentwurf zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans finden sich – wie auch schon im Vorentwurf zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes – keinerlei Ausführungen oder Erwägungen zur Frage, ob und ggf. inwieweit sich die (neue) Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die (bisherigen und neuen) Festsetzungen für die angrenzenden Wohngebiete beeinflussen.

Nördlich des Änderungsgebiets befindet sich sogar ein „reines Wohngebiet“, lediglich für die bisher östlichen 4 Häuser (Am Friedhof 1, 3, 5 und 7) gilt die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“. Wir gehen hier – zumindest für die Grundstücke, für die eine Festsetzung als „reines Wohngebiet“ gilt – von einer nachhaltigen negativen Beeinflussung aus. Nach unserer Auffassung verbietet insoweit schon die Festsetzung des „reinen Wohngebiets“ am gesamten nördlichen Rand des Änderungsgebietes die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Aus der Tatsache, dass die vorgenannten Erwägungen vollständig fehlen, gehen wir insoweit auch für den Vorentwurf des Bebauungsplanes von einem Abwägungsausfall, zumindest aber von einem Abwägungsdefizit aus, so dass erneut das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt wäre.

3. Gem. Ziff. 5.2 des Vorentwurfs zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Diese entspricht zwar der Obergrenze laut BauNVO, ist jedoch gegenüber der angrenzenden Festsetzung erhöht.

Wir sind der Auffassung, dass unter besonderer Berücksichtigung des immensen Umfangs der zu erwartenden Bebauung insgesamt keine Abweichung gegenüber den angrenzenden Festsetzungen erfolgen darf. Wenn sich aus der Begründung weiter ergibt, dass die mit den Baugrenzen für die Wohnanlage festgesetzte überbaubare Fläche „mit geringem Spielraum das konkret geplante Vorhaben erfasst“, so lassen sich aus dieser Aussage Umfang und Ausmaß der konkreten Planung ableiten. Wenn dann noch eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erfolgt, verstößt diese Festsetzung gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

III. Ergänzende Anmerkungen

1. Es steht zu befürchten, dass nicht nur während der Errichtung des Wohnheims, sondern auch im Rahmen seines Betriebs erhebliche Immissionen entstehen könnten, insbesondere da derzeit noch nicht bekannt ist, wo auf dem Grundstück welche Gebäude mit welcher Zweckbestimmung errichtet werden. Insoweit fehlen in den Vorentwürfen beider Begründungen zu den Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 27 Erwägungen zu den zu erwartenden Auswirkungen der Änderungen auf die angrenzenden Wohngebiete, insbesondere das „reine Wohngebiet“ nördlich des Änderungsgebiets.

Uns ist bekannt, dass die konkreten Auswirkungen eines konkreten Vorhabens grundsätzlich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden

können. Gleichwohl jedoch erfolgt hier offensichtlich eine Art „vorhabenbezogene Planung“, die einzig zum Zwecke der Realisierung des Bauvorhabens des Caritasverbands im Kreisdekanat Warendorf e.V. aufgenommen bzw. durchgeführt wird. Insoweit hätten sich u. E. Erwägungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Realisierung dieses Großprojekts aufgedrängt, weswegen diese auch in die Überlegungen und Erwägungen im Rahmen der Bauleitplanung hätten aufgenommen werden müssen. Dies ist leider nicht erfolgt, weswegen nach unserer Auffassung eine Abwägungsfehleinschätzung vorliegt.

2. Schließlich möchten wir auch darauf aufmerksam machen, dass im Rahmen der Erstbebauung der Grundstücke „Am Friedhof“ von Seiten der Gemeinde Ostbevern und auch über die mit dem Verkauf der Grundstücke betraute Volksbank Ostbevern eG noch eine „unverbaubare Südwestlage mit Blick auf Grünflächen“ versprochen worden ist. Die Gemeinde Ostbevern setzt sich nunmehr zu früherem Verhalten in Widerspruch, wenn nachträglich eine Bebauung „unverbaubarer Grünflächen“ zugelassen wird. Nach Treu und Glauben i.V.m. dem Verbot, sich gegenüber früherem Verhalten widersprüchlich zu verhalten, hat demnach die Änderung der Bauleitplanung, spätestens jedoch die konkrete Bebauung unverbaubaren Grünflächen zu unterbleiben.

Wir regen nach alledem an, unter Berücksichtigung dieser Überlegungen, Anregungen und Bedenken die bisherige Planung erneut zu überprüfen und sodann zu verwerfen.

Abwägung:

Die Abwägung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lehmbrock II“ wie vom Umwelt- und Planungsausschuss am 07.08.2007 beschlossen, wird wörtlich wiederholt. Es ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte. Die Abwägung zum Schreiben vom 25.07.2007 sowie der entsprechende Beschluss lauteten wie folgt (*in kursiv eingefügt*):

I. Zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Aussage, dass „gleichsam in einem Bogen um das Änderungsgebiet sich insgesamt Wohnbauflächen befinden“, trifft insofern nicht zu, als lediglich auf der Ostseite des künftigen Caritas-Grundstückes Wohnbebauung liegt.

Der Hinweis, dass in der Begründung keine Aussage gemacht ist, ob „gegebenenfalls nachteilige Beeinflussung“ der angrenzenden Wohnbauflächen durch die „Fläche für Gemeinbedarf“ stattfinden kann, wird wie folgt beantwortet:

Eine entsprechende Aussage erübrigt sich, da sozialen Zwecken dienende Gemeinbedarfseinrichtungen in der vorgesehenen Größenordnung immer oder häufig an Wohnbauflächen angrenzen bzw. innerhalb von Wohnbauflächen liegen. Insofern ergibt die Baugebietstypologie „Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ immer eine grundsätzliche Verträglichkeit vor. Erst auf der Ebene der Bebauungsplanung wäre gegebenenfalls zu klären, ob aufgrund von Art und Umfang der Nutzung Immissionen auftauchen könnten. Die Größenordnung von 24 Wohnheimplätzen mit einer normalen Alltagsversorgung (kein Krankenhaus) kann kein Emittent sein. Eine derartige Anzahl von Bewoh-

nen könnte auch in einer „normalen“ Wohnanlage auf diesem Grundstück leben. Ob mit der „nachteiligen Beeinflussung“ eventuell möglicherweise „Lärm von Behinder-ten“ gemeint sein kann, ist nicht nachvollziehbar. Dieses könnte ebenso auch norma-ler Kinderlärm sein. Welche „gegebenenfalls andere nachteilige Beeinflussung“ (etwa „Image“fragen) gemeint sein könnte, wird nicht ausgeführt.

Der Hinweis, dass mit der Formulierung, der Bodenschutzklausel werde „weitgehend“ entsprochen, bereits indiziert würde, dass ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel vorliegt, wird wie folgt beantwortet:

Die sog. Bodenschutzklausel in § 1a (2) BauGB regt an, mit Grund und Boden spar-sam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemein-de insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nicht allen Forderungen der Boden-schutzklausel entsprochen werden – wie in Bezug zum Gesetzestext ersichtlich. Al-lerdings werden die Vorgaben der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der In-nenentwicklung befolgt, da das Vorhaben im Siedlungszusammenhang realisiert wird (s.a. die Erläuterungen zu 2b). Zudem verlaufen die festgesetzten Baugrenzen mit lediglich sehr geringem Abstand von 1-2 m unmittelbar an den Grenzen des konkre-ten Bauvorhabens, so dass auch die Vorgabe „Bodenversiegelungen auf das not-wendige Maß zu begrenzen“ berücksichtigt wird.

Es ist somit ersichtlich, dass sich die im Umweltbericht gewählte Formulierung „weit-gehend“ auf die berücksichtigten Teilaspekte der Bodenschutzklausel bezieht und keinesfalls indiziert wird, dass ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel vorliegt.

Die Aussage, die neu zu bebauende Fläche läge nicht im Siedlungszusammenhang, kann nicht nachvollzogen werden und trifft nicht zu.

Unabhängig davon, ob der Begriff „Siedlungszusammenhang“ hier im Sinne der Be-bauung gemäß § 34 BauGB gemeint ist, handelt es sich hier eindeutig um die Fort-führung der bestehenden Bebauung. Die südliche Seite der Westbeverner Straße gegenüber dem zukünftigen Caritas-Grundstück ist ebenfalls bebaut. Im übrigen ist die Frage, in welchem Zusammenhang der Begriff „Siedlungszusammenhang“ ge-braucht ist, hier nicht relevant. Es handelt sich hier um eine Weiterentwicklung direkt anschließend an eine durch Bebauungsplan bereits gesicherte bauliche Nutzung.

Der Hinweis, dass auch eine nur geringfügige Beeinträchtigung des anerkannt kultur-historisch schützenswerten Plaggeneschbodens nicht vertretbar ist und dass um wei-tere Unterlagen gebeten wird, der die behaupteten Informationen zu entnehmen sind, wird wie folgt beantwortet:

Wie bereits im Umweltbericht erläutert, unterliegt der schützenswerte Plaggenesch nahezu in der gesamten Ortslage Ostbevern, bewirkt durch die historische anthropo-gene Plaggenesch-Bewirtschaftung in den Ursprüngen von Ostbevern. Daher ist es aus diesen naturräumlichen Gegebenheiten her nicht möglich, auf eine Inanspruch-nahme gänzlich zu verzichten – auch die an das Plangebiet angrenzenden Bauge-biete am Prozessionsweg und der gesamte Ortskern wurden auf diesem Boden er-richtet. Da der angesprochene Plaggenesch jedoch lediglich in den Randbereichen in das Plangebiet ragt und darüberhinaus im Landschaftsraum großflächig vertreten ist, ist diese Beanspruchung durchaus vertretbar.

Zur Verdeutlichung dieser Ausführungen und um der Bitte nach Informationen nachzukommen, ist im folgenden ein Auszug aus der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 3912 Lengerich des Geologischen Dienstes NRW angefügt. Der relevante Plaggenesch ist in grau unterlegter Fläche mit dem Kürzel „E 8“ dargestellt. Der im Plangebiet dominierende Bodentyp „gP 82“, ein Gley-Podsol, ist mit Schraffur dargestellt.

(Originalbild siehe Niederschrift des Umwelt- und Planungsausschusses vom 07.08.2007)

II. Zur 5. Änderung des Bebauungsplans 27 „Lehmbruck II“

Im geruchstechnischen Bericht wurde nicht ermittelt, dass keine Geruchsimmissionen hervorgerufen werden.

Als Ergebnis der Geruchsemissionsermittlung und der Ausbreitungsberechnung wurde festgestellt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen hervorgerufen durch die Kläranlage sowie die nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich des Bebauungsplanes maximal 7 % beträgt.

Demnach ist es durchaus plausibel, dass „schon im Bereich der Wohnbebauung Am Friedhof Gerüche wahrzunehmen sind, deren Ursprung (eindeutig) der Kläranlage zuzuordnen sind“.

Entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist festgelegt, dass Geruchsimmissionen als erhebliche Belästigung zu werden sind, wenn die in der Richtlinie festgelegten Immissionswerte überschritten werden.

Der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiet von 10 % – entsprechend der relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden – wird somit eingehalten.

Zu dem Hinweis, dass in der Begründung keine Aussagen zu möglichen „negativen Beeinflussungen“ durch die neue Wohnheimanlage erfolgt sind, wird wie folgt beantwortet:

Eine entsprechende Aussage erübrigt sich, da sozialen Zwecken dienende Gemeinbedarfseinrichtungen in der vorgesehenen Größenordnung immer oder häufig an Wohnbauflächen angrenzen bzw. innerhalb von Wohnbauflächen liegen. Insofern ergibt die Baugebietstypologie „Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ immer eine grundsätzliche Verträglichkeit vor.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist gegebenenfalls zu klären, ob aufgrund von Art und Umfang der Nutzung Immissionen auftauchen könnten. Die Größenordnung von 24 Wohnheimplätzen mit einer normalen Alltagsversorgung (kein Krankenhaus) kann kein Emittent sein. Eine derartige Anzahl von Bewohnern könnte auch in einer „normalen Wohnanlage“ auf diesem Grundstück leben. Ob mit der „nachteiligen Beeinflussung“ eventuell möglicherweise „Lärm von Behinderten“ gemeint sein kann, ist nicht nachvollziehbar.

Dieses könnte ebenso auch normaler Kinderlärm sein. Welche „gegebenenfalls andere nachteilige Beeinflussung“ (etwa „Image“fragen) gemeint sein könnte, wird nicht ausgeführt.

Im übrigen ist nicht nachvollziehbar, dass bei möglichen Immissionen, (– welcher Art sie auch immer sein mögen –), in diesem Zusammenhang ein Unterschied zwischen Reinem und Allgemeinem Wohngebiet gemacht wird.

Zu der Art der befürchteten Immissionen wird keine Aussage gemacht. Im übrigen sind hier auch keinerlei Immissionen, (– welcher Art diese auch sein könnten – (Geruch, Verkehrslärm, Spiellärm usw.) nachzuvollziehen. Eine negative Beeinflussung aus „Image“gründen kann nicht akzeptiert werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Festsetzung der zulässigen Obergrenze GRZ 0,4 gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstoßen sollte, weil im angrenzenden Gebiet lediglich GRZ 0,3 festgesetzt ist. Unterschiedliche Grundflächenzahlen, soweit sie die jeweils zulässige Obergrenze gemäß BauNVO nicht überschreiten, können in jeder Baugebietstypologie aneinander stoßen. Im übrigen bedeutet die Anwendung der Obergrenze der Grundflächenzahl lt. BauNVO einen sparsamen Umgang mit Bauland gemäß § 1 a (2) BauGB, der immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Zudem wurde die zulässige GRZ der Reihenhausbebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls auf 0,4 erhöht.

III. Ergänzende Anmerkungen

Wie bereits ausgeführt, ist nicht nachvollziehbar, welche „negativen Auswirkungen“, (– es sei denn Imagefragen –) auf das Reine und Allgemeine angrenzende Wohngebiet entstehen sollten. Gegebenenfalls müssten diese vom Einwender genannt werden. Es handelt sich hier um ein Wohnheim, welches die gleichen Funktionen wie die angrenzenden Reihenhäuser erfüllt (Wohnen und Schlafen, sich versorgen).

In der Begründung unter Pkt. 5 ist ausgeführt, dass es sich um 24 Wohnheimplätze handelt mit Mehrzweckräumen und der Therapie dienenden Räumlichkeiten. Diese rufen weder Lärm noch zusätzlichen Verkehr hervor, zumindestens im Vergleich zu einer entsprechend möglichen allgemeinen Wohnbebauung mit Reihenhäusern.

Eine Aussage dieser Art wird von der Gemeinde in dieser Weise nicht gegeben worden sein.

Im Übrigen müsste jedem Bauherrn bekannt sein, dass das Recht auf unverbaute Ortsrandlage“ keinesfalls besteht und dass Siedlungsentwicklung immer dynamisch ist.

Beschluss:

Den Anregungen des Einwenders B vom 25.07.2007 wird nicht nachgekommen. Die Begründung hierfür ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja Stimmen, 2 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen

Grundsätzlich trifft es zu, dass diverse Nutzungen als Fläche für Gemeinbedarf Beeinträchtigungen zu Lasten der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit sich bringen können. In jedem Einzelfalle ist sicherlich auch die verträgliche Nachbarschaft zwischen „Flächen für Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Wohngebieten“ zu prüfen. Dieses ist hier nachweislich erfolgt, so dass die grundsätzliche Aussage bestehen bleibt.

Zu der Ansicht, dass das Wohnheim nicht im Siedlungszusammenhang liegt, wurde bereits in der Abwägung zum Ausschuss am 07.08.2007 (*siehe kursiv eingefügt*) eine Abwägung formuliert.

Im Übrigen stellt sich für das Planungsrecht nicht die Frage, was hier als „Siedlungszusammenhang“ zu bezeichnen ist. Der Begriff „Siedlungszusammenhang“ kann nicht so eindeutig definiert werden, da er sich jeweils nur aus der örtlichen Situation ableiten lässt. Dies ist in der o.a. Abwägung geschehen.

Zudem erübrigt sich auch eine weitere Diskussion hierzu, da die landesplanerische Zustimmung hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung vorliegt, die letztendlich über die Frage der Siedlungsstruktur und Darstellung im Flächennutzungsplan aus landesplanerischer Sicht entscheidet.

Die Feststellung, dass das geruchstechnische Gutachten nicht nachvollzogen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Dem Gutachten, das auch von der für Umweltschutz zuständigen Behörde akzeptiert wurde, liegen Daten zugrunde, die für derartige Gutachten anzuwenden sind. Ob eine subjektive Belastung für die Eingeber vorliegt, kann hier nicht nachvollzogen werden. Von den übrigen Anliegern sind keine entsprechenden Eingaben bekannt.

Im Übrigen hat die Frage der vermeintlichen Geruchsbelastung für das Grundstück des Eigentümers nur indirekt mit der Bebauungsplanänderung zu tun, da die gutachterlichen Aussagen des Immissionsgutachtens für die Gemeinbedarfsfläche erstellt und akzeptiert wurden.

Die Gemeinde Ostbevern bleibt bei der Aussage, dass aus Sicht der Verwaltungsmitglieder eine Aussage zur unverbaubaren Ortsrandlage nicht gemacht wurde, es sei denn, sie wurde in dem Sinne „fehlinterpretiert“, dass es sich bei der damaligen planungsrechtlichen Grundlage für die Flächennutzungsplandarstellung um eine Randlage handelte.