

**Editorial**

Zunächst einmal herzlichen Dank an alle, die sich die Zeit genommen haben, den Fragebogen in unserer letzten Ausgabe auszufüllen und zurückzusenden ! Wir konnten hieraus einige interessante Erkenntnisse gewinnen und werden bemüht sein, Wünsche und Anregungen soweit wie möglich umzusetzen, um die *isu*-Nachrichten in Zukunft noch aktueller und auf Ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnitten zu gestalten.

Das Ergebnis unserer kleinen Umfrage hat gezeigt, dass der überwiegende Teil der Leserschaft die *isu*-Nachrichten sehr informativ findet und sie auch in Zukunft gerne beziehen möchte. Auf die Frage, ob Interesse einer aktiven Mitgestaltung des Inhaltes besteht, haben aber nur Wenige mit "ja" geantwortet. Wir werten dies zwar als weitere Bestätigung unserer bisherigen Redaktionsarbeit, sehen aber natürlich auch, dass bei den Meisten von Ihnen sicher die Zeit fehlt, sich intensiver mit dem Thema Immissionsschutz zu beschäftigen oder gar selbst Beiträge hierzu zu verfassen. Für spontane Ideen, Wünsche oder Anfragen sind wir aber nach wie vor offen. Scheuen Sie sich also bitte nicht, uns anzusprechen, wenn doch einmal ein Thema "unter den Nägeln brennt" oder spezielle Fragen an uns bestehen.

Nach der Auswertung der Fragebögen werden wir die *isu*-Nachrichten auch weiterhin in gedruckter Form versenden, wengleich wir unseren "online-Service" nach und nach auszubauen versuchen. In diesem Zusammenhang sind wir insbesondere bemüht, die Datenmengen zu reduzieren und damit ein schnelleres Herunterladen von Dateien zu gewährleisten. Hier ist noch einiges zu tun – wir arbeiten daran !

**Thema**

**Die Gliederung von Dorfgebieten als Mittel zur Lösung von Geruchsimmissionskonflikten**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eröffnet in § 1 Abs.4 die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan (B-Plan) Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen, und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Während dies für Gewerbegebiete seit längerem gängige Praxis ist und auf diese Weise z.B. eine verträgliche Zonierung durch "Abstaffelung" der Störintensität in Richtung auf die zu schützende (Wohn-)Bebauung erreicht wird, findet dieses Instrument für andere, potenziell störende Nutzungen, bislang nur wenig Anwendung.



Gerade in ländlichen Gemeinden, mit einer größeren Zahl von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten, will man oftmals keine – vermeintlich unnötigen – Einschränkungen der noch verbliebenen Betriebe hinnehmen und weist daher Neubaugebiete am Ortsrand oft als Dorfgebiete aus, ohne dabei aber zu berücksichtigen, dass diese gemäß § 5 BauNVO in erster Linie der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen und die Wohnnutzung in diesem Zusammenhang zwar zulässig ist, aber nicht ausschlaggebend für die Aufstellung des B-Plans sein darf.

So entstehen vielerorts "unechte" Dorfgebiete, die im wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe werden in diesem Zusammenhang bestenfalls geduldet., Konflikte zwischen der "klassischen" dörflichen Nutzung und der Wohnbevölkerung im Neubaugebiet sind die Folge und führen im Extremfall sogar zu langwierigen Gerichtsverfahren.

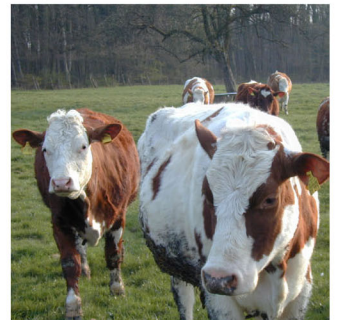
Was aber tun, wenn einerseits die Landwirtschaft nicht gefährdet, andererseits aber auch dem Wunsch der Gemeinde, ein Baugebiet für den Eigenbedarf zu entwickeln Rechnung getragen werden soll, und dabei noch die Grundsätze des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit zu beachten sind? Hier entsteht häufig ein scheinbar nicht zu lösender Konflikt zwischen den berechtigten Ansprüchen der Landwirte, auch künftig notwendige Veränderungen ihrer Betriebe vornehmen und hofnahe Flächen zweckentsprechend nutzen zu können und der erforderlichen Sicherheit für die Bevölkerung im neu geschaffenen Wohngebiet, nach einem ausreichenden Schutz vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen.



Eine Lösungsmöglichkeit bietet auch hier die Gliederung der Gebiete, insbesondere des Dorfgebiets, um einen ausreichenden "Puffer" zwischen möglicherweise störenden landwirtschaftlichen Nutzungen und störepfindlichen Bereichen zu schaffen. Schon an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass hiermit sicher keine Intensivtierhaltung neben einem Wohngebiet "verträglich" gestaltet werden kann und sich das in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehende Rechtsinstrumentarium lediglich für weniger kritische Fälle im Rahmen der "üblichen" landwirtschaftlichen Nutzung eignet. Hier aber verschafft es – richtig angewendet – neue Spielräume im Zuge der Abwägung der verschiedenartigen Belange und hilft, Probleme durch die Zuordnung der beschriebenen konkurrierenden Flächenansprüche zu minimieren.



Der Grundgedanke ist dabei ganz einfach: grenzen ein Wohngebiet und ein Dorfgebiet mehr oder minder direkt aneinander und können nicht durch Grünflächen o.ä. getrennt werden, so kann, auch wenn derzeit im Dorfgebiet keine stark emittierenden Betriebe vorhanden sind, durch eine Veränderung der Nutzung oder sonstiger Rahmenbedingungen jederzeit eine Verschlechterung der Immissionssituation im Wohngebiet eintreten. Schließt man im Übergangsbereich zwischen den verschiedenen Gebietsarten besonders störintensive Betriebe oder Anlagen aus, so verringert sich dieser Konflikt deutlich, ohne dabei die landwirtschaftliche Nutzung in Gänze ausschließen zu müssen. So können die Teile der Anwesen, von denen typischerweise keine gravierenden Emissionen ausgehen, z.B. betriebsnahe Wiesen, Lagerflächen, Scheunen, Schuppen, Wohngebäude usw. nach wie vor auch in der Nähe des angrenzenden Wohngebietes verbleiben, bzw. dort sogar neu errichtet werden, so dass der Landwirtschaft nach wie vor notwendige Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben und gleichzeitig das Neubaugebiet vor "unliebsamen Überraschungen" durch heranrückende Stallgebäude oder sonstige Lärm- und vor allen Dingen Geruchsquellen geschützt ist.



Ein "eingeschränktes" Dorfgebiet (MDe) als Puffer zwischen einem oder auch mehreren landwirtschaftlichen Betrieb(en) und einem Wohngebiet kann aber aus rechtlichen Erwägungen nur dergestalt definiert werden, dass in bestimmten, klar abgegrenzten Bereichen eines "Gesamt-Dorfgebiets" Teilabschnitte gebildet werden, in denen einige der in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind oder Ausnahmen, die die BauNVO vorsieht, hier generell ausgeschlossen werden (Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs.4 ff.). Zu beachten ist dabei aber, dass der Gebietscharakter insgesamt nicht verloren gehen darf oder gar eine neue Gebietsart entsteht. Hierzu ist der Literatur zu entnehmen, dass – obwohl § 1 Abs.4 BauNVO eine entsprechende Regelung nicht enthält – die allgemeine Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum dahin geht, dass auch bei einer Gliederung des (Dorf-)Gebiets die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleiben muss [vgl. hierzu auch:

Porger, Immissionsschutz in Bebauungsplänen, Bauverlag, Wiesbaden]. Die Wahrung der Zweckbestimmung bezieht sich allerdings nicht auf jede einzelne Teilfläche eines "gegliederten" Gebietes, denn ansonsten würde die Gliederung ihren Sinn verlieren. Abgestellt wird regelmäßig auf die Zweckbestimmung des Gebiets als Ganzes, also als Summe seiner einzelnen Teilflächen.

Die Gliederungsmöglichkeit von Dorfgebieten erfährt aber auch ihre Grenzen. So geht z.B. die Gliederung in einen Teil 1, in dem landwirtschaftliche Betriebe ohne Einschränkungen zulässig sind, störepfindliche Nutzungen aber von vorne herein ausgeschlossen werden und einen Teil 2, in dem landwirtschaftliche Betriebe nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, um damit den Schutz eines nahegelegenen Wohngebiets zu gewährleisten, mit Sicherheit zu weit und ist planungsrechtlich unzulässig. Wenn das Gebiet insgesamt durch die Gliederung seine Grundstruktur verliert – etwa dadurch, dass sehr große Teilbereiche mit jeweils eindeutig vorherrschender "Hauptnutzung" entstehen oder indem ein Bereich – mit bestimmten Nutzungsausschlüssen – groß und ein zweiter so klein ist, dass die dort (zusätzlich) zulässigen Nutzungen das Gebiet in seiner Gesamtcharakteristik nicht mehr prägen können, liegt ein Verstoß gegen die Zweckbestimmung des entsprechenden Gebiets vor. Eine solche Gliederung wäre demnach unzulässig [vgl. hierzu auch Porger a.a.O.].

Darüber hinaus ist in Dorfgebieten seit der Neufassung der BauNVO im Jahr 1990 die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gegenüber dem Wohnen o.ä. deutlich hervorgehoben, so dass hierauf im Zuge der Planung "vorrangig" Rücksicht zu nehmen ist. Das Gebot der Rücksichtnahme erfordert es dabei regelmäßig, auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes in die Überlegungen einzubeziehen [vgl. hierzu auch: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung].

## Rechtsprechung



*Kann ein Wohngebiet in einer ländlich geprägten Gemeinde in unmittelbarer Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebs ausgewiesen werden, wenn zu vermuten ist, dass der Betrieb demnächst aufgegeben wird, weil er in den zurückliegenden Jahren kaum noch bewirtschaftet wurde?*

**Vorbemerkung:** Der heute behandelte Fall aus der Rechtsprechung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem zuvor diskutierten Hauptthema, denn er greift eine Entscheidung des OVG Koblenz auf, in der es im Wesentlichen um die Frage der Zulässigkeit von Nutzungsgliederungen eines Dorfgebiets und der rechtsfehlerfreien Abwägung verschiedenartiger Belange – hier der ausreichenden Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebs auf der einen und der Interessen des Immissionsschutzes in einem geplanten Wohngebiet auf der anderen Seite – ging.

**Problem:** Die Gemeinde D. beabsichtigt, ein Wohnbaugebiet für den Bedarf der am Ort ansässigen Bevölkerung auszuweisen. Sie hat hierbei verschiedene Flächenalternativen betrachtet, die jedoch – bis auf eine – aus verschiedenen Gesichtspunkten (Lage, Flächenverfügbarkeit, Kosten) für eine kurzfristige Realisierung nicht in Frage kommen. Das verbleibende Gebiet liegt günstig, in geringer Entfernung zum Ortskern und ist in gemeindlichem Besitz. Bislang wurde es als Wiese extensiv genutzt.

Obwohl sich in unmittelbarer Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, entscheidet sich der Gemeinderat für die Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Wohnnutzung, denn er geht davon aus, dass der Landwirt seinen Hof bald aufgeben wird. Die Betriebsführung der vergangenen Jahre legt diesen Schluss nahe. Aufgrund der heterogenen Umgebungssituation schlägt der Planer in diesem Zusammenhang vor, das fragliche Gebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO auszuweisen, um so sicherzustellen, dass keine Konflikte mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung entstehen können, denn – so die Überlegung – in einem Dorfgebiet herrscht eine höhere Toleranz gegenüber Immissionen – insbesondere in Form von Gerüchen – als in Wohngebieten.

Der Besitzer des benachbarten Hofes klagt gegen den Bebauungsplan, der nach seiner Ansicht seine betrieblichen Entwicklungsspielräume unzumutbar einschränkt und bekommt im Normenkontrollverfahren vor dem OVG Koblenz recht. Der Bebauungsplan wird für nichtig erklärt, weil er im fraglichen Bereich "eigentlich" ein Wohngebiet plant, was

aus der vorgeschlagenen Parzellierung sowie durch eindeutige Hinweise in der Begründung (z.B. soll der Plan danach einen dringenden Wohnbedarf innerhalb der Gemeinde decken) hervorgeht. In den textlichen Festsetzungen sind zudem zahlreiche Regelungen hinsichtlich der Gestaltung der Wohngebäude, Garagen und Carports, nicht aber in Bezug auf die Gestaltung landwirtschaftlicher Nebengebäude o.ä. enthalten. Die Richter führen in ihrem Urteil dazu aus, dass der Gebietscharakter als Dorfgebiet nicht gewählt wurde, um die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet zu ermöglichen, sondern mit Rücksicht auf die außerhalb des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und um die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung gegenüber Lärm- und Geruchsbelästigungen zu verringern.

**Lösung:** Nach Aufhebung des Plans beauftragt die Gemeinde die *isu*-GmbH mit der Erstellung eines Fachgutachtens zur Geruchssituation im Plangebiet und zur Erarbeitung von Vorschlägen zur Lösung des entstandenen Problems. Nachdem die diesbezüglichen Untersuchungen belegten, dass am Rand des Plangebiets von Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 15% auszugehen ist, musste die Ausweisung eines Wohngebietes hier unterbleiben. Der Großteil des Untersuchungsraums konnte jedoch gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, was der eigentlichen Planungsabsicht der Gemeinde entsprach.

Der Geltungsbereich wurde auf der Grundlage der gutachtlichen Empfehlungen so vergrößert, dass er nun auch das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen sowie weitere Flächen um den Hof herum umfasst. Diese Bereiche wurden als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, wobei eine Untergliederung (in ein MD und ein MDe) dergestalt erfolgte, dass der wesentliche Teil des MD alle nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beinhaltet und nur der Teilbereich MDe, der quasi als "Puffer" zwischen dem (uneingeschränkten) MD und dem WA liegt, Einschränkungen erfahren hat (z.B. Ausschluss von Massentierhaltung, Güllegruben u.ä.). Auf diese Weise hat der Landwirt nach wie vor Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der MD- und MDe Flächen und durch die definierten Einschränkungen wird verhindert, dass stark emittierende Betriebsteile zu nahe an die schutzbedürftige Wohnbebauung heranrücken.

**Urteil und Begründung:** Der solchermaßen veränderte B-Plan wurde nach dem Satzungsbeschluss erneut im Normenkontrollverfahren überprüft. Das OVG Koblenz stellte diesmal jedoch fest, dass der Plan Bestand habe, denn ein Abwägungsfehler liege nicht vor, da die Planung erforderlich sei und auch nicht gegen den Typenzwang der BauNVO verstoße. Durch die erfolgte Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebiets (MDe) ist nach Ansicht der Richter auch die Neubegründung oder Auslagerung von kleineren Nebenerwerbsbetrieben möglich. Die vorgenommene Gliederung in ein MD und ein MDe ist nach Auffassung des Gerichts zulässig, da insgesamt der Charakter eines Dorfgebietes gewahrt bleibe [Urteil vom 8. März 2000 - 8 C 10652/99.OVG].

**Interpretation:** Die Gliederung von Gebieten und die geschickte Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen ist ein durchaus geeignetes Mittel zur Verhinderung von Immissionskonflikten und kann – richtig angewendet – auch in dörflichen Gemengelage eine angemessene Entwicklung von Landwirtschaft *und* Wohnbebauung ermöglichen.

## Sonstiges

### Thema: Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union

Der Vermittlungsausschuss hat im April 2002 den Entwurf der "Umgebungslärmrichtlinie" der EU gebilligt. Ihr Inkrafttreten wird kurzfristig erwartet. Die Mitgliedstaaten müssen die Richtlinie innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht umsetzen. Sie bildet den Einstieg in ein auf europäischer Ebene harmonisiertes Konzept zur Verminderung schädlicher Lärmwirkungen.

Wir werden in einer der nächsten Ausgaben ausführlicher auf die Richtlinie eingehen und ihre wesentlichen Inhalte und mögliche Auswirkungen in Deutschland erläutern.

### Impressum

*isu* - Nachrichten ist eine Veröffentlichung der *isu* Ingenieurgesellschaft mbH. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu *kommerziellen Zwecken* nur mit schriftlicher Genehmigung der *isu* GmbH.

#### Herausgeber

*isu* GmbH, Steinwendener Straße 8a,  
66877 Ramstein-Miesenbach

#### Redaktion

Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann • Beratender Ingenieur

#### Druck

Paqué Druckerei und Verlag, Ramstein

#### Copyright

Inhalte, Konzept und Layout unterliegen dem Urheberrecht