



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Oberbürgermeister der Stadt Worms  
FB 6: Planung und Bauen  
Marktplatz 2  
67547 Worms

**vorab per Telefax: (0 62 41) 8 53 - 60 92**

Köln, den 17.08.2010  
Unser Zeichen: 01524/10 18/lk

Sekretariat:  
Frau Krzok

Tel.: +49 221 97 30 02-18  
i.schwertner@lenz-johlen.de

**Bebauungsplan-Entwurf WEI 7 "Am See";  
25. Änderung des Flächennutzungsplans;  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit beraten und vertreten wir die Eigentümergemeinschaft Am See, vertreten durch Herrn Dr. Wolfgang Karl-Schuch und die folgenden Einzelpersonen:

- Eheleute Leni und Bodo Ernst, Am See 9, 67547 Worms,
- Herr Dr. Wolfgang Karl-Schuch und Frau Gerlinde Gräber, Am See 32, 67547 Worms,
- Herr Uwe Hoos, Viehweg 1, 67547 Worms,
- Herr Kilian Otmar Keil, Viehweg 1, 67547 Worms,
- Frau Traudel Münch, Viehweg 2, 67547 Worms.

Auf uns lautende Vollmachten können wir erforderlichenfalls nachreichen.  
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung machen wir für unsere Mandan-

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Bernhard Boecker<sup>P</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>F</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>V</sup>  
Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>D</sup>  
Dr. Tanja Lehmann  
Carsten Schwenk<sup>C</sup>

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
D Magister der Verwaltungswissenschaften  
(DHV Speyer)  
C Diplom-Verwaltungswirt (FH)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

ten zu dem Bebauungsplan WEI 7 sowie zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Belange geltend:

**1.**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß den Ausführungen auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung im Außenbereich. Nach einer Jahrzehnte langen, häufig unbekümmerten Zersiedelung der Außenbereiche, kommt dem Schutz des Außenbereichs vor Bebauung in den letzten Jahren eine verstärkte Bedeutung zu. Dieses Bestreben hat letztlich seinen Niederschlag in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte genommen. Wesentlicher Anlass war insbesondere das stadtentwicklungspolitische Anliegen, die Flächeninanspruchnahme zu vermindern. Hiermit steht das hier in Rede stehende Vorhaben nicht in Einklang. Soll neue Wohnbaufläche im Stadtgebiet geschaffen werden, so ist auf andere Bereiche zurückzugreifen.

**2.**

Der Bebauungsplan WEI 7 wird zur Schaffung weiteren Wohnraums aufgestellt. Dieses Planungsziel kann eine Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht begründen. Jedenfalls aber bedeutet die Schaffung weiteren Wohnraums als Planungsziel einen Abwägungsmangel.

An der Planungsbefugnis fehlt es, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen.

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.08.1993 – 4 NB 12/93 – ZfBR 1994, 100*

Das Bebauungsplangebiet wird sich zum Zeitpunkt der Umsetzung zum größten Teil im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers befinden, der die Erschließung und die Vermarktung der Bauplätze durchführen wird (Bebauungsplanbegründung Seite 5). Damit steht das wirtschaftliche Interesse eines Privaten an der Aufstellung des Bebauungsplanes fest. Es wird nicht verkannt, dass eine solche Situation vielfach Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist. Anders als in den sonstigen Fällen

kommt hier aber kein weiteres öffentliches Interesse hinzu. Insbesondere stellt die Schaffung des zusätzlichen Wohnraumes hier keinen solchen öffentlichen Belang dar. Denn die Erforderlichkeit des Wohnraums muss infrage gestellt werden. Insoweit ist zu verweisen auf die Ausführungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zum demographischen Wandel in Rheinland-Pfalz und in der kreisfreien Stadt Worms. Hiernach ist in Rheinland-Pfalz mittelfristig ein (geringer) Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, langfristig jedoch ein Rückgang von rund 18 %. Für das Gebiet der Stadt Worms wird eine dem Landesdurchschnitt vergleichbare Größenordnung festgestellt. Wir legen hierzu vor

*einen Auszug aus dem Vortrag Dr. Ludwig Böckmann, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, „Der demographische Wandel in Rheinland-Pfalz und in der kreisfreien Stadt Worms“ vom 20.07.2005*

als **Anlage 1**.

**3.**

**a)**

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Entfernung von 60 m zur Bahnstrecke Mainz – Ludwigshafen und den hierdurch auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen verstößt der Bebauungsplan gegen das in § 50 BImSchG niedergelegte, allgemeine Trennungsprinzip. Mit dem allgemeinen Trennungsprinzip soll die Abgrenzung von störenden und nicht störenden Nutzungen gesteuert werden. Dabei ist § 50 BImSchG im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB als Abwägungsdirektive zu berücksichtigen.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 28.01.1999 – 4 CN 5.98 – NVwZ 1999, 1222*

Dabei sind vor allem neue Baugebiete so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Insoweit greift die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG nicht erst bei Überschreiten der Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern bereits unterhalb dieser Schwelle.

*OVG Koblenz, Urteil vom 16.10.2002 – 8 C 11774/01 – BauR 2003, 351*

Mit diesen Vorgaben ist die hier in Rede stehende Planung nicht vereinbar. Eine Verwirklichung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der vorgesehenen Fläche verstößt gegen das allgemeine Trennungsprinzip des § 50 BImSchG.

**b)**

Der offengelegte Bebauungsplan-Entwurf ist weiterhin nicht mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Einklang zu bringen. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Denen aber wird der offen gelegte Planentwurf nicht gerecht. Nach den Berechnungen des Schallgutachtens ist tags mit 65 – 53 dB(A) und nachts mit 68 – 56 dB(A) zu rechnen. Mit einer Überschreitung von 60 dB(A) nachts wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten. Auch tagsüber kommen die Werte mit 68 dB(A) nah an die verfassungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) heran. Zu berücksichtigen ist hierbei nicht zuletzt auch, dass bei der hier angewandten Berechnung nach der Schall 03 ein Wert von 5 dB(A) in Abzug gebracht wird. Ausgehend hiervon wurden zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft und sodann passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese vermögen jedoch nicht zu einer fehlerfreien Bebauungsplanung zu führen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen führt vorliegend nicht zu einer abwägungsgerechten Planung. Es wird nicht verkannt, dass von der Rechtsprechung (ausnahmsweise) die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für vertretbar gehalten wird. Für den vorliegenden Fall kann eine solche Vertretbarkeit jedoch nicht mehr angenommen werden.

Zu berücksichtigen ist zum Einen, dass es hier nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem dicht besiedelten Gebiet geht. Gerade für den Bereich der Nachverdichtung nimmt die Rechtsprechung vielfach die Vertretbarkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen an. Wird aber wie hier Außenbereich für die Planung in Anspruch genommen, so gibt es keinen Grund, der die passiven Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen könnte.

Anders als passive Schallschutzmaßnahmen, führen aktive Schallschutzmaßnahmen dazu, dass das Wohnen weiterhin nur eingeschränkt möglich bleibt. Vorliegend wird

hierbei sogar die verfassungsrechtliche Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Zu berücksichtigen ist zum Einen, dass bei passiven Schallschutzmaßnahmen die Wohnqualität infolge der nicht zu öffnenden Fenster deutlich leidet. Durch eine indirekte Belüftung werden auch die positiv empfunden Geräusche, wie Vogelgezwitscher und Blätterrauschen abgeschirmt. Auch ist anerkannt, dass ein angenehm empfundenes Schlafklima regelmäßig bei geöffnetem Fenster, nicht dagegen bei passiver Belüftung angenommen wird.

Hinzu kommt, dass die Außenwohnbereiche bei Verwirklichung von passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin gänzlich ungeschützt bleiben. Der Schutz des Wohnens umfasst in Allgemeinen Wohngebieten nicht nur das Leben innerhalb des Gebäudes, sondern auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 21.05.1976 – 4 C 80/74 – Juris.*

Dabei kommt den Außenwohnbereichen nach der vorliegenden Bebauungsplankonzeption ein besonderes Gesicht zu, werden hier doch Mindestgrundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 3).

Es wurde im Rahmen der offen gelegten Bebauungsplanbegründung erkannt, dass die Außenbereiche der Grundstücke damit „weitgehend ungeschützt“ bleiben. Sodann heißt es jedoch, dass dies aufgrund der dargelegten negativen städtebaulichen und landespflegerischen Wirkungen einer Lärmschutzwand als vertretbar angesehen werde (Bebauungsplanbegründung Seite 20). Es heißt dann weiter, dass mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im erforderlichen Maße Rechnung getragen werde.

Wie aus den obigen Ausführungen ersichtlich, ist dies hier nicht der Fall. In nicht vertretbarer Weise wird hier ein Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich festgesetzt, bei dem für den Außenwohnbereich die verfassungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird.

#### **4. Artenschutz**

Nach den Ausführungen der Entwurfsbegründung unter Ziffer 4 „Faunistische Untersuchungen“, die sich insoweit auf die im Bauleitplanverfahren eingeholten artenschutzrechtlichen Fachbeiträge stützt, ist von einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Diese artenschutzrechtlichen Verbote stehen einer Realisierung des Bebauungsplans entgegen mit der Folge, dass dieser nicht vollziehbar ist und von daher die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht gegeben ist. Denn für die Aufstellung eines nicht nachvollziehbaren Bebauungsplans kann kein städtebauliches Erfordernis bestehen. Wir gehen auf die planungsrelevanten Arten, hinsichtlich derer artenschutzrechtliche Zugriffsverbote verletzt werden oder eine solche Verletzung nach den vorliegenden Erkenntnissen zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, nachfolgend jeweils gesondert ein:

##### **a)**

Zu der im Plangebiet als Brutvogel vorkommenden Turteltaube führt die Entwurfsbegründung aus, der Brutbereich und seine Vegetationsstrukturen würden im Bestand erhalten. Dies steht im Widerspruch zu den Feststellungen der im Bauleitplanverfahren eingeholten „Faunistischen Übersichtserfassung“ und zum Bauvorhaben Worms „Am See“ vom Juli 2006 (nachfolgend: Faunistischer Fachbeitrag). Nach den Ergebnissen dieses Fachbeitrags kann durch die Baumaßnahme mit einem Verlust des Brutareals der Turteltaube in dem ehemaligen Einfahrtbereich gerechnet werden. Damit verstößt die Planung gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Der Fachbeitrag trifft auch nicht die zur Überwindung dieses Zugriffsverbots erforderliche, naturschutzfachlich begründete Feststellung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Ausweichen der Turteltaube auf geeignete Brutbereiche im räumlichen Zusammenhang wird aller Voraussicht nach auch nicht möglich sein. Denn dem Planbereich kommt, wie die Entwurfsbegründung zutreffend feststellt, aufgrund der umliegenden, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten und weitestgehend ausgeräumten Flächen eine besondere ökologische Bedeutung als Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten zu.

**b)**

Wie die Entwurfsbegründung zutreffend ausführt, existiert im Plangebiet eine kleine Teilpopulation der Erdkröte, die ihren Sommerlebensraum im Bereich des sogenannten Wäldchens hat. Nach den Ausführungen der Entwurfsbegründung bleibt dieser Lebensraum erhalten, die Verbindung zum Laichbiotop im Süden werde nicht beeinträchtigt. Auch dies steht im Widerspruch zu den Feststellungen des Faunistischen Fachbeitrags. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung von einem Verlust der Sommerquartiere auszugehen ist. Diese Sommerquartiere sind im Plangebiet unter Totholzstapeln und Steinhäufen im Bereich der ehemaligen Gärtnereibeete nachgewiesen. Hiernach ist auch bei der Erdkröte mit einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet zu rechnen. Die Planung verstößt daher gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Des Weiteren spricht Überwiegendes auch für eine Verletzung des in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geregelten Tötungsverbot. Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen, oder zu töten. Nach der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird insbesondere bei einer relevanten Erhöhung des Kollisionsrisikos einer Art mit Kraftfahrzeugen auf einem geplanten Verkehrsweg gegen dieses Tötungsverbot verstoßen. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll zukünftig die Hauptschließung des gesamten Wohngebietes durch das Wäldchen führen, welches hier den Sommerlebensraum der Erdkröte darstellt. Da es sich bei der Erdkröte aber um eine wandernde Art handelt, ist hier mit einer relevanten Erhöhung des Kollisionsrisikos im Sinne der Rechtsprechung zu rechnen. Der Planentwurf sieht auch keine Vermeidungsmaßnahmen vor, mit denen das Kollisionsrisiko im Bereich der Planstraße unterhalb der Risikoschwelle gehalten würde. Da es sich vorliegend, wie die Entwurfsbegründung festhält, um eine kleine Teilpopulation der Erdkröte handelt, wäre bereits der Verlust einzelner Exemplare von Gefahr für den Erhaltungszustand der lokalen Population.

**c)**

Im Gegensatz zu der speziellen Artenschutzprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse, beschränkt sich deren Vorkommen im Plangebiet nicht auf die Böschungen am Ortsrand der heutigen Ackerfläche. Vielmehr kommt die Zauneidechse im gesamten Plangebiet und insbesondere auch in dessen zentralen Bereichen vor. Dies bestätigen die langjährigen Beobachtungen der Mandanten. Wir überreichen als

**Anlage 2**

Fotos unserer Mandanten, die ein männliches und ein weibliches Exemplar der Zauneidechse zeigen. Da die Zauneidechse aber nicht über größere Strecken wandert, ist damit zu rechnen, dass gerade auch im zentralen Plangebiet Quartiere der Zauneidechse existieren. Angesichts der über Jahre hinweg erfolgten Beobachtungen von Zauneidechsen durch Anwohner der Straße Am See kann nur konstatiert werden, dass der Faunistische Fachbeitrag mit seiner Feststellung, im zentralen Bereich des Plangebietes existiere kein Vorkommen, auf unzureichenden Untersuchungen vor Ort basiert. Auch die Dipl.-Biologen Julia Taubmann und Sven Trautmann haben die Zauneidechsen im gesamten Planungsgebiet beobachtet und in ihrem Gutachten erwähnt. Da es sich bei der Zauneidechse aber um eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Art handelt, sind hier weitere Bestandserhebungen zwingend geboten. Denn bei einem Vorkommen der Zauneidechse im zentralen Plangebiet ließen sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG praktisch nicht verhindern. Wir regen hier dringend eine ergänzende Kartierung und Bestandsaufnahme an.

**d)**

Die in dem Faunistischen Fachbeitrag nachträglich aufgenommene Ergänzung in Bezug auf das Fledermausvorkommen ist ebenfalls völlig unzureichend. Denn die aufgegebenen Gebäude der ehemaligen Ziegelei im Plangebiet sind als Fledermausquartiere geradezu prädestiniert. Der Fachbeitrag lässt an dieser Stelle offen, auf welche Weise und vor allem in welchem Zeitraum die Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf ein Fledermausvorkommen erfolgte. So sind beispielsweise Wochenstubenquartiere nur im Zeitraum Juni/Juli nachweisbar. Da diese Quartiere anhand von Nahrungs- und Kotresten regelmäßig sehr schwer aufzufinden sind, erfordert eine hinreichende Fledermauskartierung den speziellen Einsatz von Detektoren, Horchboxen sowie eine Ausflugkontrolle durch speziell geschulte Fledermausgutachter. Da der Fachbeitrag hierzu keine näheren Angaben enthält, muss davon ausgegangen werden, dass eine den fachlichen Anforderungen entsprechende Kartierung unterblieben ist. Da unserer Mandantschaft aber konkrete Erkenntnisse bezüglich eines Vorkommens des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus vorliegen, ist hier eine genauere Untersuchung insbesondere der zu beseitigenden Gebäude und des Baumbestandes geboten. Auf der Basis der gerade einmal einen Absatz umfassenden ergänzenden Ausführungen zum Fledermausvorkommen im Faunistischen Fachbeitrag lässt sich eine Betroffenheit keineswegs beurteilen. Die unzureichende Untersuchung des Fledermausvorkommens



lässt nicht nur eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht zu, sondern stellt auch ein beachtliches Ermittlungsdefizit bezüglich der anzustellenden Umweltprüfung dar (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dieser Gesichtspunkt stellt also auch einen Abwägungsmangel des Bebauungsplans dar.

**5.**

In abwägungsfehlerhafter Weise nicht berücksichtigt wurde weiterhin, dass die Erschließungsstraße durch die Waldfläche führen soll. Eine unberührte Waldfläche stellt nicht nur eine Potentialfläche für Erholung dar, sondern trägt auch zu einem ausgewogenen Klima bei. Wenngleich sich Ausführungen zur Frage etwaiger Erschließungsvarianten finden, bleiben doch die Belange der Bevölkerung und der Natur an dieser Stelle unberücksichtigt. Ein weiteres Mal wird damit sichtbar, dass wirtschaftliche Interessen des privaten Entwicklungsträgers einseitig zu Lasten der Bevölkerung und der Umwelt gehen.

**6.**

In Frage gestellt werden müssen schließlich die Realisierbarkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung. Nicht ersichtlich ist, in wessen Eigentum der als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Bereich steht. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass der private Entwicklungsträger auch Eigentümer dieser Fläche ist. Ausführungen hierzu wird daher entgegen gesehen.

(Dr. Inga Schwertner)  
Rechtsanwältin

**- Anlage -**