

Ortsgemeinde Salmtal

Bebauungsplan „Birkenbüsch - Wieschen“, 2. Änderung Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Begründung Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen	4
2	Verfahren	5
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Topographie	8
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
3.4	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption/ Freiraumkonzept	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
3.7	Planungsalternativen	9
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	10
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	11
4.4	Zusammenfassung	12
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.1	Zustand Natur und Landschaft	13
5.2	Immissionsschutz	14
5.3	Schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung und Vorgehensweise bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen	18
5.4	Nutzungsszenarien und deren Auswirkungen	19
5.5	Abschließende Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	25
5.6	Radon	26
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	28
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	28
6.5	Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)	29
6.6	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
6.7	Örtliche Bauvorschriften	30

7	Pflanzliste	30
8	Hinweise und Empfehlungen	31
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	31
10	Ergebnis der Abwägung.....	31
11	Flächenbilanz	32
12	Kostenübernahme	32

1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

In der Ortsgemeinde Salmtal, Verbandsgemeine Wittlich-Land, Landkreis Bernkastel-Wittlich, möchte die Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co. KG ihre Betriebsfläche erweitern sowie verschiedene Betriebsabläufe optimieren. Des Weiteren sollen im Bereich zur angrenzenden Bahnanlage Garagen mit einer Höhe bis 3,50 m zugelassen werden, um dort Fahrzeuge unterbringen zu können und gleichzeitig etwaigen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnstrecke Koblenz-Trier entgegenzuwirken. Im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ sollen die betriebseigenen Flächen, die im derzeitigen Bebauungsplan teilweise noch als Sondergebiet ausgewiesen sind, zur rechtlichen Absicherung der Planung nun als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,4 ha und umfasst die Flurstücke 74/3, 62/3 und 64/4. Teilbereiche sind bereits heute als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, Flurstück 62/3 als Sondergebietsfläche, ohne dass deren Zweckbestimmung sich wesentlich von der eines Gewerbegebietes unterscheidet und Flurstück 74/3 ist bisher als Grünfläche festgesetzt.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenbüsch - Wieschen“ der Ortsgemeinde Salmtal mit Darstellung der Abgrenzung der 2. Änderung (gelb gestrichelt umrandet)
(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ zu entnehmen.

Mit der vorliegenden Änderung wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Da es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die dazugehörigen Details sind in Kapitel 2.1 aufgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist in diesem Zusammenhang im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ sind aufgrund der folgenden Bedingungen erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Somit ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet.

2.2 Verfahrensablauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat Salmtal hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenbüsch - Wieschen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ wurde am 01.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat Salmtal hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 nach eingehender Erörterung und Beratung beschlossen, die zuvor genannten Beteiligungsverfahren im frühzeitigen Verfahren

durchzuführen, auch wenn gemäß § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB in einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen werden kann.

Die betroffene Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden hatten im Zuge der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die freiwillige frühzeitige Beteiligung wurde am 01.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat Salmtal hat in seiner Sitzung am 19.07.2022 den vorgelegten Planentwurfsunterlagen zugestimmt und beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenbüsch - Wieschen“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in einer durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am 10.08.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die entsprechende Abgabefrist endete am 16.09.2022.

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 23.11.2022 im Ortsgemeinderat Salmtal beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenbüsch - Wieschen“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Salmtal am 23.11.2022 als Satzung beschlossen worden.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Salmtal liegt im Landkreis Bernkastel-Wittlich und gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage, westlich der Bahnhaltestelle Salmtal und wird über die Straße „Neuer Bahnhof“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von 3.847 m² und umfasst die Flurstücke 74/3 (588 m²), 62/3 (1.667 m²) und 64/4 (1.593 m²), Flur 22, Gemarkung Dörbach.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Neuer Bahnhof“,
- im Westen durch einen weiteren Gewerbebetrieb,
- im Süden durch die Bahnstrecke Koblenz - Trier und
- im Osten durch die Straße „Neuer Bahnhof“.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind in den folgenden Abbildungen (Abbildung 2 und Abbildung 3) dargestellt.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch – Wieschen“ ist der Darstellung in der Planzeichnung zu entnehmen.

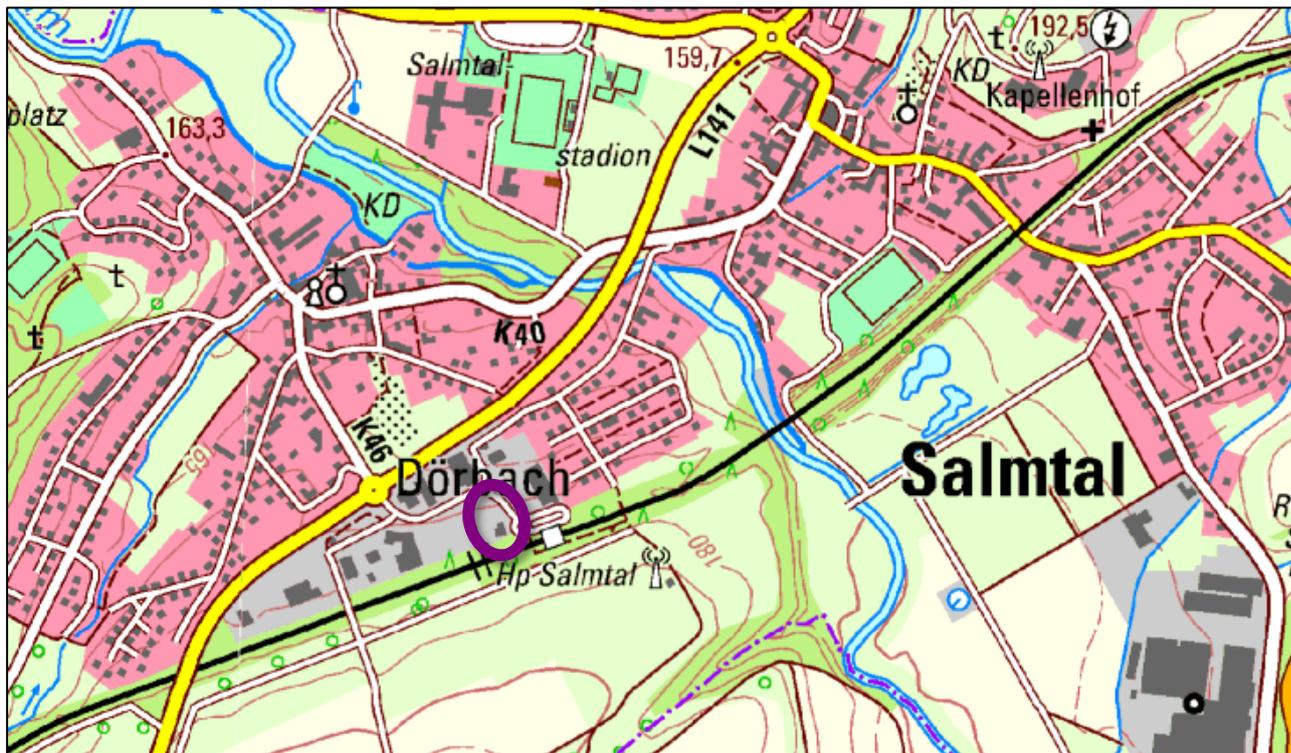


Abbildung 2: Topografische Karte mit Lage des Plangebiets
 (Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Aufruf 06/2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
 (Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Aufruf 06/2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Topographie

Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von circa 2,5 Höhenmetern in nördlicher Richtung. Entsprechende Höhenkoten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Salmtal ist über die Landesstraßen L 141 und L 47 direkt an die Autobahn A 1 (AS 127 Salmtal) zu erreichen. In nördlicher Richtung führt die A 1 nach Wittlich (Mittelzentrum) und zum Anschluss an die A 60 (Richtung Prüm und Belgien) sowie die B 50 neu Richtung Simmern. In südlicher Richtung führt die A 1 nach Schweich (Unterzentrum) und Hermeskeil (Mittelzentrum). Trier ist über die A 602 vom Autobahndreieck Moseltal zu erreichen.

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Neuer Bahnhof“, welche an die Landesstraße L 141 anknüpft.

Eine durchgängige Verkehrsführung ist somit gewährleistet.

Die vorhandenen Zufahrten der Straße „Neuer Bahnhof“; die zur Erschließung des Plangebiets dienen, müssen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert werden.

3.4 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption/ Freiraumkonzept

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich das schon bestehende Betriebsgebäude der Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co. KG sowie eine asphaltierte Parkfläche für LKW mit entsprechenden Zuwegungen. Der nördliche Teil ist zwar bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen, jedoch noch nicht bebaut. Im bestehenden Gebäude ist derzeit zudem eine Metzgerei angesiedelt. Die vorhandenen Gebäude werden seit längerer Zeit gewerblich genutzt und bleiben unverändert.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz des ansässigen Unternehmens. Der Eigentümer möchte hier ein weiteres gewerbliches Gebäude errichten.

Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben weitestgehend unverändert. Im Südosten des Plangebiets wird ein kleiner Teil, welcher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Parkplatz) gilt, ins Plangebiet eingegliedert und ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Alle anderen bestehenden Verkehrsflächen bleiben unverändert, da das hinzukommende gewerbliche Gebäude über die bestehende Zufahrt der Straße „Neuer Bahnhof“ erschlossen werden kann.

Auf der noch vorhandenen, unbebauten Fläche (Flurstück 64/4) soll nun die Voraussetzung zum Bau eines weiteren gewerblich genutzten Gebäudes geschaffen werden. Das neue Gebäude soll das bisher vorhandene Angebot im umliegenden Gewerbe- und Sondergebiet der Ortsgemeinde Salmtal ergänzen.

Im Zusammenhang mit der Planung möchte die Firma Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co. KG vorrangig ihre internen Betriebsabläufe optimieren und dringend benötigte zusätzliche Betriebsflächen schaffen. Zudem können hier ggf. erforderliche Betriebswohnungen zugelassen werden.

Während die Flurstücke 74/3 und 62/3 weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind, handelt es sich beim Flurstück 64/4 derzeit um eine unbebaute Fläche (Wiese), die von kleinen Sträuchern zum Straßenrand hin umgeben ist.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Auch die Abfallentsorgung ist über die vorhandene Erschließungsstraße sichergestellt.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (Flurstücke 74/3, 62/3 und 64/4) befindet sich im Besitz des Eigentümers der Firma Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co. KG.

3.7 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Planung zu unterlassen oder erforderliche gewerbliche Flächen an anderer Stelle auszuweisen. Würde auf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ verzichtet, wäre die seitens der Ortsgemeinde beabsichtigte und aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvolle Innenentwicklung mit einer angemessenen gewerblichen Nachverdichtung nicht umsetzbar. Eine entsprechende Entwicklung müsste dann an anderer Stelle erfolgen, was voraussichtlich die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nach sich ziehen würde. Dies erscheint der Ortsgemeinde nicht sinnvoll, weshalb sie sich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne einer Nachverdichtung vorhandener Flächen entschieden hat.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Die Ortsgemeinde Salmtal liegt im Landkreis Bernkastel - Wittlich, in der sogenannten „Wittlicher Senke“ im Tal der Salm (Gewässer II. Ordnung).

Gemäß des LEP IV befindet sich die Ortsgemeinde Salmtal im „ländlichen Raum“ (siehe Abbildung 4). Die Zuordnung als „Grundzentrum“ wird gemäß Ziel 42 (Z 42) des LEP IV durch die Regionalplanung vorgenommen (siehe Kapitel 4.3).

Gemäß des Z 42 haben „Grundzentren [...] in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen. In den Grundzentren der ländlichen Räume ist das erreichte Niveau der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Standortgemeinde und ihren Nahbereich zu sichern. Sie sollen zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen. Die Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist mit den erforderlichen Auslastungserfordernissen in Einklang zu bringen.“

Somit ist Salmtal als „Grundzentrum“ im „ländlichen Raum“ anzusehen, welches die Daseinsvorsorge und wohnortnahe Versorgung absichern soll. Die geplante gewerbliche

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans spricht somit nicht gegen die vorgegebene Zielsetzung des LEP IV von Rheinland-Pfalz.

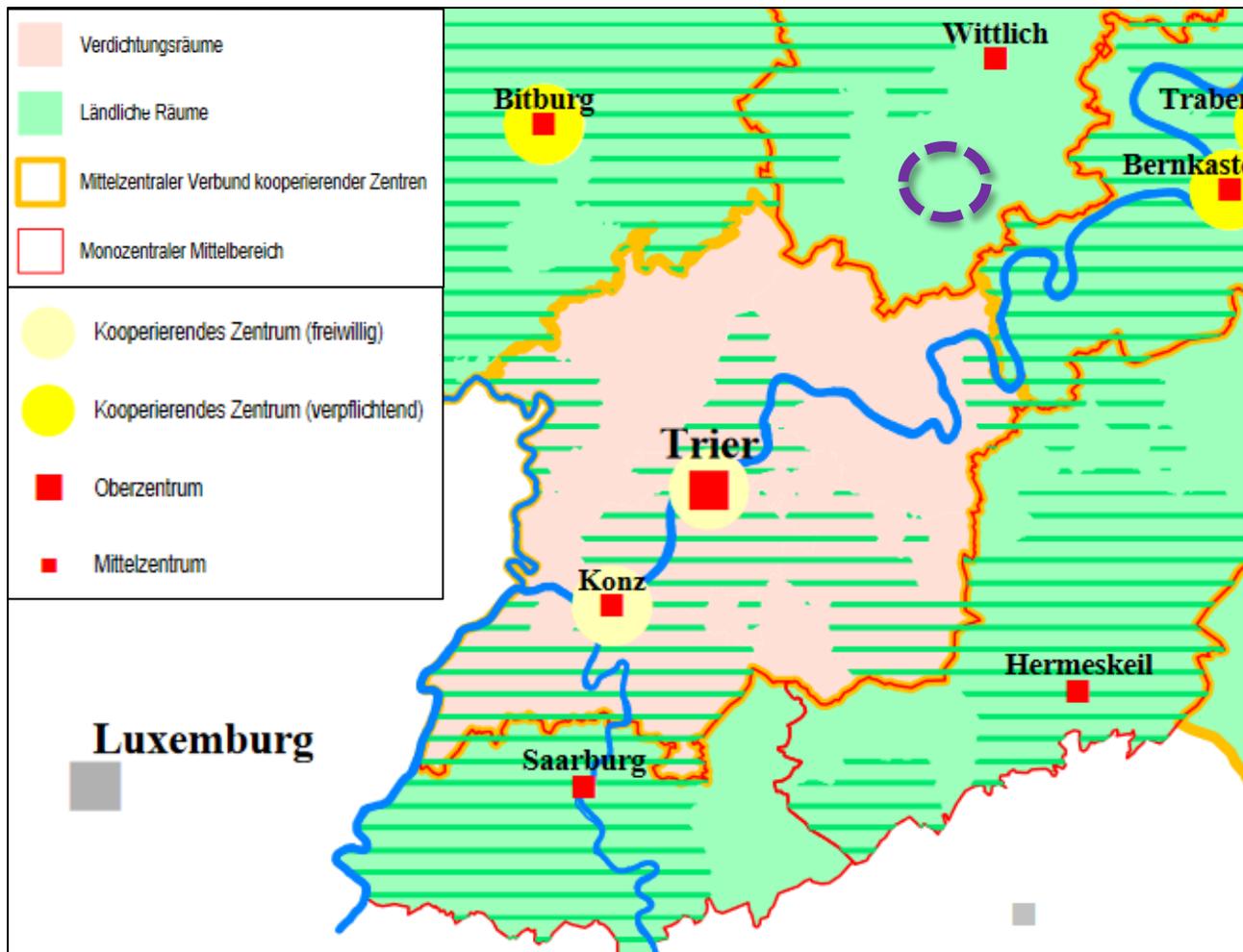


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV mit Lage des Plangebiets (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 6, Zugriff in 06/2021, ohne Maßstab)

4.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985 / 1995) weist der Ortsgemeinde Salmtal die Funktion als „Kleinzentrum“ zu (siehe Abbildung 5) und wird als regional bedeutsamer Gewerbestandort angesehen (siehe Abbildung 6). Neben der besonderen Funktion „Gewerbe“ besitzt die Ortsgemeinde Salmtal auch die besondere Funktion „Wohnen“. Die geplante gewerbliche Entwicklung spricht somit nicht gegen die vorgegebenen Ausweisungen.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

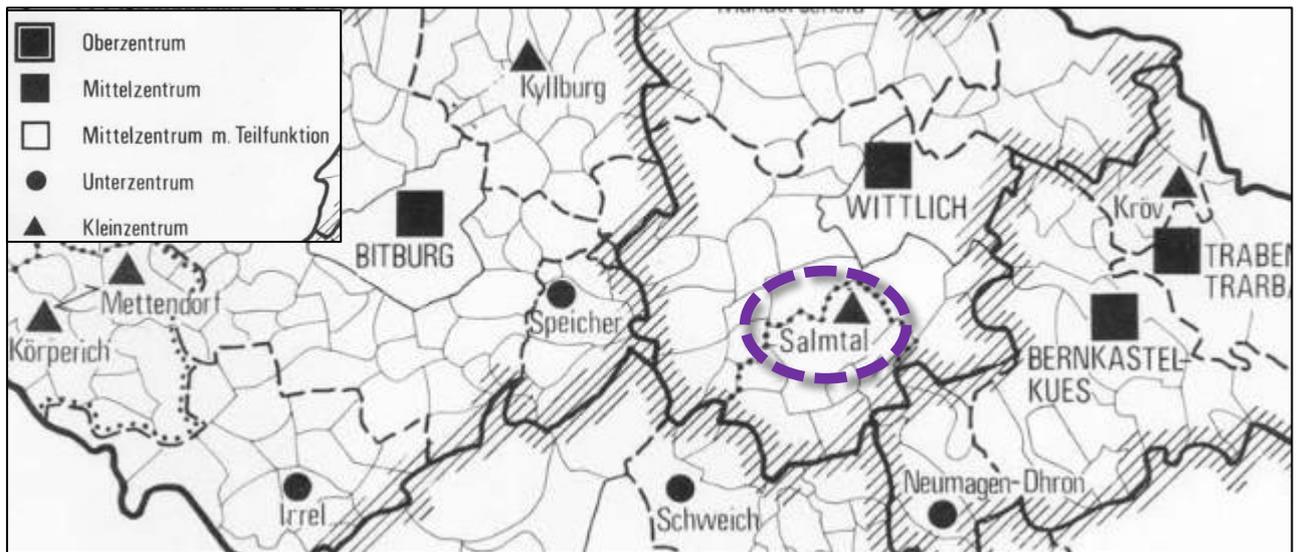


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zentralörtlichen Gliederung und Verflechtungsbereiche (Quelle: RROP, 1985 / 1986, Ausschnitt der Karte auf Seite 15, Zugriff in 08/2021, ohne Maßstab)

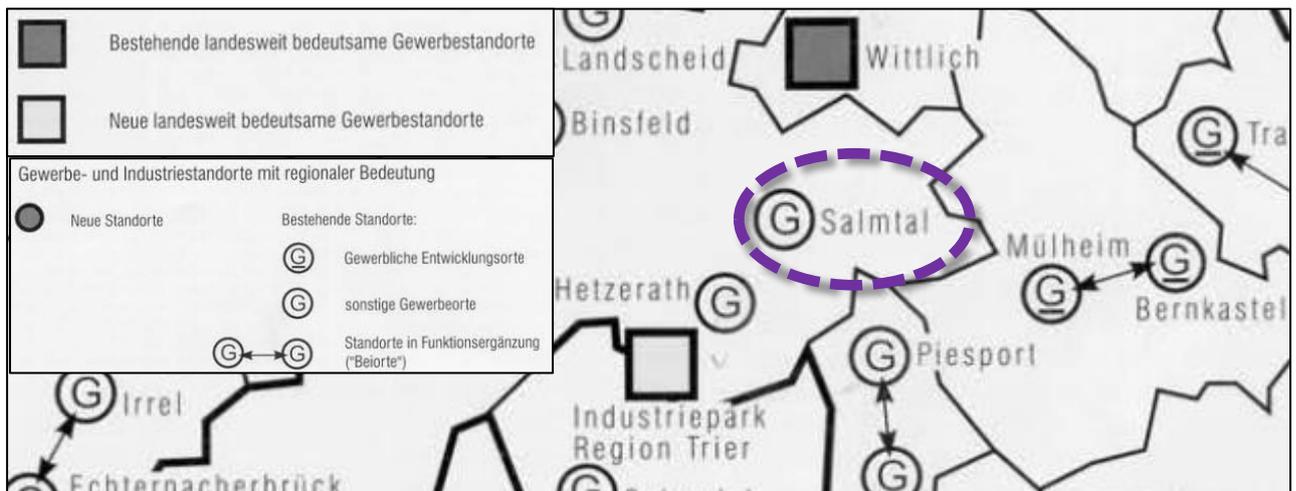


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Zentralörtlichen Gliederung und Verflechtungsbereiche (Quelle: RROP, 1985 / 1986, Ausschnitt der Karte auf Seite 149, Zugriff in 08/2021, ohne Maßstab)

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Der Ortsgemeinde Salmtal sind gemäß ROPneu (Entwurf) die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“, „Landwirtschaft“ sowie „Freizeit / Erholung“ zugewiesen. Des Weiteren ist Salmtal als interkommunaler Gewerbestandort im Nahbereich sowie als „Grundzentrum“ festgesetzt.

Die geplante gewerbliche Entwicklung steht somit diesen Zuordnungen nicht entgegen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

4.4 Zusammenfassung

- Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den Zielen des LEP IV sowie den Zielen des bestehenden ROP und denen des ROPneu (Entwurf) vereinbar.
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zur besonderen Funktion Landwirtschaft, da es sich bereits heute um ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet handelt.
- Gewässerschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche, teils als Sonderbaufläche (S) sowie als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt (vgl. Abbildung 7).

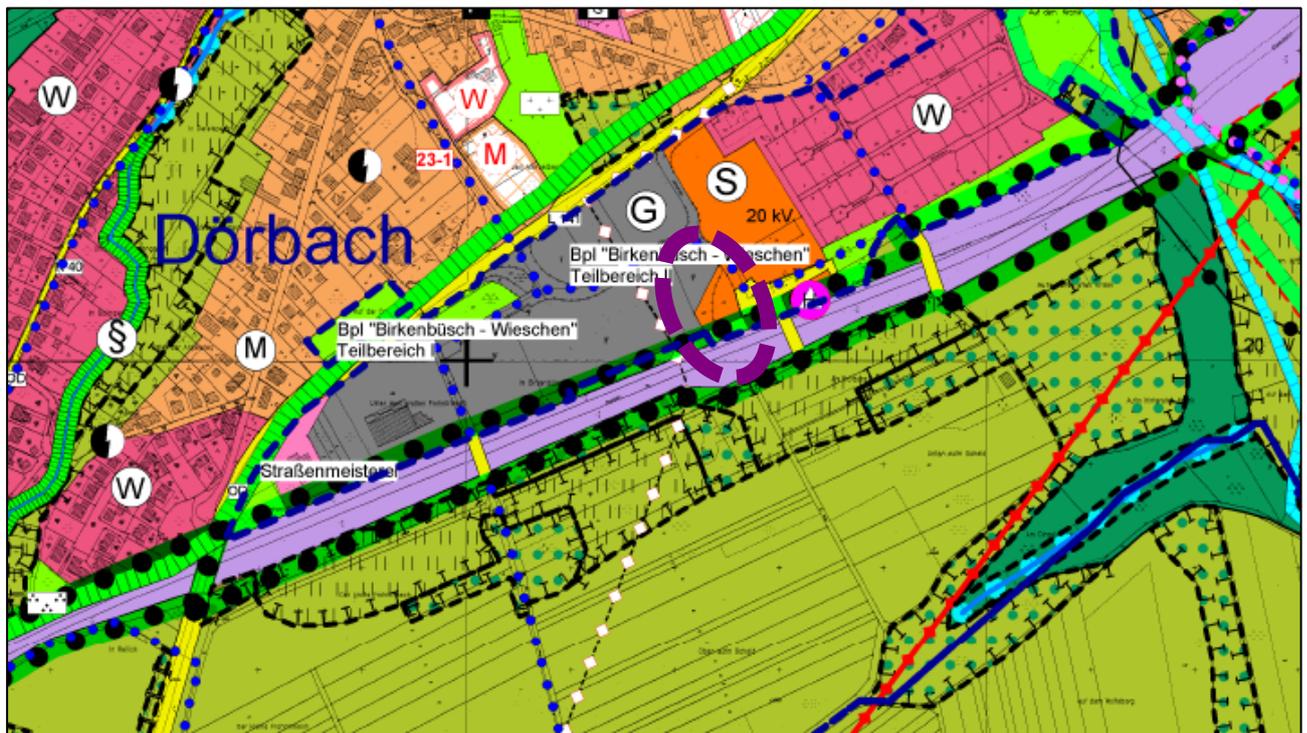


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land für die Ortslage Salmtal mit Lage des Plangebietes
(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land, 2006, Zugriff in 06/2021, ohne Maßstab)

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nur teilweise überein. Das Plangebiet soll künftig entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Gänze als Gewerbefläche dargestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder

ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Ist dies der Fall, kann der FNP im Wege der Berichtigung, ohne förmliches Verfahren, angepasst werden. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²) von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen. Daher werden nachfolgend die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Zustand Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben (bspw. Schottler GmbH Energie und Umwelttechnik sowie das schon bestehende Firmengelände der Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co. KG) sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (LIDL, EDEKA, Bäckereien, ...). Somit ist sowohl das Plangebiet als auch dessen Umgebung anthropogen vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits zu großen Teilen bebaut ist.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Ausschluss von Schottergärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen definiert, sodass für nicht überbaubaute oder für Zuwegungen u.Ä. benötigte Grundstücksflächen eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt die ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 22.03.2021 fand eine Kartierung des örtlichen Bestandes statt. Hierbei wurden keine geschützten oder gar streng geschützten Arten festgestellt. Der "besondere" Artenschutz - und der "strenge" Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt, welche Tiere oder Pflanzen zu einer "besonders geschützten Art" gehören und was unter einer "streng geschützten Art" zu verstehen ist.

Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Schutzvorschriften (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus - im Rahmen der Zugriffsverbote - auch Störungsverbote. Erhebliche Störungen oder gar weitergehende Zugriffsverbote geschützter oder streng geschützter Arten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand entsprechender Arten auswirken, ihn verschlechtern können und die nach dem BNatSchG zu unterlassen sind, können vorliegend ausgeschlossen werden, da solche Arten im Rahmen der Ortsbegehungen nicht nachzuweisen waren.

Zwar besitzen die im Plangebiet vorhandenen Sträucher eine Bedeutung als Brut- und Lebensstätten heimischer Vögel, das Vorkommen sogenannter „Allerweltsarten“ löst jedoch keine Verbotstatbestände aus und erfordert keine weitergehenden Schutzmaßnahmen, wobei insbesondere das Tötungs-, Verletzungs- und Entnahmeverbot natürlich auch für solche Arten gilt.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden die vorhandenen Bäume auf möglicherweise vorhandene Spalten, die als Brutstätten geschützter Arten dienen könnten, untersucht. Diese Suche blieb jedoch ohne Ergebnis. Auch konnten keine Nester geschützter Arten oder sonstige, geschützte Habitatstrukturen im Plangebiet verortet werden.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Rahmenbedingungen

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ der Ortsgemeinde Salmtal wurde eine schalltechnische Einschätzung zu den beabsichtigten Nutzungsänderungen vorgenommen. Hierin wurde die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Lärmauswirkungen betrachtet, um die Verträglichkeit der Vorhaben im Geltungsbereich unter schalltechnischen Gesichtspunkten zu prüfen.

Zu beachten ist, dass der wesentliche Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen oder als Sondergebiet in ähnlicher Weise nutzbar ist. Die im Süden des Geltungsbereichs derzeit befindlichen Grünflächen, die bereits seit Längerem durch die Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co KG genutzt werden, treten jedoch rechnerisch als neue Schallquellen hinzu und verändern die örtlichen Rahmenbedingungen. Dies wurde in einem Ortstermin mit der Verbandsgemeindeverwaltung nochmals näher erläutert, um eine realistische schalltechnische Einschätzung zu ermöglichen. Betrachtet wurden dabei zwei verschiedene Aspekte:

1. Erweiterung der Gefahrgutschule & Spedition Markus Peter Meyer GmbH & Co KG auf dem Flurstück-Nr. 74/3, Flur 22, Gemarkung Dörbach
2. Vergrößerung des öffentlichen Parkplatzes am Bahnhofpunkt in Salmtal

Für beide Vorhaben wurden schalltechnische Modellrechnungen durchgeführt, wenngleich nur die Untersuchungen zu Nr. 1 im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ stehen.

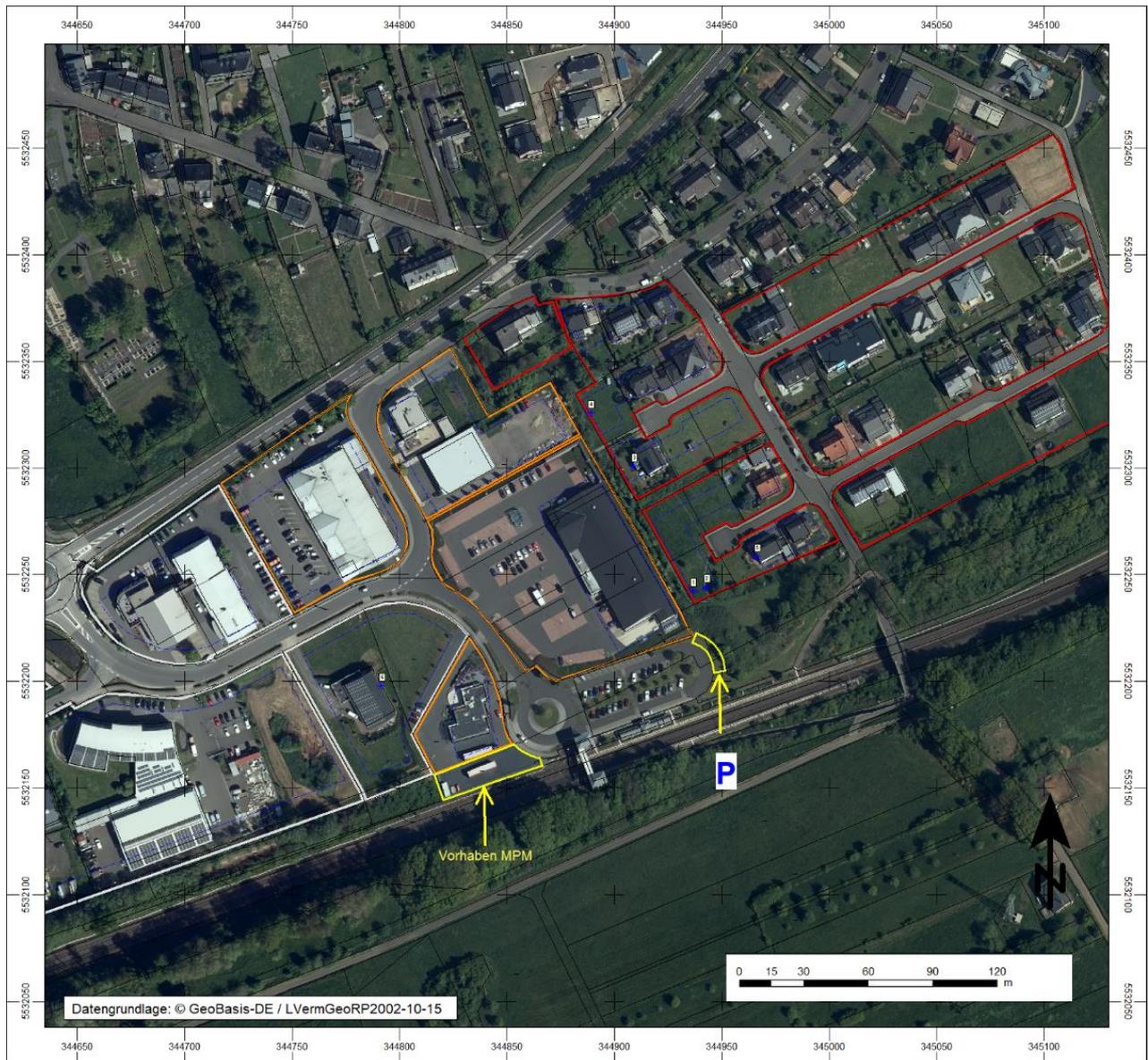


Abbildung 8 Luftbild zur Übersicht mit Lage der Vorhaben (gelb markiert) und der Gebietsnutzungen im Nahbereich im Geltungsbereich des B-Plans „Birkenbüsch-Wieschen“ bzw. der 1. Änderung (grau: Gewerbegebiete, orange: Sondergebiete, rot: Allgemeine Wohngebiete) (Auszug aus der

5.2.2 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

Da die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung steht, wurde zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen im Plangebiet und seiner Umgebung zunächst die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 herangezogen.

Im Beiblatt 1 werden schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung definiert, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz darstellen. Diese unterscheiden sowohl zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm als auch hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedener Gebietsarten und geben hierfür jeweils Pegel vor, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen. Die Orientierungswerte sind in der nachfolgenden Tabelle 1, aufgelistet.

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr) ⁴
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA) , Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die in Tabelle 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte haben allerdings keine bindende Wirkung, sondern sind lediglich ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Daher sind im Rahmen der Beurteilung der Lärmeinwirkungen im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ weitere geräuschartspezifische Vorschriften zur Bewertung der Immissionssituation heranzuziehen.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen von gewerblichen Anlagen verweist die DIN 18005 auf die TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2.

Die in der Untersuchung ebenfalls vorgenommene Berechnung der Geräusche von öffentlichen Parkplätzen spielt im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Rolle. Insofern wird hierauf vorliegend nicht näher eingegangen.

5.2.3 Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Ansiedlungen ist in der Regel die

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

heranzuziehen. Diese Vorschrift enthält technisch-fachliche Anforderungen an die Ermittlung und die anschließende Bewertung der Lärmbelastung von Anlagen, die als genehmigungs- oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen. Die Geräuschimmissionen sind getrennt für die Zeiträume

⁴ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und Nacht (lauteste volle Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) zu erfassen und zu beurteilen. Die TA Lärm nennt Immissionsrichtwerte, die im Regelfalle einzuhalten sind.

Die Richtwerte lauten im Einzelnen:

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Buchstabe gemäß Nr. 6.1 TA Lärm	Gebietsart	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
a)	in Industriegebieten	70	70
b)	in Gewerbegebieten	65	50
c)	in urbanen Gebieten	63	45
d)	in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	60	45
e)	in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55	40
f)	in reinen Wohngebieten	50	35
g)	in Kurgebieten, Krankenhäusern, Pflegeanstalten	45	35

Die Art der in Tabelle 2 genannten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen in Bebauungsplänen bestehen, sind nach Nr. 6.1 TA Lärm entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Zur Ermittlung des Beurteilungspegels wird aus den während der Einwirkungszeit vorhandenen, meist schwankenden Geräuschen durch energetische Mittelung über die Zeit ein Mittelungspegel (äquivalenter Dauerschallpegel) gebildet. Durch die Umrechnung auf den Bezugszeitraum von 16 Stunden tagsüber und auf 1 Stunde nachts ("lauteste Nachtstunde"), die Berücksichtigung eines Zuschlags von 6 dB(A) für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit⁵ ("Ruhezeiten") sowie von Zuschlägen für Einzeltöne und ggf. für Impulse, ergibt sich daraus der Beurteilungspegel, der mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen ist.

Der Immissionsrichtwert ist überschritten, sofern entweder der Beurteilungspegel höher liegt als der Richtwert oder kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Spitzenpegelkriterium" / "Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte in Tabelle 2 gelten für die Gesamtgeräuschbelastung durch *alle* einwirkenden Geräuschquellen im Anwendungsbereich der TA Lärm.

Bei der Bewertung von Geräuscheinwirkungen auf der Grundlage der TA Lärm ist folgendes zu beachten:

- Führen die Geräuscheinwirkungen einer Anlage an einem Immissionsort zu einem Beurteilungspegel, der den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreitet, liegt dieser Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereichs der zu beurteilenden Anlage, vgl. Nr. 2.2 TA Lärm.
- Die Geräuscheinwirkungen einer Anlage tragen im Sinne des Gesetzes (Bundes-Immissionsschutzgesetzes) nicht relevant zur Gesamtgeräuschbelastung bei, wenn der

⁵ Der Zuschlag, der nicht in Industrie-, Gewerbe-, Kern-, Dorf- und Mischgebieten zu erteilen ist, gilt an Werktagen für die Zeiten von 6-7 und 20-22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 6-9, 13-15 und 20-22 Uhr.

Beurteilungspegel der Anlage den nutzungsspezifischen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, vgl. Nr. 3.2.1 TA Lärm ("Relevanzschwelle")

Fahrzeuggeräusche durch Pkw und Lkw auf einem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind zusammen mit den Geräuschen der zu beurteilenden Anlage zu ermitteln und zu beurteilen.

Nach Nr. 7.4 TA Lärm sind ggf. auch die Geräuscheinwirkungen durch den An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in die Beurteilung einzubeziehen. Dies gilt nicht in Industrie- und Gewerbegebieten. Die Geräusche durch den An- und Abfahrtsverkehr sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) tritt erst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf.

5.3 Schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung und Vorgehensweise bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen

Das schalltechnische maßgebliche Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen) ist die geplante Erweiterung Gefahrgutschule & Spedition Meyer.

Die nächstbenachbarten schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung.

Die Erweiterung der Gefahrgutschule MPM liegt am Rand von Gewerbegebietsflächen und Sondergebieten (SO - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO). Auf der Sondergebietsfläche SO2 befindet sich heute die Gefahrgutschule MPM mit ihrem Betriebsgebäude (insbes. Verwaltung, Schulungsräume⁶) und ihren Stellplätzen. Dieser Bereich wird bereits heute gewerblich genutzt und soll daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Stellplätze reichen bis in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet. Der Rest dieser Parzelle ist noch unbebaut. Die nächstbenachbarte Nutzung auf fremdem Grundstück befindet sich nordöstlich im Gewerbegebiet (Neuer Bahnhof 14). Hier ist ein Gewerbebetrieb mit einer Wohnung im nördlichen Teil des Gebäudes vorhanden.

Bei den weiter nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Sondergebietsflächen SO1 EZH und SO2 EZH der 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch-Wieschen“ handelt es sich um Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel. Hier sind u.a. ein Lidl-Markt bzw. ein Edeka-Markt ansässig.

Diese Sondergebiete wie auch das SO1 im Bebauungsplan „Birkenbüsch-Wieschen“ wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land wie in der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch Wieschen“ hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit wie Gewerbegebiete (GE) eingestuft.

⁶ Außerdem befindet sich hier ein kleines Fleischereifachgeschäft.

Nordöstlich und östlich sind im Bebauungsplan „Birkenbüsch-Wieschen“ Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese liegen in direkter Zuordnung zur Erweiterungsfläche des P+R-Parkplatzes am Bahnhofpunkt Salmtal und sind bezüglich der Geräusche von der südlich des Bebauungsplans verlaufenden Eisenbahnstrecke durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Die schutzbedürftigen Nutzungen sind bereits von (potentiellen) Geräuschen durch Gewerbe und Verkehr (Eisenbahnstrecke, Landesstraße L 141 nördlich des Geltungsbereichs und P+R-Parkplatz am Bahnhofpunkt) belastet („Geräuschvorbelastung“).

Daher werden zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen von den zu untersuchenden Vorhaben **um 10 dB(A) reduzierte Immissionswerte** herangezogen. Werden diese reduzierten Immissionswerte eingehalten, ist sichergestellt, dass die Vorhaben nicht ursächlich zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beitragen. Bei Ausschöpfung der Immissionswerte durch die *Geräuschvorbelastung* wird *keine* wahrnehmbare Pegelerhöhung verursacht.

5.4 Nutzungsszenarien und deren Auswirkungen

Zu den Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung insbesondere die geplante Erweiterung der Gefahrgutschule & Spedition Meyer untersucht, da anzunehmen ist, dass diese Nutzung schalltechnisch „kritischer“ ist als andere Nutzungen, wie sie im übrigen Teil des Gewerbegebietes vorherrschen.

Die potenziellen Geräuschemissionen wurden in der Untersuchung anhand von Referenzwerten bestimmt. Durch Schallausbreitungsrechnungen wurden anschließend die Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel und Spitzenpegel) an den kritischsten Immissionsorten (potenzielle Wohnungen im Gewerbegebiet und potentielle nächstbenachbarte Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenbüsch-Wieschen“) bestimmt. Die Geräuscheinwirkungen wurden auf dieser Basis anhand der nutzungsspezifischen (um 10 dB(A) reduzierten) Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Für die Erweiterungsfläche der Gefahrgutschule & Spedition Meyer kommen verschiedene konkrete Nutzungen in Frage, die in der schalltechnischen Untersuchung im Einzelnen beschrieben sind. Dabei wurden auch perspektivische Erweiterungen des Betriebs berücksichtigt. Die Geräuschemissionen der relevanten Betriebsvorgänge im Zusammenhang mit den untersuchten Nutzungsszenarien ergeben sich anhand von Referenzwerten aus der Fachliteratur.

Wesentlich für die Geräuscheinwirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sind Fahr- und Rangiergeräusche von Lkw, ggf. akustische Rückfahrwarner, die beim Rückwärtsfahren piepen), Ladetätigkeit mit Stapler sowie Emissionen im Zusammenhang mit dem Parken von Pkw. Die Schallleistungspegel für die verschiedenen Geräuschquellen wurden im Rahmen der Untersuchung unter Berücksichtigung ihrer Dauer erforderlichenfalls mit Zuschlägen gemäß TA Lärm für die Impulshaltigkeit und Ton-/Informationshaltigkeit von Geräuschen beaufschlagt und zu einem Gesamt-Emissionspegel überlagert.

Als Grundlage zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen (Geräuschimmissionen) wurde ein digitales Rechenmodell erstellt. Durch Schallausbreitungsrechnungen wurden auf dieser Grundlage die Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen bestimmt.

Es wurden sowohl flächenhafte, als auch punktuelle Berechnungen durchgeführt, um die Geräusche an den nächstbenachbarten Immissionsorten bestimmen zu können. Näheres dazu ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung.

Die resultierenden Beurteilungspegel wurden in kombinierten Isophonen-/ Gebäudelärmkarten (siehe unten) dargestellt. Darin sind die Geräuschimmissionen in 5 dB(A)-Schritten farbig abgestuft. Zusätzlich sind gestrichelt Isolinien in 1 dB(A)-Schritten eingetragen gezeichnet.

Die Farbskala ist wie folgt an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm angepasst:

- **Grüntöne** signalisieren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete
- **Gelb** signalisiert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete
- **Orange-, Rot- und Blautöne** signalisieren Immissionen oberhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete

Beurteilungspegel, die den maßgeblichen Schwellenwert am Fassadenpunkt einhalten, sind mit kreisförmigen Symbolen gekennzeichnet. Beurteilungspegel, die den maßgeblichen Schwellenwert überschreiten ("Konfliktpunkte"), wurden in den Karten durch Waben symbolisiert.

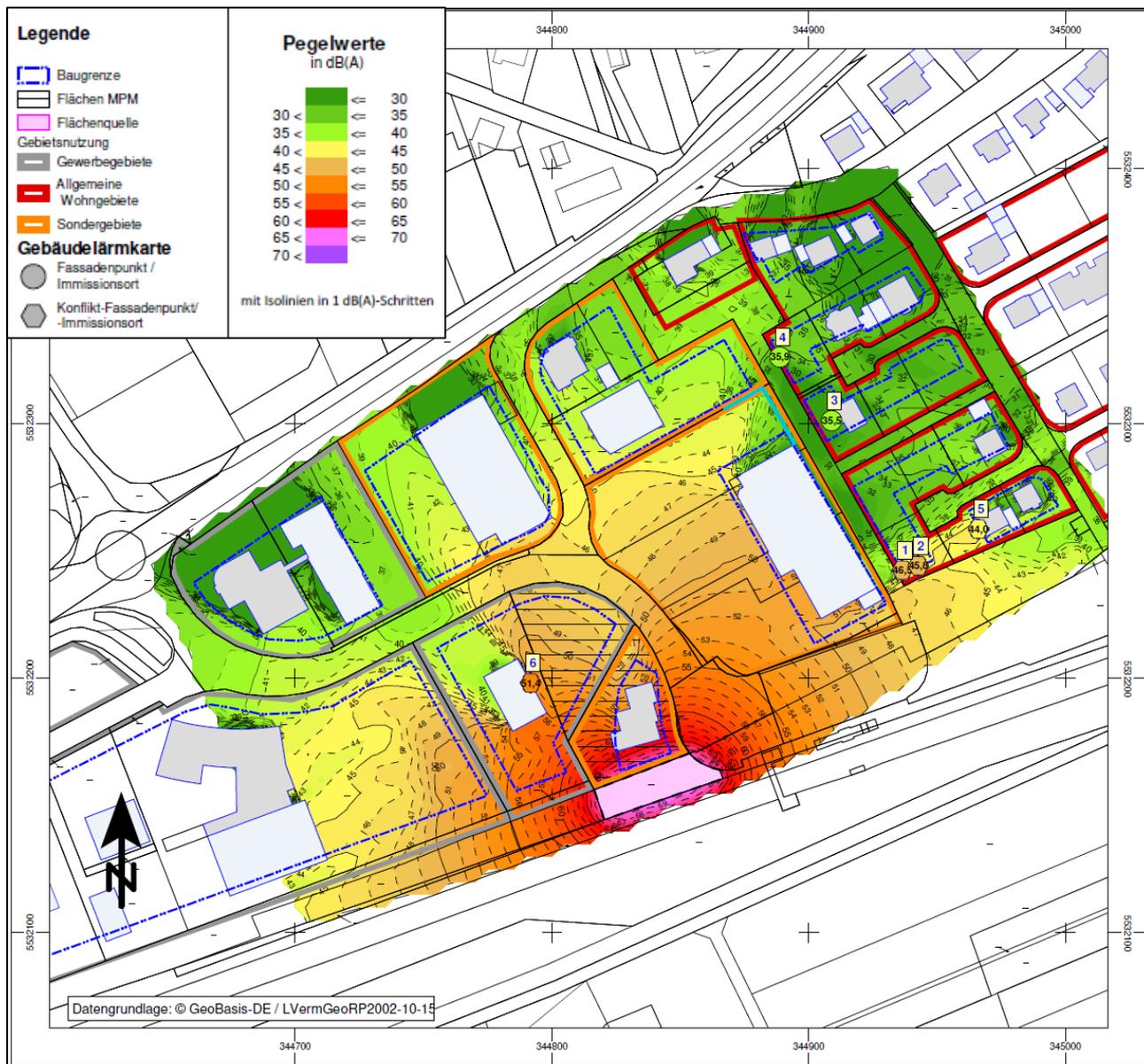


Abbildung 9 Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt Beurteilungspegel Nacht - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule Abstellfläche Lkw

Das in der voranstehenden Kartendarstellung beschriebene Nutzungsszenario im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ beinhaltet folgende Tätigkeiten auch der Erweiterungsfläche der Gefahrgutschule & Spedition Meyer:

- **MPM-1: Abstellfläche für Lkw** der Spedition
(derzeit 7 eigene Sattelzüge, perspektivisch: bis 10 Sattelzüge, 18 m lang) mit folgendem geräuschrelevanten Aktivitäten:
 17.00 - 18.00 Uhr: Anfahrt der Lkw und Abstellen über Nacht, Fahrer gehen nach Hause
 ab 5.00 Uhr: Fahrzeuge startklar machen (inkl. im Winter Eisfrei machen, Druckluft aufbauen), Abfahrt, Dauer pro Lkw: max. 5 Min,
 ansonsten tagsüber in 7.30 - 17.00 Uhr: Lkw kommt, Erledigung im Büro, Umsatteln Auflieger, Abfahrt Lkw (ca. 5 x pro Tag)

Wie die vorangegangene Kartendarstellung belegt, ist eine Nutzung im Sinne des definierten „worst-case-Szenarios“ in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) unter den dort zugrunde gelegten Rahmenbedingungen mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht verträglich, da an einigen Punkten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu befürchten sind.

Insofern ist eine Nutzung der Betriebs-/Erweiterungsflächen in diesem Zeitraum kritisch. Im Rahmen der Baugenehmigung für eine Erweiterung sind daher ggf. weitergehende Nachweise zu führen, ob und inwieweit unter Beachtung bestimmter Auflagen eine Nutzung der Flächen im Nachtzeitraum möglich ist. Bestehende Baugenehmigungen behalten dabei natürlich ihre Gültigkeit.

Für alle übrigen potenziellen Nutzungen ergeben sich hingegen durch das geplante Vorhaben keinerlei Konflikte mit der Nachbarschaft – und zwar weder innerhalb der umliegenden Gewerbegebietsflächen noch innerhalb der östlich und nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Die nachfolgenden Kartendarstellungen zeigen die Berechnungsergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen.

Da die Geräuschabstrahlung der übrigen gewerblichen Flächen sowie der Sonderbauflächen bereits durch einen Abzug vom Beurteilungspegel in Höhe von 10 dB(A) berücksichtigt wurde, ist deren Einbeziehung in die Berechnungen nicht erforderlich.

Die Karten auf den folgenden Seiten zeigen nacheinander:

- | | |
|--------------|--|
| Abbildung 10 | Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule Abstellfläche Lkw |
| Abbildung 11 | Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule Schulung Lkw Ladungssicherung |
| Abbildung 12 | Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule Pkw-Parkplatz |



Abbildung 10 Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule Abstellfläche Lkw

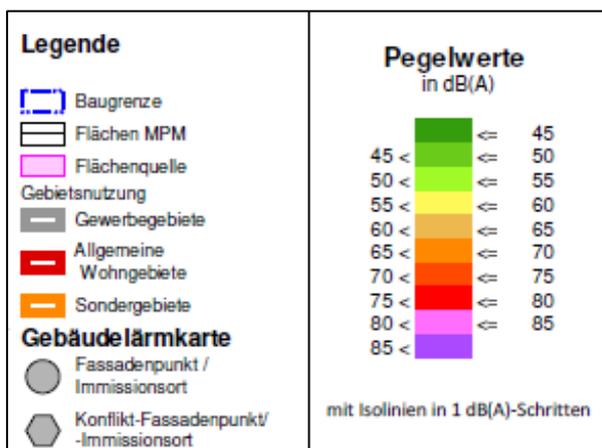




Abbildung 11 Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt
 Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule
 Schulung Lkw Ladungssicherung

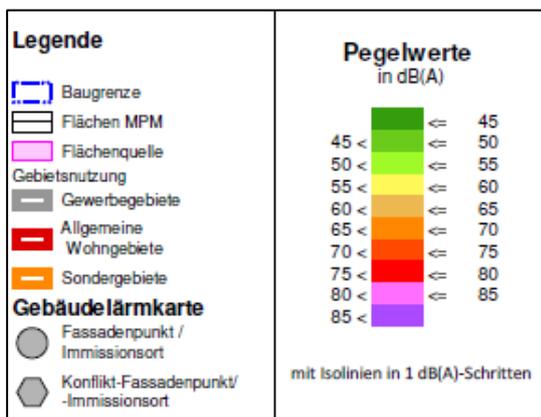
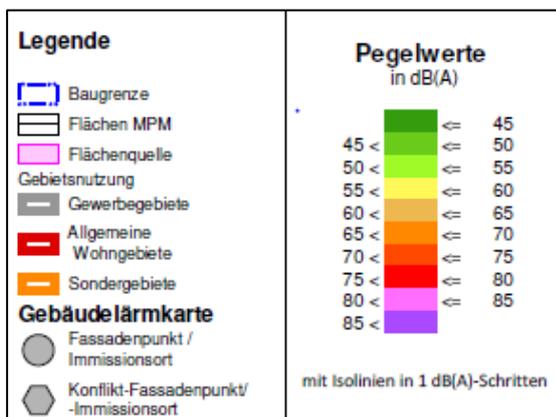




Abbildung 12 Isophonen-/Gebäudelärmkarte 5 müG / Höchstwert am Fassadenpunkt
 Beurteilungspegel Tag - Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung der Gefahrgutschule
 Pkw-Parkplatz



5.5 Abschließende Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ der Ortsgemeinde Salmtal keine negativen schalltechnischen Auswirkungen befürchten lässt, wenn auf der südlichen Erweiterungsfläche (jetzige Grünfläche) keine Nutzungen im Sinne des untersuchten „worst-case-Szenarios“ stattfinden. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, da in diesem Zusammenhang auch eine schalltechnische Betrachtung der konkret beantragten Nutzung zu erfolgen hat.

Die ansonsten betrachteten Nutzungen verursachen keinerlei Konflikte mit den umgebenden Gebieten, auch nicht im nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die bereits vorhandene Geräuschvorbelastung durch Gewerbebetriebe und –gebiete sowie durch Verkehrsträger (Bahnlinie, Straßen und P+R-Parkplatz) wurde bei den Betrachtungen im Zuge der Immissionsberechnungen durch um 10 dB(A) reduzierte Immissionswerte (IRW) berücksichtigt. Darüber hinaus wurden kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm betrachtet.

Der bestehende Bebauungsplan „Birkenbüsch - Wieschen“ setzt für den Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung in Teilen bereits ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest, wobei lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Für das Sondergebiet SO 3 gibt es keine textlichen Festsetzungen. Der fragliche Bereich wird bereits seit Langem als Gewerbegebiet genutzt und erfährt durch die künftige Änderung von einem (nicht definierten) Sondergebiet in ein Gewerbegebiet faktisch keinerlei Änderung. Für die vorhandenen Nutzungen existiert zudem eine Baugenehmigung.

Bei der Beurteilung ist unter Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls davon auszugehen, dass es sich bei den vorhandenen Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans heute um „normale“ Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO handelt und die Änderung daher in schalltechnischer Hinsicht lediglich in Bezug auf die ehemalige Grünfläche, die nun ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, Auswirkungen hat. Da die Erweiterungsfläche (Flurstück 74/3) mit 588 m² jedoch sehr klein ist, fällt sie im Vergleich zu den bereits vorhandenen Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen nicht ins Gewicht. Mögliche schalltechnische Konflikte durch die Hinzunahme der Fläche wurden umfassend untersucht, so dass die Planänderung unter schalltechnischen Gesichtspunkten bezüglich des Gewerbelärms als verträglich einzustufen ist.

Im Hinblick auf die vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sind keine Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten, da diese sich weder auf den Straßenverkehrslärm noch auf den Schienenlärm auswirkt. Beide Geräuschquellen wirken jedoch auf das Plangebiet selbst ein, wobei lediglich der Schienenverkehrslärm Bedeutung für den Geltungsbereich erlangt. Die L 141 befindet sich in zu großer Entfernung, um negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet entfalten zu können.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Schienenverkehrsgeräusche wurde eine Gliederung des Plangebietes in zwei Teilbereiche (GE 1 und GE 2) vorgenommen.

Im Teilbereich GE 1, der bis an die Bahnstrecke Koblenz-Trier heranrückt, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausdrücklich ausgeschlossen, wogegen diese im weiter von der Bahnstrecke entfernt liegenden Teil des Plangebietes (GE 2) ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist insofern eine Zulassung ausnahmsweise möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Zudem wird im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der ehemaligen Grünfläche, die Zulässigkeit von Garagen mit einer Höhe bis 3,50 m für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis

zu 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge definiert, die zu einer Abschirmung des Plangebietes gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschen beitragen.

Sonstige relevante Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken oder nachteilige Auswirkungen der Planänderung auf benachbarte Gebiete sind nicht zu erkennen.

5.6 Radon

In der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wird die Empfehlung bzgl. Radon im Grundsatz 117 wie folgt formuliert:

„Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen“ (Ministerium des Innern und für Sport 2008: S.128)⁷.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Seit 2007 werden Langzeit-Radonmessungen im Boden durchgeführt, da die Radonkonzentration starken Schwankungen unterliegt.

Das Radonpotential für das Plangebiet wird nicht konkret angegeben. Das Plangebiet befindet sich in einem „Gebiet [...], in [dem] zum Zeitpunkt der Kartenerstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war“ (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalzabgefragt am 12.03.2020)⁸.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollten für konkrete Bauvorhaben lokale Untersuchungen durchgeführt werden. Eine Begutachtung im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht sinnvoll, da es auf Grund von Bodenverwerfungen in kleinsten Bereichen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Insofern sind entsprechende weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung oder auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung durchzuführen.

⁷ https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/radon/radon_neuer_aspekt_in_der_bauleitplanung.pdf.

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB), https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5.

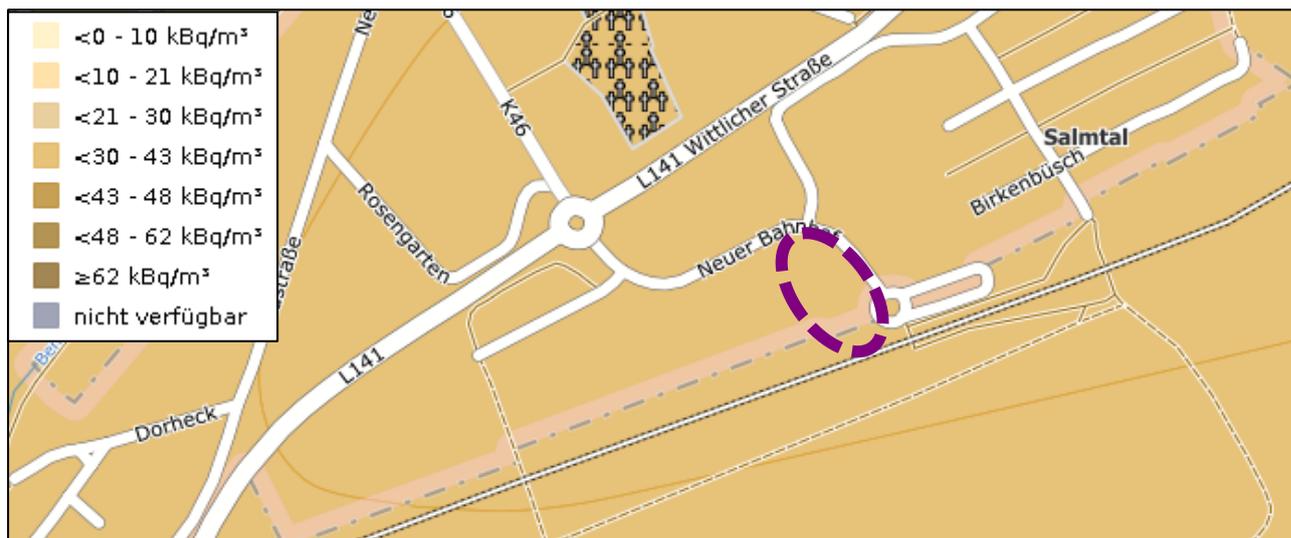


Abbildung 13: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich der Ortsgemeinde Salmtal (Quelle: Landesamt für Umwelt, <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, ohne Maßstab, Zugriff in 06/2021)

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m § 1 Abs. 5, 6 und § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei verschiedene Teilgebiete (GE 1 und GE 2) für welche unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Einrichtungen gelten. Weiterführende Differenzierungen sind nicht notwendig.

Allgemein zulässig sind im gesamten Plangebiet (GE 1 und GE 2) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Teilbereich GE 1 sind zudem gemäß der Planzeichnung Flächen für Garagen mit einer Höhe von 3,50 m allgemein zulässig, um die Abstellung von Wohnmobilen, Klein-Lkw, „Sprintern“ u.Ä. zu ermöglichen. Diese Flächen sind entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebiets verortet, um so zusätzlich einen Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Bahnstrecke zu ermöglichen.

Im Teilgebiet GE 2 sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baufläche untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Teilgebiet GE 1 aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen, da dieses unmittelbar an die Bahnstrecke Koblenz-Trier angrenzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen eine weiterführende Entwicklung des Gewerbegebietes.

Im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Zulassungsentscheidung ist einzel-fallbezogen und unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Umstände zu treffen.

Im gesamten Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO weiterhin folgende Modifikationen:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der befürchteten negativen Auswirkungen, z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, sind im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weiterführende Differenzierungen werden als nicht notwendig erachtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe (GH) definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Bild der umliegenden Gewerbe- und Sondergebiete einfügt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Fläche.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt im Teilgebiet GE 1 maximal 181,50 und im Teilgebiet GE 2 maximal 179,00 Meter über Normalhöhennull (NHN). Hiermit wird eine jederzeit nachvollziehbare und überprüfbare Grundlage für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Die Gebäudehöhe im Plangebiet orientiert sich somit an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die festgesetzte Gebäudehöhe in begrenztem Umfang überschritten werden.

Weitere Höhenbeschränkungen erscheinen vorliegend nicht erforderlich.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieses Rahmens können Hauptkörper so errichtet werden, dass die ortstypische Struktur auch für das Plangebiet erhalten bleibt. Das Baufeld ist ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Baulinien, auf die zwingend gebaut werden muss, erscheint vorliegend nicht erforderlich.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Im Teilbereich GE 1 des Plangebiets ist die Errichtung von Garagen mit einer Höhe von 3,50 m in der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ermöglicht. Diese dienen der Unterbringung

von Klein-Lkw, sogenannten „Sprintern“, Wohnmobilen und Anhängern und gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme gegenüber der angrenzenden Bahnstrecke.

Die Errichtung dieser Garagen erfolgt in detaillierter Abstimmung zwischen der Deutschen Bahn und dem Grundstückseigentümer. Aufgrund der geplanten Verlängerung des Bahnsteigs ist gemäß Auskunft der DB Station & Service AG im selben Bereich des Plangebiets die Errichtung einer Stützmauer erforderlich, um zusätzliche Erdmassen abzufangen. Um beide Vorhaben zu vereinen, wird die Rückwand der geplanten Garagen als Stützwand ausgeführt.

Im Teilbereich GE 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und vermeidet eine zusätzliche Versiegelung, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden. Der Verzicht auf eine weitergehende Steuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte und individuelle Nutzung und den Bau ausreichender großer Stellplatzflächen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

6.5 Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten. Die Bemessung erfolgt auf Vorgabe der VG-Werke, aufgrund der Gleichbehandlung aller in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land befindlichen Neubaugebiete, mit mindestens 50 L/m² pro befestigte Fläche.

Möglich ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. flachen Mulden oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und gedrosseltem Ablauf, bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben/Mulden mit Schotterbett. Jede der Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (Mengenangabe gemäß Vorgaben der VG-Werke - mind. aber 0,2 L/sec) verfügen. Durch einen Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das erforderliche Volumen nachzuweisen.

Hierbei sind die Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes zum hygienischen Umgang mit Regenwasser (Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und DIN 1988 Teil 4), sowie die Satzungen der hierfür zuständigen Verbandsgemeindewerke zu beachten.

Weiterhin sind für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. möglichst wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä. Auf eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes ist zu achten.

6.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange, wie z.B. die Notwendigkeit des Befahrens mit schweren Fahrzeugen sowie die einschlägigen Vorschriften zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert⁹ von $\leq 0,6$ herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit einem Fugenanteil von $> 15\%$ und durchlässigem Untergrund, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies und Split sowie Drainpflaster und vergleichbare Beläge.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenbüsch - Wieschen“ übernommen. Von der bisher festgesetzten Dachbegrünung von Flachdächern über 100 m^2 kann zukünftig abgesehen werden, wenn die Dachfläche zur Aufstellung einer Anlage zur Solarenergienutzung genutzt wird. Für alle Anpflanzungen sind Arten der Pflanzliste, welche im folgenden Kapitel 7 sowie in Kapitel 4 der Textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ zu finden sind, zu verwenden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebiets Einfluss zu nehmen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ im Hinblick auf das Gewerbegebiet werden weitestgehend übernommen, sodass weiterhin, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebiets entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

7 Pflanzliste

Heckenpflanzen:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide

⁹ vgl. DIN 1986-100:2016-9, Tabelle 9

<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

großkronige Laubbäume:

<i>Aesculus hippocastaneum</i>	-	Roßkastanie
<i>Acer plantanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

mittelgroße Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Rotdorn ("Paul's Scarlet")
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

8 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

10 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Insbesondere die Hinweise, welche in den Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ enthalten sind, wurden nach der durchgeführten freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gemäß den Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Im Zuge der Abwägung zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligung hat sich die Ortsgemeinde dafür entschieden, die Anregung einer „sinnvollen Eingrünung in das Orts- und Landschaftsbild“

zurückzuweisen um einer immissionswirksamen Bebauung sowie den bahnfunktionalen Belangen (siehe u.a. auch Kapitel 6.4) den Vorrang einzuräumen. Zudem würde aufgrund der ansteigenden Topografie eine Eingrünung in Richtung der Bahngleise keine Funktion erfüllen und die im vorliegenden Verfahren eingeräumte Möglichkeit der Errichtung von Garagen (inkl. der von der Deutschen Bahn geforderten Rückwand, welche als Stützmauer errichtet wird), kommt insbesondere dem aus der Öffentlichkeit geforderten Immissionsschutz vor Lärm und Staub entgegen.

Wird nach dem weiteren Beteiligungsverfahren ergänzt.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

11 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz des Plangebietes

Bezeichnung	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	3.847 m²	100 %
Gewerbegebiet (GE)	3.847 m ²	100 %
Teilbereich GE 1	2.136 m ²	55,5 %
Teilbereich GE 2	1.711 m ²	44,5 %

12 Kostenübernahme

Alle Kosten aus der Bebauungsplanänderung sowie der Umsetzung der Planung trägt der Grundstückseigentümer.

Diese Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenbüsch - Wieschen“ der Ortsgemeinde Salmtal beigefügt.

Ortsgemeinde Salmtal

Salmtal, den 03. JAN. 2023



Karl Klein (1. Beigeordneter der Ortsgemeinde Salmtal)

