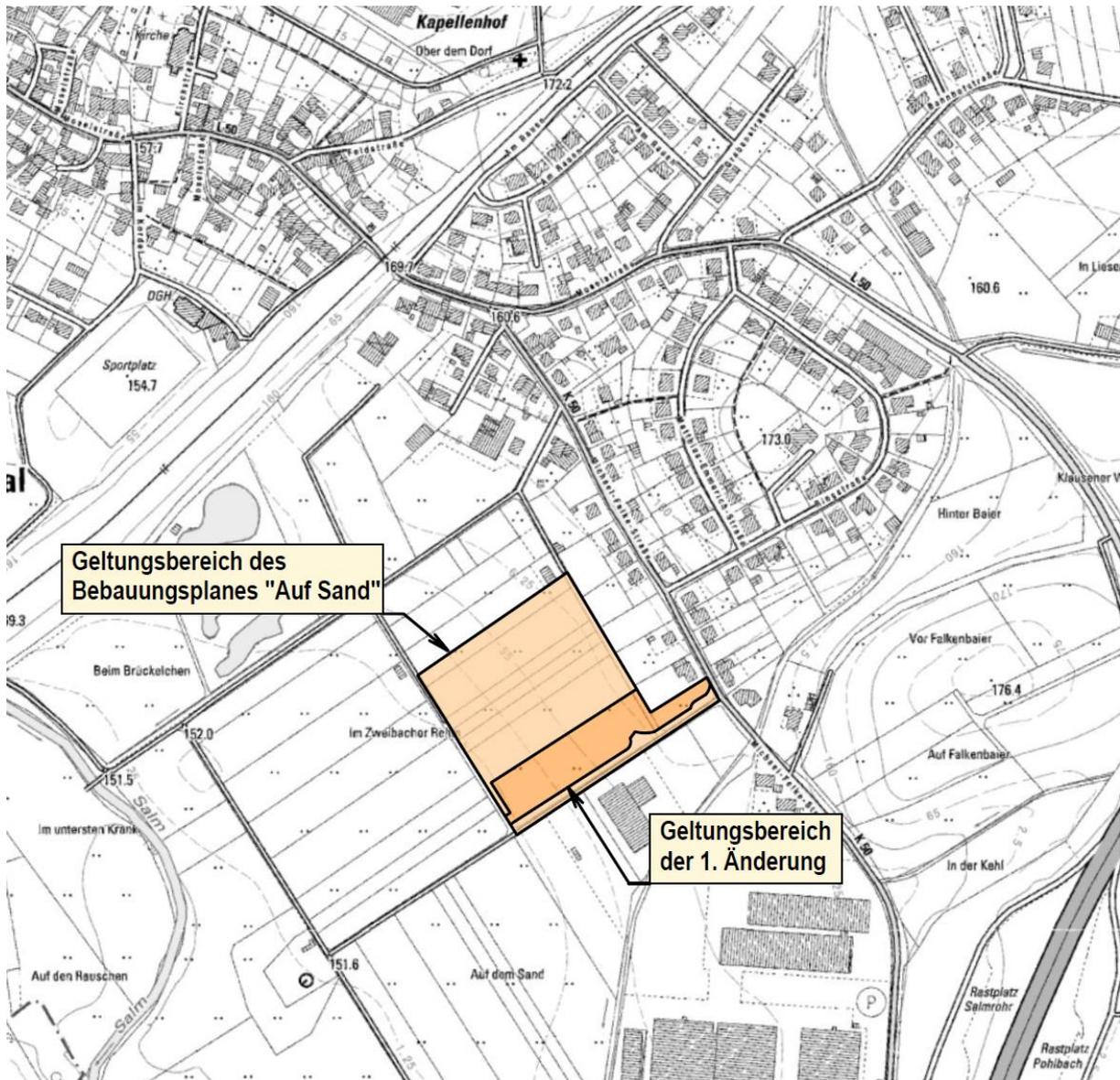


# Verbandsgemeinde Wittlich-Land

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Salmtal, Ortsteil Salmrohr Teilgebiet „Auf Sand“, 1. Änderung

### Begründung



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	4
2. Planerfahren.....	5
3. Bestandssituation .....	5
3.1. Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	6
3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung .....	6
3.4. Planungsrechtliche Situation .....	6
3.4.1. Landesentwicklungsprogramm .....	6
3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) .....	6
3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
3.4.4. Fachplanungen.....	7
3.4.5. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen.....	7
3.4.6. Landschaftsbild.....	7
4. Änderungsumfang.....	8
4.1. Planungskonzeption .....	8
4.2. Schallimmissionsschutz.....	8
4.2.1. öffentlicher Straßenverkehr / öffentlicher Schienenverkehr .....	9
4.2.2. Gewerbelärm .....	10
4.2.3. Passiver Schallschutz.....	11
4.3. Grünordnung .....	11
4.4. Denkmalpflege .....	12
5. Begründung der Planinhalte .....	12
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1. Grundflächenzahl .....	14
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	14
5.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	14
5.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.3. Bauweise.....	15
5.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
5.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	16
5.7. Externer Ausgleich .....	16
5.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	17
5.9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	17
5.10. Leitungsrecht.....	17
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	17

6.1. Dachgestaltung .....	17
6.2. Stellplätze und Garagen .....	18
6.3. Bauverbot.....	18
6.4. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind .....	18
7. Hinweise und Empfehlungen.....	19
7.1. Telekommunikationsleitungen .....	19
7.2. Radon .....	20
7.3. Bahnstrecke .....	22
7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	22
7.5. Innergebietlicher Lärmschutz.....	23
7.6. Starkregenereignisse.....	23
7.7. Brandschutz .....	24
8. Umweltbericht .....	24
9. Bodenordnende Maßnahmen .....	25
10. Kosten.....	25
11. Planungsalternativen.....	25

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Die Ortsgemeinde Salmtal plant im Rahmen einer 1. Änderung des seit Mai 2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf Sand", am südwestlichen Rand des Ortsteils Salmrohr, die Umwandlung von Wohnbauflächen in Mischbauflächen am südlichen Rand des Baugebietes. Dazu ist der Bebauungsplan zu ändern.

Ein Antrag auf Normenkontrolle zum Bebauungsplan "Auf Sand" wurde am 16.09.2021 im Vergleichswege zurückgezogen. Ebenfalls mit gleichem Datum hat das OVG Koblenz die Einstellung des Normenkontrollverfahrens verfügt. Inhalt der Vergleichsvereinbarung ist die Vereinbarung einer Veräußerungssperre der südlichsten Baureihe nördlich des bestehenden Gewerbebetriebs für die Gemeinde bis zu deren rechtsverbindlichen Überplanung mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Infolge des Trennungsgebotes des § 50 Satz 1 BImSchG ergeben sich besondere Anforderungen. Die Gemeinde muss die besondere Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnbebauung gem. des Ursprungsbebauungsplans und das Bestandsinteresse der vorhandenen Gewerbebetriebe in ihre Abwägung einstellen und durch planerische Festsetzungen den künftigen Konflikt auflösen und damit vermeiden (BVerwG, B.v. 7.7.2004 – 4 BN 16/04 – juris), sofern die Bewältigung der Nutzungskonflikte nicht ausnahmsweise im Wege der „Nachsteuerung“ einem späteren Verwaltungsverfahren überlassen werden kann (BVerwG, B. v. 8.3.2010 – 4 BN 76/09 – juris). Hier hat die Gemeinde den von ihr erkannten und zutreffend bewerteten Konflikt durch die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, neu betrachtet.

Der Gemeinderat hat nach Erörterung des weiteren Vorgehens eine Nachbesserung der Planung in Bezug auf den festgesetzten Nutzungskatalog und bei tatsächlichem Erfordernis in Bezug auf den konkreten Lärmschutz nach entsprechender Detailprüfung in einem ergänzenden Verfahren beschlossen. Das Grundkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll hierbei beibehalten werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Störgradsystematik im Kontext der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung städtebaulich berücksichtigt.

Des Weiteren haben sich die Planungsziele der Gemeinde zwischenzeitlich geändert. Es hat sich eine Nachfrage für eine Mischnutzung ergeben. Dem möchte die Gemeinde nun folgen und nutzt die Chance durch Änderung des Bebauungsplans, um den Bedarf für gewerbliche Bebauung bzw. Mischnutzungen zu erfüllen. Die Verträglichkeit mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Hinblick auf die umgebende Bestandsnutzung ist gegeben. Eine Vorprägung durch die gegenüberliegende Bebauung an der Michael-Felke-Straße ist bereits vorhanden, so dass die Nutzungsmischung im Änderungsbereich diese sinnvoll ergänzt. Ein Nutzungskonflikt wird damit nicht hervorgerufen.

Es besteht ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Bauleitplanung ist eine öffentliche Aufgabe, die der Gemeinde im Interesse der Allgemeinheit obliegt. Sie muss dem Gemeinwohl oder dem allg. öffentlichen Interesse dienen. Ein Bauleitplan erfüllt seine Funktion nur dann, „wenn überhaupt hinreichend gewichtige Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen“ (BVerwG 12.12.1969 – 4 C 105/66 – E 34, 301 = DÖV 1970, 277 = DVBl. 1970, 414; vgl. auch BVerwG 11.5.1999 – 4 NB 15/99 – NVwZ 1999, 1338 = BRS 62 Nr. 19 = ZfBR 1999, 279; BVerwG 9.10.1996 – 4 B 180/96 – DÖV 1997, 251 = NVwZ-RR 1997, 213 = BRS 58 Nr. 3). Ob eine Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, hängt nicht von dem Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Das öffentliche Interesse fehlt, wo irrationale Zwecke verfolgt werden. Die erforderliche Ausrichtung auf das öffentliche Interesse wird verfehlt, wo die Bauleitplanung als „Gefälligkeitsplanung“ betrieben wird und dabei ausschließlich oder in erster Linie die

Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen insbes. wirtschaftlicher Art zum Ziel hat. „Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht zum Vehikel für die Durchsetzung privater Belange machen.“ (BVerwG 9.10.1996 – 4 B 180/96 – DÖV 1997, 251 = NVwZ-RR 1997, 213 = BauR 1997, 263; ebenso BVerwG 11.5.1999 – 4 NB 15/99 – NVwZ 1999, 1338 = BRS 62 Nr. 19 = ZfBR 1999, 279; OVG Lüneburg 9.7.1990 – 6 C 19/88 – BRS 50 Nr. 14). Nicht erforderlich sind somit nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Plankonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999– 4 NB 15.99– ZfBR 1999, 279 = BauR 1999, 1136 = BRS 62 Nr. 19).

Die Wohnungsnachfrage in Salmrohr ist aufgrund der geringen Entfernung zu den Mittelzentren Schweich, Wittlich und Bernkastel-Kues und der sehr guten Anbindung über die A1 an das Oberzentrum Trier ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke und gewerblich nutzbare Grundstücke und Immobilien. Mit der Entwicklung des Baugebietes wird ein bereits im FNP für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewiesener Bereich in die Planung genommen. Zur Bereitstellung von Baugrundstücken besteht somit ein öffentliches Interesse und ein Planungsanfordernis, dem die Gemeinde mit der Aufstellung des B-Planes „Auf Sand“ nachkommt.

## **2. Planerfahren**

---

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung geändert. Das Änderungsverfahren für das künftige MI nach § 13a BauGB durchzuführen scheidet aus, da noch kein Bebauungszusammenhang besteht. Ein Verfahren nach § 13 BauGB scheidet auch aus, weil die Änderung von Art-Festsetzungen in der Literatur und Rechtsprechung regelmäßig als die Grundzüge der Planung berührend bewertet wird.

Die Planung ist aus dem FNP entwickelt.

## **3. Bestandssituation**

---

### **3.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 5.970 m<sup>2</sup> und erstreckt sich insgesamt auf den Bereich, der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 13:

Nummer 1/1 (teilw.)

Flur 14:

Nummer 24 (teilw.), 25 /teilw.), 26 (teilw.)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2022 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

### **3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Der geplante Standort befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Salmrohr, westlich der bestehenden Bebauung der Michael-Felke-Straße und nördlich eines bestehenden kleineren Gewerbegebietes, das durch den Falbach von dem größeren Gewerbegebiet getrennt ist.

Der Änderungsbereich umfasst einen Streifen im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Sand“.

Der Änderungsbereich ist noch nicht durch bauliche Tätigkeiten verändert und wird nach wie vor – wie in 2016 zur Aufstellung des Ursprungsplanes - durch intensiv genutztes Grünland eingenommen, das von keinerlei Bäumen oder Sträuchern bestanden ist. Zu drei Seiten säumen Wirtschaftswege die Fläche, von denen der südliche asphaltiert ist und das Gebiet als Abzweigung von der Michael-Felke-Straße erschließt.<sup>1</sup>

### **3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung**

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der „Michael-Felke-Straße“. Die Erschließung des Bereiches erfolgt derzeit ausschließlich über gemeindliche Wirtschaftswege.

### **3.4. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.4.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet für die Lage der Gemeinde Salmtal landesweit bedeutende Bereiche für die Landwirtschaft.

#### **3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Salmtal die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums. Auch im künftigen Regionalplan ist diese zentralörtliche Zuweisung als Grundzentrum berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Wittlich zugeordnet. Der Ortsgemeinde werden im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zugeordnet.

#### **3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 ist die in Rede stehende Fläche des Änderungsbereiches als Mischbaufläche (Planung 23-8) dargestellt. Der Änderungsbereich mit der Ausweisung eines Mischgebietes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2022): Bebauungsplan Ortsgemeinde Salmtal. „Auf Sand“, 1. Änderung. Begründung Teil 2 – Umweltbericht. Minheim

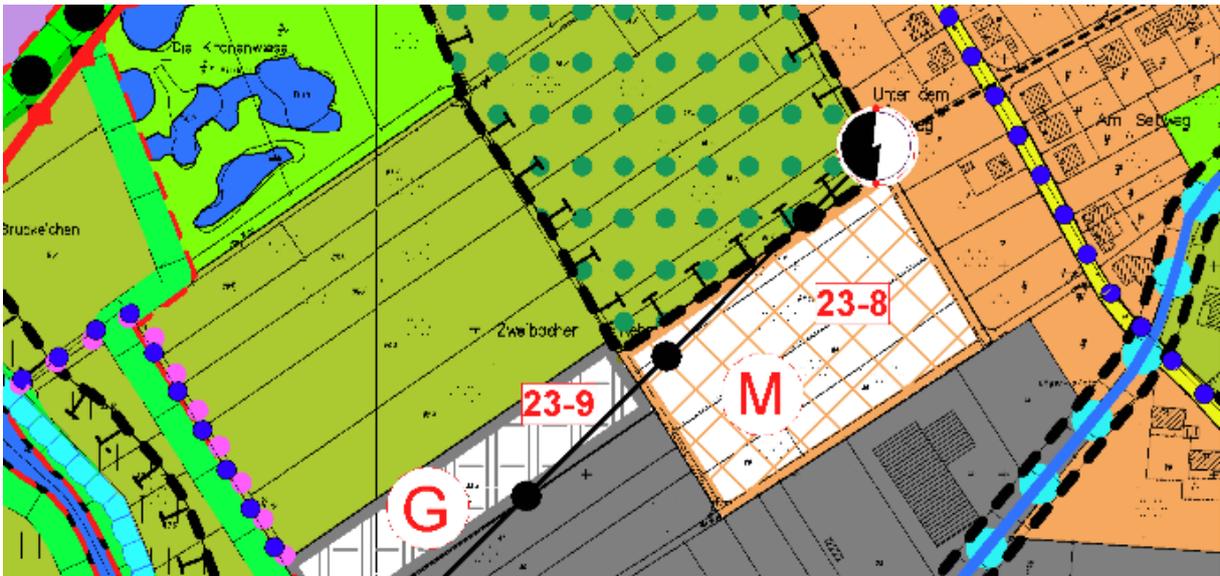


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wittlich-Land wird der vorbereitende Bauleitplan an die Gesamtplanung im Teilbereich „Auf Sand“, mit einer Mischbaufläche im südlich und eine Wohnbaufläche im nördlichen Teil, angepasst.

#### 3.4.4. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

#### 3.4.5. Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 3.4.6. Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen, offenen Fläche, die der Salm vorgelagert ist. Es liegt westlich hinter der Wohnbebauung der Michael-Felke-Straße. Deutlich landschaftlich in Erscheinung treten die bestehenden Gewerbebetriebe südlich des Plangebietes und ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Michael-Felke-Straße.

Im Norden verschatten die baurechtlich zulässigen Wohngebäude (Gebäudehöhe 10 m) zukünftig und im Nordosten die bestehende Bebauung bereits aktuell die Einsehbarkeit.

Im Westen reduziert die Salm mit dichtem Uferbewuchs und die Topographie die Einsehbarkeit ins Plangebiet.

Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber der Planung von 2018 wird außerdem nicht durch die 1. Änderung gesehen, da die Gebäudehöhen (auch bei neu zugelassenen Staffelgeschossen) innerhalb der bereits gem. Ursprungsbebauungsplan zulässigen maximalen Höhe von 10 m bleiben.

Zudem bleibt die randliche Eingrünung, die im Ursprungsbebauungsplan als Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild festgesetzt wurde erhalten und dient auch für die eine Reihe Mischbebauung der landschaftlichen Einbindung.

## **4. Änderungsumfang**

---

### **4.1. Planungskonzeption**

Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen B-Plan von 2018 sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Ausweisung eines Mischgebietes (unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten)
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6 (mischgebietstypisch)
- Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen
- Zulässigkeit von Staffelgeschossen
- Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten auf 4 je Gebäude
- Eine verbindliche Festsetzung zur Grundrissorientierung entfällt aufgrund der künftigen Festsetzung als Mischgebiet
- Anpassung der Formulierung der Festsetzung zum passiven Schallschutz (maßgebliche Außenlärmpegel statt Lärmpegelbereiche)
- Verlängerung des Lärmschutzwalls Richtung Michael-Felke-Straße
- Reduzierung der Höhe des Lärmschutzwalls von 3 m auf 2 m
- Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen
- Änderung von Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke
- Reduzierung des Baugrundstückes östlich der Erschließungsstraße zugunsten einer öffentlichen Grünfläche (im Bedarfsfall können dort evtl. Drainage- oder Oberflächenwasserleitungen verlegt werden).

In Bezug auf die Wasserver- und Entsorgungsplanung ergeben sich keine Änderungen.

Ebenfalls keine Änderungen ergeben sich bei den naturschutzfachlichen Vermeidungs-Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf den Bereich der 1. Änderung. Allerdings wird eine Maßnahme zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe außerhalb des Plangebietes zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fichtenwald in Laubwald.

### **4.2. Schallimmissionsschutz**

In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Firu Gfl mbH – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern vom 15.02.2023) zum Bebauungsplan sind die einwirkenden Geräuschsituationen, ausgehend von öffentlichem Straßenverkehr (Michael-Felke-Straße, Autobahn A1), öffentlichem Schienenverkehr (Bahnstrecke 3010 Wittlich Hbf – Ehrang) und Gewerbelärm (Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet südlich des Plangebietes) prognostiziert worden.

Gemäß dem ursprünglich angestrebten Planungsrecht wurde für den gesamten Planbereich der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angenommen. Durch die Änderung zu einem Mischgebiet im Süden des Gesamtgebietes „Auf Sand“ sind dort nun geringere Immissionsschutzansprüche zu berücksichtigen. Die Verkehrslärmimmissionen beurteilen sich nach der DIN 18005,

- für ein WA betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
- für ein MI betragen die Orientierungswerte 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Gewerbelärmimmissionen werden gemäß der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) beurteilt, die Richtwerte

- für ein WA betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts,
- für ein MI betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

#### **4.2.1. öffentlicher Straßenverkehr / öffentlicher Schienenverkehr**

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird im Einzelnen bestimmt durch den Verkehr auf den folgenden Straßen:

- Michael-Felke-Straße (K 50)
- Bundesautobahn 1 (A1)

Die Lärmsituation bezüglich des öffentlichen Schienenverkehrs innerhalb des Plangebiets wird durch Zugfahrten der Deutschen Bahn bestimmt. Es werden folgende Strecken betrachtet:

- 3010 – Wittlich Hbf – Ehrang

#### Untersuchungsergebnis

Am Tag sind bei freier Schallausbreitung innerhalb des geplanten Mischgebiets Verkehrslärmbeurteilungspegel von 60 bis 61 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmeinwirkungen liegen am Tag deutlich unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A). Beim Straßenneubau sind bei Verkehrslärmbelastungen unterhalb dieses Immissionsgrenzwerts in Mischgebieten keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der Nacht sind bei freier Schallausbreitung innerhalb des geplanten Mischgebiets Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) wird deutlich um bis zu 9 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) um bis zu 5 dB(A).

Die Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht werden maßgeblich durch den Schienenverkehr verursacht. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lage der Bahnstrecke auf einem Bahndamm und des Abstands zum Plangebiet ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) innerhalb des Plangebiets keine relevante Minderung des Schienenverkehrslärms zu erreichen.

Als Lärmschutzmaßnahmen kommen in Betracht:

- Empfehlung zur Gliederung der Grundrisse: Anordnung von im Nachtzeitraum lärmempfindlichen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer) an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite.

- Passiver Schallschutz: Sicherstellung verträglicher Innenpegel (bei geschlossenen Fenstern) durch entsprechende Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile von geplanten in der Nacht lärmempfindlichen Räumen.

Zum Schutz vor den Schienenverkehrslärmeinwirkungen in der Nacht erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

#### **4.2.2. Gewerbelärm**

Zu beurteilen sind die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des bestehenden Bauhofs sowie durch den bestehenden Fenster- und Türenhersteller im Süden des Plangebiets. Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der beiden Betriebe sind durch die an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm begrenzt.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurde im Ursprungsbebauungsplan eine 3 m hohe Lärmschutzwand/-wand Kombination an der südlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Aufgrund technischer Aspekte im Planvollzug und des Wunsches der Ortsgemeinde die Lärmschutzanlage rein als begrünten Wall auszuführen, wurde die erforderliche Höhe der Lärmschutzanlage nochmals gutachterlich geprüft. Firu Gfl hat eine Neuberechnung zum Gewerbelärm vorgenommen. Im Ergebnis kann der aktive Lärmschutz in geringerer Höhe von 2 m (vorher 3 m) als Erdwall ausgeführt werden. Gleichwohl soll die Erweiterung des Walles nach Osten zum Schutz des dortigen Anwesens erfolgen, da gemäß gültigem Flächennutzungsplan weiter in südwestlicher Richtung vom Plangebiet Gewerbebauflächen dargestellt sind. Im Vorausblick auf die künftig mögliche Entwicklung soll die Bebauung vor Gewerbelärm besser geschützt werden.

Die Lärmschutzanlage von 2 m Höhe südlich des Mischgebiets, einschließlich der Verlängerung Richtung Michael-Felke-Straße wird bei nachfolgend erläuterten Berechnung der Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt.

Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe sind bereits heute durch die an den bestehenden Wohngebäuden einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm beschränkt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Michael-Felke-Straße gerade eingehalten, wenn die Betriebsfläche des Bauhofs mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von maximal LWA = 61 dB(A) am Tag und 46 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht und die Betriebsfläche des Fensterbaubetriebs mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von maximal LWA = 62 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht abstrahlen.

Mit diesen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die beiden bestehenden Betriebe werden am südlichen Rand des geplanten Mischgebiets in Höhe der Obergeschosse Gewerbelärmeinwirkungen von aufgerundet bis zu 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten. In Höhe des Erdgeschosses sind durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Lärmschutzanlagen südlich des Mischgebiets und der Bestandsbebauung Michael-Felke-Straße 26 A um rund 3 dB(A) niedrigere Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten. Festsetzungen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen wären nach der vorliegenden Grundstückseinteilung Grundstücke im bestehenden WA nördlich des Änderungsbereiches von Überschreitungen der

Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht betroffen.

Der Lärmschutzwall ist als aktive Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm im WA und im MI erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im WA sicherstellen zu können. Er ist Teil des Schallschutzkonzeptes des Ursprungsbebauungsplans und wird bei der Neubewertung des Schallschutzes in Bezug auf die Ausweisung eines Mischgebietes im Änderungsbereich weiterhin berücksichtigt.

Durch den Lärmschutzwall verschiebt sich die Richtwertlinie in 4 m über Grund für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten um rund 30 m nach Süden in Richtung des Bauhofs. Durch die Festsetzung und Herstellung der aktiven Schallschutzmaßnahmen können im Erdgeschoss an allen Gebäuden im rechtskräftigen WA die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Damit werden auch die Freibereiche der jeweiligen Gebäude geschützt.

#### **4.2.3. Passiver Schallschutz**

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Mischgebietsbebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich werden Gewerbelärmeinwirkungen auf dem Niveau des Tag-Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 60 dB(A) berücksichtigt.

Von den gem. maßgeblichen Außenlärmpegeln definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.

Für das gesamte Mischgebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung werden nach DIN 4109 (2018) maßgebliche Außenlärmpegel von 69 dB(A) bis 70 dB(A) berechnet.

Die Anordnung von im Nachtzeitraum lärmempfindlichen Räumen (Schlaf-, Kinderzimmer) an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite wird empfohlen.

#### **4.3. Grünordnung**

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert. Dieser wird der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen

von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Untersuchungsumfang und -tiefe des Umweltberichtes sind auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu begrenzen. Aus § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ergibt sich, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Es reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, ist zudem die Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB) zu prüfen und ggf. auf vorlaufende Umweltberichte / Fachbeiträge zurückzugreifen, soweit diese noch aktuell sind. Daher wird auch auf den Inhalt des Fachbeitrags Umweltbelange zum B-Plan "Auf Sand" (Högner Landschaftsarchitektur, Minheim; 18.04.2018) verwiesen.

Intensität und Tiefe der untersuchten Grundlagen ist an den planungsrelevanten Umfang anzupassen. Zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf Sand" keine Änderungen der bisher bereits baurechtlich zulässigen Flächeninanspruchnahme (Ausdehnung der in Anspruch genommenen Flächen). Durch die 1. Änderung des B-Plan wird die abgegrenzte Fläche nicht erstmalig überplant. Gem. Satzungsbeschluss vom 18.04.2018 und Bekanntmachung des Ursprungsbebauungsplans vom 04.05.2018 liegt bereits Planrecht für die in Lage und Größe in den Grenzen des B-Planes "Auf Sand - 1. Änderung" unverändert gebliebenen, überplanten Flächen vor.<sup>2</sup>

#### **4.4. Denkmalpflege**

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### **5. Begründung der Planinhalte**

---

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird ein sinnvoller funktionaler Übergang zwischen der Ortslage Salmtals und nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet gem. Ursprungsbebauungsplan „Auf Sand“ hergestellt. Der Standort ist gut geeignet zur Schaffung von Wohnraum als auch zur Ansiedlung von gebietsadäquaten gewerblichen Nutzungen.

Seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans haben sich die Planungsziele der Gemeinde geändert. Es hat sich eine Nachfrage für eine Mischnutzung ergeben. Dem möchte die Gemeinde nun folgen und nutzt die Chance durch Änderung des Bebauungsplans den Bedarf für gewerbliche Bebauung bzw. Mischnutzungen zu erfüllen. Die Verträglichkeit mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Hinblick auf die umgebende Bestandsnutzung ist gegeben. Eine Vorprägung durch die gegenüberliegende Bebauung an der Michael-Felke-Straße ist bereits vorhanden, so dass die Nutzungsmischung im Änderungsbereich diese sinnvoll ergänzt. Ein Nutzungskonflikt wird damit nicht hervorgerufen.

Des Weiteren ergibt sich der Vorteil, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits räumlich getrennt werden. Dieser Direktive wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes zwischen einer als

---

<sup>2</sup> Vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2023): Bebauungsplan Ortsgemeinde Salmtal. „Auf Sand“, 1. Änderung. Begründung Teil 2 – Umweltbericht. Minheim

allgemeines Wohngebiet zu bewertenden Wohnnutzung (nördlicher Teil des Baugebietes „Auf Sand“) sowie einer gewerblichen Nutzung südlich des Änderungsbereiches gefolgt (bestehender Bauhof sowie bestehender Fenster- und Türenhersteller; die Unternehmen befinden sich auf im Flächennutzungsplan als gewerblichen Bauflächen dargestellten Grundstücken). Für bestehende Unternehmen geht damit eine Verbesserung der Ausgangslage einher.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind im Plangebiet allerdings nicht zulässig.

Das Ziel der Ausweisung ist ein gleichwertiges Nebeneinander der Wohnnutzung sowie von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung. Grundsätzlich müssen die zwei Hauptnutzungsarten im Gebiet qualitativ und quantitativ im Einklang stehen.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es im Änderungsbereich eine ausgeglichene Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe geben muss. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine bestehende Nachfrage erfüllen möchte, obliegt es dem Planvollzug, eine Mischnutzung sicherzustellen (Mischungsverhältnis ca. 50:50). Sofern zunächst nur Bauanträge für Wohnbauvorhaben gestellt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde ab Erreichen eines gewissen Punktes Baugenehmigungen versagen, wenn ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis zu kippen droht und der Charakter des Mischgebietes nicht sichergestellt werden kann.

Zum Zweck einer möglichen gewerblichen Nutzung, die innerhalb einem Mischgebietes zulässig ist, werden die Grundstücksgrößen im Vergleich zum bisherigen WA vergrößert und die Tiefe des Baufelds von 18,0 m auf 24,0 m ausgedehnt, um ein attraktives, breitgefächertes Angebot für gewerbliche Nutzung und gleichermaßen Wohnnutzung zu schaffen.

Auch für die Wohnnutzung werden neben gleichermaßen Möglichkeiten zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Dadurch soll eine soziale Durchmischung im Plangebiet angestrebt werden.

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet ist die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Nutzungen, die in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund deren äußerer Erscheinung und dem Flächenbedarf (Anpflanzung und Aufzucht) nicht mit der Planungsabsicht der Ortsgemeinde vereinbar – ausgenommen hiervon sind Verwaltung und Vertrieb von Gartenbaubetrieben. Auch Tankstellen passen wegen ihrer baulichen Struktur und deren Außenauftritt nicht zum Planungsziel der Gemeinde. Großflächige Werbetafeln und Preisausweisungen würden die Außenwirkung des Gebietes negativ beeinträchtigen. Hinzu kommt eine konflikträchtige verkehrliche Belastung, die mit einer Tankstelle zwangsläufig einhergeht.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind außerdem Vergnügungsstätten. Eine städtebaulich sinnvolle Integration dieser Einrichtungen in das Mischgebiet mit anschließendem allgemeinem Wohngebiet ist nicht möglich. Für den Ausschluss sind insbesondere die zu befürchtenden Trading- Down-Effekte von Bedeutung.

Durch die Auswahl an zulässigen Nutzungen im Plangebiet soll eine verträgliche Mischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltung und Wohnnutzung sichergestellt werden. Mit dieser Nutzungsmischung ist ein städtebaulich sinnvoller funktionaler Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Ortslage im Süden gewährleistet.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird damit übernommen und eingehalten.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist zulässig, damit gewerbliche Nutzungen hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstücks und der Freiflächen keine Einschränkungen hinnehmen müssen. Durch die getroffene Festsetzung ist eine dichtere Bebauung mit unterschiedlicher Nutzungsausrichtung möglich.

### **5.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Mischgebiet durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches; bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika im Staffelgeschoss. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung die maximal zulässige Firsthöhe für Flachdächer von 7,50 m auf 10,0 m erhöht. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe von 10,0 m für Flachdachbauten ist die Umsetzung von maximal 2 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses möglich.

Nicht mitzurechnen bei der Ermittlung der maximalen Firsthöhe sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Auszugschächte etc.

Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen. Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude im nördlich angrenzenden WA nicht übersteigen. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude im Mischgebiet in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

### **5.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Anpassung an die Umgebungsbebauung entsprochen. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

Staffelgeschosse als nicht-Vollgeschosse sind zulässig.

#### **5.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an der angrenzenden Erschließungsstraße orientiert und halten zu diesen einen Abstand von 3,0 m ein. Von diesem Abstand ausgehend wird eine Bautiefe von 24,0 m, unter Berücksichtigung eines Mindestgrenzabstands von 3,0 m zum Lärmschutzwall, ermöglicht. Die Ausrichtung der Baufelder und der möglichen Bautiefe spiegeln das städtebauliche Ziel wieder eine klare Raumkante entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen zu schaffen und die Grundstücke baulich bestmöglich auszunutzen.

Zwischen der hinteren Baugrenze des einzelnen Grundstücks östlich der Planstraße im Änderungsbereich und der hinteren Grundstücksgrenze besteht ein Abstand von lediglich 1,0 m. In diesem Fall kann der erforderliche Mindestgrenzabstand je nach Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze ggf. nicht auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. In dem Fall wird die Ortsgemeinde als Eigentümerin der öffentlichen Grünfläche die fehlende Abstandsfläche auf ihrem Grundstück zur Verfügung stellen. Auf dem gemeindeeigenen Grünstreifen wird eine Baulast eingetragen werden.

#### **5.3. Bauweise**

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben nach einer locker gestaffelten Bebauung. Dadurch wird sich die Bebauung auch in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Die Festsetzung gem. des Ursprungsbebauungsplans wird auch im Rahmen der 1. Änderung weiterhin gelten.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine Reihenhausergruppen, realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

#### **5.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Dauerwohnungen wird auf maximal 4 Einheiten je Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung von maximal 4 Wohneinheiten soll im Vergleich zum ursprünglich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den größeren Grundstücken im Mischgebiet einräumen.

Im Fall einer Doppelhausbebauung darf die Zahl der Wohneinheiten eine Menge von 4 für das gesamte Doppelhaus nicht überschreiten, um so zu verhindern, dass ein 8-Familienhaus in Form eines Doppelhauses errichtet wird. D. h. je Doppelhaushälfte sind lediglich 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **5.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird im Osten erstmals eine öffentliche Grünfläche in Verlängerung des bestehenden Wirtschaftsweges/Wiesenwegs festgesetzt.

Gemäß des Ursprungsbebauungsplans war dieser Streifen dem privaten Baugrundstück zugeordnet und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bezeichnet.

Es ist nun Anliegen der Ortsgemeinde, dass dieser 4,40 m Streifen hinter dem Anwesen Michael-Felke-Straße 26a in öffentlicher Hand verbleiben soll, damit im Bedarfsfall dort evtl.

Drainage- oder Oberflächenwasserleitungen zur Entwässerung des Bereiches hinter den Häusern verlegt werden könnten.

Grünordnerische Festsetzungen werden darum nicht für diesen Randstreifen getroffen.

Des Weiteren ist die öffentlich Grünfläche bis zum Einmündungstrichter in die Michael-Felke-Straße Gegenstand der Bebauungsplanänderung, da der 2 m hohe Lärmschutzwall etwas weiter Richtung Osten ausgedehnt wird. Die Textfestsetzungen, die diesen Bereich der öffentlichen Grünfläche betreffen, werden dementsprechend im Rahmen der 1. Änderung an die neue Planungssituation angepasst.

## **5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten Flächen wird sichergestellt, dass von den geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hinsichtlich der Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen diese mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ein mindestens mittelgroßer Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden soll.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste an Hinweisen und Empfehlungen zu orientieren.

Straßenseits sind die Lärmschutzwälle mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die den Baugrundstücken bzw. der öffentlichen Grünfläche G 3 zugewandten Wallinnenseiten können in die Nutzung der hausnahen Grünanlagen integriert werden.

## **5.7. Externer Ausgleich**

Mit der Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ergibt sich gegenüber der aktuell rechtsverbindlich zulässigen Bebauung eine Mehrversiegelung von 925 m<sup>2</sup> (gerundet).

Die Mehrversiegelung führt zu zusätzlichem, dauerhaftem Verlust von Böden und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung / natürlicher Lebensraum), was grundsätzlich immer ein erheblicher Eingriff darstellt. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die externe Ausgleichsmaßnahme A 1 kompensiert. Diese Maßnahme umfasst die Umwandlung von Fichtenwald auf frischem bis feuchtem Standort in Laubwald in der Gemarkung Dörbach Fl. 18, Flst. 20/2 tw. (ca. 925 m<sup>2</sup>).

In 2016 / 2017 wurden auf ca. 6.500 m<sup>2</sup> die Fichten bereits geerntet und das Astwerk verblieb auf der Fläche. Die Maßnahme sollte ins Öko-Konto der Ortsgemeinde gebucht werden. Mit Einleitung des Bauleitverfahrens "Auf Sand" sollte die Fläche direkt dem Bebauungsplan "Auf Sand" zugeordnet werden. Da aber letztendlich hierfür das Verfahren gem. § 13 b BauGB gewählt wurde und damit kein Ausgleich für Versiegelung erforderlich wurde, sollte die Fläche doch wieder ins Öko-Konto gebucht werden. Das ist bisher noch nicht geschehen und soll jetzt für die verbleibende Fläche nachgeholt werden.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene externe Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch Grundbucheintrag für diese Zweckbestimmung zu sichern.

#### **5.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Dem Bebauungsplan ist eine Schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz, Kaiserslautern (Bericht-Nr. P22-037/2 vom 15.02.2023) beigelegt. Sie macht deutlich, dass im Rahmen des Bebauungsplans Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die entsprechende Beurteilung und Festsetzungen können dem Kapitel 4.2 entnommen werden.

Für die geplante Bebauung sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel durch passiven Schallschutz sind die in der DIN 4109 definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu erfüllen. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade.

Die Festsetzung der erforderlichen Höhe des Erdwalls als aktive Lärmschutzmaßnahme wird angepasst, so dass die Höhe der aktiven Lärmschutzanlage von 3 m auf 2 m reduziert wird.

Die Lärmschutzanlage von 2 m Höhe, einschließlich der Verlängerung Richtung Michael-Felke-Straße wurde bei der Berechnung der Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt. Darüber hinaus hat die Gemeinde im Zuge der eingeholten Schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die von der Ortsgemeinde Salmtal geplante Änderung des Bebauungsplanes mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus dem in südöstlicher Richtung gelegenen Gewerbegebiet verträglich ist.

#### **5.9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen (Planstraße) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke.

#### **5.10. Leitungsrecht**

Die von einem Leitungsrecht betroffenen Flächen auf einem Privatgrundstück sollen zweckmäßigerweise grundbuchlich zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

---

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen geregelt werden:

#### **6.1. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter

Beachtung der Maßgaben realisiert. Die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans werden beibehalten.

Um im Baugebiet eine städtebaulich vertretbare gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten sind für alle zulässigen Dachformen (klassische und moderne Dachformen) maximale Firsthöhen festgesetzt worden. Dabei orientieren sich die maximalen Firsthöhen an der vorhandenen Topographie des Baugebietes. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

## **6.2. Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 2 frei anfahrbaren Pkw-Stellplätzen je Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen vorgehalten werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Dies dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz nachzuweisen.

## **6.3. Bauverbot**

Auf den Flächen mit einem festgesetzten Leitungsrecht sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig, damit es den Leitungsträgern jederzeit möglich ist ungehindert an die Leitungen herankommen zu können (z. B. zu Wartungs-, Pflege- oder Erneuerungsmaßnahmen).

Pflanzungen dürfen nur mit nicht tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeführt werden, um die Leitungen nicht zu beschädigen.

## **6.4. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

In großen Teilen des Baugeländes ist mit Mehraufwand im Zusammenhang mit der setzungsarmen Gründung von Gebäuden und der Abdichtung der erdberührten Bauteile zu rechnen. Für nicht unterkellerte Gebäude werden in den Bereichen der organogenen Böden Maßnahmen wie tiefreichender Bodenaustausch, Brunnengründungen oder Tiefgründungen auf Rammpfählen (z.B. Duktülpfähle) erforderlich.

Bei unterkellerten Gebäuden vereinfachen sich die Gründungsmaßnahmen, da auf Höhe der Kellersohlen gut tragfähige Böden zu erwarten sind. Andererseits werden zur Herstellung von Kellergeschossen Baugruben in grundwasserführenden, gering standfesten Böden erforderlich, die ggf. mit einem Verbau (z.B. Spundwand) gesichert werden müssen. Zudem wird bei unterkellerten Gebäuden eine Abdichtung der erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser notwendig. Bei den vorliegenden Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wird dringend empfohlen, dass für jedes Gebäude eine projektspezifische Baugrunduntersuchung ausgeführt wird.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **7.1. Telekommunikationsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird zusammen mit entsprechenden Leitungsrechten auf Privatwegen (Eigentümerwegen) - falls erforderlich - berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

Für den einzigen im Plangebiet vorhandenen Privatweg wird ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger eingeräumt und festgesetzt.

Gemäß dem Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) ist die Mitverlegung geeigneter passiver Netzinfrastrukturen im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, bedarfsgerecht und im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten immer sicherzustellen, um so die Vorkehrungen für ein FTTB-/FTTH-Netz (Glasfaser bis zum Haus bzw. bis zur Wohnung) zu schaffen.

Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich im Zufahrtsbereich von der Michael-Felke-Straße ausgehend und zweigen dann rechtwinklig Richtung Nordwesten in den öffentlichen Wirtschaftsweg ab. Insgesamt liegen die Bestandsleitungen in Gänze im Bereich öffentlicher Flächen (Straße, öffentliche Grünfläche, Wirtschaftsweg). Sie werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme berücksichtigt und eventuelle Maßnahmen rechtzeitig mit der Deutschen Telekom abgestimmt. Ein Leitungsrecht bleibt weiter außerhalb des Änderungsplanes im Ursprungsplan im Bereich des Lärmschutzwalles festgesetzt.



Abbildung 2: Bestandsleitungen der Deutschen Telekom im Planungsbereich „Auf Sand“

## 7.2. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten und lokal hohem Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

### **7.3. Bahnstrecke**

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

### **7.4. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

### **7.5. Innergebietlicher Lärmschutz**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

### **7.6. Starkregenereignisse**

Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (s. Abbildung 3 Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen) weist im Änderungsbereich keine Abflusskonzentration aus.

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. In den letzten Jahren gab es immer wieder massive Starkregenereignisse, welche zu lokalen Überflutungen von bebauten Flächen führten.

Um Schäden an Menschen und Objekten vorzubeugen, sind seitens der Bauherren grundstücksbezogene Maßnahmen zur Anpassung der Abflusssituation und Minderung von Oberflächenabfluss sowie Maßnahmen des Gebäudeschutzes anzuraten.

Grundsätzlich sollten die Baukörper gegen drückendes Wasser geschützt werden.

Das Niveau des Erdgeschosses sollte nicht unter der erschließenden Straßenfläche liegen, um so einen Zustrom von Niederschlagswasser in die untere Wohnebene zu vermeiden. Gebäudeöffnungen (z. B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) sollten soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante liegen

Es wird ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik empfohlen.

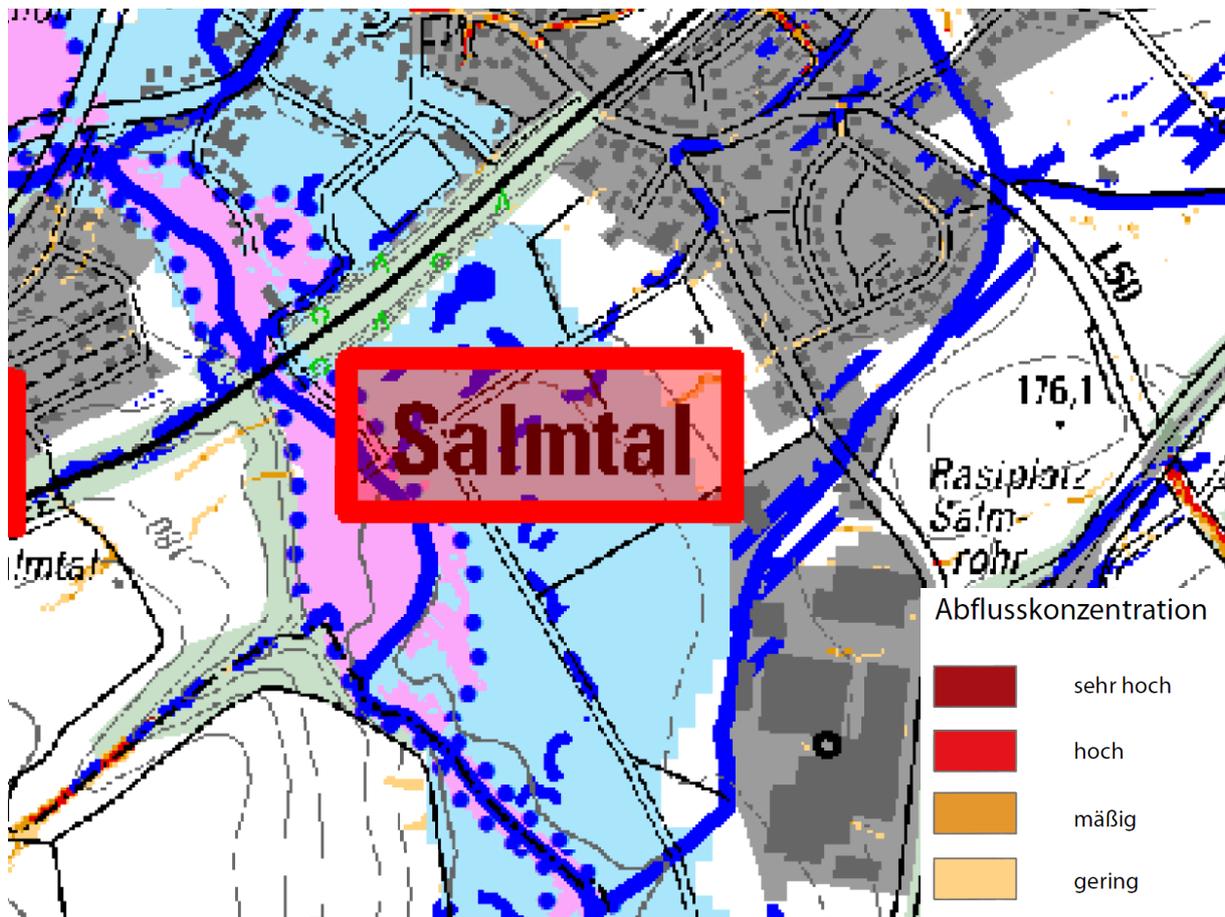


Abbildung 3: Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Landesamt für Umwelt, Bearbeitet durch BGHPlan, Stand 07.09.2018)

## 7.7. Brandschutz

Laut Mitteilung der VG-Werke Wittlich-Land stehen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48 m<sup>3</sup>/h an Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung. Sofern je nach Vorhaben die tatsächlich erforderliche Löschwassermenge nicht sichergestellt werden kann, ist im Bauantragsverfahren der erforderliche Nachweis zur Löschwasserversorgung auf den jeweiligen Grundstücken zu führen.

## 8. Umweltbericht

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes muss auch eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft werden. Zudem wird geprüft, ob durch die Ausweisung eines Mischgebietes und den zulässigen Nutzungen besondere Risiken für umweltrelevante Risiken oder Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Sand" bewegt sich in Grenzen des seit 2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf Sand". Statt der 2018 ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet WA) sollen nunmehr in den Grenzen des Änderungsbereiches Baugrundstücke für gemischte Bebauung (Mischgebiet MI) ausgewiesen werden.

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan "Auf Sand" von 2018 ermittelten Auswirkungen und die festgesetzten oder empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, bleiben

auch für den B-Plan "Auf Sand" – 1. Änderung unverändert oder werden redaktionell an die aktuellen Datengrundlagen angepasst. Die Gestaltungsmaßnahmen bleiben insoweit bestehen, wie sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen und den sonstigen getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen die zu erwartenden zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Bezüglich näherer Ausführungen wird auf den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

Um die planerische Abarbeitung des "Artenschutzes" im Fachbeitrag Umweltbelange (2018) bzw. des Umweltberichtes 2022 aus ornithologischer Sicht prüfen zu lassen, wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme durch ÖSTLAP Zerf im Nov. 2022 vorgelegt.<sup>3</sup>

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die Flächen im Plangebiet werden durch die Ortsgemeinde Salmtal erworben. Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Soweit die von den Leitungsrechten betroffenen Flächen an Privat veräußert werden, sollten die Leitungsrechte zweckmäßigerweise grundbuchlich zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert werden.

## **10. Kosten**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Trägerschaft der Ortsgemeinde Salmtal, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Umlegung von Kosten auf private Träger bzw. eine Refinanzierung der Investitionskosten durch Veräußerung von Grundstücken ist vorgesehen. Die der Ortsgemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Verkehrserschließung, Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen und dgl.) werden von ihr zunächst vollständig getragen. Die Anwendung der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) bleibt unberührt.

## **11. Planungsalternativen**

---

Auf Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht außer Frage. Im Rahmen des Projekts „Raum+“ wurde eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, um Städten und Gemeinden mit praxistauglichem Werkzeug in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen. Die hierbei für Salmtal erkannten un bebauten Grundstücke sind zwar grundsätzlich bebaubar, stehen jedoch dem Markt aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Eine entsprechende Abfrage zur Veräußerungs- oder Tauschbereitschaft bei den Eigentümern potentieller Baugrundstücke im Innenbereich laut „Raum +“ führte zu dem Ergebnis, dass keine Abgabebereitschaft besteht, die die bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sicherstellen könnte. Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen

---

<sup>3</sup> Vgl. Högner Landschaftsarchitektur (2023): Bebauungsplan Ortsgemeinde Salmtal. „Auf Sand“, 1. Änderung. Begründung Teil 2 – Umweltbericht. Minheim

Baulandpotenzials herbeizuführen, zumindest nicht zu marktgerechten Preisen. Da keine dem freien Markt zugänglichen Baulücken in Salmtal vorhanden sind und somit Interessenten keine Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstücks offeriert werden kann, stellt das in Rede stehende Plangebiet unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit derzeit die einzige im Zusammenhang realisierbare Fläche im Anschluss an die vorhandene Ortslage dar. Alternative Standorte für die städtebauliche Erweiterung des Ortsteils im direkten Zusammenhang mit dem Ortskern scheiden nach Prüfung insbesondere aus topografischen Gründen und wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Alternativen zum gewählten Planstandort, die nicht im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten sind, scheiden aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist. Das Gebiet ist ferner bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzungsänderung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet erfolgen, so dass auch ein Angebot für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden kann. Eine Nachfrage dazu ist gegeben.

Nachteilige Auswirkungen werden durch die Betrachtung der Umweltbelange und der immissionsschutzrechtlichen Belange – insbesondere bei der nun vorliegenden 1. Änderung des B-Plans – geprüft und berücksichtigt. Die Inhalte dessen sind der Ortsgemeinde bekannt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen gehen auf die benachbarten Flächennutzungen keine störenden Einflüsse infolge der Nutzungsänderung aus, welche die zulässigen Höchstwerte überschreiten. Außerdem zeichnet sich die zur Verfügung stehende Fläche über eine angemessene Dimensionierung für die geplante Mischnutzung aus.

Auch ökologisch ist die künftige bauliche Nutzung nicht bedenklich, da keine schwerwiegenden Schäden für Flora und Fauna verursacht werden.

Ferner werden durch das Angebot an Bauland für mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen die örtliche Wirtschaftsstruktur sowie der Arbeitsmarkt gestärkt. Mit der vorliegenden Fläche ergibt sich somit die Chance die kommunale Wirtschaftsstruktur zu erweitern. Das Mischgebiet stellt einen sinnvollen Übergang zwischen dem Bauhof und den nördlich angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes gem. Ursprungsbebauungsplan „Auf Sand“ dar.

Salmtal, den 04. JULI 2023 .....



Dennis Junk .....

Dennis Junk

- Ortsbürgermeister -