

Salmtal

BEBAUUNGSPLAN "Im Kordel"

BEGRÜNDUNG

Fassung zur Satzungsausfertigung (12. August 2013)

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Dipl. Ing. Margit Högner
Landschaftsarchitektin BDLA
Weinbergstr. 14
54518 Minheim

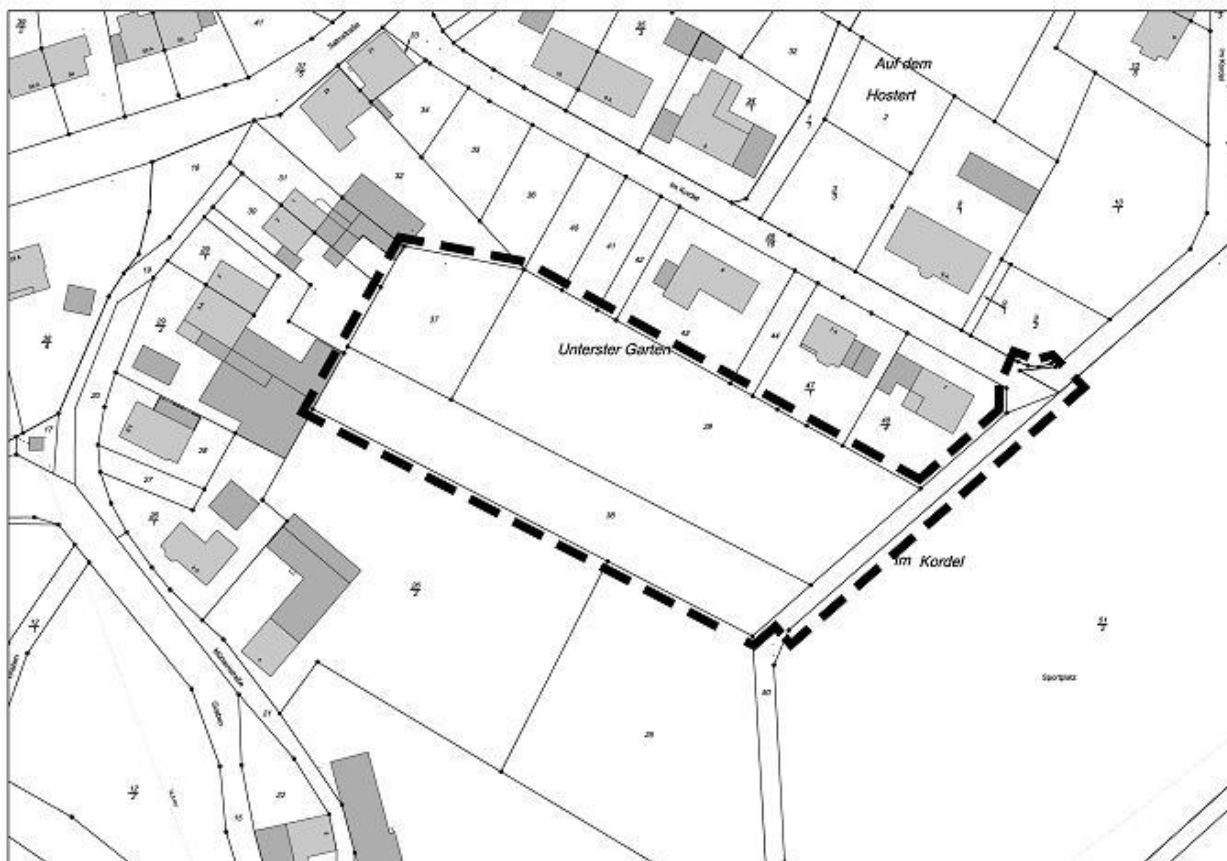
Tel: 06507 / 992288
eMail: info@hoegner-la.de

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke Nr. 37, 38, 39, 41/3 tlw. (Im Kordel), 49/16 tlw. (Im Kordel), 50 tlw. (Fahrweg), 81/2 tlw. Flur 9, Gemarkung Salmtal. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,66 ha.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortslagenbereich geschaffen werden.

Das Planungsgebiet wird seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Planung ist als Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die Zufahrt zu den geplanten Wohnbauflächen ist von der Straße „Im Kordel“ aus vorgesehen.

Der Rat der Gemeinde Salmtal hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung für den Bebauungsplan „Im Kordel“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen einer Einwohnerversammlung und wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Im Sinne einer Nachverdichtung einer bisher als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird ein Standort für den individuellen Wohnungsbau geschaffen, der eine Ergänzung für die bestehende Bebauung der Ortslage bildet.

Die Realisierung der Bauvorhaben in "einem Guss" erfolgt durch einen privaten Bauträger, der den Standort in dem o.g. Sinn entwickelt. Die Flächenverfügbarkeit wird vor dem Satzungsbeschluß durch den Projektentwickler mittels Vorverträgen belegt.

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung „Im Kordel“ handelt es sich um die Entwicklung einer im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land 2006 bedarfsgemäß anerkannten und aufgenommenen Bauentwicklungsfläche.

Die Baugebietsausweisung „Im Kordel“ mit 10 Baugrundstücken ist geeignet, den aktuell bestehenden Baulandbedarf für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Salmthal, der nach Auswertung der Baustatistik im Durchschnitt der vergangenen 4 Jahre bei 5 Neubauvorhaben pro Jahr lag, für rund 2 Jahre zu befriedigen. Die zeitnahe Bereitstellung der entwickelten Bauflächen für den örtlichen Markt wird die Gemeinde durch entsprechende Vereinbarungen zur Erschließung und Vermarktung der Grundstücke (insbes. Vereinbarung von Bauverpflichtungen) mit dem Investor regeln.

Im Ortsteil Salmrohr stehen die noch freien, größeren Flächen zur Entwicklung von Bauland innerhalb der Ortslage dem freien Markt derzeit nicht zur Verfügung. Entweder werden die Flächen für nachfolgende Generationen als tatsächliches Bauland oder als "immobiliäre Geldanlage" vorgehalten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Programm „built to lease“ sowie mit eigenen Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen ebenfalls die Verfügbarkeit etwaiger sonstiger Innenbereichs- bzw. Baulückenpotentiale mit entsprechend negativen Ergebnis geprüft wurden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land stellt das Plangebiet als neue Mischbaufläche 23-5 dar. (Planungsfläche)
Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

künftige Nutzungsstruktur

Geplant sind insgesamt bis zu 10 Baustellen mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 m² bis ca. 600 m². Die Bebauung erfolgt in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.

4. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Im Kordel“ sowie über die Zufahrtsstraße am Sportplatz. Ergänzt wird die Erschließung durch die in der Plandarstellung ausgewiesene Verbreiterung der Sportplatzzufahrt. Soweit erforderlich ist dieser Bereich in das Plangebiet einbezogen.

Für die Straße „Im Kordel“ sowie die Planstraße ist die Befahrung mit Müllfahrzeugen durch eine geeignete Wendeanlage gesichert.

5. Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Soweit es sich um Bauflächen handelt, werden Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Bei der Art der zulässigen Nutzung soll die Wohnnutzung als die das Plangebiet bestimmende Nutzung festgeschrieben werden. Lediglich das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen wie z.B. Kleingewerbe sollen als Ausnahme zugelassen werden. Die Lage und Größe des Baugebietes sowie die Dimensionierung der Erschließungsanlage erfordern aus städtebaulicher Sicht entsprechende Einschränkungen.

Trauf-, First- oder Gebäudehöhen.

Die Höhe der Gebäude wird durch textliche Festsetzungen wie folgt begrenzt.

Firsthöhe: max. 9,00 m

Traufhöhe: max. 6,00 m

Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.

Trauf- und Firsthöhe bzw. Oberkante Attika sowie die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser o.ä.

Zusätzlich wird die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Dachlandschaft und der Nebenanlagen.

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer bis 40° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20m² zulässig.

Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) BauNVO folgende Überschreitung von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 8(5) LBauO zulässig, sofern diese zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen:

- Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig; soweit diese an öffentliche Flächen angrenzen darf die Tiefe maximal 2,50 m betragen.
- Erker sind bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

6. Aussagen zu Umweltbelangen

6.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag in vereinfachter Form Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt. Besondere Berücksichtigung kommt dabei auch den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu. Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

6.2 Umweltrelevante Aussagen von Fachplanungen und Informationssystemen zum Plangebiet

Der **Flächennutzungsplan** der VG Wittlich-Land stellt das Plangebiet als neue Mischbaufläche 23-5 dar. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (BGHplan, Trier 2006) weist dem Plangebiet insgesamt ein geringes Konfliktniveau zu.

Der **Regionale Raumordnungsplan** (ROPI 1985) der Region Trier weist der Ortsgemeinde Salmtal die zu entwickelnde besondere Funktion "Wohnen (W)" und die Funktion "Gewerbe (G)" zu.

Gem. **ROPneu** (Entwurf) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet der Wasserwirtschaft mit dem Schwerpunkt Grundwasserschutz.

Das **LEP IV** kennzeichnet den Planungsraum als landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz.

Im Plangebiet selber, sowie seiner näheren Umgebung befinden sich keine **biotopkartierten Flächen**.

Vogelschutzgebiete und **FFH-Gebiete** werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** oder **Naturpark**. Das Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“ beginnt über 200 m nordwestlich des Plangebietes, jenseits der Ortslage.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Menschen / Gesundheit / Bevölkerung

Die Ortslage Salmtal liegt innerhalb eines ländlichen Bereiches mit konzentrierter Siedlungsstruktur dar. Das Plangebiet selber befindet sich im Ortsteil Salmrohr und wird zu zwei Seiten durch Mischbebauung und im Osten durch den Sportplatz Salmrohr begrenzt. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Aufgrund der nur 130 m entfernt liegenden Bahntrasse und dem Sportplatz sowie der angrenzenden Schreinerei (Mühlenstraße Haus Nr. 3) bestehen im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Lärm.

Das bioklimatische Belastungsklima des Salmtals (unter 200 m üNN) weist eingeschränkten Luftaustausch und Vorbelastungen durch die Ortsrandlage (Wärmeinsel, Immission aus Hausbrand und Anliegerverkehr) auf.

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt (http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/index.phtml?imgbox=179+293+192+308&CMD=ZOOM_IN&MAINMAP_x&MAINMAP_y).

Im Plangebiet selber werden die Freiflächen als Garten bzw. größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der Feldweg im Osten ist Teil des regionalen Rundwanderweges „Von den Maaren bis zur Mosel“. Durch die Ortsrandlage, den Sportplatz und die begleitende Bahntrasse ist die landschaftsbezogene ortsnahe Erholung aber bereits eingeschränkt.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die Bahntrasse, den Sportplatz und die Schreinerei. Das bioklimatische Belastungsklima verstärkt die Immissionsbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb, die Schreinerei und den allgemeinen Hausbrand auf ein geringes - mittleres Maß. Das Radonpotenzial ist erhöht, so dass gewisse bauliche Vorsorge-maßnahmen empfohlen werden. Das Plangebiet selber und sein vorbelastetes Umland (intensive Nutzung, Bahntrasse, Autobahn) sind bei guter fußläufiger Erschließung von mäßiger Eignung für die wohnortnahe Kurzzeiterholung.

Boden

Natürlicherweise handelt es sich bei den Böden um lehmige bis lehmig-sandige Vegen aus holozänen und spätpleistozänen Sedimenten (Lehme, Sande, Kiese) der Salm. Hierbei handelt es sich um tiefgründige Böden mit hoher nutzbarer Feldkapazität. Ausgeprägte hydromorphe Böden mit Grundwassereinfluss liegen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden durch Verdichtung, möglicherweise Entwässerung, Schad- und Nährstoffeintrag vorbelastet.

Die Böden sind aufgrund der potentiellen Sonderstandortfunktion bei anthropogener Überprägung von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Aus landwirtschaftlicher Sicht kommt den ertragsreichen Flächen in Ortsrandlage eine mäßige Bedeutung zu.

Grundwasser

In den Flusssedimenten des Salmtals steht oberflächennah Grundwasser an, daher ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gering. Die Grundwasserneubildung ist gering bis mittel, seine Ergiebigkeit schwankt stark zwischen 0,5 und 50 l/sec.

Alle Grundwasservorkommen sind aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt für das Plangebiet aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit des oberflächennah anstehenden Grundwassers (potentielle Sonderstandortfunktion, erhöhte Gefahr des Eintrags von Schad- und Nährstoffen) in besonderem Maße. Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung liegt hier aber nicht vor.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selber befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, es entwässert flächig in die Salm (Gew. 2. Ord., Gewässerstruktur deutlich bis stark verändert (4-5), Wasserqualität gering belastet (I-II)).

Klima / Luft

Das Sehlemer Salmtal zählt zum klimatischen Gunstraum des Moseltals, der durch ein maritim-kontinentales Übergangsklima geprägt ist. Die thermische Begünstigung drückt sich vor allem in der Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 9°C aus. Durch die leichte Lee-Lage zur Moseleifel fallen nur ca. 650 mm Niederschlag. Die Winde wehen überwiegend aus südwestlichen Richtungen. Mit der Tallage geht natürlicherweise ein Belastungsklima mit hohen Sommertemperaturen und einer ausgeprägten Schwülehäufigkeit einher. Das typische Auftreten von windschwachen Wetterlagen fördert, speziell bei hoher Siedlungs- und Industriedichte, die Anreicherung von Luftschadstoffen.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist der Luftaustausch hier zusätzlich beeinträchtigt, die Schadstoffemissionen sind gering bis mäßig und der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer zusätzlichen Aufwärmung der bodennahen Luftschichten.

Die unbebaute Planfläche selber trägt als Kaltluftproduzent bei Südwestwinden in geringem Maße zum klimatischen Ausgleich in der Ortslage bei. Bei Windstille und sonstigen Windverhältnissen fließt die Kaltluft jedoch in die Salmaue ab, die eine bedeutende Frischluftbahn darstellt. Der Frischlufttransport ist hier aber durch den Bahndamm und die Ortslage bereits behindert.

Aufgrund der Ortsrandlage in einem thermischen Belastungsgebiet ist die Schutzbedürftigkeit des Klimas generell hoch. Der Planfläche selber kommt aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und den Vorbelastungen durch angrenzende Versiegelungsflächen eine geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsstätte zu. Die Bedeutung des Salmtals als Frischlufttransportbahn ist hier durch den querenden Bahndamm und die Ortslage stark eingeschränkt.

Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch artenarme Glatthaferwiesen dominiert, die durch ubiquitäre Wiesenarten, wie Gewöhnlichem Glatthafer, Wiesen-Knäuelgras, Herbst-Löwenzahn, Acker-Kratzdistel, Scharfem und Kriechendem Hahnenfuß, Gewöhnlicher Vogelmiere und Weiß-Klee gekennzeichnet sind.

Eine ähnliche Artenkombination weist die junge brachgefallene Fettwiese auf Flurstück 38 tw. am Ortsrand im Westen auf. Sie wird von einem alten und abgängigen Obstbaum überstanden. Beide Obstbäume weisen nur kleine Ansätze von Baumhöhlen und eine abgeplatzte Rinde auf.

Auf Flurstück 26/2 tw. deuten einige Hochstauden, wie Wilde Karde, Große Brennnessel, Kletten-Labkraut und Rainfarn auf ein fortgeschritteneres Brachestadium hin. Eine Reihe aus jungen Schwarz-Erlen begleitet die Fläche. Auch im Südosten des Plangebietes ist ein Teil des Grünlandes brach gefallen. Bestandsprägend für die verbuschende Grünlandbrache sind Hochstauden, wie Brombeere, Lanzettblättriges Weidenröschen und Rainfarn sowie jüngere Gehölze, wie Schwarzer Holunder, Haselnuss, Gewöhnliche Esche und Schlehe. Begleitet wird die Brache durch 2 ältere Sal-Weiden.

Am Ortsrand befinden sich unterschiedlich ausgeprägte Zier- und Nutzgärten. Im nördlichen Anschluss handelt es sich um koniferenreiche Ziergärten, die z.T. von Schnitthecken (Ziergehölze), einzelnen Nadelbäume und Nadelbaumreihen gesäumt werden. Die Flurstücke 41 und 42 stellen sich als Nutzgarten dar, der durch Niederstamm-Obstbäume begleitet wird. Die angrenzende Baulücke ist durch artenarmes Grünland geprägt, das vereinzelt Siedlungsgehölze (Buchsbaum), ein abgängigen und zwei junge Obstbäume aufweist.

Im westlichen Anschluss handelt es sich um größere naturnahe Gärten mit alten Obstbäumen (ohne erkennbare Baumhöhlen, mit abgeplatzter Rinde), Laubbäumen (Hänge-Birke) und markanten Walnussbäumen. Die Lagerfläche auf den Flurstücken 32 und 37 wird durch einen ruderalen frischen Saum aus Brombeere spec. und Großer Brennnessel sowie einer Strauchreihe aus Haselnuss begleitet. Der Garten des Flurstückes 34 liegt brach.

Der Sportplatz am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes wird von einer Baumreihe bzw. Baumhecke aus Berg-Ahorn, Winter-Linde und Hänge-Birke sowie einem Gehölzstreifen, bei dem Schlehen, Weißdorn und Besenginster zu den vorgenannten Baumarten hinzutreten, gesäumt. Den Unterwuchs der Baumreihe bildet ein Rain aus Gewöhnlichem Glatthafer, Wiesen-Weidelgras, Gewöhnlicher Hohlzahn, Pfennigkraut, Weidenröschen spec. und Großer Brennnessel.

Aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut sind Glatthaferwiese, ruderaler frischer Saum, Rain, Garten, Gartenbrache und brachgefallene Fettwiese gut wieder herstellbar und weit verbreitet, woraus eine geringe Schutzbedürftigkeit resultiert. Dies gilt ebenfalls durch die anthropogen überprägten und standortfremden Gehölzstrukturen (Nadelbäume Nadelbaumreihe, Schnitthecke, Siedlungsgehölz und Niederstamm-Obstbäume). Die jungen Obst- und Laubbäume, der Nussbaum auf Flurstück 48/4 und die jungen Einzelsträucher sind bei guter Ersetzbarkeit und noch geringer Strukturvielfalt ebenso von geringer ökologischer Bedeutung. Der verbuschenden Grünlandbrache, der Strauchreihe, den Obstbaum-Halbstämme, den mäßig alten Laubbäumen der Gärten und entlang des Sportplatzes sowie dem Gehölzstreifen und der Baumhecke kommen als Lebensräume, Trittsteinbiotope oder Vernetzungsstruktur bei mittlerer Ersetzbarkeit eine mäßige Bedeutung im Biotop- und Artenschutz zu. Eine mittlere bis hohe ökologische Bedeutung ist den beiden älteren Sal-Weiden, den alten und abgängigen Obstbäumen (aktuell geringe - mäßige Artenschutzfunktion aber mit mittlerem bis hohem Entwicklungspotential), den alten Nussbäumen und den alten Laubbäumen auf Flurstück 26/2 zuzuweisen. Sie weisen eine geringe Ersetzbarkeit und mittlere Strukturvielfalt auf und dienen als Lebensraum und Trittsteinbiotop.

potentielle Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Artenvielfalt und Eingriffsintensität, wurden keine tierökologischen Untersuchungen durchgeführt. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen können potentiell folgende besonders geschützten Tierarten gem. ARTEFAKT mit Stand vom 17.01.2012 für TK 25-Blatt 6007 im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen:

Fortpflanzungshabitat	pot. Artenvorkommen
Fettwiese, junge Brache, Rasen, Rain, Saum, junge Bäume, Einzelsträucher, Siedlungsgehölze	keine Fortpflanzungsstätten
verbuschte Grünlandbrache	Fitis, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp
alte und abgängige Obst, Nuss- und Laubbäume, Nieder- und Halbstamm-Obstbäume, Baumhecke, Bäume des Gehölzstreifens	<u>Freibrüter</u> : Amsel, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Höhlenbewohner , weil nur einzelne kleine Höhlenansätze vorhanden sind und das Gebiet durch Störungen vorbelastet ist
größere Sträucher und Strauchreihen, Sträucher des Gehölzstreifens	Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Schwanzmeise
Nadelbäume / -baumreihen	Amsel, Gimpel, Singdrossel, Türkentaube
Nahrungshabitat	Bachstelze, Blaumeise*, Buchfink, Dohle, Feldsperling , Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise*, Mäusebusard* , Mauersegler, Mehlschwalbe , Rauchschwalbe, Rotmilan , Schleiereule , Sumpfmeise, Star Turmfalke , Braunes Langohr*2 , Graues Langohr*2 , Großes Mausohr , Zwergfledermaus

fett: streng geschützte Arten bzw. besonders zu beachtende Arten mit abnehmendem Bestandstrend

* Nachweise bei Salmtal (<http://www.ornitho.de>)

*2 Nachweis bei Salmtal (Weishaar (1998): Die Fledermausvorkommen in der Region Trier; in: Dendrocopos 25, Teil 2)

Konkrete Nachweise von Fortpflanzungsvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur die potentielle Eignung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch Bewegungsunruhe und Lärm sowie der mäßigen Strukturvielfalt weist das nähere Untersuchungsgebiet nur eine geringe bis mittlere Habitatfunktion für geschützte Arten auf. Daher kommen nur verbreitete und häufige Arten vor, die sich an Störungen gewöhnt haben.

Die Gehölzstrukturen bieten potentiell Fortpflanzungsstätten für frei brütende Vögel, die verbuschende Grünlandbrache für Bodenbrüter von Hochstaudenfluren. Baumhöhlenbewohner sind in den einzelnen abgängigen und alten Obstbäumen mit ausreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da nur kleine Höhlenansätze erkennbar sind, die nicht bewohnbar sind.

Dem Untersuchungsgebiet kommt zudem eine Bedeutung als potentielles Nahrungshabitat für Arten der mäßig strukturreichen Ortsrandlagen zu. Die Baumreihe bzw. der Gehölzstreifen entlang des Sportplatzes sind dabei potentiell als Orientierungslinie für jagende Fledermäuse von Bedeutung.

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Der Naturraum der Wittlicher Senke stellt einen 40 km langen und bis zu 7 km breiten Grabenbruch dar, der bis 250 m unter den umgebenden Randhöhen liegt. Aufgrund fruchtbarer Böden und Klimagunst herrscht eine intensive Landwirtschaft vor, die unter anderem den Tabakanbau sowie den Obst- und Weinanbau einschließt. Daneben zeigt sich eine starke anthropogene Überprägung durch Siedlungsflächen und Verkehrswege, insbesondere durch die Autobahn A 1 und die Bahnlinie Trier - Koblenz. Deutlich begrenzt wird die Wittlicher Senke durch die bis zu 250 m höher gelegenen Randhöhen der Buntsandsteinstufe, des Kondelwaldes und der Moselberge.

Das Plangebiet selber befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Salmrohr, der durch die Salm von dem Ortsteil Dörbach getrennt ist. Es ist durch einen eng begrenzten wenig einsehbaren Landschaftsausschnitt gekennzeichnet, der zu zwei Seiten durch die Ortslage mit Einfamilienhäusern jüngerer Datums im Norden und älteren Gebäudekomplexen im Westen, durch den Sportplatz und den Bahndamm im Osten und Südosten sowie durch landwirtschaftliche Aussiedlungen im Süden gesäumt wird. Lediglich eine bewaldete Anhöhe des Klausener Hügellandes ist am Horizont in nordöstlicher Richtung erkennbar.

Strukturarme Grünländer und wenig bis mäßig strukturierte Gärten, die kaum zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes beitragen, bilden den Kern des Untersuchungsgebietes. Einzelne markante Obst- und Nussbäume im Westen zeugen noch von den ehemals verbreiteten Streuobstwiesen, die typischerweise die Ortslagen umgaben. Weitere markante Einzelelemente bilden eine alte Fichte nordwestlich der Planfläche und die beiden Sal-Weiden im Südosten des Untersuchungsgebietes. Die Baumreihe bzw. der Gehölzstreifen entlang des Sportplatzes bildet in Verbindung mit dem von Gehölzen bestandenen Bahndamm eine landschaftliche Leitlinie.

Der Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Plangebietes ist Teil des regionalen Rundwanderweges „Von den Maaren bis zur Mosel“. Er erschließt das durch Bahntrasse, Gewerbegebiet und Autobahn vorbelastete Umland von Salmtal.

Eine landschaftliche Schutzgebietsausweisung liegt nicht vor. Aufgrund der zwischengelagerten Ortslage besteht auch kein ausgeprägter Sichtkontakt zum Landschaftsschutzgebiet „Meulwald und Stadtwald Trier“.

Aufgrund der Tallage, dem Bahndamm und den umgebenden Gebäuden sowie der daraus resultierenden geringen Einsehbarkeit und anthropogenen Vorprägung ist die landschaftliche Schutzwürdigkeit des Plangebietes gering bis mittel, die Einsehbarkeit gering. Eine mäßige Bedeutung kommt den markanten Einzelbäumen und Baumreihen bzw. Gehölzstreifen zu, die der Gliederung der Landschaft und der Eingrünung der Ortslage dienen.

Trotz guter Erschließung erweist sich die landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsfunktion aufgrund der Vorbelastungen durch die Ortslage, die Bahntrasse sowie das Gewerbegebiet und die Autobahn im Umland als mäßig.

Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter liegen aktuell nicht vor.

6.4 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung von der FIRU GfI mbH, Kaiserslautern (Stand: März 2012) durchgeführt. Dabei wurde berücksichtigt: Sportplatzbetrieb, Schienenverkehr und Schreinereibetrieb.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung (Hinweis: Die in dem nachfolgenden Zitat beschriebene Grundstücksnummerierung beginnt nördlich der Erschließungsstraße mit 1 und verläuft dann von Ost nach West und südlich der Straße von West nach Ost und endet mit der Nummer 10.)

Zitat Anfang:

Sportanlagenlärm

Bei durchgehendem Trainingsbetrieb zwischen 17.30 und 20.00 Uhr und je 40 Parkbewegungen in der Stunde auf dem Parkplatz wird der Immissionsrichtwert (IRW) der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten und deutlich unterschritten.

Innerhalb der Ruhezeit zwischen 20.00 und 21.00 Uhr wird bei durchgehendem Trainingsbetrieb und 60 Parkbewegungen zwischen 20.00 und 21.00 Uhr sowie 20 Parkbewegungen zwischen 21.00 und 22.00 Uhr auf dem Parkplatz der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bei einem Fußballspiel außerhalb der Ruhezeit zwischen 15.00 und 17.00 Uhr mit 50 Parkbewegungen zwischen 16.00 und 17.00 Uhr auf dem Parkplatz wird der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten und deutlich unterschritten.

Innerhalb der Ruhezeit wird, bei einem Fußballspiel zwischen 13.00 und 15.00 Uhr mit 50 Parkbewegungen auf dem Parkplatz zwischen 13.00 und 14.00 Uhr bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung der Grundstücke) der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) auf den Parzellen 1 und 10 deutlich um mehr als 3 dB(A) und auf den Parzellen 9 und 10 geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. Auf den restlichen Parzellen wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung einer möglichen Bebauung (Gebäudehöhe 7m) der Grundstücke 1 und 10 ergeben sich geringere Sportanlagenlärmbeurteilungsspiegel im Plangebiet. Bei gleichen Ansätzen wie in obiger Berechnung (Fußballspiel zwischen 13.00 und 15.00 Uhr mit 50 Parkbewegungen auf dem Parkplatz zwischen 13.00 und 14.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten auf den Parzellen 2 bis 9 eingehalten.

*Auf den Parzellen 1 und 10 wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) an mindestens 2 lärmabgewandten Fassaden der Gebäude und in den Freibereichen westlich und südwestlich der Gebäude eingehalten. **Durch eine Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass an den dem Sportplatz zugewandten Nord- und Ostfassaden der geplanten Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 10 keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden.***

Schienenverkehrslärm

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet geringfügig um weniger als 2 dB(A) überschritten. An den der Bahnstrecke nächstgelegenen Grundstücken 1, 2, 9, 10 sowie 6 wird bei freier Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) am Tag, auf den Grundstücken 3, 4, 5, 7 und teilweise 8 ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tag prognostiziert.

Im Nachtzeitraum wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten geplanten Wohngebiet deutlich um bis zu 13 dB(A) überschritten. An den der Bahnstrecke nächstgelegenen östlichsten Grundstücken 1 und 10 wird im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) be-

rechnet. An allen anderen Grundstücken wird ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) prognostiziert.

Die Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen bei Bebauung des Plangebiets (Gebäudehöhe 7 m) liefert für die Immissionsorte an den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten durch die Eigenabschirmung der Gebäude deutlich geringere Beurteilungspegel. Jedes Gebäude verfügt über mindestens 2 Gebäudeseiten, an denen der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. An den von der Bahnstrecke weiter entfernten Grundstücken werden am Tag an allen Gebäudeseiten die Orientierungswerte eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert Nacht von 45 dB(A) auch unter Berücksichtigung von Bebauung an allen Gebäudefassaden im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere im Nachtzeitraum sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärmeinwirkungen Schreinerei

Bei freier Schallausbreitung wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag auf den Grundstücken 5 und 6 bis zu einem Abstand von 14 m von der westlichen Grundstücksgrenze überschritten.

Bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung einer möglichen Bebauung (zweigeschossige Gebäude, Höhe 7 m) wird lediglich an der Westfassade des Gebäudes auf Grundstück 6 eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete prognostiziert. An allen anderen Gebäudefassaden wird der Immissionsrichtwert eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten.

Zitat Ende

Sonstige Schutzgüter

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs ergibt sich die folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENBILANZ EINGRIFF	6.570 m²
WA (GRZ 0,4)	5.400 m ²
Verkehrsfläche neu	720 m ²
Verkehrsfläche Bestand (Asphalt)	450 m ²

Mit der Neubebauung werden 6.120 m² Boden neu versiegelt.

Innerhalb der Bauflächen sind 9 Obst-, Nuss- und Laubbäume von Verlust betroffen bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit gefährdet.

Von der Verbreiterung der Erschließungsstraße sind entlang des Sportplatzes 8 Laubbäume mit einiger Wahrscheinlichkeit gefährdet bzw. im worst case von Verlust betroffen. Die Gehölze stehen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Aufgrund der Zuordnung der Planung als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus **naturschutzfachlicher** und **artenschutzrechtlicher** Sicht bewertet.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
Menschen / Gesundheit / Bevölkerung		
Minderung der Wohnqualität und der Erholungsfunktion durch Baulärm, Immissionen, landschaftliche Beeinträchtigungen	gering	Baubedingte Beeinträchtigungen wirken sich nur kurzzeitig und räumlich eng begrenzt aus.
Minderung der Wohnqualität durch Bebauung und Umnutzung innerörtlicher Freiflächen	gering	Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung, wirkt sich die Bebauung und Umnutzung der Freifläche nicht erheblich auf die Wohnqualität angrenzender Wohnbebauung aus.
Beeinträchtigung der Wohnqualität und wohnortnahen Kurzzeiterholung durch zunehmenden Lärm und Schadstoffimmissionen (Besucherverkehr)	gering	Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnqualität durch die Erschließung des Baugebietes zu erwarten, die wesentlich über das bestehende Maß hinausgehen.
Beeinträchtigung der Wohnqualität durch angrenzende Lärmemittenten (Schreinerei / Bahntrasse / Sportplatz)		Gem. Fachgutachten sind folgende Auswirkungen zu erwarten: Sportplatz: Die Immissionsrichtwerte werden nur bei den beiden ersten, dem Sportplatz unmittelbar zugewandten Grundstücken nicht eingehalten. Hier ist durch Grundrissorientierung, dafür zu sorgen, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen an Nord- und Ostfassaden ausgerichtet werden. Schreinerei: Die Immissionsrichtwerte werden nur bei einem, der Schreinerei unmittelbar zugewandten Grundstück nicht eingehalten. Hier ist durch Grundrissorientierung, dafür zu sorgen, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen an Westfassaden ausgerichtet werden. Schienenverkehr: Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere im Nachtzeitraum sind für alle Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch erhöhte bzw. hohe Radonwerte		Da das Radonpotential erhöht und lokal sogar hoch ist, werden bauliche Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung / Minimierung der Anreicherung von Radon innerhalb der Gebäude empfohlen.
Boden		
dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden als natürlicher Lebensraum und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	mittelhoch	Der Verlust von Böden stellt sich grundsätzlich als erheblich dar. Im Plangebiet handelt es sich um weitgehend intensiv genutzte Böden mittlerer Standorte, die aber ein feuchtes Sonderstandortpotential aufweisen. Der Verlust der weniger verbreiteten Böden wirkt sich bei relativ geringer Flächeninanspruchnahme, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mittel-hoch auf die Funktion als Lebens- und Retentionsraum aus.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
Wasserhaushalt		
Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes durch Versickerung / Verdunstung und Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Neuversiegelung (ROPI neu: Vorbehaltsgebiet der Wasserwirtschaft)	hoch	Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des oberirdischen Abflusses in den Vorflutern sind grundsätzlich erheblich. Hier ist der Grundwasserhaushalt aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers (Gefahr des Grundwasseranschnittes, erhöhte Gefahr des Schadstoffeintrags) von hoher Empfindlichkeit. Im Plangebiet bestehen jedoch bereits Vorbelastungen durch Versiegelung, Schad- und Nährstoffeintrag. Die Salm weist eine mäßige Empfindlichkeit gegenüber einer Erhöhung des Abflusses auf. Durch Wasserrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen sowie Verzicht auf Unterkellerung bzw. Verwendung einer „weißen Wanne“, können die Auswirkungen reduziert werden.
Klima		
Verlust von Kaltluft produzierenden Offenländern; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung Bau von Frischluftbarrieren Zunahme von Luftschadstoffen durch Hausbrand	gering	Das Klima in der Wittlicher Senke erweist sich grundsätzlich empfindlich gegenüber dem Verlust Kaltluft produzierender Offenländer und Bildung zusätzlicher Wärmeinseln. Das Plangebiet selber ist aufgrund seiner relativ geringen Ausdehnung und Vorbelastung durch angrenzende Wärmeemittenten von geringer Bedeutung für den klimatischen Ausgleich in der Ortslage Salmtal. Aufgrund der umliegenden 1- bis 2-stöckigen Gebäude sowie dem Bahndamm ist der Frischlufttransport im Salmtal bereits erheblich eingeschränkt, so dass sich die geplanten Einfamilienhäuser nicht zusätzlich als Barrieren auswirken. Unter Beachtung der Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungsfläche und die verbleibende Ausgleichsleitung hangaufwärtiger Wald- und Offenländer ist mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen.
	gering	Aufgrund der reduzierten Durchlüftung in der Wittlicher Senke ist die Luft grundsätzlich empfindlich gegenüber zusätzlicher Schadstoffbelastung. Aufgrund verbleibender Kalt- und Frischluftproduktionsflächen im Umland und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Ortslage gehen die Beeinträchtigungen der Luftqualität durch zusätzlichen Hausbrand aber mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<i>Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz</i>		
dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und dem Standortentwicklungspotential	mittel-hoch	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich um intensiv genutzte und entwässerte Standorte mit feuchtem Sonderstandortpotential. Das Entwicklungspotential ist jedoch aufgrund der Vorbelastungen (Bebauung talseits, intensive Nutzung) eingeschränkt.
Verlust von Vegetation und Tieren	gering	Aufgrund der geringen Arten- und Strukturvielfalt erweist sich das Ökosystem als wenig empfindlich gegenüber dem Verlust der Glatthaferwiese, der jungen Wiesenbrache, dem Rain und den Rasenflächen der Gärten.
	mittel	Der Verlust der beiden Laubbäume und der Haselnussreihe, die mäßig wiederherstellbare Fortpflanzungshabitate mit weiter Verbreitung und geringer bis mäßiger Bedeutung im Artenschutz darstellen, wirkt sich mäßig auf das lokale Ökosystem aus. Dies gilt auch für die standortfremde, aber relativ strukturreiche und wenig ersetzbare Fichte.
	mittel-hoch	Die alten und abgängigen Obstbäume und der Nussbaum sind aufgrund ihrer geringen Ersetzbarkeit, mäßigen Lebensraum- und Trittsteinfunktion (bedingt durch Störungen) und mittleren Strukturierung (Fehlen ausgeprägter Baumhöhlen) von mittlerer bis großer ökologischer Bedeutung.
Behinderung der Biotopvernetzung durch Verlust von Trittsteinbiotopen und Bau von Barrieren	gering - mittel	Aufgrund der Ortsrandlage (Flächenversiegelung und Barrierebildung), einzelner Trittsteine und Vernetzungsstrukturen in das umliegende Offenland (Baumreihe und Gehölzstreifen am Sportplatz, Bahndamm) ist hier die lokale Biotopvernetzung mäßig ausgeprägt. Der Verlust der Planfläche mit einzelnen Trittsteinbiotopen am Ortsrand wirkt sich, unter Berücksichtigung der anthropogenen Überprägung, gering bis mittel auf den Biotopkomplex aus.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
besonderer Artenschutz		
Tötung besonders geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	mittel	Die deckungsarmen und anthropogen überprägten Bereiche (Glatthaferwiese, junge Wiesenbrache, Rain, Rasen) weisen mit ausreichender Wahrscheinlichkeit keine Bodenbrüter auf. In den Gehölzstrukturen sind Brutstätten weit verbreiteter und häufiger frei brütender Vogelarten der Ortsrandlagen aber nicht auszuschließen. Eine Tötung von Gehölzbrütern kann durch die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Hauptbrutzeit vermieden werden. Der Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit, ist durch Neuanpflanzungen von Gehölzen (im Rahmen der Eingriffsregelung) auszugleichen, um eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentiell betroffener Arten zu vermeiden. Da es sich um Arten mit stabilem Bestand und ausreichenden adäquaten Ausweichhabitaten handelt, sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Störung geschützter Arten durch Lärm, Bewegungsunruhe und Verlust des Nahrungshabitats Störung von Fledermäusen durch Licht	gering	Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sind die Populationen der angrenzenden Siedlungsfläche bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt, so dass sich kurzfristige baubedingte und nutzungsbedingte Störungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten auswirken.
	gering - mittel	Das Plangebiet ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für Nahrung suchende Vögel und Fledermäuse. Da es sich bei ausreichend vorhandenen Ausweichhabitaten nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt, sind keine erheblichen Störungen potentiell betroffener lokaler Artenpopulationen zu erwarten.
	nicht erheblich	Aufgrund der Vorbelastungen durch die umgebende beleuchtete Siedlungsfläche gehen die Beeinträchtigungen nicht über das bestehende Maß hinaus.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
Landschaft / Erholungsraum		
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch Lärm und Emissionen während der Bauarbeiten	gering	Das Plangebiet weist bei guter Erschließung eine mäßige Funktion für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung auf. Baubedingte Störungen wirken sich unter Beachtung der Vorbelastungen (Ortsrandlage, Bahntrasse) nur kurzzeitig und räumlich eng begrenzt auf die landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsfunktion aus.
Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Einbringung von Bauwerken und Verlust Ortsrand prägender Gehölze	gering - mittel	Durch die angrenzende Siedlungsfläche, den Sportplatz, den Bahndamm und die Aussiedlung ist das Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt und seine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft stark eingeschränkt. Die Obst- und Nussbäume am Ortsrand tragen nur wenig zur Ortsrandeingrünung bei, wodurch sich ihr Verlust bei Erhalt der Leitlinien bildenden Baumreihe entlang des Sportplatzes und der markanten Sal-Weiden im südwestlichen Untersuchungsgebiet wenig auf das Landschaftsbild auswirkt. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen durch Überbauung demnach als gering bis mittel zu bewerten.
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	fehlend	Aufgrund des angrenzenden Wanderweges ist generell mit einer erhöhten Empfindlichkeit Erholungssuchender zu rechnen. Die Ausdehnung der Siedlungsfläche wirkt sich aber aufgrund der Vorbelastungen nicht erheblich oder nachhaltig auf die landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsfunktion aus.
Kulturgüter - Bodendenkmäler		
Zerstörung oder Beschädigung potentiell vorhandener Bodendenkmäler und Sachgüter	gering	Es liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet mögliche Fundstellen von Bodendenkmälern zu erwarten sind, ein Vorkommen kann aber dennoch nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Durch Kontakt zur Unteren Denkmalpflegebehörde bei Entdeckung von Spuren können Zerstörungen oder Beeinträchtigungen vermieden oder entsprechend abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung festgelegt werden.

6.5 Gestalterische und grünordnerische Festsetzungen

Auch wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz keine allgemeine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht verursacht, können im Bebauungsplan gestalterische / grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung großflächig versiegelter Bereiche und dem Artenschutz. Daher sind im Rahmen der Abwägung aller Belange folgende Festsetzungsvorschläge zu berücksichtigen

Festsetzung / Hinweis	Begründung
<p>1. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über eine Retentionszisterne oder über eine Rigole zurückzuhalten. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein und über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen. Der Nachweis über die Rückhaltemaßnahmen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Den Bauanträgen der Einzelvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.</p>	<p><i>Reduzierung des Versiegelungsgrades</i></p>
<p>2. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über eine Retentionszisterne oder über eine Rigole zurückzuhalten. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein und über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen. Der Nachweis über die Rückhaltemaßnahmen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Den Bauanträgen der Einzelvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten..</p>	<p><i>naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung</i></p>
<p>3. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.</p>	<p><i>Grundwasserschutz</i></p>
<p>4. Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefergründige Abgrabungen ist zu verzichten.</p>	
<p>5. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.</p>	<p><i>allgemeiner Ressourcenschutz</i></p>
<p>6. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind soweit möglich, auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen.</p>	<p><i>Vermeidung der Tötung von Vögeln oder Fledermäusen</i></p>
<p>7. Für die Beleuchtung der Außenanlagen sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.</p>	<p><i>Schutz vor weiterer Lichtverschmutzung, v.a. wichtig für nachaktive Fledermäuse</i></p>
<p>8. Pro Baugrundstück ist 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.</p>	<p><i>Neuschaffung von Lebensräumen für geschützte Tierarten als Ersatz für verloren gegangene Gehölze</i></p>

Festsetzung / Hinweis	Begründung
9. Textlich festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölzarten können z.B. verwendet werden (nicht abschließend): <i>Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Zierlaubebäume oder Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang]</i>	<i>Zeitliche Konkretisierung der ordnungsgemäßen Umsetzung</i>
10. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential möglich ist. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.	<i>allgemeine Gesundheitsvorsorge</i>
11. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb / Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen.	
12. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren von Bodendenkmälern entdeckt werden, ist unverzüglich Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.	<i>Schutz möglicher Bodendenkmäler vor Zerstörung</i>
13. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.	<i>allgemeiner Bodenschutz und Ressourcenschutz</i>
14. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.	
15. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.	
16. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.	

7. Ver- und Entsorgung

Für die Entsorgung wurde im Auftrag des Erschließungsträger durch das Ing.-Büro Scherf ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die nachfolgenden Ausführungen sind auszugsweise dem wasserwirtschaftlichen Konzept entnommen.

Allgemein:

Das Erschließungsgebiet liegt zum größten Teil im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Salm, Gewässer II. Ordnung. Der Rand des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes gemäß §§ 88 ff Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz, der durch die Einstaulinie eines 100-jährigen Hochwasserereignisses gebildet wird, verläuft jedoch am südlichen Rand außerhalb des Erschließungsgebietes. Dieses 100-jährliche Hochwasser hat eine Wasserspiegellage von 153,52 mNHN.

Bei sehr seltenen Hochwasserereignissen (Extremhochwasser) kann der überplante Bereich jedoch bis ca. 0,5 m Wassertiefe eingestaut werden. Demzufolge ist der überplante Bereich in den Hochwassergefahrenkarten in die Gefährdungszonen „geringe Gefährdung“ und „Restgefährdung“ eingestuft. Dies bedeutet:

Geringe Gefährdung

Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Im Inneren von Gebäuden können erhebliche Sachschäden auftreten.

Restgefährdung

Diese Flächen sind seltener als einmal in hundert Jahren betroffen. Personen und Gebäude können gefährdet sein. Die Gefahrenkarten sind online verfügbar unter: <http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8701/>

Durch eine Anhebung des Niveaus der Erschließungsstraße und Bauflächen soll die Gefahr einer zukünftigen Überflutung gemäß gesondertem Nachweis weitestgehend ausgeschlossen werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers kann aufgrund der Topographie und geringen Gefälleverhältnisse nur in südwestlicher Richtung zur Salm hin erfolgen. Andere Varianten zur Ableitung im freien Gefälle werden aufgrund der sehr niedrigen Leitungsgefälle und Mehrlängen bei der Kanalverlegung, verbunden mit erhöhten Baukosten, nicht weiter betrachtet. Die Verlegung der Verbindungsleitungen ist über die Privatgrundstücke Nr. 12, 22 und 26/2 vorgesehen, für die jeweils eine Grunddienstbarkeit bzw. ein Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen sind. Die jeweiligen Eigentümer haben bereits vorab ihre Zustimmung zur Leitungsverlegung erteilt, die im übrigen auch Voraussetzung zur Durchführung der Vermessungsarbeiten und Entwurfsplanung war.

Das im Erschließungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit als möglich zurückgehalten und bei Bedarf über einen Notüberlauf in die Salm, Gewässer II. Ordnung, abgeleitet werden.

Das überschüssige Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke soll jeweils dezentral durch entsprechende Anlagen zurückgehalten werden. Aufgrund des geringen Platzbedarfs bieten sich hierfür sogenannte Retentionszisternen an. Hierbei handelt es sich um Regenwasserzisternen, die über einen untenliegenden Brauchwasserspeicher und einen darüber angeordneten Retentionsraum mit gedrosseltem Ablauf in den geplanten Regenwasserkanal verfügen. Zur wirksamen Rückhaltung soll der Drosselablauf in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land dauerhaft auf 0,2 l/sec begrenzt bleiben. Die Dimensionierung der Retentionsräume soll so erfolgen, dass max. 50 l je m² befestigte Fläche der Baugrundstücke zurückgehalten wird. Da diese Rückhaltmenge nach der allgemeinen Fachmeinung ausreichend ist, können weitere rechnerische Nachweise entfallen. Für die Berechnung der versiegelten bzw. abflusswirksamen Fläche wird für die Bauflächen die mit der Grundflächenzahl (0,4) reduzierte Grundstücksfläche in Ansatz gebracht, wobei wasserdurchlässig gestaltete Flächen in Abzug gebracht werden können.

Alternativ ist auch eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers analog zu den Verkehrsflächen in unterirdischen Rigolen-Systemen denkbar. Diese sollten dann ebenfalls einen Notüberlauf an den geplanten Regenwasserkanal erhalten. Die Dimensionierung der Rigolen sollte analog der Volumenberechnung für die Retentionszisternen erfolgen. Je nach Ergebnis der Infiltrationsversuche kann es sinnvoll sein, eine Volumenberechnung nach ATVArbeitsblatt A 138 durchzuführen, um so eine Optimierung des Rückhaltevolumens zu erlangen.

Bei der Wahl des Rückhaltesystems sollte je nach Ergebnis des Baugrundgutachtens und der baulichen Nutzung der Grundstücke die Wirtschaftlichkeit eine entscheidende Rolle spielen. Der Nachweis zur Dimensionierung wird im Zuge des Wasserrechtsantrages für die Erschließungsmaßnahme allgemeingültig für alle Baugrundstücke erbracht, sofern brauchbare Infiltrationsraten herangezogen werden können. Darüber hinaus wird eine Prüfung von Art und Umfang der Retentionsmaßnahmen in Anbetracht der tatsächlichen baulichen Nutzung im Einzelfall bei Bauantragstellung durch die Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land vorgenommen.

Eine Gefährdung bestehender oder geplanter baulicher Anlagen sowie eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungsleitungen ist durch die dargelegte Regenwasserbewirtschaftung nicht zu erwarten.

Der Gesamtabfluss der gedrosselten Notüberläufe bei Überstau entspricht der Einleitmenge in die Salm. Bezogen auf ein einjähriges 15-minütiges Regenereignis Qr15, n=1 beträgt diese max. ca. 2,0 l/sec.

Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Stromversorgung

Die Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das örtliche Stromnetz der RWE.

Telekommunikation

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Leistungen im Zuge dieser Maßnahme werden nur dann von der Telekom Deutschland GmbH übernommen, wenn diese frühzeitig von der bauausführenden Firma angezeigt / abgesprochen und von der Telekom Deutschland GmbH beauftragt worden sind. Dies gilt insbesondere auch dann, sobald Anlagen der Telekom Deutschland GmbH in ihrem Bestand verändert werden müssen.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Die Flächenverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluß durch den Projektentwickler sichergestellt. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 14.11.2012 erörtert.

Abwägungsrelevant waren folgende Punkte:

Im Beteiligungsverfahren gem. § 4(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich und Planungsgemeinschaft Trier

Eine Darstellung von Planungsalternativen oder der Aufstellung von anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten (Baustellen- /Leerstandskataster) bzw. Aussagen zum Wohnbaubedarf und anderweitigen Flächenpotenzialen in Salmthal wäre anzuraten / zu ergänzen.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung „Im Kordel“ handelt es sich um die Entwicklung einer im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land 2006 bedarfsgemäß anerkannten und aufgenommenen Bauentwicklungsfläche. Gerade im Innenbereich entscheidet oft die Verfügbarkeit der Flächen über die Realisierung einer Nachverdichtung. Im vorliegenden Fall wurden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen, die jedoch an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheiterte.

Im Ortsteil Salmrohr stehen die noch freien, größeren Flächen zur Entwicklung von Bauland innerhalb der Ortslage dem freien Markt derzeit nicht zur Verfügung. Entweder werden die Flächen für nachfolgende Generationen als tatsächliches Bauland oder als "immobiler Geldanlage" vorgehalten.

Die Baugebietsausweisung „Im Kordel“ mit 10 Baugrundstücken ist geeignet, den aktuell bestehenden Baulandbedarf für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Salmthal, der nach Auswertung der Baustatistik im Durchschnitt der vergangenen 4 Jahre bei 5 Neubauvorhaben pro Jahr lag, für rund 2 Jahre zu befriedigen. Die zeitnahe Bereitstellung der entwickelten Bauflächen für den örtlichen Markt wird die Gemeinde durch entsprechende Vereinbarungen zur Erschließung und Vermarktung der Grundstücke (insbes. Vereinbarung von Bauverpflichtungen) mit

dem Investor regeln.

Die Gemeinde selbst kann aktuell nur noch 2 Wohnbaugrundstücke anbieten, die sich derzeit in der Vermarktung befinden. Seitens der Gemeinde wurden im Zusammenhang mit dem Programm „built to lease“ sowie im Vorfeld eigener Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen ebenfalls die Verfügbarkeit etwaiger sonstiger Innenbereichs- bzw. Baulückenpotentiale mit entsprechend negativem Ergebnis geprüft. Im Ortsteil Salmrohr stehen die noch freien, größeren Flächen zur Entwicklung von Bauland innerhalb der Ortslage dem freien Markt derzeit nicht zur Verfügung. Entweder werden die Flächen für nachfolgende Generationen als tatsächliches Bauland oder als "immobiler Geldanlage" vorgehalten.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Die Thematik bezüglich der Radonbelastung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen:

„In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- *Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament*
- *Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)*
- *Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen*
- *Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen*
- *Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen*
- *Abgeschlossene Treppenhäuser*

ADD Koblenz, Kampfmittelräumdienst

Auf Luftbildern sind im näheren Umfeld sind Trichter von detonierten Bomben zu erkennen. Die genannten Luftaufnahmen sind vom 29.10.1944 und zeigen somit nicht den letzten Stand der Kampfhandlungen. Nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel auch aus späteren Angriffen können keinesfalls ausgeschlossen werden.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Da aus den vorliegenden Erkenntnissen kein konkreter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann, wird auf eine präventive Absuche verzichtet. Der Vorhabenträger wird auf die notwendige Sorgfalt bei den anstehenden Gründungsarbeiten bzw. Erdbewegungen hingewiesen. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis auf die Erkenntnisse des Kampfmittelräumdienstes aufgenommen.

SGD Nord, Gewerbeaufsicht

Falls möglich sollte dem Vorschlag der FIRU auf Seite 30 des Gutachtens hinsichtlich der Optimierung der Gebäudeanordnung auf Parzelle 5 gefolgt werden.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Lt. dem Gutachten der FIRU wird bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung einer möglichen Bebauung (zweigeschossige Bauweise, Höhe 7m) lediglich an der Westfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 6 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete prognostiziert. An allen anderen Gebäudfassaden wird der Immissionsrichtwert eingehalten oder zum Teil deutlich unterschritten (s. Seite 31). Der Bebauungsplan legt für das Grundstück Nr. 6 zwingend eine zweigeschossige Bauweise fest, so dass von einer abschirmenden Wirkung dieser Bebauung für die weiteren Grundstücke, insbesondere auch des Grundstückes Nr. 5 auszugehen ist. Des weiteren setzt der Bebauungsplan die im Gutachten der FIRU auf Seite 32 vorge-

schlagenen Schallschutzmaßnahmen für die Grundstücke 5 und 6 fest (vgl. Textfestsetzung D) Nr. 2). Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Grundstück Nr. 5 ist daher auch ohne weitere Vorgabe einer „optimierten Gebäudeanordnung“ sichergestellt.

Die für das Grundstück Nr. 5 festgesetzten Baugrenzen lassen die Realisierung der gutachterlich vorgeschlagenen „optimierten Gebäudeanordnung“ mit der dann prognostizierten geringeren Immissionsbelastung zu. Das Gutachten der FIRU wird dem Eigentümer/Bauherren des Grundstückes Nr. 5 zur Verfügung gestellt, so damit er die notwendigen Informationen erhält, um sein zukünftiges Gebäude möglichst zweckmäßig anzuordnen.

Zur evtl. Änderung der festgesetzten Baugrenzen, um damit die „optimierte Gebäudeanordnung“ zwingend zu regeln, sieht der Gemeinderat keine Notwendigkeit. Die Planung wird insoweit beibehalten.

Deutsche Telekom / RWE / VG-Werke

Von den Versorgungsträgern wurden Hinweise zu vorhandenen und künftigen Leitungstrassen sowie deren Erfordernissen vorgetragen. Hier bei handelt es sich insbesondere um:

a) Telekom

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. Wir weisen Sie bereits schon jetzt darauf hin, dass Leistungen im Zuge dieser Maßnahme nur dann von der Telekom Deutschland GmbH übernommen werden, wenn diese frühzeitig von der bauausführenden Firma angezeigt / abgesprochen und von der Telekom Deutschland GmbH beauftragt worden sind.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Der Bebauungsplan weist öffentliche Verkehrsflächen aus, deren Nutzung auch für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet vorgesehen ist. Der ungehinderte Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist daher bereits derzeit ohne weitere Festsetzungen gesichert. Die Planung wird insoweit beibehalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den derzeitigen Leitungsbestand und die Abstimmungserfordernisse hinsichtlich des Schutzes der vorhandenen und der Verlegung der geplanten Anlagen der Telekom hingewiesen.

Soweit erforderlich, erfolgen weitere Regelungen im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde, den VG-Werken und dem privaten Erschließungsträger.

b) RWE

Falls in den Straßen kein Gehweg vorgesehen ist, bitten wir Sie, für die Legung unserer Versorgungskabel einseitig einen 1 m breiten Schutzstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, insbesondere auch mit Rücksicht auf die geplanten Leuchten. Hier verweisen wir auf die EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), die einen seitlichen Sicherheitsraum für Kraftfahrzeuge von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) fordert. Anderenfalls ist unter Umständen erforderlich, die Straßenleuchten auf Privatgelände zu errichten. Wir bitten daher die Anlieger entsprechend zu informieren und dies in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Der Bebauungsplan weist öffentliche Verkehrsflächen aus, deren Nutzung auch für den auch für den Ausbau des elektrischen Versorgungsnetzes vorgesehen ist. Die etwaige Aufteilung der Erschließungsflächen erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, die vor der Ausführung mit dem RWE abgestimmt wird.

Die Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einhaltung des geforderten Sicherheitsraumes für Kraftfahrzeuge (vgl. Textfestsetzung B) Nr. 3) oder der Duldung etwaiger Straßenleuchten auf den privaten Baugrundstücken (vgl. Textfestsetzung A) Nr. 3) werden als ausreichend angesehen. Die Planung wird insoweit beibehalten.

Soweit erforderlich, erfolgen weitere Regelungen im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde, den VG-Werken und dem privaten Erschließungsträger.

c) VG-Werke

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Mulde im Zufahrtsbereich zum späteren Baugebiet, bis zum Abschlagspunkt geführt werden muss, da derzeit in der Örtlichkeit kein profilierter Graben existiert. Die Entwässerung dieses Teilbereiches ist sonst nicht sichergestellt

Zudem verweisen wir darauf, dass wir die Verlegung der Wasserleitung und der dazugehörenden Hausanschlüsse selbst vornehmen werden. Die erforderlichen Erdarbeiten werden bauseits gestellt.

Die Lage, Materialauswahl und Dimensionierung des Schmutz- und Regenwasserkanals sind vor Beginn der Bauarbeiten mit uns abzustimmen.

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung hierzu folgenden Beschluß gefaßt:

Der Hinweis ist bei der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu beachten. Zur Sicherstellung der

Entwässerung erfolgt eine Berücksichtigung bei Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde und den VG-Werken.

In der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bezogen sich auf das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen), baugestalterische Festsetzungen (Dachneigung) sowie auf die Erschließung des Plangebietes (insbesondere Entwässerung außerhalb des Plangebietes gelegener Strassenflächen und eines gemeindlichen Parkplatzes "Im Kordel").

Der Ortsgemeinderat hat nach Beratung den Anregungen teilweise entsprochen.

Die Traufhöhe wurde entsprechend der Anregung von vorher max. 7,0 m auf nunmehr max. 6,0 m begrenzt. Zur Vermeidung großer Dachflächen wurde analog die Firsthöhe von vorher max. 10,0 m auf nunmehr max. 9,0 m begrenzt. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wurde auf max. 8,00 m festgelegt. Die zulässige Höhe Oberkante Attika für Flachdachgebäude wurde mit max. 7,0 m beibehalten. Die Festsetzungen zu den Bezugspunkten wurden angepasst.

Auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung wurde gänzlich verzichtet (vorher Mindestdachneigung 18°).

Hinsichtlich der Anregungen zur Entwässerung hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Entwässerung des gemeindlichen Parkplatzgrundstückes grundsätzlich unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung ist. Die derzeitige Oberflächenwassersituation im Bereich des Parkplatzes und der derzeitigen Strasse Im Kordel soll jedoch im Zuge der Baugebieterschließung durch geeignete Maßnahmen verbessert werden. Die Verbesserungsmaßnahmen sollen, soweit zweckmäßig, im Zuge der konkreten Erschließungsplanung mit berücksichtigt werden.

Anregungen eines plangebietsangrenzenden Grundstückseigentümers, ihn von jedweden Kostenbeteiligungen an etwaigen Erschließungsaufwendungen freizustellen bzw. eine pauschale "Haftungsübernahmeerklärung" seitens der Gemeinde für etwaige baubedingte Schäden abzugeben, hat der Gemeinderat nicht entsprochen.

Zu vorgebrachten Befürchtungen aus der Öffentlichkeit, dass sich aufgrund der Bebauungsplanung eine (negative) Veränderung des Schall- und Lärmschutzes für die bestehende Bebauung "Im Kordel" ergeben könne, wurde ergänzende Stellungnahme der FIRU, Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern (Lärmgutachter) eingeholt. Lt. der ergänzenden Stellungnahme der FIRU vom 05.11.2012 sind infolge der geplanten Bebauung bezogen auf die bestehenden Gebäude an der Straße "Im Kordel" für alle bestehenden Gebäude keine relevanten Veränderungen der Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Gemäß der eingeholten ergänzenden Stellungnahme der FIRU war für den Gemeinderat damit nachgewiesen, dass es infolge der Planung nicht zu einer Verschlechterung des Schallschutzes für die bestehende Bebauung an der Strasse "Im Kordel" kommt. Der Gemeinderat sah daher keine Erforderlichkeit zur Änderung der Planung aus Gründen des Immissionsschutzes.

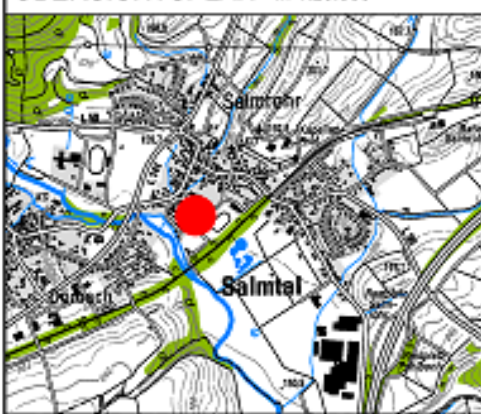
Aufgrund der vom Rat beschlossenen Ergänzungen wird der Bebauungsplanentwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Hierbei wurden keine Anregungen vorgebracht die einer Abwägung bedurften.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Salmtal, Teilgebiet: „Im Kordel“

Salmtal, den2014

(Siegel)

gez....., Ortsbürgermeister



- BB1/ BB2 Strauchreihe / Einzelstrauch
- BB2 Einzelstrauch, hier Salweide
- BD3 Gehölzstreifen
- BC6 Baumhecke, ebenerdig (Laubgehölze)
- BF1 Baumreihe (Nadelgehölze)
- BF3 Einzellaubbaum
- BF3 Nussbaum
- BF3 Einzelnadelbaum
- BF4 Einzellaubbaum an / jung / Halb- und Niederrand / abgingig
- BUJ/ BC6 Siedlungsgehölz / Schnitthecke
- EA1 Fettwiese, Gluthafenwiese
- EE1 brachgefallene Fettwiese
- EE5 gering bis mäßig verbauuchte Grünlandbrache
- HC0 Rain, Straßenrand
- HJ0 Garten
- HJ4 Gartenbrache
- HM4 verfügte Mauer, Betonmauer
- HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT3 Lagerplatz, unversiegelt
- HU0 Sport- und Erholungsanlage
- KB1 ruderaler frischer Saum
- VA3 Gemeindestraße
- VB1 Feldweg, befestigt
- VB2 Feldweg, unbefestigt
- WB1 Feldscheune, Schuppen

Bearbeitung:
h o g n e r
 hogners landschaftsarchitektur
 54515 Alheim, Weinberg 14
 telefon: 04307 99 22 88, e-mail: info@hogners.de
 54493 Alheim, Lehweg 2
 telefon: 04307 99 1473, e-mail: info@hogners.de

Projekt:
 Salmatal OT Salmrohr
 Bebauungsplan "Unterster Garten"
 Umweltbelange

Anlage 1:
 Bestandsplan
 Kartierung Dezember 2011

Datum: 18/01/2011 **Maßstab:** 1:1.000

Datengrundlage:
 Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom Januar 2010 (nach in
 Gauß-Krüger)