

GEMEINDE  
LANDKREIS

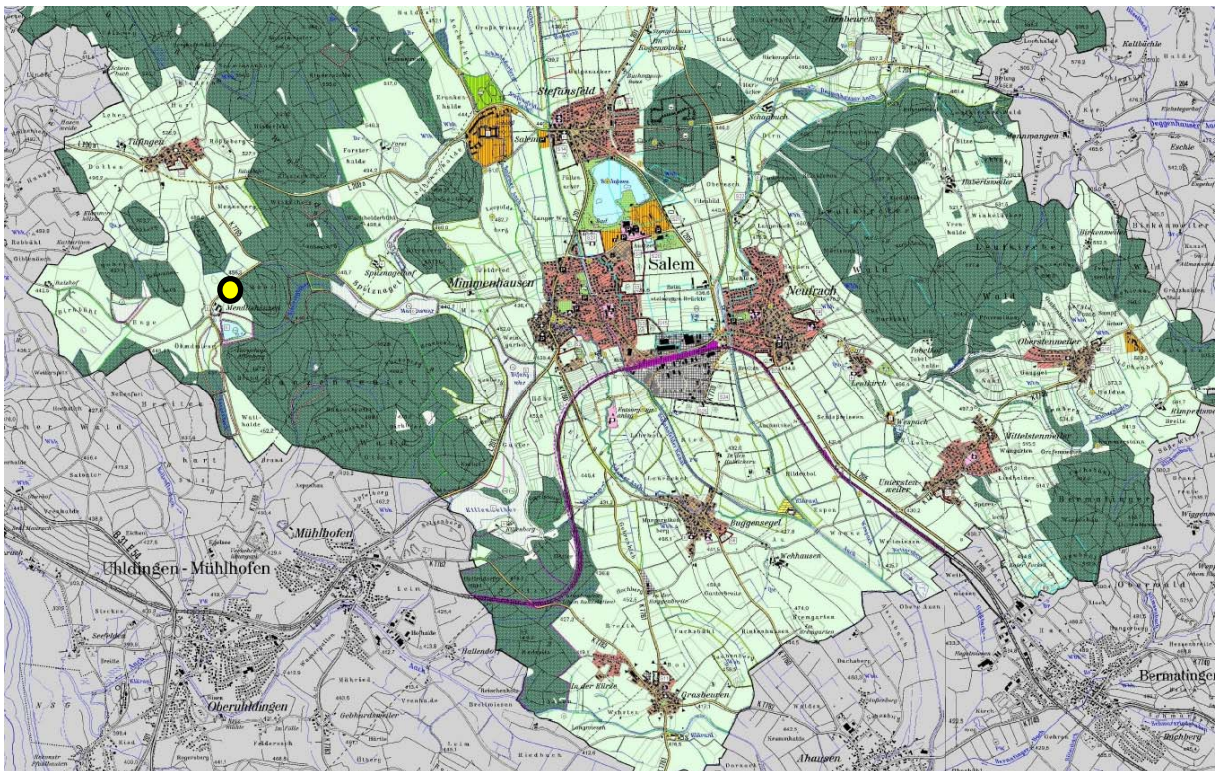
SALEM  
BODENSEE-KREIS



## 9. ÄNDERUNG

zum

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GVV FRICKINGEN, HEILIGENBERG, SALEM



BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

**Träger der  
Bauleitplanung: GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1  
88682 Salem

**Auftragnehmer: Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6  
78247 Hilzingen

Telefon 0 7731 / 799930  
Telefax 0 7731 / 799937

## **Inhaltsverzeichnis**

1. RECHTSGRUNDLAGE
2. AUSGANGSSITUATION UND ANLASS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS
3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
4. ALTERNATIVSTANDORTE
5. ZIELE DER PLANÄNDERUNG
6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR
7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES
8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 L S. 58).

## 2. AUSGANGSSITUATION UND ANLASS DES ÄNDERUNGS- VERFAHRENS

Seit 40 Jahren ist der Mendlishauserhof, der Affenberg Mendlishausen GmbH, auf Gemarkung Tüfingen, ein attraktives Ziel für den Tourismus. Die Hofstelle ist Sammelpunkt für alle Gäste, die von dort, nach Erwerb ihre Eintrittskarte, die einzelnen Stationen besuchen.

In einem 20 ha großen Waldgebiet leben ca. 200 Berberaffen unter optimalen Haltungsbedingungen. Das innovative und naturnahe Konzept ermöglicht den Besuchern auf einem Rundweg ideale Beobachtungsmöglichkeiten der Tiere. Eine Begegnung ohne trennende Zäune oder Gräben.

Als weitere Tierart ist eine freifliegende Kolonie von Weißstörchen (34 Brutpaare) zu beobachten.

Auch im Damwild Gehege liegt das Ziel des Antragstellers in der Begegnung Tier - Mensch. Auf Trennwirkungen wird generell verzichtet.

Mit Abenteuer-Spielplatz und einer Schenke mit Biergarten ist der Mendlishauserhof für alle Altersklassen und insbesondere für Familien ein beliebtes Ausflugsziel.

Bauliche Veränderungen hat die Hofstelle auf Flurstück Nr. 234/1 mit ihrem historischen Gebäudeensemble bisher nicht erfahren. Im nördlichen Teil des Flurstücks ist der bestehende Parkplatz untergebracht. Ein genehmigter Parkplatz befindet sich südwestlich der Hofstelle, auf Höhe des Prälatenwegs, auf der anderen Seite der Kreisstraße K 7765. Er soll in Zukunft als Bedarfsfläche bei hohen Besucherzahlen genutzt werden. Busse und Wohnmobile parkieren im Bereich der Hofstelle, südlich der Einfahrt und des ersten Wirtschaftsgebäudes.

Von März bis Anfang November besuchen zahlreiche Gäste (350.000 – 400.000 Besucher pro Jahr\*) den Affenberg, wobei die höchste Frequenz während der Sommerferien, im Juli/August, an Feiertagen und Wochenenden bei täglichen Besucherzahlen von 3.000 – 4.000\* Personen liegt. Wird der Tagesverlauf betrachtet, liegt die höchste Besucherdichte zudem über die Mittagszeit (11-15 Uhr). Eine gleichmäßige Verteilung ist nicht gegeben.

\* Informationsquelle: Affenberg Salem Mendlishausen GmbH

Zwei Parkplätze mit insgesamt 335 Stellplätzen stehen zur Verfügung. Bei einer Aufenthaltsdauer von durchschnittlich einem halben Tag errechnet sich eine Kapazität von 670 Parkmöglichkeiten pro Tag. Zusammen mit den Busreisenden (1,2\* Busse mit ca. 50 Personen/Tag) ergibt dies einen theoretischen Wert von 2.070 Gästen, für die Parkraum zur Verfügung steht.

Regelmäßige Überschreitungen der Kapazität führen zusammen mit Nutzern des Prälatenwegs und den Gästen der Erlebnisbushaltestelle zu einer unregelmäßigen, oft chaotischen, Verkehrssituation mit hohem Gefahrenpotential für alle Verkehrsteilnehmer. *An dieser Stelle wird auch auf Ziff. 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ verwiesen.*

Um den stetig steigenden Besucherzahlen und der einhergehenden Notwendigkeit einer geregelten Verkehrsführung gerecht zu werden, sollen neben den bestehenden Parkplätzen im Altbestand, 392 Stellplätze für Pkws auf Flurstück Nr. 230 geschaffen werden, das sich ebenfalls im Eigentum der Affenberg Mendlishausen GmbH befindet. Durch eine Einbahnregelung werden anführende Gäste gezielt in den Parkplatzbereich und zu den einzelnen Stellplätzen geleitet und Besucher fußläufig über ausgewiesene Fußwege gelenkt.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Kreisstraße K 7765, auf Höhe der Hofstelle. Zur Entflechtung der Verkehrsströme soll die Ausfahrt in Zukunft losgelöst, über den auszubauenden, nördlich gelegenen Wirtschaftsweg/Forstweg, erfolgen.

Da die Parkplatzerweiterung nicht mehr im Rahmen des § 35 BauGB genehmigt werden kann, hat die Gemeinde Salem auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaus, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit und die privaten Belange abgewogen und die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

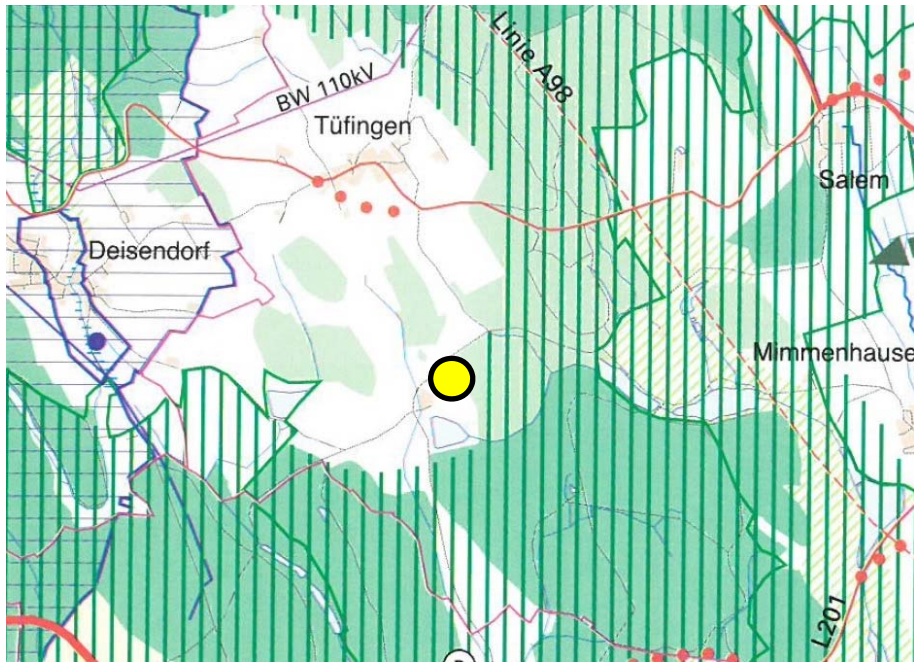
Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen keine. Der Mendlishauserhof ist mit seinen Freiflächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, mit dem Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“, geändert.

### 3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordrand des Mendlishauserhofes, zwischen der Kreisstraße K 7765 im Westen und dem Banzenreuter Wald im Osten.

Darstellung im Regionalplan 1996

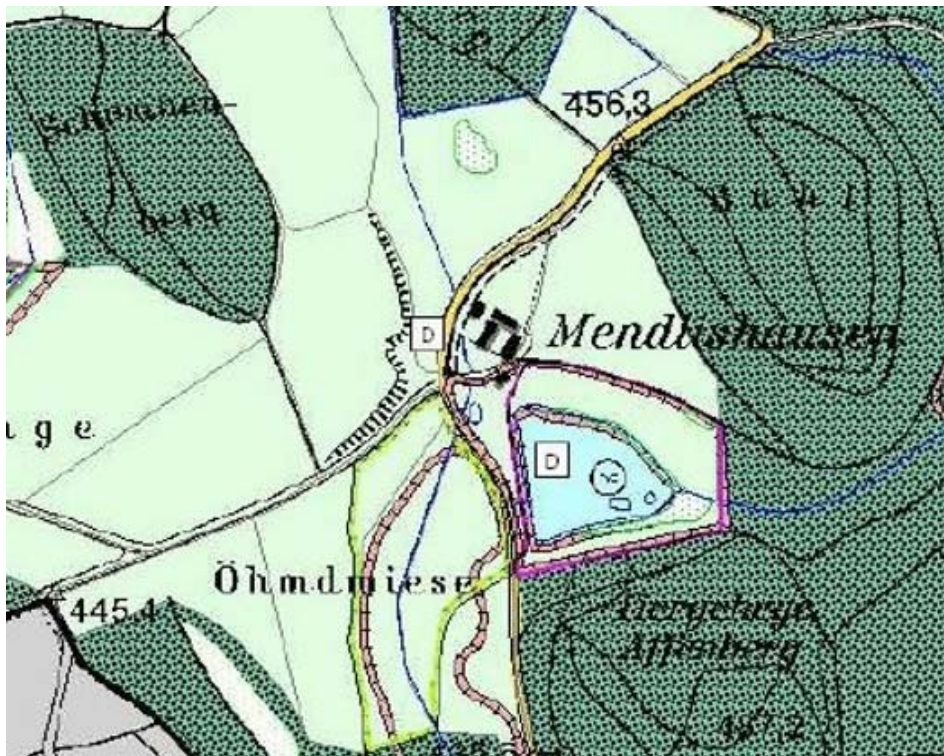
Das Planungsvorhaben widerspricht nicht den im Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ dargestellten Aussagen und Zielen. Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte mit Lage des neuen Sondergebietes

Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich Der FNP der GVV Frickingen, Heiligenberg, Salem, genehmigt vom Landratsamt Bodenseekreis mit Verfügung vom 06.04.2004, ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit am 29./30.04.2004, weist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.



#### 4. ALTERNATIVSTANDORTE

Der Mendlishauserhof liegt in Alleinlage am östlichen Rand der Kreisstraße K 7765, am nördlichen Rand des Mendlishauser Weihers. Die Hofstelle ist durch historische Gebäude, von zentraler Lage, als Ensemble, geprägt. Gebäude aus neuerer Zeit fehlen. Zur Aufnahme der überwiegend mit eigenen Kraftfahrzeugen anreisenden Besucher, wird ein gekiester Parkplatz nördlich der Hofstelle genutzt. Er ist flächig mit Bäumen überstellt und mit Hecken eingegrünt. Die Flächen bestehen aus gekiesten Belägen.

Durch die leichte Muldenlage und die umliegenden zusammenhängenden Waldflächen ist das Gebiet kaum einsehbar.

Die Erweiterungsfläche wird vollständig ackerbaulich genutzt. Wie bereits beschrieben, liegt die Erweiterungsfläche in räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand, auf einer niedrigen Geländestufe. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist an dieser Stelle minimiert. Gehölze sind von dem Eingriff nicht betroffen, eine Zerschneidung, durch die Auswahl der Lage, nicht gegeben. Alternativstandorte liegen entweder in ökologisch hochwertigen Flächen (südlich der Hofstelle), in touristisch hochwertigen Bereichen (Prälatenweg) oder stellen eine Zerschneidung, bisher unzerschnittener Landschaftsräume (westlich der Kreisstraße) dar. Schützenswerte Bodentypen sind am geplanten Standort nicht betroffen.

Eine Erweiterung des genehmigten Parkplatzes im Südwesten wäre denkbar. Verkehrstechnisch würde dies zu einem weiteren Konflikt führen, zumal Bushaltestelle, Wanderer vom Prälatenweg, Radler und an- und abfahrender Pkw-Verkehr über einen Kreuzungsbereich verflochten wären, was ein erhöhtes Sicherheitsrisiko bedeutet.

Der Planbereich eignet sich unter der Abwägung der öffentlichen Belange, der Belange des Städtebaus, der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Belange der Wirtschaftlichkeit sowie der privaten Belange vorrangig für die Entwicklung eines Parkplatzes. Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht verletzt. Die Fläche ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, rechtsverbindlich seit 1996, basierend auf dem Landesentwicklungsplan, als Außenbereich dargestellt.

#### 5. ZIELE DER PLANÄNDERUNG

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Salem besteht in der Sicherung des bestehenden Parkplatzes, auf insgesamt 0,5662 ha am Mendlishauserhof und der Ausweisung von zusätzlichem Parkraum, auf einer Fläche von 0,5095 ha, mit Zufahrten auf 0,4167 ha und der Verbesserung der Verkehrssituation durch den Ausbau einer Erschließungsstraße auf 0,2446 ha, am Affenberg. Das Gebiet soll einer zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken zugeführt werden.

Dem Flächenbedarf liegt eine Ermittlung des Vorhabenträgers zugrunde. Diese resultiert aus den Erhebungen der letzten Jahre und orientiert sich am realen Bedarf.

Eine harmonische Verbindung von bestehendem Parkplatz und Erweiterungsfläche, mit geregelten und gut funktionierenden verkehrstechnischen Abläufen liegen der Planung zugrunde, mit einer kompakten Anordnung der Stellplätze, gefahrlosen Führung der Besucherströme und geregelten Ein- und Ausfahrtsituation der

unterschiedlichen Kraftfahrzeuge. Die Ausweisung von Baufenstern sieht die Planung nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Gebäude errichtet.

Im Norden der Planfläche wird eine Grünfläche mit 8.940 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

## 6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Der Änderungsbereich liegt direkt östlich der Kreisstraße K 7765, Tüfingen – Uhlingen-Mühlhofen. Die bestehende Zufahrt bleibt erhalten. Als Ausfahrt wird der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Waldrand ausgebaut und als Erschließungsspanne, an die Kreisstraße, im Sinne eines störungsfreien Verkehrsverlaufs, angebunden.

Die Ausweisung von zwei Parkplätzen dient dem ruhenden Pkw-Verkehr. Auf der Erweiterungsfläche werden 392 Stellplätze ausgewiesen. Als Ausnahme, ist an besonders besucherstarken Tagen, eine Parkierung entlang der Erschließungsstraße, auf den dafür ausgewiesenen Rasenflächen möglich.

Auf Fußwegen, getrennt vom Fahrverkehr, gelangen die Besucher auf die Hofstelle.

## 7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die der Umweltbericht vorgibt, werden in die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Vorab sei bemerkt, dass durch die Umsetzung der Planung bestehende Belastungen von Natur und Umwelt durch ungeordnetes Parken in der Landschaft vermieden werden.

Im Schutzgut Boden werden durch Abtrag und Auftrag erhebliche Eingriffe verursacht.

Die flächenschonende Erschließung, zum Teil auf bestehenden Verkehrsstrassen, sorgt für sparsamen und schonenden Umgang und vermeidet weitere Eingriffe.

Der weitgehende Verzicht auf Vollversiegelung sowie eine ordnungsgemäße Behandlung von Oberboden (DIN 18915 Blatt 2) und Unterboden (DIN 19731 Erdarbeiten) versucht dies zu minimieren und Bodenfunktionen, wie z. B. Abflussregulations- und Grundwasserschutzfunktion, zu erhalten. Die Beschattung von Stellplätzen und Straßenflächen bewirkt eine kleinklimatische Verbesserung. Ziel ist ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erhalten. Der Erhalt und langfristige Schutz bestehender Bäume schlägt sich in den Pflanzbindungen nieder.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Schutzgut Boden, indem zum Teil hochwertige Böden versiegelt und teilversiegelt werden. Dies bleibt als unvermeidbare Beeinträchtigung bestehen.

Der Verlust der Bodenfunktionen wird durch geeignete Maßnahmen vermieden und minimiert. Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden. Die Ausweisung des Plangebiets stellt für die Schutzgüter Wasser, Tiere und



Pflanzen einen geringeren Eingriff dar, da sehr hohe Qualitäten nur in geringem Umfang vorhanden sind und diese in nur geringem Umfang beeinträchtigt werden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

## 8. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

*Im folgenden Abschnitt werden die Inhalte des Verfahrensablaufs dargestellt.*

### 8.1 Verfahrensablauf

- Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Salem 2006 durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2016 und durch den GVV am 11.04.2016. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21./22.04.2016 veröffentlicht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 statt.
- Durch die Planung berührte Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahmen gebeten.
- Die Bedenken und Anregungen sowie eingegangene Stellungnahmen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.07.2016 behandelt und abgewogen, die Sitzung der GVV Salem erfolgte am 02.08.2016. Die Inhalte sind in die weitere Bearbeitung der Planung eingegangen. Abwägungsrelevante Stellungnahmen werden unter Ziff. 8.2 aufgeführt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurde am 27.07.2016 beschlossen und am 04./05.08.16 veröffentlicht.
- Die Öffentlichkeit wurde vom 15.08.2016 bis 15.09.2016 beteiligt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, in der Zeit vom 15.08.2016 bis 15.09.2016 ihre Stellungnahmen abzugeben. Abwägungsrelevante Stellungnahmen werden unter Ziff. 8.2 aufgeführt.
- In der Sitzung vom 27.10.2016 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Sitzung des GVV erfolgte am xx.

8.2 Ergebnis der Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange und der Eingaben aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8.2.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung

In der Sitzung am 27.07.2016 haben der Gemeinderat Salem und am 02.08.2016 der GVV Frickingen, Heiligenberg, Salem die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur frühzeitigen Anhörung sind nachfolgend aufgelistet.

**Stellungnahmen der Bürger**

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates |
|--|----------------------------|
| <p><b><u>Bürger</u></b><br/>Von den Bürgern wurden keine umweltrelevanten Anregungen und Hinweise vorgetragen.</p> |                            |

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <p><b><u>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</u></b></p>  |   |
| <p><b>Festsetzung einer Grünfläche und dadurch Reduzierung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken</b><br/>Der Regionalverband bringt zu dem o. g. Änderungsverfahren keine Bedenken vor. Wir bitten jedoch zu überprüfen, ob der nördliche Bereich der Planfläche, der nicht als Erweiterungsfläche des Parkplatzes dienen soll, nicht auch als Grünfläche ausgewiesen werden könnte. Der Bedarf, die gesamte Planfläche als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken auszuweisen, ist aus unserer Sicht vor dem Hintergrund der Sicherung des bestehenden Parkplatzes und der Ausweisung von zusätzlichem Parkraum nicht ersichtlich und erschließt sich auch nicht aus den vorhandenen Unterlagen.</p> | <p>Die Anregung wird aufgenommen und im nördlichen Bereich eine Grünfläche festgesetzt.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates |
|---|----------------------------|
| <p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></b></p>   |                            |
| <p><b>Geotechnik</b><br/>Aus ingenieurgeologischer Sicht wird auf die geotechnischen Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme vom 11.05.2016 (Az. 2511 // 16-03229) zum Bebauungsplan-verfahren „Parkplatz Affenberg“ verwiesen, die auch für die 9. Flächennutzungsplan-änderung Gültigkeit besitzen:</p> | <p>Kenntnisnahme</p>       |

|   |  |
|---|--|
| <p>„Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lockergesteinen der Tettnang-Subformation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl- und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.“</p> |  |
|---|--|

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates   |
|--|--|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz</b>  |  |
| <p><b>Das Landschaftsbild ist zu bilanzieren, der Erhalt der Bäume zu gewährleisten sowie Anregung von zwei Ergänzungen im Hinblick auf die Bilanzierung</b></p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist, auch im Hinblick auf das noch zu behandelnde Schutzgut „Landschaftsbild“, entsprechend des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) zu bilanzieren.</p> <p>Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, mit welcher konstruktiven Lösung der langfristige Erhalt der Bäume mit Trauf- und Wurzelbereich über der geplanten Erschließungsstraße gewährleistet werden kann. Gegebenenfalls ist es zielführend, im weiteren Verfahren den Verlauf der Erschließungsstraße im Osten geringfügig zu ändern.</p> <p>Die wassergebundenen Flächen auf der Parkplatzenerweiterung werden sich ähnlich entwickeln wie die bestehenden und sollten dementsprechend bilanziert werden. Die differenzierte Beschreibung der Böschungflächen im Osten des Plangebiets sollte sich in der Bilanzierung widerspiegeln, auch da sich am Waldrand Arten der mesophytischen Ruderalvegetation befinden (Biotoptyp 35.12).</p> | <p>Die Bilanzierung zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird in Bezug auf das Schutzgut „Landschaftsbild“, sowie die Böschungflächen ergänzt.</p> <p>Aussagen zum Erhalt der Bäume mit Trauf- und Wurzelbereich werden ergänzt. Verschieben der Erschließungsstraße im Osten um 1 m weg vom Waldrand nach Südwesten.</p> <p>Eine Vegetationsentwicklung der Parkflächen erfolgt in Schotter-rasen, die Bilanzierung bleibt unverändert.</p> <p>Die Anregungen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und angepasst.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis - Planungsrecht</b>  |   |
| <p>1. Lt. Ziffer 2 der Begründung sollen aufgrund der stetig steigenden Besucherzahlen und der damit einhergehenden Notwendigkeit einer geregelten Verkehrsführung, neben den bestehenden</p> | <p>Ausführliche Erläuterungen werden in den Textteil aufgenommen.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Parkplätzen, auch weitere Parkmöglichkeiten für Pkw's auf dem Grundstück Flst.-Nr. 230 geschaffen werden. Hierbei sollten darüber hinaus u. E. die bekannten Problempunkte ausdrücklich benannt und auch Aussagen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Dimensionierung des Parkplatzbereiches getroffen werden.</p> <p>2. In Ziffer 2 (auf Seite 5) wird darüber hinaus erläutert, dass der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem fortgeschrieben wird. Es handelt sich allerdings um eine Änderung des Flächennutzungsplanes, welche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch im Parallelverfahren möglich ist. Wir bitten, dies zu berichtigen.</p> <p>3. Gemäß § 1 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen oder besonderen Art ihrer Nutzung als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt werden. Im Änderungsentwurf vom 15.03.2016 finden sich insoweit ein Widerspruch, als der Planbereich sowohl in der Planzeichnung als auch in Ziffer 5 der Begründung als „Sonstiges Sondergebiet (SO Parken)“ bezeichnet, in der Legende jedoch als „Sonderbaufläche Parken“ erläutert ist. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p> | <p>Die Textpassage wird angepasst.</p> <p>Der Widerspruch wird im weiteren Verfahren ausgeräumt. Die Legende und die Nutzungsschablone zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> |
|---|---|

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis - Wasserwirtschaftsamt / Bodenschutz</b>   |   |
| <p><b>Abgrabungen/Auffüllungen, Erdmassenbewegung, Bodenverwertung, Lärmschutzwall, DIN 19731, Bodenmanagementkonzept</b></p> <p>1. Laut Lageplan und planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 8.4) sind außerhalb der eigentlichen Verkehrsflächen in erheblichem Umfang, d. h. auf der gesamten, als Grünfläche dargestellten Restfläche Abgrabungen und Auffüllungen vorgesehen. Diese Geländeänderungen führen zu vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Das Auftragen von Boden auf den nicht für die eigentliche Parkplatzfläche beanspruchten Flächen, dient in diesem Fall augenscheinlich nur der Entsorgung von überschüssigem Boden, denn es ist kein anderer Grund dafür ersichtlich und auch der Begründung nicht zu entnehmen. Entsprechend Ziffer 6. der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen Erdmassenbewegungen möglichst reduziert werden. Im vorliegenden Fall wäre es ohne besondere bautechnische Schwierigkeiten möglich, durch kleinere Böschungen zwischen den verschiedenen Parkplatz-ebenen die Geländeunterschiede innerhalb des Parkplatzes auszugleichen.</p> <p>Abzutragender Unterboden kann bei geschickter Planung und ggf. zusätzlicher Verfestigung mit Zuschlagsstoffen innerhalb des Parkplatzes wieder zur Herstellung der Basis für den Schotterrasen bzw. die Fahrbahnen verwendet werden.</p> <p>Einzig der Oberboden im Bereich der Verkehrsflächen kann nicht unmittelbar an Ort und Stelle verwendet werden. Ein Auftragen auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes scheidet jedoch ebenfalls aus, weil durch den Auftrag die</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Straßenplanung wurde überarbeitet und optimiert. Auf großflächige Inanspruchnahme von Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen wird verzichtet. Böschungen der Erschließungsstraße werden, wie im B-Plan dargestellt, ausgebildet.</p> <p>Eine Wiederverwendung von Unterboden durch den Zusatz von Zuschlagstoffen wird vor Baubeginn geprüft.</p> <p>Der Oberboden wird für Schotterrasen, Lärmschutzwall, zur punktuellen Ausbesserung im Park und für</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Mächtigkeit des anstehenden Oberbodens so groß würde, dass der bisher anstehende Oberboden durch Mineralisierung der organischen Substanz seine Funktion als Oberboden verlieren würde. Dies würde gegen § 202 BauGB verstoßen und ist deshalb nicht zulässig. Vielmehr ist der Oberboden einer sinnvollen und zulässigen Nutzung zuzuführen, wie z. B. der Rekultivierung von Kiesgruben oder im Garten- und Landschaftsbau.</p> <p>2. Der Auftrag bzw. Abtrag von Boden im Bereich der Grünflächen außerhalb der Parkplatzfläche würde einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, der bislang nicht berücksichtigt ist. Der Umweltbericht ist ggf. entsprechend zu berichtigen.</p> <p>3. Aus den vorgenannten Gründen empfehlen wir dringend, außerhalb der eigentlichen Parkplatz- und Verkehrsflächen (einschl. Lärmschutzwall), d. h. im Bereich der Grünflächen, Geländeänderungen auszuschließen.</p> <p>4. Bei der Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist mit der Herstellung des Lärmschutzwalles verbundener Eingriff und die bauliche Inanspruchnahme der Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen bisher nicht berücksichtigt. Dies ist nachzuholen.</p> <p>5. Neben der im Umweltbericht genannten DIN 18915 ist auch die DIN 19731 bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Umgang mit Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial sowie bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten, zu beachten.</p> <p>6. Als weitere Minimierungsmaßnahme im Bereich des Schutzgutes Boden sollte die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes und die Beauftragung eines Fachbauleiters Bodenschutz vorgesehen werden. Dies würde sich ggf. bei der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, insbesondere bei Festhalten an den Geländeänderungen im Bereich der Grünflächen, positiv auswirken.</p> | <p>landschaftsgärtnerische Arbeiten verwendet.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die Straßenplanung vor, es sind nur sehr geringe Bodenbewegungen außerhalb der Parkplatzflächen erforderlich.</p> <p>Geländeänderungen außerhalb dieser Flächen werden ausgeschlossen.</p> <p>Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht entsprechend nachgeholt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die DIN 19731 ergänzt.</p> <p>Geländeänderungen werden auf ein Minimum reduziert. Mit Ausnahme des Lärmschutzwalls sind sie direkt mit der Straßentrasse verbunden (kleine Böschung, an der Nordostecke der Parkplatzerweiterung, die sich auf eine Höhe von max. 0,60 m entwickelt, nordöstliche Straßenböschung, des östlichen Ausfahrtsbereichs, Übergänge zum Wald). Darüber hinaus, werden keine Geländeänderungen durchgeführt. Für die Verwendung von Oberboden wird ein Bodenverwertungskonzept festgesetzt.</p> |
|---|--|

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates  |
|--|---|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis – Belange der Landwirtschaft</b>  |   |
| <p><b>Flächeninanspruchnahme</b></p> <p>Die geplante Erweiterung des Parkplatzes beansprucht 3,85 ha als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche ist in Vorrangflur II eingestuft. Aufgrund zunehmender Verknappung von Ackerflächen durch Siedlungs-, Infrastruktur- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bis hin zum Grünlandumwandlungsverbot ist auf einen äußerst sparsamen Verbrauch dieser Flächen zu achten. Demzufolge ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen, z. B. durch ökologische Aufwertung von der Landwirtschaft entzogenen Flächen oder von Randstreifen entlang von Gewässern.</p> | <p>Die Standortwahl wurde im Vorfeld geprüft, die Möglichkeit einer Parkplatzausweitung ist an anderer Stelle nicht gegeben. Die Erweiterung schließt sich kompakt an den Bestand an. Der Verlust von Böden mit guter Ertragsfähigkeit ist an dieser Stelle unvermeidbar. Die nicht vom Parkplatz überbauten Flächen stehen weiterhin als Grünflächen für landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Wiesenfläche im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünfläche festgeschrieben.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates |
|---|----------------------------|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis – Belange der Straßenbautechnik</b>  |                            |
| <p>Die Beurteilung der straßenrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der bereits geführten Abstimmungsgespräche.</p> | Kenntnisnahme              |

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates   |
|--|--|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde</b>   |  |
| <p><b>Konflikt Flächenverbrauch lösen</b></p> <p>Im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes und der geplanten Erweiterung des Parkplatzes soll ein 3,84 ha umfassendes Sondergebiet „Parken“ im FNP dargestellt werden.</p> <p>Der bisherige Parkplatz umfasst laut der Planunterlagen 0,77 ha, die geplante Erweiterungsfläche, einschließlich der vorgesehenen neuen Zufahrt rund 1,9 ha. Laut dem Grünordnungsplan soll darüber hinaus eine rund 1,2 ha große Fläche als Grünfläche erhalten bleiben.</p> <p>Um der Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprechen zu können, sieht das Regierungspräsidium die Notwendigkeit, den Bereich, der als Grünfläche erhalten bleibt, auch im FNP als Grünfläche darzustellen. Nach der vorliegenden Planung soll der gesamte Bereich, einschließlich der Grünfläche als Sondergebiet „Parken“ im FNP dargestellt werden. Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Wiesenfläche im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünfläche im FNP ausgewiesen.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange der Landwirtschaft</b>  |   |
| <p><b>Flächenverbrauch landwirtschaftliche Nutzfläche</b><br/>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Durch das Vorhaben werden etwa bisher 3 ha bisherige Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Vergleich zur bisherigen Parkplatzfläche von ca. 0,8 ha erscheint die zusätzliche Flächeninanspruchnahme unverhältnismäßig, der konkrete zusätzliche Bedarf wird in den vorgelegten Unterlagen nicht hinreichend begründet.</p> <p>Weiterhin ist die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht insoweit unzumutbar, als das nur etwa die Hälfte der in Anspruch genommenen Ackerfläche tatsächlich auch einer „produktiven“ Parkplatznutzung zugeführt wird. Die verbleibenden erheblichen Restflächen werden zusätzlich einer sinnvollen, produktiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die ggf. zusätzlich notwendigen Parkplätze parallel angrenzend an die bisherigen Parkplätze und unter vollständiger Ausnutzung der Nord-Süd-Ausdehnung des Flurstücks 230 so realisiert werden können, dass auf dem östlichen Teil des Flurstücks weiterhin eine sinnvolle ackerbauliche Nutzung möglich ist.</p> | <p>Ausführliche Erläuterungen die den Bedarf begründen werden in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Vgl. Bewertung Ziff. III. Landratsamt Bodensee-kreis. Die Flächeninanspruchnahme durch Bebauung beträgt insgesamt 1,14 ha vgl. Umweltbericht Ziff. 10.3 Tabelle 1. 1,42 ha bleiben als landwirtschaftlich nutzbares Grünland erhalten.</p> <p>Die Möglichkeit wurde geprüft. Im genannten Bereich weist die Topografie ein Hanggefälle von 10,2 % auf. Die Anlage eines Parkplatzes wäre mit erheblichen Erdbewegungen und Abstützungen verbunden, auf die, u. a. aufgrund der entstehenden Massivität im Sinne des Landschaftsbildes, verzichtet wird.</p> |

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates  |
|--|---|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange des Naturschutzes</b>  |   |
| <p><b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b><br/>Im Umweltbericht wird unter 5.1.2 ausgeführt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung im weiteren Verfahren noch erarbeitet wird. Sollte sich dadurch eine Betroffenheit streng geschützter Arten ergeben, wird um erneute Beteiligung gebeten. Ansonsten sind von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange nicht betroffen.</p> | <p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Es hat sich keine Relevanz ergeben.</p> <p>Umweltbericht und Begründung werden entsprechen angepasst.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates   |
|---|--|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange des Forts</b>   |  |
| <p><b>Waldinanspruchnahme, Wald innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs und Waldabstand</b></p> <p><b>1. Waldflächeninanspruchnahme</b></p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich bei der Verbreiterung des Forstwirtschaftsweges um eine Waldinanspruchnahme handelt. Sicherlich jedoch im nordöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches, wo der Waldrand rückversetzt und das Gelände angepasst werden soll.</p> <p><b>Wald innerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p>Ein Teil der Fläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Auch die kreisförmige Fläche (PFB1) westlich vom Weg erscheint als Wald und muss, wenn sie im BBP als private Grünfläche ausgewiesen ist, umgewandelt werden. Ob die Flächen tatsächlich als Wald zu werten sind, ist mit der unteren Forstbehörde zu klären. Ggf. sind die Flächen zu bilanzieren. Sollen in einem Bauleitplan für Waldflächen anderweitige Nutzungen dargestellt werden, so ist gemäß § 10 LWaldG die Erteilung einer Umwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Die Umwandlungserklärung wird durch die höhere Forstbehörde dann erteilt, wenn die Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen und die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p><b>Wald außerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p>Für die Verbreiterung des Ausfahrtsweges beim Anschluss an die Kreisstraße soll der Waldrand zurückversetzt und das Gelände angepasst werden. Auch hier ist die Fläche eindeutig darzustellen und ein Umwandlungsverfahren einzuleiten.</p> <p><b>2. Waldabstand</b></p> <p>Laut Lageplan grenzt das „Sondergebiet Parken“ im Osten an Wald. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren sind Parkplätze nur im südwestlichen Bereich vorgesehen. Werden in der weiteren Bauleitplanung Parkplätze im östlichen Bereich an der Waldgrenze ausgewiesen, ist die höhere Forstbehörde erneut am Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Die mittlerweile vorliegende Straßenplanung legt fest, die neue Straßentrasse mit dem östlichen Rand des Forstwirtschaftsweges abschließen zu lassen. Eine Waldinanspruchnahme ist nicht gegeben.</p> <p>Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße ist im nördlichen Bereich nur geringfügig breiter als der jetzige Wirtschaftsweg. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Die Fläche kann im Waldverband verbleiben.</p> <p>Der Sachverhalt wird aktuell mit der Behörde geklärt. Nach derzeitigem Sachstand sind 54 m<sup>2</sup> von der Waldinanspruchnahme betroffen. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird gestellt, der Ausgleich ist in Form einer Gestaltungsmaßnahme (Anpflanzung von 6 - 10 Wildobstbäumen) vorgesehen, eine Flächenumwandlung voraussichtlich nicht erforderlich. Parkplätze bleiben auf den südlichen Teil begrenzt.</p> |



### 8.2.2 Abwägung nach der Offenlage

In der Sitzung am 27.10.2016 haben der Gemeinderat der Gemeinde Salem und am xx.2016 der GVV Frickingen, Heiligenberg, Salem die Anregungen und Hinweise aus der Offenlage zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur Offenlage sind nachfolgend aufgelistet.

#### Stellungnahmen der Bürger

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates |
|--|----------------------------|
| <p><b><u>Bürger</u></b><br/>Von den Bürgern wurden keine umweltrelevanten Anregungen und Hinweise vorgetragen.</p> |                            |

#### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <p><b><u>Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz</u></b></p>   |   |
| <p><b>Verschwenken der Erschließungsstraße, Beschreibung der Fettwiese, Mähgutübertragung</b><br/>Das Abrücken der Erschließungsstraße vom trockenwarmen Waldsaum im Osten wird begrüßt. Das Thema Baumerhalt in der koordinierten Stellungnahme vom 24.05.2016 zielte auf die Bestandsbäume des bestehenden Parkplatzes hin. Der Erhalt, vor allem des größten Baumes des Bestandes könnte durch größeres Verschwenken der Erschließungsstraße im Westen gewährleistet werden. Wir haben versehentlich in der letzten Stellungnahme „Osten“ anstatt „Westen“ geschrieben.</p> <p>In der Maßnahmenbeschreibung (Umweltbericht, Ziffer 8.2) wird von einer sich durchschnittlich entwickelnden Fettwiese ausgegangen. Dementsprechend ist im Planungsmodul (Umweltbericht, Ziffer 10.2.2) der Standardwert zu verwenden, andernfalls die Abweichung zu begründen.</p> <p>Bei der Entwicklung der Fettwiese soll eine Mähgutübertragung als wirksamstes Mittel angestrebt werden. Eine Ansaat sollte lediglich als Alternativlösung benannt und umgesetzt werden.</p> | <p>Die Silberweide (PFB 11) ist zum Erhalt festgesetzt, mit Hinweis auf die DIN 18920, im Falle einer erschließungstechnischen Veränderung durch Versiegelung der Erschließungsstraße. Die Anregung wird an den Tiefbauplaner weitergegeben.</p> <p>Die höher gelegene Fettwiese G1 liegt südexponiert, ist von mäßig trockener Ausprägung und die Entwicklung zu einer kräuterreichen Magerwiese gegeben vgl. Ziff. 8.2.3.4. Daher wurde ein Anteil von 9.221 m<sup>2</sup> mit 14 Ökopunkten angesetzt.</p> <p>Die Mähgutübertragung wird als bevorzugtes Verfahren in die Festsetzungen aufgenommen.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates                            |
|---|---|
| <p><b><u>Landratsamt Bodenseekreis - Planungsrecht</u></b></p>  |   |
| <p>Auf Ziffer C.1.3. der koordinierten Stellungnahme vom 24.05.2016 wird hingewiesen. Der Planbereich wird sowohl in der Planzeichnung als auch in Ziffer 5 der Begründung weiterhin als „Sonstiges Sonder-</p> | <p>In die Legende wird die Bezeichnung „Sonstiges</p> |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| gebiet“ (SO Parken), in der Legende allerdings als „Sonderbaufläche Parken“ dargestellt. Wir bitten, diesen Widerspruch zu beheben. | Sondergebiet“ (SO Parken) übernommen. |
|---|---------------------------------------|

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <b>Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz</b>   |   |
| <p><b>Bewertung des Landschaftsbildes ist zu korrigieren</b><br/>Der dargestellte Wirkraum bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild ist mit einer Ellipse schematisch dargestellt. Diese Darstellung sollte an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. So ist eine Sichtbarkeit vom viel begangenen Weg in Richtung Engeweiher sowie vom Schwanenberg gegeben, von den Waldflächen hingegen nicht. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff wird als gering beschrieben, dementsprechend sollte der Erheblichkeitsfaktor nicht mit 0,1 („sehr gering“) angesetzt werden.</p> | <p>Darstellung und Bewertung werden angepasst und mit 0,3 (sehr geringe bis geringe Wirkungsintensität) angesetzt. Der Eingriffswert beträgt -397,17 ÖP, anstatt 132,39 ÖP (0,4% des Gesamteingriffs). Das entstehende zusätzliche Defizit ist durch den Überschuss im Schutzgut Flora/Fauna abgedeckt.</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates   |
|---|--|
| <b>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>   |  |
| <p><b>Geotechnik</b><br/>Es wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei der FNP-Änderung sowie des Bebauungsplanverfahrens verwiesen:</p> <p><i>„Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lockergesteinen der Tettang-Subformation.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl- und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.“</i></p> | <p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.16 bereits wie folgt abgewogen:</p> <p>„Kenntnisnahme“</p> |

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates   |
|--|--|
| <b>Landesdenkmalamt</b>  |  |
| <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege</b><br/> <b>1. Bau und Kunstdenkmalpflege:</b><br/>           In Bezug auf die beiden Verfahren wird auf unsere bisherigen Stellungnahmen, insbesondere auf die vom 11. Mai 2016 verwiesen (siehe Anlage). Weitere Anregungen oder Bedenken, die darüber hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die zunächst umfassender geplanten Bodenabtragungen und Bodenaufschüttungen minimiert werden konnten. In unserer Stellungnahme vom 11.05.2016 war dies einer der von uns angesprochenen Punkte gewesen.</p> <p>Stellungnahme vom 11.05.2016:</p> <p><b>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</b><br/> <i>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken vor. Da das Plangebiet zum gem. § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Bereich der ehemaligen Grangie gehört, weisen wir darauf hin, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die noch festzusetzenden Höhen von Aufschüttungen und Abtragungen möglichst gering zu halten sind und</i></li> <li>• <i>Dass möglichst viele Bereiche des Parkplatzes mit Schotterrasen (also unbenutzt sich selbst begrünend) auszubegrünen sind.</i></li> </ul> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b><br/>           Die Angaben zu den archäologischen Belangen wurden übernommen und sind ausreichend.</p> | <p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.16 bereits wie folgt abgewogen:</p> <p>„Kenntnisnahme“</p> <p>„Erdbewegungen werden auf ein Mindestmaß reduziert.“<br/>           „Alle Stellplätze der Erweiterung werden in Schotterrasen ausgebildet.“</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates |
|---|----------------------------|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde</b>  |                            |
| <p><b>Keine Anregungen</b><br/>           Das Regierungspräsidium begrüßt die Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 31.05.2016 und die nunmehr erfolgte Darstellung einer 0,894 ha umfassenden Grünfläche im nördlichen Bereich der Planfläche.</p> <p>Darüber werden keine weiteren Anregungen und Bedenken aus raumordnerischer Sicht hervorgebracht.</p> | <p>Kenntnisnahme</p>       |

| Anregungen und Hinweise  | Abwägung des Gemeinderates |
|--|----------------------------|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange der Landwirtschaft</b> |                            |
| <b>Flächenverbrauch landwirtschaftliche Nutzfläche</b>           |                            |

|  |  |
|--|--|
| <p>Gegenüber der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen trotz der Planänderungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht noch immer erhebliche Bedenken.</p> <p>Es wird ein Gebiet von mehr als 3 ha überplant, welches bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und als Ackerfläche genutzt wird. Die Planungen sehen nach der veränderten Planung eine Festsetzung der Sonderfläche (künftiger Parkplatz) sowie ca. 1 ha Grünfläche vor, auf welcher naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen.</p> <p>Durch die Planungen sollen insgesamt mehr als 3 ha hochwertige Fläche (Vorrangflur Stufe II, Ackerfläche mit Bodenwertzahlen von 50-60 Bodenpunkten) überplant, wobei die Fläche im Bereich des Sondergebietes vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche aufgrund der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die landwirtschaftliche Nutzung in erheblichem Maße eingeschränkt wird. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen ist in den Unterlagen nicht hinreichend dargestellt, so dass unserer Auffassung nach die ordnungsgemäße Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Rahmen einer Abwägung nicht erfolgen kann. Die Darstellung landwirtschaftlicher Belange kann unter dem Schutzgut „Mensch“ oder „Kultur- und Sachgüter“ erfolgen, wobei die agrarstrukturelle Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche z. B. auch anhand der Daten der Digitalen Flurbilanz dargestellt werden kann.</p> <p>Im Textteil der Flächennutzungsplanänderung wird ausgeführt, dass die Ausweisung des Plangebiets für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen nur einen geringeren Eingriff darstellt, so dass es aus unserer Sicht unverhältnismäßig erscheint, über die für den Parkplatz erforderliche Fläche hinaus landwirtschaftliche Fläche zu überplanen und umzuwidmen, um einen schutzgutübergreifenden Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden zu ermöglichen.</p> <p>Flächen der Vorrangfluren I und II sind aufgrund ihrer agrarstrukturellen Bedeutung grundsätzlich der produktiven Landwirtschaft vorzubehalten, wobei die vorgesehene Nutzung als extensive Streuobstwiese zwar eine landwirtschaftliche Nutzung noch zulässt, jedoch die Einschränkungen eine der vorhandenen Bodenqualität</p> | <p>Im Rahmen der Planung wurde auf flächensparende und schonende Inanspruchnahme der Schutzgüter Wert gelegt. Bodenversiegelungen sind auf das mögliche Minimum reduziert. Die verbleibenden 1,889 ha werden in artenreiches Grünland umgewandelt.</p> <p>Das gesamte Flurstück wird auf 2,787 ha intensiv ackerbaulich genutzt (Einstufung Ackerfläche, Vorrangflur II). Davon weisen ca. ein Drittel eine sehr gute Fruchtbarkeit (Wertstufe 3) auf, Bodenzahlen 50-60 (geplanter Parkplatz), die Werte der restlichen Fläche liegen zwischen 40 und 52 (Vegetationsflächen).</p> <p>Die Planung sieht vor, die gesamte Fläche einer Ackernutzung zu entziehen. Die Wirtschaftsfunktionskarte Baden-Württemberg für Vorrangfluren I und II (Quelle: Digitale Flurbilanz, LEL, <a href="http://www.lel-maps.de">www.lel-maps.de</a>) weist für die Gesamtmarkung Salem insgesamt 2.902 ha der Vorrangflur II aus, was einem Anteil von 82% an landwirtschaftlich genutzter Fläche der Gemeinde entspricht. Weitere 15% entfallen auf Vorrangflur I. Die Karte macht keine Aussage darüber, wie hoch der Flächenanteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche insgesamt an der Gesamtmarkung ist. Daraus lässt sich jedoch ableiten, dass Vorrangfluren II nicht selten sind.</p> <p>Im Vorfeld wurde geprüft, ob Entsigelungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen auf Gemeindefläche zur Verfügung stehen, was negativ beschieden wurde. Ein Ausgleich im Schutzgut Boden ist nicht möglich sodass dieser schutzgutübergreifend erfolgt.</p> <p>Die Wiesenflächen werden in Zukunft von der Affenberg Salem Mendlishausen GmbH bewirtschaftet und das gewonnene Heu für die Fütterung des Damwildes verwenden.</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>entsprechende wirtschaftliche Nutzung unmöglich macht. Die vorgesehene Nutzung im Bereich der Grünfläche ist somit unserer Auffassung nach nicht mehr direkt der Landwirtschaft zuzuordnen, sondern der Landschaftspflege, so dass die Planungen für die Landwirtschaft einen Entzug der insgesamt überplanten Fläche bedeutet.-</p> | <p>den. Eine dauerhafte Folgenutzung ist gesichert.</p> <p>Zweischürige Glatthaferwiesen sind für Milchviehhochleistungsbetriebe wirtschaftlich nur bedingt einsetzbar, der Proteingehalt der Wiesenkräuter ist bei artenreichen Wiesen zu gering und eine 3-4-malige Mahd im Jahr aufgrund der benötigten Zeit zum Ausreifen der Kräuter nicht möglich.</p> <p>Die geplante Bewirtschaftung entspricht einer traditionellen zweischürigen Heuwiesennutzung mit verhaltener Düngung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Standortes und die mäßig trockene bis frische Bodenfeuchte bieten hierfür sehr gute Voraussetzungen.</p> <p>Der erste Schnitt ab Mitte Juni eignet sich nicht zum silieren, der Standort wird jedoch gutes, fettes Futterheu hervorbringen.</p> <p>Während des letzten Drittels der Laktation, der Trockenperiode sowie für Rinder im zweiten Aufzuchtjahr und Mutterkühe ohne Kalb ist dieses Futter nutzbar. Des Weiteren ist der frische Schnitt oder das Heu für nicht laktierende und nicht tragende Schafe und Ziegen, Pferde ohne Leistung oder mit Ergänzungsfutter und Zuchtstuten ohne Fohlen geeignet. (DIERSCHKE&amp;BRIEMLE, Kulturgrasland, Ulmer Verlag 2008).</p> <p>Die geplante Nutzung bildet bereits den Übergang in den Bereich zur Landschaftspflege, bei der der wirtschaftliche Ertrag nicht im Vordergrund steht.</p> <p>Der Verlust an Ackerfläche bleibt als Eingriff bestehen.<br/>An dieser Stelle wird auf S. 6 (Hinweis Störche) der artenschutzrechtlichen Beurteilung verwiesen.</p> |
| <p><b>Anregungen und Hinweise</b></p>   | <p><b>Abwägung des Gemeinderates</b></p>   |
| <p><b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange des Naturschutzes</b></p>  |  |
| <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange sind nicht betroffen.</p>   | <p>Kenntnisnahme</p>   |

| Anregungen und Hinweise   | Abwägung des Gemeinderates  |
|---|---|
| <b>Regierungspräsidium Tübingen – Belange des Forts</b>   |   |
| <p><b>Waldinanspruchnahme, Wald innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs und Waldabstand</b></p> <p>Die höhere Forstbehörde begrüßt die vorgenommene Änderung, die Straßentrasse mit dem östlichen Rand des Waldwirtschaftsweges abschließen zu lassen. Insofern liegen in diesem Bereich keine Waldinanspruchnahmen vor.</p> <p>Für die Waldinanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereichs wurde ein Antrag auf Umwandlung nach § 9 LWaldG vorgelegt und ist in Bearbeitung. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den Nebenbestimmungen der Waldumwandlungsgenehmigung genehmigt.</p> <p>Weitere forstliche Belange sind nicht betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit Schreiben vom 12.09.16 wird vom Referat 82 Forstpolitik und Forstliche Förderung des RP Tübingen die Erteilung der Waldumwandlungserklärung (als Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft des BBP) verbindlich in Aussicht gestellt.</p> |

Aufgestellt:

Salem, den

.....

Vorsitzende des GVV

Frickingen, Heiligenberg, Salem

.....

Beate Schirmer

Planerin

